

Připomínka	Kdo	MUCE	Znění požadavku	parc. č., k. ú. Únětice, stručně požadavek	Návrh vyhodnocení
Připomínka č. 1	Městský úřad Roztoky, Náměstí 5. května 2, 252 63 Roztoky	3625/2021 ze dne 13. 1. 2021	Z důvodu neustále se zvyšujícího dopravního zatížení silnice III/2421 a III/2411, které souvisí mimo jiné s nárůstem nových zastavitelných ploch na území navazujících obcí, žádáme o vymezení plochy nezbytné pro realizaci okružní křižovatky v místě napojení silnice III/2411 na silnici III/2421 a zařazení tohoto záměru mezi územním plánem navrhované veřejně prospěšné stavby.	- Žádají o vymezení plochy pro realizaci okružní křižovatky v místě křížení silnic III/2411 a III/2421 a zařazení tohoto záměru mezi veřejně prospěšné stavby	Připomínka byla zohledněna, do návrhu územního plánu byla vymezena plocha pro kruhovou křižovatku a odbočovací pruh ve směru na Roztoky
			S ohledem na stávající parametry, především šířku silnice III/2421, navrhujeme vymezení koridoru pro její přestavbu v přiměřené šíři a zvážení možnosti zařazení tohoto záměru mezi územním plánem navrhované veřejně prospěšné stavby.	- Navrhují vymezení koridoru pro rozšíření silnice III/2421 a zvážení zařazení tohoto záměru mezi veřejně prospěšné stavby	Připomínka byla zohledněna částečně. Vymezení plochy dopravní je zachováno dle původního návrhu, do sousedních ploch ZK – zeleň krajinná převážně vysoká byla doplněna přípustnost realizace dopravní infrastruktury. V případě potřeby tak bude rozšíření komunikace podle územního plánu možné.
Připomínka č. 2	Obecní úřad Statenice, Statenice 23, 25262 Horoměřice	6676/2021 ze dne 21. 1. 2021	Požadujeme do návrhu územního plánu Únětice vymezit koridor územní rezervy pro vedení objízdné trasy silnice II/240, respektive II/241. V územním plánu Statenice je tato rezerva označené indexem R02 již vymezena, a to s nutným přesahem do správního území obce Únětice. Územní rezerva pro vedení objízdné trasy silnice II. třídy byla do územního plánu Statenice vymezena na základě prověřování možností zmírnění dopravní zátěže na silnici II/240 na průjezdu Statenicemi. Problematika značné zátěže na silnici II/240 není řešitelná na území jedné obce, z tohoto důvodu je nutný přesah i do správních území sousedních obcí.	- Požadují vymezit koridor územní rezervy pro vedení objízdné trasy silnice II/240, respektive II/241	Připomínka nebyla zapracována. Obec Únětice dlouhodobě nesouhlasí s vedením obchvatu v navrhované poloze, v hodnotném rekreačním území a v těsné blízkosti zástavby. Jedná se o záměr nadmístního významu, který není obsažen v ZÚR SK.
			Taktéž požadujeme do návrhu územního plánu Únětice, do příslušné kapitoly „KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ“ doplnit odůvodnění návaznosti na územní plán Statenice. To znamená odůvodnit návaznost na výše uvedenou územní rezervu a dále doplnit posouzení, jak z hlediska širších vztahů bude ovlivněno správní území obce Statenice návrhem zastavitelných ploch vymezených při hranici správního území. Upozorňujeme, že nelze vymezit zastavitelné plochy, které budou zjevně dopravně napojené ze správního území obce Statenice, aniž by byl posouzen vliv na území obce Statenice. Tato se týká i nároků na technickou infrastrukturu.	- Požadují do příslušné kapitoly doplnit odůvodnění návaznosti na územní plán Statenice (dopravní rezervu a posouzení, jak bude území obce Statenice ovlivněno návrhem zastavitelných ploch při hranici správního území	Požadavek byl zapracován, v odůvodnění územního plánu bylo podrobněji doplněno o zhodnocení vlivu zastavitelných ploch vymezených při hranici správního území na území obce Statenice. Jedná se o plochy vymezené již v předchozích územně plánovacích dokumentacích.
			Doplňujeme, že dle přílohy č. 7 vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění, musí odůvodnění územního plánu obsahovat „vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území“ a taktéž „výkres širších vztahů“, dokumentující vazby na území sousedních obcí. Návrh územního plánu Únětice sice kapitolu vyhodnocení koordinace využívání území obsahuje, nicméně zcela zde chybí posouzení takového koordinace ve vztahu k obci Statenice. Taktéž z výkresu širších vztahů nejsou patrné vazby nebo provázanost návrhu řešení na správní území obce Statenice.	- Doplnují, že odůvodnění musí obsahovat „vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území“ a taktéž „výkres širších vztahů“, dokumentující vazby na území sousedních obcí. Chybí posouzení vůči Statenicím	Požadavek byl zapracován. Návrh ÚP Únětice obsahuje kapitolu „vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území“, ve které je obecně popsána koordinace s územními plány sousedních obcí, i „výkres širších vztahů“. Do výkresu i textové části odůvodnění byly doplněny podrobnější údaje o návaznostech ploch a systémů vymezených v území.
			Závěrem upozorňujeme, že zejména z důvodu absence vymezení územní rezervy pro vedení objízdné trasy silnice II/240, respektive II/241, není zajištěna požadovaná koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy (§ 50 odst. 7 stavebního zákona)	- Upozorňují, že z důvodu absence vymezení územní rezervy pro vedení objízdné trasy silnice II/240, respektive II/241, není zajištěna koordinace	Požadavek nebyl zapracován. Požadavek na vymezení územní rezervy ani koridoru ze ZÚR SK nevyplývá. Jedná se o požadavek nadmístního významu, krajský úřad vymezení koridoru nepožadoval, s návrhem územního plánu z hledisek koordinace využívání území, souladu s politikou územního rozvoje a souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem souhlasil.
Připomínka č.3	Povodí Vltavy, státní podnik, Holečkova 3178/8, 150 00 Praha 5 - Smíchov	9644/2021 ze dne 28. 1. 2021	1) Zařazení rozvojových ploch bydlení je podmíněno zkapacitněním ČOV Roztoky.		Požadavek byl zapracován. V územním plánu je v obecných podmínkách ploch s rozdílným způsobem využití uložena podmínka napojení novostaveb na veřejnou ČOV. Do podmínek bylo doplněno, že „nová výstavba je možná za podmínky dostatečné kapacitní ČOV“

			2) Srážkové vody z jednotlivých pozemků je třeba likvidovat v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území (na vlastních pozemcích tzn. Akumulace-zálivka, resp. Však) nebo tyto vody využívat jako užitkové.		Požadavek je již obsažen v obecných podmínkách pro plochy s rozdílným způsobem využití v kapitole F.2. výrokové části.
			3) Srážkové vody z nově budovaných komunikací/parkovišť, či jiných zpevněných veřejných ploch je třeba v maximální míře likvidovat v zatravnovacích pásech, resp. Vsakovacích objektech. V případě záměru zaústit tyto vody do Únětického potoka je třeba řešit jejich retenci a následné řízení vypouštění.		Požadavek je již obsažen v obecných podmínkách pro plochy s rozdílným způsobem využití v kapitole F.2. výrokové části.
			4) Na str. 68 „Odůvodnění“ je jako správce toků na území obce uvedena ZVHS, tato organizace byla zrušena Opatřením Ministerstva zemědělství ČR ke dni 30. 6. 2012. Od 1. 1. 2011 převzaly státní podniky Povodí a Lesy ČR na základě organizačního opatření Ministerstva zemědělství ČR správu drobných vodních toků včetně práva hospodařit k nim příslušejícím státním pozemkům, které do té doby ZVHS spravovala. Na základě tohoto opatření je správcem Únětického i Horoměřického potoka státní podnik Povodí Vltavy.		Požadavek byl zpracován, údaje o správci vodních toků budou v textové části odůvodnění opraveny.
			5) Zástavba na rozvojové ploše P12 je možná pouze mimo záplavové území.		Požadavek byl zpracován. V textové části již je obsažena obecná podmínka o omezeních vyplývajících ze záplavového území. Na základě požadavku byla plocha P12 (blok u ulice V Jezírkách) redukována mimo záplavové území.
Připomínka č. 4		57570/2021 ze dne 12. 5. 2021 (Stejná jako 60017/2021 ze dne 18. 5. 2021, jen doplněna příloha.)	<p>Podpora úpravy trasy nadzemního vedení VN 22kV dle návrhu nového územního plánu.</p> <p>Tímto vyjadřujeme svou podporu úpravě trasy části nadzemního vedení VN 22kV (a dovedení energie k rodinným domům na stávající trase vedení po podzemních kabelových trasách) dle návrhu nového územního plánu (viz příloha) a to mimo jiné z následujících důvodů:</p> <ul style="list-style-type: none"> -stávající vedení nad úvozovou cestou do Úholiček a souběžně s ulicí Úvozovou prochází v zastavěném území obce nad desítkami rodinných domů a pozemků určených k zástavbě nebo jejich těsné blízkosti. - s ohledem na okolí stávajícího nadzemního vedení, památkově chráněnou kapli sv. Jana Nepomuckého, sochu sv. Jana Nepomuckého a historický a estetický ráz obce, není stávající trasa nadzemního vedení vhodná. -základní podmínkou pro provoz nadzemního přenosového vedení elektrické energie je, aby vedení neohrožovalo zdraví obyvatel. Vzhledem k možným přímým i nepřímým vlivům elektromagnetického pole na lidi žijící v jeho bezprostřední blízkosti by měla úprava jeho trasy příznivý vliv na zdraví obyvatel obce. -Podle Vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území č. 501/2006 Sb., §24 odst. 1 se „Rozvodná energetická vedení a vedení elektronických komunikací v zastavěném území obcí umísťují pod zem“. Návrh nového územního plánu, ve shodě s touto vyhláškou, počítá s postupným ukládáním rozvodných vedení elektrické energie v zastavěných a zastavitelných územích do podzemních kabelových tras. <p>Z výše uvedených důvodů se domníváme, že úprava trasy nadzemního vedení je nejen vhodná, ale i plně v souladu se stávajícími právními předpisy.</p> <p>Upravená trasa nadzemního vedení je dle</p>	Podporují úpravy trasy nadzemního vedení VN 22kV dle návrhu nového územního plánu.	Bez požadavku na zapracování. Trasa energetického vedení byla na základě výsledků projednání mírně korigována a vymezena jako územní rezerva.

			našeho názoru zvolena velmi dobře, nezasahuje ani svým ochranným pásmem žádnou „plochu bydlení“ a navíc vede v blízkosti již existující trasy vysokotlakého plynu a jeho ochranného pásma (viz návrh nového územního plánu).		
Připomínka č. 5		60017/2021 ze dne 18. 5. 2021	<p>Podpora úpravy trasy nadzemního vedení VN 22kV dle návrhu nového územního plánu.</p> <p>Tímto vyjadřujeme svou podporu úpravě trasy části nadzemního vedení VN 22kV (a dovedení energie k rodinným domům na stávající trase vedení po podzemních kabelových trasách) dle návrhu nového územního plánu (viz příloha) a to mimo jiné z následujících důvodů:</p> <ul style="list-style-type: none"> -stávající vedení nad úvozovou cestou do Úholiček a souběžně s ulicí Úvozovou prochází v zastavěném území obce nad desítkami rodinných domů a pozemků určených k zástavbě nebo jejich těsné blízkosti. - s ohledem na okolí stávajícího nadzemního vedení, památkově chráněnou kapli sv. Jana Nepomuckého, sochu sv. Jana Nepomuckého a historický a estetický ráz obce, není stávající trasa nadzemního vedení vhodná. -základní podmínkou pro provoz nadzemního přenosového vedení elektrické energie je, aby vedení neohrožovalo zdraví obyvatel. Vzhledem k možným přímým i nepřímým vlivům elektromagnetického pole na lidi žijící v jeho bezprostřední blízkosti by měla úprava jeho trasy příznivý vliv na zdraví obyvatel obce. -Podle Vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území č. 501/2006 Sb., §24 odst. 1 se „Rozvodná energetická vedení a vedení elektronických komunikací v zastavěném území obcí umísťují pod zem“. Návrh nového územního plánu, ve shodě s touto vyhláškou, počítá s postupným ukládáním rozvodných vedení elektrické energie v zastavěných a zastavitelných územích do podzemních kabelových tras. <p>Z výše uvedených důvodů se domníváme, že úprava trasy nadzemního vedení je nejen vhodná, ale i plně v souladu se stávajícími právními předpisy.</p> <p>Upravená trasa nadzemního vedení je dle našeho názoru zvolena velmi dobře, nezasahuje ani svým ochranným pásmem žádnou „plochu bydlení“ a navíc vede v blízkosti již existující trasy vysokotlakého plynu a jeho ochranného pásma (viz návrh nového územního plánu).</p>	Podpora úpravy trasy nadzemního vedení VN 22kV dle návrhu nového územního plánu.	Bez požadavku na zapracování. Trasa energetického vedení byla na základě výsledků projednání mírně korigována a vymezena jako územní rezerva.
Připomínka č. 6		60607/2021 ze dne 19.5.2021	<p>V rámci zadání nového územního plánu Únětice bylo pro parcely č. 272/50, 270/57, 270/45 a 270/51, v katastrálním území Únětice u Prahy, obec Únětice (Praha – západ) navrženo funkční využití jako Plochy smíšené nezastavitelného území – zeleň krajinná převážně nízká, přírodní louky a pastviny (§17).</p> <p>V rámci nyní projednávaného návrhu nového územního plánu obce Únětice, jsou nyní parcely č. 272/50, 270/57, 270/45 a 270/51 nově uvedeny jako zastavitelná plocha Z11. Přičemž tato nově zastavitelná plocha nemá stanoveny podmínky pro napojení na veřejné komunikace (zbudování veřejně přístupného prostoru), tak, jak je tomu u jiných navrhovaných zastavitelných ploch v obci. Dále tím dochází k neodůvodněnému a nelogickému rozšíření zastavěného území obce na úkor krajinné zeleně (ZN). Dochází tím i porušení jednotné hranice zástavby v tomto místě a narušení urbanistické koncepce obce.</p> <p>Z výše uvedených důvodů navrhuji, aby byla navrhovaná zastavitelná plocha Z11 i nadále ponechána jako Plochy smíšené nezastavěného území – zeleň krajinná převážně nízká, přírodní louky a pastviny</p>	<ul style="list-style-type: none"> - parc. č. 272/50, 270/57, 270/45 a 270/51, k.ú. Únětice, - původně navrženy jako Plochy smíšené nezastavitelného území – zeleň krajinná převážně nízká, přírodní louky a pastviny, nyní jsou navrženy jako zastavitelná plocha Z11, bez požadavků napojení na pozemní komunikace. Nevhodné rozšiřování do krajiny. Chtějí ponechat jako plochy přírodní. - Původní podmínka „V případě, že stávající zástavba překračuje tyto hodnoty, nelze provést stavební úpravy, které by je navýšily“ byla vypuštěna, považuje za chybné. - Řada podmínek, oproti návrhu pro SJ, které 	<p>Připomínka nebyla zapracována částečně. Jedná se o zastavitelnou plochu z platné územně plánovací dokumentace, na částech pozemků jsou vydána územní rozhodnutí. Do podmínek využití plochy BI byl doplněn požadavek napojení předmětné zastavitelné plochy na veřejně přístupnou pozemní komunikaci, aby podmínky byly sjednoceny. Požadavek zároveň vyplývá z platných právních předpisů.</p> <p>Podmínka uvedená v návrhu ÚP pro společné jednání nebyla formulována zcela správně, neboť stavební úpravy nejsou dle termínů stavebního zákona přístavbou ani nástavbou. Pokud je zastavěnost pozemku překročena, nelze ji navyšovat, neboť by záměr byl v rozporu s územním plánem. Možnosti zvyšování staveb v případě překročené zastavěnosti je vhodnější ponechat k individuálnímu posouzení (např. vzhledem k celkovému přípustnému objemu staveb na pozemku), situace v historicky utvářeném prostředí je značně různorodá a zjednodušeně formulované podmínky mohou znemožňovat přijatelná řešení.</p> <p>Podmínky prostorového uspořádání byly</p>

			<p>(§17). V rámci zadání nového územního plánu obce Únětice byla na straně 24, F.2.3. BV, odstavec Podmínky prostorového uspořádání, třetí bod, poslední věta uvedena tato podmínky: „V případě, že stávající zástavba překračuje tyto hodnoty, nelze provést stavební úpravy, které by je navýšily“.</p> <p>V rámci nyní projednávaného návrhu nového územního plánu obce Únětice bylo toto ustanovení vypuštěno, což pokládám za chybné. Reálně by hrozilo, že při přestavbách a dostavbách stávajících objektů by docházelo k nepřiměřenému zvyšování jejich hmoty a výšky, což by mohlo vážně narušit urbanistický ráz obce a jejího prostředí. Současně toto vynechání podmínky považuji za diskriminační, protože stávající stavbu by bylo možné přestavbou navýšit nad objem, který by byl povolen v případě, že by se na stejném pozemku budovala novostavba. A v neposlední řadě by vypuštění tohoto ustanovení mohlo vést i k obcházení regulativů daných územním plánem.</p> <p>V případě, že by stavebník měl záměr postavit stavbu překračující regulativ pro novostavby, mohl by realizovat stavbu daný regulativ splňující a pak jí jako již existující „stávající zástavbu“ další samostatně povolovanou stavební úpravou dále navýšit.</p> <p>V návrhu územního plánu je řada změn oproti zadání, které změkčují podmínky zástavby v již zastavěných částech obce. Navrhuji, aby jeho zpracovatel a pořizovatel prověřili, zda i jiná než výše uvedená ustanovení návrhu neumožňuje obcházení pravidel a nepřiměřené navýšování objemu a výšky této zástavby.</p>	<p>změkčují podmínky zástavby v již zastavěných částech obce. Navrhuje prověřit, zda to neumožňuje obcházení pravidel a nepřiměřené navýšování objemu.</p>	<p>podrobně prověřovány a upraveny s cílem maximálního respektování historických a urbanistických hodnot.</p>
Připomínka č. 7		60608/2021 ze dne 19.5.2021	Shodné s připomínkou č. 6	<ul style="list-style-type: none"> - parc. č. 272/50, 270/57, 270/45 a 270/51, k.ú. Únětice, - původně navrženy jako Plochy smíšené nezastavitelného území – zeleň krajinná převážně nízká, přírodní louky a pastviny, nyní jsou navrženy jako zastavitelná plocha Z11, bez požadavků napojení na pozemní komunikace. Nevhodné rozšiřování do krajiny. Chtějí ponechat jako plochy přírodní. - Původní podmínka „V případě, že stávající zástavba překračuje tyto hodnoty, nelze provést stavební úpravy, které by je navýšily“ byla vypuštěno, považuje za chybné. - Řada podmínek, oproti návrhu pro SJ, které změkčují podmínky zástavby v již zastavěných částech obce. Navrhuje prověřit, zda to neumožňuje obcházení pravidel a nepřiměřené navýšování objemu. 	<p>Připomínka nebyla zapracována částečně. Jedná se o zastavitelnou plochu z platné územně plánovací dokumentace, na částech pozemků jsou vydána územní rozhodnutí. Do podmínek využití plochy BI byl doplněn požadavek napojení předmětné zastavitelné plochy na veřejně přístupnou pozemní komunikaci, aby podmínky byly sjednoceny. Požadavek zároveň vyplývá z platných právních předpisů.</p> <p>Podmínka uvedená v návrhu ÚP pro společné jednání nebyla formulována zcela správně, neboť stavební úpravy nejsou dle termínů stavebního zákona přístavbou ani nástavbou. Pokud je zastavěnost pozemku překročena, nelze ji navýšovat, neboť by záměr byl v rozporu s územním plánem. Možnosti zvyšování staveb v případě překročené zastavěnosti je vhodnější ponechat k individuálnímu posouzení (např. vzhledem k celkovému přípustnému objemu staveb na pozemku), situace v historicky utvářeném prostředí je značně různorodá a zjednodušeně formulované podmínky mohou znemožňovat přijatelná řešení.</p> <p>Podmínky prostorového uspořádání byly podrobně prověřovány a upraveny s cílem maximálního respektování historických a urbanistických hodnot.</p>
Připomínka č. 8		60610/2021 ze dne 19.5.2021	Shodné s připomínkou č. 6	<ul style="list-style-type: none"> - parc. č. 272/50, 270/57, 270/45 a 270/51, k.ú. Únětice, - původně navrženy jako Plochy smíšené nezastavitelného území – zeleň krajinná převážně nízká, přírodní louky a pastviny, nyní jsou navrženy jako zastavitelná plocha Z11, 	<p>Připomínka nebyla zapracována částečně. Jedná se o zastavitelnou plochu z platné územně plánovací dokumentace, na částech pozemků jsou vydána územní rozhodnutí. Do podmínek využití plochy BI byl doplněn požadavek napojení předmětné zastavitelné plochy na veřejně přístupnou pozemní komunikaci, aby podmínky byly sjednoceny. Požadavek zároveň vyplývá z platných právních předpisů.</p>

				<p>bez požadavků napojení na pozemní komunikace. Nevhodné rozšiřování do krajiny. Chtějí ponechat jako plochy přírodní.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Původní podmínka „V případě, že stávající zástavba překračuje tyto hodnoty, nelze provést stavební úpravy, které by je navýšily“ byla vypuštěno, považuje se za chybné. - Řada podmínek, oproti návrhu pro SJ, které změkčují podmínky zástavby v již zastavěných částech obce. Navrhuje prověřit, zda to neumožňuje obcházení pravidel a nepřiměřené navýšování objemu. 	<p>Podmínka uvedená v návrhu ÚP pro společné jednání nebyla formulována zcela správně, neboť stavební úpravy nejsou dle termínů stavebního zákona přístavbou ani nástavbou. Pokud je zastavěnost pozemku překročena, nelze ji navýšovat, neboť by záměr byl v rozporu s územním plánem. Možnosti zvyšování staveb v případě překročené zastavěnosti je vhodnější ponechat k individuálnímu posouzení (např. vzhledem k celkovému přípustnému objemu staveb na pozemku), situace v historicky utvářeném prostředí je značně různorodá a zjednodušeně formulované podmínky mohou znemožňovat přijatelná řešení.</p> <p>Podmínky prostorového uspořádání byly podrobně prověřovány a upraveny s cílem maximálního respektování historických a urbanistických hodnot.</p>
Připomínka č. 9	Broukus dollus občanské sdružení, IČO:015070737, Vlháčkova 1826, 26263 Roztoky	60867/2021 ze dne 19.5.2021	<p>S ohledem na to, že tato parcela bezprostředně sousedí s katastrálním územím našeho města, a s ohledem na to, že se jedná o pozemek ve volné krajině, požadujeme:</p> <ul style="list-style-type: none"> -omezit maximální zastavitelnost na max. 20% území (jen jako doplňkové stavby) -omezit výšku budov na jedno podlaží -vyloučit hlučné výroby a výroby produkující škodlivé látky <p>Vymezení by mělo umožňovat provozování prodejního skladu písků, stěrků apod., tak, jak je dnes, případně areál stavebnin. Naopak by mělo být zamezeno výstavbě skladové nebo výrobní haly zabírající větší část parcely.</p> <p>Odůvodnění: Jakože občanské sdružení zabývající se ochranou přírody se sídlem ve městě Roztoky, tedy obcí katastrálně sousedící s Vaší obcí Vám podáváme připomínku k vymezení plochy VN na pozemku 268/3, k.ú. Únětice u Prahy, na němž se v současné době nachází prodejna písku a štěrku (tzv. Na Váze).</p> <p>S ohledem na to, že tato parcela bezprostředně sousedí s katastrálním územím našeho města, a s ohledem na to, že se jedná o pozemek ve volné krajině, máme výše uvedené připomínky</p>	<p>parc. č. 268/3, k. ú. Únětice</p> <ul style="list-style-type: none"> - omezit maximální zastavitelnost na max. 20% (jen jako doplňkové stavby) - omezit výšku na 1 podlaží - vyloučit hlučné výroby a výroby produkující škodlivé látky - Vymezení by mělo umožňovat provozování prodejního skladu písků, štěrku apod., tak, jak je dnes, případně areál stavebnin - být zamezeno výstavbě skladové nebo výrobní haly zabírající větší část parcely 	<p>Připomínka byla zpracována, podmínky využití plochy VN výroby a skladování byly upřesněny tak, aby využití pozemku a stavby svými objemovými parametry neměly negativní dopad na volnou krajinu. Pro stavby byla omezena výška hlavní římsy na max. 5 m od přilehlého terénu.</p>
Připomínka č. 10	Obecní úřad Únětice, IČO: 00241792, Náves 17/4, Únětice 25262	61139/2021 ze dne 19. 5. 2021	<p>V rámci aktualizace současného návrhu územního plánu naší obce žádáme pořizovatele o zvážení následujících připomínek:</p> <p>Příloha 1:</p> <p>Prověřit definici funkční plochy OV, vypustit funkce typu ubytování</p> <p>Prověřit definici funkční plochy SV, zda umožnit stavbu nových bytových domů, usměrnit regulaci</p> <p>Rozšířit plochu OV západně od Špejcharu za účelem zajištění funkčnosti stavby</p> <p>Změna funkční plochy pozemků v ul. Ke Kouli: doplnit územní rezervu pro BI a OV, jedná se o pozemky ve vlastnictví obce navazující na dopravní a technickou infrastrukturu v logické vazbě na současnou zástavbu, v souvislosti s tím doplnit plochu ZS na parc. č. 133/6</p> <p>Prověřit funkční plochu pozemků parc.č.156, a 152/1, zda by vzhledem k poloze pozemků a obtížné využitelnosti</p>	<p>Podmínky využití plochy OV</p> <p>Podmínky využití plochy SV</p>	<p>Požadavek byl zpracován: v regulativech plochy OV byl omezen počet služebních bytů na max. 1-2. Využití pro ubytování a hotely bylo stanoveno jako nepřipustné. Bylo vypuštěno využití pro krátkodobou rekreaci, lázeňství, vědu a výzkum.</p> <p>Regulativy ploch SV byly podrobněji prověřovány v rámci zpracování územní studie centra obce a promítnuty do návrhu územního plánu. Podle územního plánu jsou uvedeny jako přípustné stavby pro bydlení venkovského charakteru.</p> <p>Požadavek nebyl zpracován, plocha OV byla zachována dle předchozího vymezení.</p> <p>Požadavek byl zpracován. Na pozemcích parc. č. 133/6, 142/14, 142/15, 142/16, 142/18, k.ú. Únětice byla vymezena rezerva pro OV – občanské vybavení, ve vztahu k budoucím možným potřebám v případě zahušťování zástavby a nárůstu počtu obyvatel. Jedná se o pozemky ve vlastnictví obce navazující na dopravní a technickou infrastrukturu v logické vazbě na současnou zástavbu.</p> <p>Požadavek nebyl zpracován, vymezení bylo zachováno dle stávajícího využití plochy zemědělské – orná půda (OP).</p>

		pro zemědělskou výrobu nebylo vhodnější nahradit OP například funkcí ZN		
		Provéřit funkční plochu bývalé vodárny parc.č. 72/2 a 142, prověřit do částečné plochy bydlení		Požadavek nebyl zpracován, vymezení bylo zachováno dle stávajícího využití plochy, na pozemcích se nachází OP vodního zdroje, téměř celý pozemek se nachází v záplavovém území.
		Zanést do ÚP mlýnský potok na pozemcích parc.č. 426/1-5,		Požadavek byl zpracován, do koordináčního výkresu bylo zakresleno zatrubněné koryto mlýnského náhonu.
		Provéřit definici plochy LH, lépe definovat požadavek zalesnění části pozemku 126/1		Požadavek nebyl zpracován, vymezení bylo zachováno dle stávajícího využití pozemku dle katastru nemovitostí jako PUPFL, jde o významný krajinný prvek ze zákona.
		včlenit do územního plánu požadavek na zpřesnění regulativů centra obce formou územní studie. Během zpracování studie vyvstala i řada připomínek k současnému návrhu ÚP uvedených v Příloze 2. Ty jsou nedílnou součástí souboru připomínek obce		Požadavek byl zpracován, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a podmínky využití bylo detailněji upřesněno dle prověření a doporučení zpracovávané územní studie. Podmínka zpracování územní studie v centrální části obce byla zároveň doplněna do návrhu územního plánu.
		Příloha 2:		
		Připomínky a námitky k návrhu územního plánu obce Únětice ve veřejném projednání v souvislosti se zpracovávanou Územní studií centra		
		Připomínka č. 1 Obec Únětice zadala zpracování „Územní studie centrum“, která prověřuje prostorové uspořádání a kapacity v centrální části obce. Požadujeme zpracovat výstupy z pořizované územní studie do návrhu územního plánu.	Z výsledků územní studie požadují zpracovat: úpravu regulativů SV, změnu OV na SV ve spojení s podmíněností OV v parteru – stanovený min podíl OV v ploše, stanovení maximálního podílu bydlení, průchod (DS) stanovit jiným způsobem	Požadavek byl zpracován, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a podmínky využití ploch byly detailněji upřesněny dle prověření a doporučení zpracovávané územní studie. Plocha OV na pozemku parc. č. 40/1 byla vymezena do plochy SV a byly stanoveny požadavky vztahující se k celé dotčené ploše, tj. zejména požadavek na průchodnost a požadavek na zajištění občanského vybavení.
		Připomínka č. 2 Požadujeme následující korekce vymezení ploch:		
		a) Rozšířit plochu OV u kostela na úkor plochy SV pro zabezpečení budoucího průchodu kolem kostela	průchod kolem kostela	Požadavek byl zpracován způsobem zpracování podmínky na zjištění průchodnosti kolem kostela do podmínek plochy SV.
		b) Vypustit plochu DS z plochy P9 a nahradit požadovaný regulativ (cíl regulativu) v textové části ÚP nebo vyznačením koridoru (bodů k s nutností zachování propojení), ev. ponechat pro podobnější ÚPD nebo podrobnější ÚPP (ÚS)	v ploše P9 nahradit DS jiným způsobem	Požadavek byl zpracován, pěší propojení bylo definováno v textové části jako individuální regulativ v ploše SV.
		c) Rozšířit plochu PV na úkor plochy SV (parc. č. 44/3), a to v místě stávajícího rohového objektu a také v místě přístavku stávajícího objektu na jižní straně návsi, z důvodu příznivějšího uspořádání pozemků staveb a veřejných prostranství pro budoucí využití prostoru návsi	Plocha PV / SV na návsi, upravit hranici dle ÚS (blok M)	Požadavek byl zpracován, rozsah ploch SV tvořících rozhraní s prostorem návsi byl korigován dle řešení v územní studii (blok M v ÚS). Jedná se o vyznění veřejné prostranství, jehož řešení vyžaduje podrobnější prověření v územní studii, podmínka na zpracování územní studie byla zároveň doplněna do návrhu územního plánu.
		d) Rozšířit plochu SV na úkor plochy PV v severním i jižním segmentu ploch na návsi z důvodu příznivějšího uspořádání pozemků staveb a veřejných prostranství pro budoucí využití prostoru návsi.	Plocha PV / SV na návsi, upravit hranici dle ÚS (blok K)	Požadavek byl zpracován, rozsah ploch SV tvořících rozhraní s prostorem návsi byl upraven dle řešení v územní studii, (blok K)
		e) Vypustit plochu SV a OV v místě průchodu k návsi (parc. č. 423, 84/1, 86) a nahradit plochou PV za účelem zajištění průchodu v dlouhodobém horizontu	Vymezit průchod plochu PV z návsi do Rýznerovy ulice po pozemcích 423, 84/1 a 86	Požadavek byl zpracován formou požadavku v textové části územního plánu, a to doplněním podmínky umožnit průchod z prostoru návsi do Rýznerovy (parc. č. 423, 84/1 a 86)
		f) Plochu fary přeřadit z využití BH do plochy SV a stanovit individuální regulaci umožňující volnější využití	Plochu fary zahrnout do SV	Požadavek byl zpracován, objekt fary bude zakreslen jako součást plochy SV, odpovídá stávajícímu využití a charakteru dané plochy.
		g) Vypustit plochu DS vyznačenou ve výkrese (spojující náves a pivovar) a nahradit požadovaný regulativ (cíl regulativu) v textové části ÚP nebo vyznačením koridoru (bodů k s nutností zachování propojení), ev. ponechat pro podobnější ÚPD nebo podrobnější ÚPP (ÚS)	Spojnicí mezi návsi a pivovarem uvést jako podmínku v textu, požadavek na prostupnost v rámci OV, tj vypustit dopravní infr. DS v rozsahu VPS DS -06, zachovat DS-01	Požadavek byl zpracován, navrhované cesty DS byly v daném místě vypuštěny (bylo zachováno pouze vymezení přístupu na pozemek 78/1). V textové části byl doplněn požadavek na zajištění propojení přes plochu Z10 OV. DS-01 zůstala zachována v rozsahu dle návrhu pro VP
		h) Provéřit vhodnější regulativy pro blok vymezený ulicemi Za Humny, Humna a Rýznerova a to individuální možností větší prostavěnosti, případně zvážit pro plochy BV obecně vyšší procentuální zastavitelnost nebo blok navrhnout s funkcí SV	Pro blok vymezený ulicemi Za Humny, Humna a Rýznerova stanovit vhodnější regulativy umožňující větší prostavěnost	Požadavek byl zpracován, plocha byla přeřezána do SV. Pozemky byly prověřeny ve zpracovávané územní studii s doporučením úpravy podmínek využití, které jsou stanoveny pro plochu SV, z důvodu požadovaného cílového charakteru zástavby.

		i) Provéřít vhodnější regulativ pro blok severně od ulice Černovolská pod „Zámečkem“, a to místo funkce SV navrhnout funkci BV/BI	Provéřít vhodnější regulativ pro blok severně od ulice Černovolská pod „Zámečkem“	Požadavek byl zapracován, pozemky byly zahrnuty do plochy BV z důvodu požadovaného cílového charakteru zástavby.
		j) Rozšířit plochu OV západním směrem od Špejcharu z důvodu zajištění funkčnosti plochy		Požadavek nebyl zapracován, plocha OV byla zachována v původním rozsahu.
		Přípomínka č. 3 Požadujeme následující korekce regulativů ploch s rozdílným způsobem využití:		
		K plochám BI -Lokalita rodinných domů Za Humny je dále v textu označována jako Z4, sjednotit označení. -Některé parcely v ploše Z4 jsou menší než stanovených 600 m ² – pokud se počítá se stávající parcelací, pak by pro ně stanovit výjimku. -Pro lokalitu pozemků č. parc. 210/3 až 210/7 používat označení Z10		Přípomínky byly zapracovány. Označení ploch bylo sjednoceno. Požadavky vztahující se k velikosti pozemků nabyly upravovány, menší než 600 m ² se v lokalitě nevyskytují, regulativ není třeba upřesňovat. Lokalita pozemků č. parc. 210/3 až 210/7 byla přečíslována na Z8.
		K plochám BV -Rozdíl mezi plochou BI a BV je pouze v tom, že pro plochu BV je stanoven venkovský charakter. Regulativy využití i podmínky prostorového uspořádání jsou pro obě plochy totožné. Zároveň podmínka respektování vesnického charakteru v centrální části obce je stanovena v regulativech společných pro všechny funkční plochy. Požadujeme proto plochy BI a BV sloučit.		Přípomínka nebyla zapracována, plochy BV a BI byly v návrhu ÚP zachovány. V ploše BV bylo upřesněna podmínka „pro stávající pozemky menší než 600 se zastavěnost a podíl zeleně nestanovuje“ z důvodu možných změn na pozemcích v zastavěném území.
		K plochám BH -Stanovení materiálového řešení staveb (plechové garáže) je mimo podrobnost územního plánu a nesmí proto být jeho obsahem		Přípomínka byla zapracována, podrobnosti byly z podmínek využití plochy BH vypuštěny.
		K plochám OV -Požadujeme z podmínek prostorového uspořádání odstranit druhou a třetí odrážku. Zejména pro plochu P3 je tím znemožněno prověření možných architektonického řešení a typologií. Podmínky prostorového uspořádání stanovují pro plochy OV nepříměřeně podrobné regulace, zejména stanovení materiálového a barevného řešení, půdorysného tvaru a uspořádání střechy je mimo podrobnost územního plánu a nesmí proto být jeho obsahem		Přípomínka byla zapracována, podrobnosti byly z podmínek využití plochy OV vypuštěny
		K plochám OH -Územní plán nemůže touto formou stanovovat ochranná pásma, vyjma zobrazení limitů v území, nejsou-li vymezeny plochou v grafické části. Ochranné pásmo 100 m kolem veřejného pohřebiště, ve kterém jsou nepřipustné využití a činnosti, které by mohly ohrozit řádný provoz pohřebiště nebo jeho důstojnost, nelze v ÚP takto stanovit. Aby byl tento regulativ platný, je případně nutné jej vymežit plochou		Přípomínka byla zapracována. Podmínka týkající se ochranné pásma hřbitova byla z návrhu ÚP v uvedeném znění vypuštěna.
		K plochám PV -Navrhujeme z přípustného využití odstranit zeleň v nádobách. Jednak její umístění nepodléhá územnímu rozhodnutí a zároveň takové řešení nerespektuje vesnický charakter veřejných prostranství		Přípomínka byla zapracována, podrobnosti byly z podmínek využití plochy PV vypuštěny.
		K plochám SV -Navrhujeme upravit regulativy prostorového uspořádání na základě prověření Územní studie		Požadavek byl zapracován. Prostorové podmínky v ploše SV byly upraveny následovně: Podm.prost. usp., odrážka 6: (...) nepřesáhne podíl hrubých podlažních ploch využitých pro bydlení vůči ostatním nebytovým funkcím 50 % celkové přípustné hrubé podlažní plochy, přičemž za nebytovou funkci se nepovažují ateliery, apartmány a bytové jednotky. Pro plochu na pozemcích zámku byla doplněna zastavěnost 45 % s ohledem na požadavek zajištění občanského vybavení v rámci pozemku.
		K plochám VN Nestanovovat zastavitelnost 30 % z celkové plochy pozemku. Plochy VN jsou územním		Požadavek byl zapracován. podmínky na max. zastavěnost pozemku pro plochy VN byly upraveny. V ploše pivovaru

			plánem vymezeny dvě – plocha pivovaru a plocha bývalé živočišné výrovy na severu obce. U pivovaru už je v současném stavu zastavitelnost 30 % překročena, jeho dostavba nebo přístavba by již nebyla jakýmkoliv způsobem umožněna. U severní plochy je nezbytné umožnění flexibilní dostavby. I zde platí, že současná zástavba přesahuje povolených 30 %, budoucí využití areálu by tedy bylo velmi ztíženo. -Nestanovovat obecně nutnost doplňovat po obvodu areálů pásma izolační zeleně. U pivovaru, vzhledem k jeho poloze v centrální části obce, není žádoucí výsadba izolační zeleně. Pro severní plochu je nutnost výsadby stanovena ještě jednou zvláštní podmínkou prostorového uspořádání a zároveň je explicitně vymezena plochami ZK a ZN		bylo doplněno, že stávající zastavěnost je maximálně možná.
			Připomínka č. 4 Navrhujeme řešené území ÚS stanovit přímo v ÚP jako plochu, ve které je podmínkou pro rozhodování v území zpracování studie. Tím se zajistí vyšší relevantnost územní studie a její provazba na ÚP, ÚS tím může (ev. i dočasně) „suplovat“ regulační plán.	ÚS stanovit v ÚP jako plochu, ve které je podmínkou pro rozhodování v území	Požadavek byl zpracován. V ÚP byl doplněn požadavek na zpracování územní studie pro centrum obce.
Připomínka č. 11		62751/2021 ze dne 21. 5. 2021	Shodný text s námitkou č.39, MUCE 62757/2021 ze dne 21. 5. 2021	centrum z plochy přestavby do zastavěného území Požaduje úpravy ve výkresech, viz námitka č. 39	Požadavek byl zpracován. Plochy přestavby byly v centrální části obce vypuštěny a nahrazeny zařazením do zastavěného území. V podmínkách využití ploch SV byl ještě podrobněji doplněn požadavek na respektování historických a kulturních hodnot při změnách na pozemcích v centrální části obce.
				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 (§8)	Požadavku bylo vyhověno částečně: pozemek parc. č. 272/43 byl přeřazen z plochy přestavby do zastavitelné plochy, jedná se o pozemek uvnitř zastavěného území. Požadavku týkající se pozemku zařazení pozemku parc. č. 282/36 zařadit 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, uvedeno. Znamenalo by to vynětí ze ZPF, k rozšíření není pádný důvod. 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
				Výkres 4.3 zábor zemědělské půdy: Požaduje zábor Z 6 opravit ze stávajícího nejasného zákresu na zakres pozemků 290/1,290/2,290/10,290/13,290/14,290/15,290/16,0290/17,290/18 a 290/19 – zakres neodpovídá písemnému sdělení obce, že výše uvedené pozemky jsou v územním plánu označené jako zastavitelné území.	Požadavku nebylo vyhověno. Zákes vynětí je v pořádku, odpovídá vymezeným plochám s rozdílným způsobem využití dle hlavního výkresu, ve vyhodnocení záborů jsou zařazeny plochy ZK.
				Výkres koncepce dopravy: 4a) chybí spojnice mezi polní cestou č. 283/6 a cestou č.	Požadavkům nebylo vyhověno. 4a) Propojení není zvláště potřeba, lze projít ulicí Sv. Jan a pokračovat na cestní

Přehled vyhodnocení připomínek uplatněných podle § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona k veřejnému projednání o Návrhu územního plánu Únětice, 01/2021

				405 4b)chybí nepojení DS 07 v obci na stávající pěší a cyklocestní síť. Rovněž tak chybí napojení na západní konec DS 07 na hranici katastru obce Horoměřice 4c) absentuje zakres stávající cestní síť na pozemcích 290/2,290/10,290/13,290/15, 282/25,287/13,287/16,283/6 a 287/5	okruh. Zároveň podle stanovených podmínek využití je realizace cesty v krajině v ploše polní možná. 4b) 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. 4c) Cesty jsou vyšlapané (vyježděné) mimo provedenou parcelaci. Cestní síť zde není důvod potvrzovat v určení dle KN, navrhovat či zakládat.
				Výkres koncepce zásobování vodou: nesprávně vyznačené barevné provedení řadu DN 110/DN80 – nesoulad s legendou výkresu.	Požadavku nebylo vyhověno. Vyznačení ve výkrese bylo zkontrolováno, je v pořádku.
				Výkres 4.5.4 zásobování elektrickou energií: Konstatujeme s uspokojením návrh přeložky VN 22kV v západní části intravilánu obce plánovanou již od roku 1998.	Na základě výsledků projednání byl návrh přeložky upraven.
				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: 1. severní část obce – plocha pod spojnicí cest 283/6 a 405 směrem k intravilánu obce. 2. 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.	Požadavku nebylo vyhověno. Návrh územního plánu obsahuje dostatečné množství ploch pro retenci. Retenční opatření lze realizovat i v rámci různých ploch s rozdílným způsobem využití.
				Výkres 4.7 archeologická a památková ochrana: Tuto část ÚP považujeme za podstatou pro udržení a zdůraznění urbanistické a kulturní hodnoty obce: Únětice jako místo s nejvyšší přidanou hodnotou ve smyslu pokory k významným hodnotám minulosti, jejich udržení a odborné obnově. Je nutno navázat na zdařilou obnovu místního farního kostela, drobných sakrálních památek, barokního špýcharu a místního kapitulního pivovaru. Je potřeba rozpracovat další stupně územně plánovací dokumentace, jako odborný návod pro všechny vlastníky nemovitostí soustředěných v historickém středu obce.	Požadavku bylo vyhověno. Centrum obce je vymezeno jako území, ve kterém je podmínkou využití zpracování územní studie. 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.
Připomínka č. 12		63499/2021 ze dne 24. 5. 2021	Jsem občanem Únětic celou dobu mého života a moji předkové Děda s babičkou bydleli v domku č. 8, kde se narodil můj otec Josef Šafus. Celý život oni i já jsme občané této krásné vesnice. Žijí tady s námi i naše děti i vnoučata, proto nám není lhostejné vzhled a budoucí podoba obce. Tímto bych se rád vyjádřil k územnímu plánu, který se týká pozemku naproti přes silnici č. parcely 129.		
			Původně to byla příjezdová cesta na pole a vodoteč. Když byl velký déšť, tak voda z polí tekla k pivovaru. Byla to taková rokle a nepoužívala se k žádným účelům. Později ji někteří občané začali využívat, jako skládku všeho možného. Nemyslím s tím jen občany Únětic, ale bylo to při silnici, tak to bylo lákavé i kolem jedoucích z jiných vesnic. Pohled a zápach nebyl příjemný a tak jsem se s Kapitulou sv. Víta, jako vlastníky pozemku domluvil, že mi pozemek pronajmou na 25 let a já pozemek upravím na vlastní náklady a budu se o něj starat,	nesouhlasí s parkovištěm před obcí	Požadavek nebyl zpracován. Ani nové funkce se v principu nevylučují, záleží na dohodě, územní plán umožňuje požadované využití. Návrh parkoviště zůstává 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

			<p>tak aby se divoké skládce zabránilo. Bylo domluveno, že spodní část budeme využívat, jako odstavenou plochu a parkovité (plocha byla zpevněná a položena zámková dlažba), pro náš autoservis a horní plocha, kterou jsem nepotřeboval, bude časem upravena jako dětské hřiště. Plochu jsem oplotil na vlastní náklady, jelikož se opět začínala stávat místem skládky. O tyto pozemky se starám, sekám, osazují stromky a zelení. Nemyslím si, že by jakkoliv tento pozemek hyzdil horní část obce.</p> <p>Je mi teda velmi podivné, že vzniká nový územní plán, ve kterém se počítá s veřejným parkovištěm právě na zmíněných pozemcích, který mám v pronájmu a dlouhodobě jej užívám a hodlám v tom i nadále pokračovat. Je více než jasné, že tento pozemek pro nás má strategický význam. Je zde autoservis a k tomu je potřeba odstavná plocha a parkoviště. V servisu pracuje 5 lidí dále je zde kosmetický salón, který potřebuje také místa na parkování. Provozovna nehtové modeláže, kosmetika, kadeřnictví a pedikúra. Pokud obec potřebuje pro nějakou akci parkování, není problém zaparkovat na našem parkovišti. Akce jsou většinou v sobotu a neděli a to je naše parkoviště prázdné.</p>		chodců, včetně návrhu realizace chodníků.
<p>Připomínka č. 13</p> <p>(shodné znění s připomínkou č. 6, 7, 8)</p>		<p>63557/2021 ze dne 24. 5. 2021</p>	<p>V rámci zadání nového územního plánu obce Únětice bylo pro parcely č. 272/50, 270/57, 270/45 a 270/51, v katastrálním území Únětice u Prahy, obec Únětice (Praha – západ) navrženo funkční využití jako Plochy smíšené nezastavěného území – zeleň krajinná převážně nízká, přírodní louky a pastviny (§17). V rámci nyní projednávaného návrhu nového územního plánu obce Únětice, jsou nyní parcely č. 272/50, 270/57, 270/45 a 270/51 nově uvedeny jako zastavitelná plocha Z11, přičemž tato nově zastavitelná plocha nemá stanoveny podmínky pro napojení na veřejné komunikace (zbudování veřejně přístupného prostoru) tak, jak je tomu u jiných navrhovaných zastavitelných ploch v obci. Dále tím dochází k neodůvodněnému a nelogickému rozšíření zastavěného území obce na úkor krajinné zeleně (ZN). Dochází tím i porušení jednotné hranice zástavby v tomto místě a narušení urbanistické koncepce obce.</p> <p>Z výše uvedených důvodů navrhuje, aby byla navrhovaná zastavitelná plocha Z11 i nadále ponechána jako Plochy smíšené nezastavěného území – zeleň krajinná převážně nízká, přírodní louky a pastviny (§17).</p> <p>V rámci zadání nového územního plánu obce Únětice byla na straně 24, F. 2.3 BV, odstavec Podmínky prostorového uspořádání, třetí bod, poslední věta uvedena tato podmínka: „V případě, že stávající zástavba překračuje tyto hodnoty, nelze provést stavební úpravy, které by je navýšily.“</p> <p>V rámci nyní projednávaného návrhu nového územního plánu obce Únětice bylo toto ustanovení vypuštěno, což pokládáme za chybné. Reálně by hrozilo, že při přestavbách a dostavbách stávajících objektů by docházelo k nepřiměřenému zvyšování jejich hmoty a výšky, což by mohlo vážně narušit urbanistický ráz obce a jejího prostředí. Současně toto vynechání podmínky považujeme za diskriminační, protože stávající stavbu by bylo možné přestavbou navýšit nad objem, který by byl povolen v případě, že by se na stejném pozemku budovala novostavba. A v neposlední řadě by vypuštění tohoto ustanovení mohlo vést i k obcházení regulativů daných územním plánem.</p> <p>V případě, že by stavebník měl záměr postavit stavbu překračující regulativ pro novostavby, mohl by realizovat stavbu daný regulativ splňující a pak jí jako existující „stávající zástavbu“ další samostatně povolenou stavební úpravou dále navýšit.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - parc. č. 272/50, 270/57, 270/45 a 270/51 jsou navrženy jako zastavitelná plocha Z11, bez požadavků napojení na pozemní komunikace. Nevhodné rozšiřování do krajiny. Chtějí ponechat jako plochy přírodní. - Původní podmínka „V případě, že stávající zástavba překračuje tyto hodnoty, nelze provést stavební úpravy, které by je navýšily“ byla vypuštěno, považuje za chybné. - Řada podmínek, oproti návrhu pro SJ, které změkčují podmínky zástavby v již zastavěných částech obce. Navrhuje prověřit 	<p>Připomínka nebyla zapracována částečně. Jedná se o zastavitelnou plochu z platné územně plánovací dokumentace, na částech pozemků jsou vydána územní rozhodnutí. Do podmínek využití plochy BI byl doplněn požadavek napojení předmětné zastavitelné plochy na veřejně přístupnou pozemní komunikaci, aby podmínky byly sjednoceny. Požadavek zároveň vyplývá z platných právních předpisů.</p> <p>Podmínka uvedená v návrhu ÚP pro společné jednání nebyla formulována zcela správně, neboť stavební úpravy nejsou dle termínů stavebního zákona přístavbou ani nástavbou. Pokud je zastavěnost pozemku překročena, nelze ji navyšovat, neboť by záměr byl v rozporu s územním plánem. Možnosti zvyšování staveb v případě překročení zastavěnosti je vhodnější ponechat k individuálnímu posouzení (např. vzhledem k celkovému přípustnému objemu staveb na pozemku), situace v historicky utvářeném prostředí je značně různorodá a zjednodušeně formulované podmínky mohou znemožňovat přijatelná řešení.</p> <p>Podmínky prostorového uspořádání byly podrobně prověřovány a upraveny s cílem maximálního respektování historických a urbanistických hodnot.</p>

Přehled vyhodnocení připomínek uplatněných podle § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona k veřejnému projednání o Návrhu územního plánu Únětice, 01/2021

			<p>V návrhu územního plánu je řada změn oproti zadání, které změkčují podmínky zástavby v již zastavěných částech obce. Navrhujeme, aby jeho zpracovatel a pořizovatel prověřili, zda i jiná než výše uvedená ustanovení návrhu neumožňují obcházení pravidel a nepřiměřené navyšování objemu a výšky této zástavby.</p>		
--	--	--	--	--	--