

ZMĚNA č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU

Statenice

TEXTOVÁ ČÁST

NÁVRH

pro společné jednání a veřejné projednání



Objednatel : obec Statenice
Pořizovatel : Obecní úřad Statenice
Zpracovatel : Ing. arch. Ivan Kaplan - AGORA STUDIO
Datum : červen 2026

Objednatel: Obec Statenice

Požizovatel : Obecní úřad Statenice
prostřednictvím kvalifikované osoby
společnost PRISVICH, s.r.o. – Bc. Ladislav Vich, DiS

Zpracovatel: Ing. arch. Ivan Kaplan - AGORA STUDIO
Vinohradská 156
130 00 Praha 3

Autorský tým: Doc. Ing. arch. Ivan Kaplan
Ing. arch. Klára Váchalová
Ing. Kateřina Jelínková

červen 2026

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI

1	VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ	M 1 : 5 000
2	HLAVNÍ VÝKRES	M 1 : 5 000
3	VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ	M 1 : 5 000

Územní plán Statenice se mění takto:

1. Za kapitolu k) se vkládá nová kapitola: "VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO PLÁNOVACÍ SMLOUVOU", u dalších kapitol je tak číslování posunuto.
2. V celém dokumentu se nahrazují hlavní nadpisy kapitol a jejich číslování (včetně podkapitol) novým zněním:
 - a) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
 - b) ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE
 - c) URBANISTICKÁ KONCEPCE
 - d) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY
 - e) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY
 - f) PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ
 - g) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI
 - h) KOMPENZEČNÍ OPATŘENÍ PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY
 - i) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV
 - j) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE
 - k) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU
 - l) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO PLÁNOVACÍ SMLOUVOU
 - m) STANOVENÍ POŘADÍ PROVÁDĚNÍ ZMĚN V ÚZEMÍ
 - n) VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH CELKŮ
3. V kapitole a) se nahrazuje text "s §58 Stavebního zákona" textem "se Stavebním zákonem" a text "31.8.2017" textem "28.2.2026"
4. V kapitole c) se zrušuje odrážka: "(viz Schéma urbanistické koncepce a systému sídelní zeleně)"
5. V kapitole c.3) se v tabulce zastavitelných ploch
zrušují v řádku Z.02 odrážky:
 - "rozhodování o změnách v území je podmíněno **územní studií** "
 - "územní studie bude koordinována s návrhem využití plochy Z.03a, Z.03b, Z.03c"zrušuje v řádku Z.03c odrážka:
 - "rozhodování o změnách v území je podmíněno **územní studií** "nahrazuje v řádku Z.03c text: " Z.02, Z.03a a Z.03b " textem: " Z.02, Z.03a, Z.03b a T.01"
- zrušuje v řádku Z.07 text: " zeleň sídelní ostatní (ZS)"
- nahrazuje v řádku Z.07 text: "nestanoveny" textem: "dohromady v ploše maximálně 3 RD"
- zrušuje v řádku Z.09 odrážka:
 - "rozhodování o změnách v území je podmíněno v západní části plochy (viz výkres P1 Základní členění) **územní studií**"

zrušuje v řádku Z.14 text: "a dohodou o parcelaci"

nahrazuje v řádku Z.19 text: "Nestanoveny" textem: "dohromady v ploše maximálně 2 RD"

zrušuje v řádku Z.21 odrážka:

- "rozhodování o změnách v území je podmíněno **územní studií** "

doplňuje řádek Z.24:

Z.24	Brčkoly	bydlení individuální (BI) bydlení venkovské (BV)	▪ pro plochu je podmínkou dohoda o parcelaci PS.1 ▪ podmínkou jednotná stavební čára nových objektů ze severozápadu a ponechání svažité zeleně při jižní pěší stezce
-------------	----------------	---	--

se v tabulce transformačních ploch **zrušuje** v řádku T.01 odrážka:

- "rozhodování o změnách v území je podmíněno **územní studií**"

6. **V kapitole d.1) se vkládá**

za text: "Potom bude v této trase" text: " formou přemostění"

do odrážky: "Pro přeložku silnice II/240, respektive II/241 a její propojení ke křižovatce na Kralupské se vymezují územní rezervy. Potom bude v této trase" text: "U II/241 je jedná přes údolí Statenického potoka o rezervu pro přemostění."

za odrážku "Silniční síť..." nová odrážka:

- "Při komunikaci III/2405 od západní hranice obce po střed obce je navrženo možné rozšíření až o 2m, rovněž formou VPS VD27."

za odrážku "V lokalitách nové zástavby..." dvě nové odrážky:

- "Obnova pěšího propojení údolím do Únětic dle graf. dokumentace "
- "Plochy pro umístění nových komunikací včetně úprav komunikací stávajících by měly odpovídat požadavkům na zajištění příjezdu a přístupu techniky složek integrovaného záchranného systému včetně těžké techniky jednotek požární ochrany, a to i v návaznosti na nástupní plochy u objektů, kde jsou technickými a právními předpisy požadovány."

7. **V kapitole d.2.4)**

se nahrazuje text "v lokalitě Boušovský, v lokalitě Jabloňový Sad a v lokalitě pod Chotolem" textem " v lokalitě Boušovský a v lokalitě Jabloňový Sad"

se doplňuje nakonec nová odrážka:

- "Při řešení zásobování vodou požadujeme navrhnout i zásobování vodou k hasebním účelům, a to v souladu s příslušnými technickými a právními předpisy. V lokalitách, které nebudou pokryty požární vodou ze stávajících odběrných míst, ani z požárních vodovodů, vytvořit podmínky pro výstavbu a údržbu jiných zdrojů požární vody (požární nádrže, studny, odběrní místa z vodních ploch atd.)."

8. **V kapitole d.2.5)**

se nahrazuje v poslední odrážce text "nezastavěného území NS" textem: "smíšených krajinných MU"

9. **V kapitole e.2) se nahrazuje** v odrážkách K.04, K.07, K.08 a K.09 text: "nezastavěného území" textem: "krajinná"

v odrážkách K.04, K.07 text: "NSpzo" textem: "MU.pzo"

v odrážce K.08 text: "NSpzo" textem: "MUpzo"

v odrážce K.09 text: "NSpvo, NSpvo" textem: "MU.pvo, MU.pvo"

10. **V kapitole e.3) se zrušují** odrážky:

- LBK.a Za bažantnicí – Háj u Statenic
- LBK.b Únětický potok, úsek Pod Parádní - Za bažantnicí

11. **V kapitole e.4)**

se zrušuje text: "(viz výkres č.08 Cyklotrasy, lokální pěší trasy a turistické trasy)"

se zrušuje odrážka:

- "15 – spojení cest na Kopanské"

se doplňuje odrážka:

- "17 – pěší propojení z centrální části Statenic do Únětic podél potoka"

12. **V kapitole e.5)**

se nahrazuje v textu plochy SM, Podmínky prostorového uspořádání v zastavitelných plochách pro plochu Z.03b text: "40%" za text: "45%"

se doplňuje do Ploch výroba a skladování za text plochy VD následující text:

"VZ Výroba zemědělská

Hlavní využití:

- stavby pro zemědělskou výrobu rostlinou i živočišnou

Přípustné využití:

- administrativa a stravovací zařízení, související obchodní zařízení,
- služební byty,
- skladování, pomocné související provozy vč. garážování techniky
- plochy zeleně,
- nezbytná technická a dopravní vybavenost,
- čerpací stanice pohonných hmot.

Podmíněně přípustné využití:

Podmínky:

- provozem staveb a zařízení nedojde k narušení užívání staveb a zařízení v jejich okolí a ke snížení kvality prostředí, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí prachu a pachů, přiměřeného množství zeleně, oslunění,
- potřeby parkování pro uvedená zařízení musí být řešeny na vlastních či pronajatých pozemcích
- v ploše VZ Kopanínský mlýn je využití podmíněně pro chov koní

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání pro stávající a novou zástavbu:

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

se doplňuje odrážka v textu plochy ZZ v Podmíněně přípustném využití:

- garáž na pozemku ZZ p.č.559 k-ú Statenice

se doplňuje odrážka v textu plochy ZX v Přípustném využití:

- pěší propojení v Z.03c jižním směrem k T.01

13. **V kapitole g) se doplňuje** v odrážce VD.03 text: " lávkou v upravené trase "

se zrušuje odrážka VD.15 v celém znění

se doplňuje odrážka VD.27 v následujícím znění:

- **VD.27** - veřejná dopravní infrastruktura – chodník po SZ straně silnice III/2405

14. **V kapitole j) se nahrazuje** celý text textem:

"Pro následující zastavitelné plochy jsou v území zpracovány tyto územní studie:

Z.01 Pod Zámkem

Z.03b areál Boušovský – sever

Z.14 Sad - Keltská mimo vodojem s přístupovou komunikací"

15. **V kapitole l) se vkládá** text:"

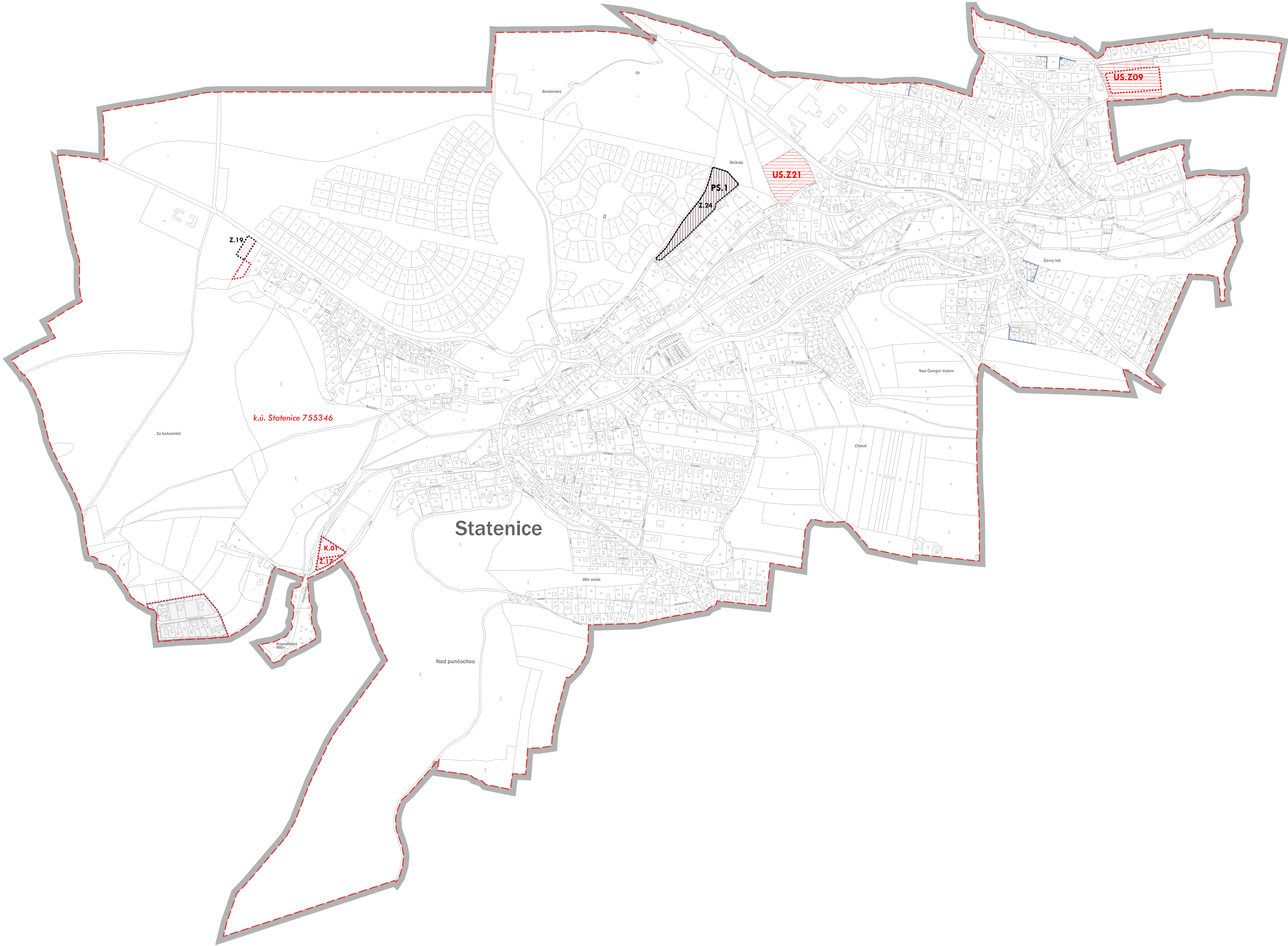
"Na území zastavitelných ploch **Z.02, Z.03a, Z.03c** je již plánovací smlouva zpracována.

Územní plán vymezuje plochy, ve kterých je uzavření plánovací smlouvy podmínkou pro rozhodování:

PS.1 pro plochu Z.24

základní obsah plánovací smlouvy:

- dohoda o součinnosti
- dohoda o finančním plnění
- dohoda o podílu na přípravě, výstavbě a financování veřejné infrastruktury
- dohoda o prostupnosti územím
- dohoda o výsadbě zeleně"



LEGENDA

mapový podklad a hranice

- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- ROZHRANÍ KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ
- HRANICE POZEMKU

základní členění území

- ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ vymezené v únoru 2026
- ZASTAVITELNÁ PLOCHA
- PLOCHY A KORIDORY PODMÍNĚNÉ UZAVŘENÍM PLÁNOVACÍ SMLOUVY

rušené prvky

- ZRUŠENÉ ZASTAVITELNÉ PLOCHY A PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ i částečné (bez označení)
- ZRUŠENÉ ÚZEMNÍ STUDIE

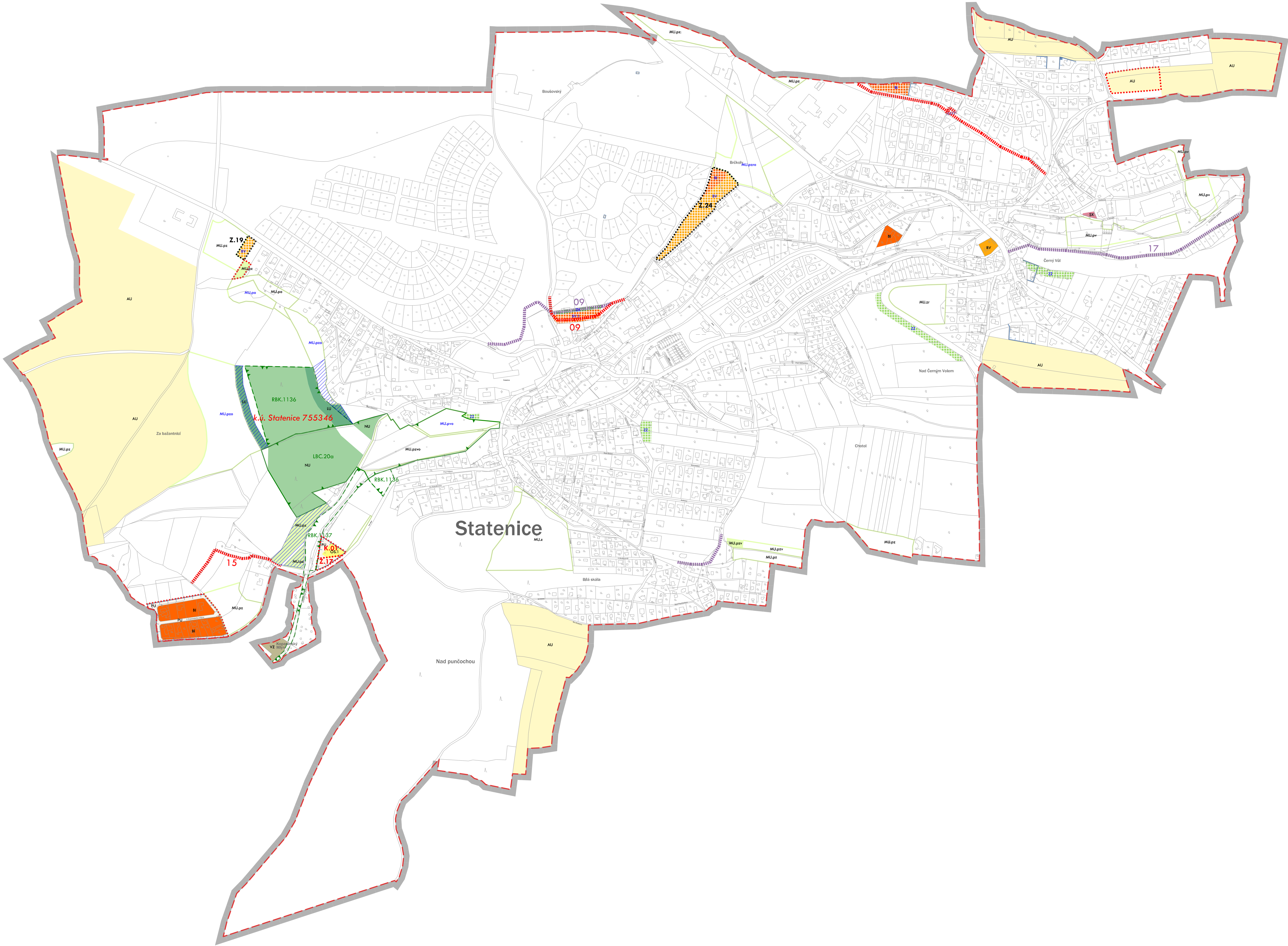
STATENICE

ZMĚNA Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU

OBJEDNATEL : OBEC STATENICE
POŘIZOVATEL : OBECNÍ ÚŘAD STATENICE
ZPRACOVATEL : ING. ARCH. IVAN KAPLAN - AGORA STUDIO
VINOHRADSKÁ 156, PRAHA 3, 130 00

Návrh pro společné a veřejné projednání

VYKRES: VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ	Č. VÝKRESU: N1
ZPRACOVAL: Agora studio doc. Ing. arch. Ivan KAPLAN Ing. arch. Klára VACHALOVÁ Ing. Kateřina JELINKOVÁ	SEVER: PARE:
HÉRTKO: 1 : 5 000	DATUM: červen 2026



LEGENDA

mapový podklad a hranice

- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- ROZHRANÍ KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ
- HRANICE POZEMKU

základní členění území

- ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ vymezené v únoru 2026
- ZASTAVITELNÁ PLOCHA

STAV NÁVRH

plochy s rozdílným způsobem využití

- | | |
|------|-------------------------------------|
| BI | BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ |
| BI.1 | BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ - SPECIFICKÉ |
| BV | BYDLENÍ VENKOVSKÉ |
| BV.1 | BYDLENÍ VENKOVSKÉ - SPECIFICKÉ |
| SX | SMÍŠENÉ OBYTNÉ JINÉ |
| OS.1 | OBČANSKÉ VYBAVENÍ SPORT |
| PU | VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ |
| ZX | ZELEN JINÁ |
| VZ | VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ |
| NU | PŘÍRODNÍ VŠEOBECNÉ |
| LU | LESNÍ VŠEOBECNÉ |
| MU | SMÍŠENÉ KRAJINNÉ VŠEOBECNÉ s indexy |
| p | přírodní |
| z | zemědělská |
| v | vodohospodářská |
| o | ochranná |
| r | rekreační nepobytová |

označení ploch s rozdílným zp. využití

BV BV OZNAČENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZP. VYUŽITÍ

náprava chyb v grafickém převodu standardu (ve Změně č.2)

- | | |
|-------|--|
| AU | ZEMĚDĚLSKÉ VŠEOBECNÉ - oprava zařazení PRZV |
| ZZ | ZELEN ZAHRADNÍ A SADOVÁ - oprava zařazení PRZV |
| MU.xx | SMÍŠENÉ KRAJINNÉ VŠEOBECNÉ - doplnění indexů |

STAV NÁVRH

dopravní infrastruktura

- LOKÁLNÍ PĚŠÍ PROPOJENÍ

FUNKČNÍ K. ZALOŽEN

územní systém ekologické stability

- LOKÁLNÍ BIOCENTRUM
- REGIONÁLNÍ BIOKORIDOR

rušené prvky

- RUŠENÉ LOKÁLNÍ PĚŠÍ PROPOJENÍ
- ZRUŠENÉ ZASTAVITELNÉ PLOCHY
- A PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ
- RUŠENÉ ČÁSTI PRVKU ÚSES

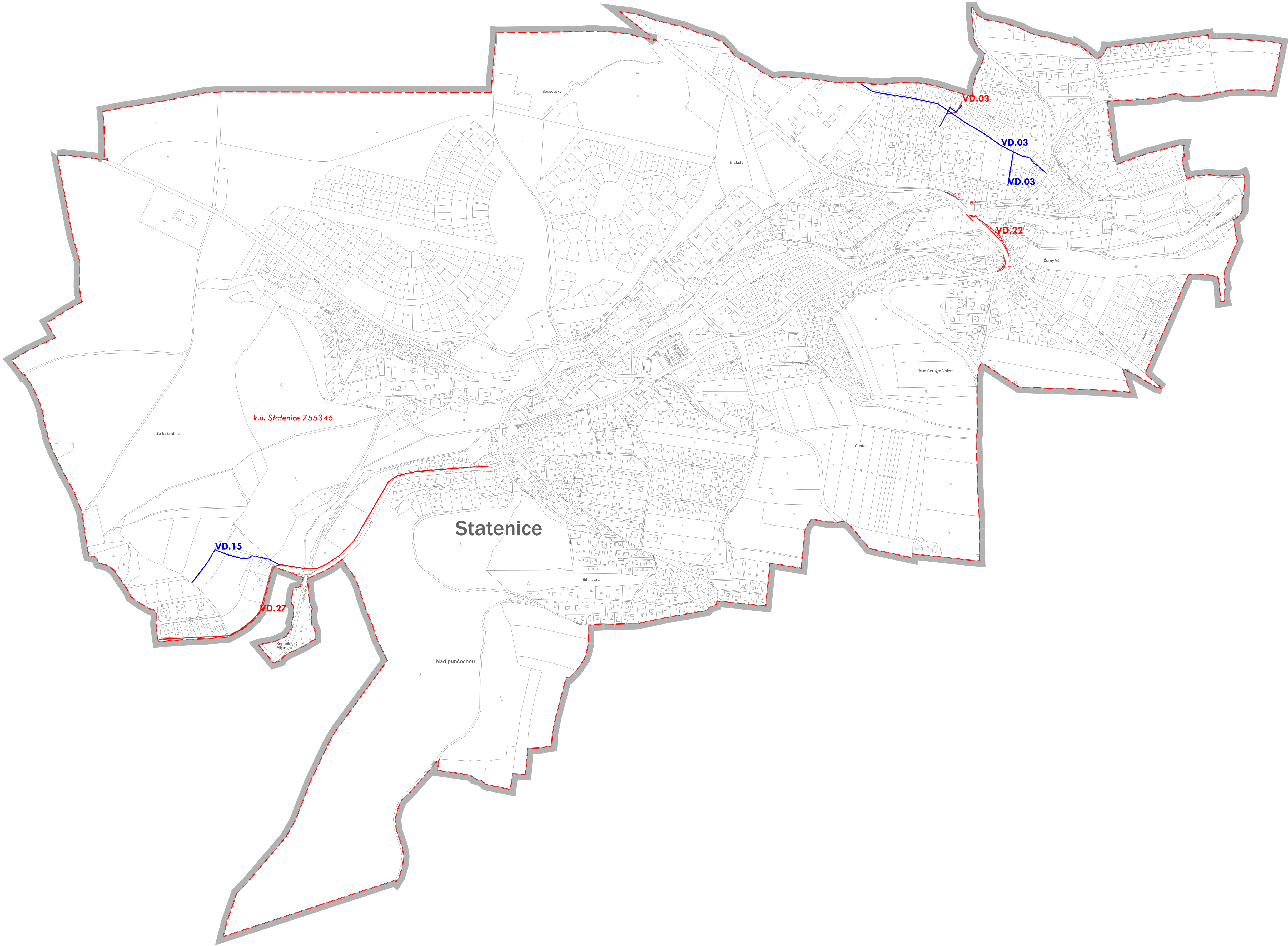
STATENICE

ZMĚNA Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU

OBJEDNATEL : OBEC STATENICE
POŘIZOVATEL : OBECNÍ ÚŘAD STATENICE
ZPRACOVATEL : ING. ARCH. IVAN KAPLAN - AGORA STUDIO
VINOHRADSKÁ 156, PRAHA 3, 130 00

Návrh pro společné a veřejné projednání

VÝKRES:	HLAVNÍ VÝKRES	Č. VÝKRESU:	N2
ZPRACOVAL:	Ing. arch. Ivan Kaplan Ing. arch. Klára Vachalová Ing. Kateřina Jelínková	SEVER:	PAR:
HÉRTKO:	1 : 5 000	DATUM:	červen 2026



LEGENDA

mapový podklad a hranice

- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- ROZHRANÍ KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ
- HRANICE POZEMKU

plochy a koridory veřejně prospěšných staveb a opatření

- VD VPS DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY
- VD VPS DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY vyjádřené liniově

rušené prvky

- VD.15 RUŠENÉ LOKÁLNÍ PĚŠÍ PROPOJENÍ

STATENICE

ZMĚNA Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU

OBJEDNATEL : OBEC STATENICE
POŘIZOVATEL : OBEČNÍ ÚŘAD STATENICE
ZPRACOVATEL : ING. ARCH. IVAN KAPLAN - AGORA STUDIO
VINOHRADSKÁ 156, PRAHA 3, 130 00

Návrh pro společné a veřejné projednání

VÝKRES: VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ		Č. VÝKRESU: N3
ZPRACOVALI:  doc. Ing. arch. Ivan KAPLAN Ing. arch. Klára VACHALOVÁ Ing. Kateřina JELINKOVÁ	SEVER: 	PARE:
HŘETKO: 1 : 5 000	DATUM: červen 2026	

ZMĚNA č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU

Statenice

TEXTOVÁ ČÁST

ODŮVODNĚNÍ



Objednatel : obec Statenice
Pořizovatel : Obecní úřad Statenice
Zpracovatel : Ing. arch. Ivan Kaplan - AGORA STUDIO
Datum : červen 2026

Objednatel:	Obec Statenice
Požizovatel :	Obecní úřad Statenice prostřednictvím kvalifikované osoby společnost PRISVICH, s.r.o. – Bc. Ladislav Vich, DiS
Zpracovatel:	Ing. arch. Ivan Kaplan - AGORA STUDIO Vinohradská 156 130 00 Praha 3
Autorský tým:	Doc. Ing. arch. Ivan Kaplan Ing. arch. Klára Váchalová Ing. Kateřina Jelínková

červen 2026

OBSAH ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU STATENICE

TEXTOVÁ ČÁST

1	STRUČNÝ POPIS POSTUPU POŘÍZENÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU	5
2	VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA	5
3	VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ	5
4	VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A S NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ	6
1	VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM, ZPRÁVOU O UPLATŇOVÁNÍ NEBO ZADÁNÍM ZMĚNY	9
5	ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDČÍCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A POSOUZENÍ VLIVU NA PŘEDMĚT OCHRANY A CELISTVOSTI EVL NEBO PTAČÍ OBLASTI	12
6	SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ	13
7	STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ	13
8	KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ VYBRANÉ VARIANTY A VYLOUČENÍ ZÁMĚRŮ PODLE § 122 ODS. 3	13
9	VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V ZÚR, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ	18
10	VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	19
11	VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU, PŘÍPADNĚ S ODCHYLNĚ STANOVENÝMI POŽADAVKY NA VÝSTAVBU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ	19
12	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDÁNÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA	19
13	VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ	21
14	POSOUZENÍ SOULADU S JEDNOTNÝM STANDARDEM	21
15	TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN	21

PŘÍLOHA č.1 – Text s vyznačením změn (kap. 16)

Znění výrokové části ÚP Statenice (úplné znění po vydání změn č. 2 a 1) s vyznačením změn vyvolaných změnou

PŘÍLOHA č.2 – Protokol z kontrolního programu - bude doplněno po projednání

GRAFICKÁ ČÁST (obsahuje 3 výkresy)

číslo výkresu	název	měřítko
O1	Koordinální výkres	1:5 000
O2	Výkres širších vztahů	1:25 000
O3	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1:5 000

1 STRUČNÝ POPIS POSTUPU POŘÍZENÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU

O pořízení změny č. 1 ÚP Statenice (dále též Z1) z vlastního podnětu rozhodlo Zastupitelstvo obce Statenice na svém zasedání dne 19.6.2024 Pořizovatelem změny č. 1 ÚP Statenice je společnost PRISVICH, s.r.o. – Bc. Ladislav Vich, DiS.

Zastupitelstvo obce Statenice rozhodlo usnesení č. 3/2/2025 ze dne 12. května 2025 celkem o 20 podnětech jiných subjektů na pořízení změny č. 1 ÚP Statenice, které byly uplatněny do 25. dubna 2025 u pořizovatele, Obecního úřadu Statenice, a které pořizovatel posoudil podle § 110 odst. 1 stavebního zákona a předložil je Zastupitelstvu obce Statenice k rozhodnutí. Do návrhu zprávy o uplatňování ÚP Statenice rozhodlo Zastupitelstvo obce Statenice zařadit 9 podnětů na pořízení změny č. 1 ÚP Statenice, a prověřit možnosti jejich řešení; Dále bylo na stejném jednání zastupitelstva rozhodnuto usnesení č. 13/2/2025 ze dne 12. května 2025 o zařazení 17 podnětů obce na pořízení změny č. 1 ÚP Statenice, které schválilo Zastupitelstvo obce Statenice, do návrhu zprávy o uplatňování ÚP Statenice. Zařazené podněty jiných subjektů a podněty obce na pořízení změny č. 1 ÚP Statenice do návrhu zprávy o uplatňování ÚP Statenice jsou uvedeny v kapitole 6 Zprávy o uplatňování.

Na základě zprávy o uplatňování se schváleným obsahem změny č.1 ÚP zpracoval Ing. arch. Ivan Kaplan – AGORA STUDIO (aut. č. 0576) návrh Z1 pro společné jednání a veřejné projednání.

Pořizovatel ověřil, že návrh změny č. 1 ÚP Statenice není v rozporu s požadavky zákona č. 283/2021 Sb. v platném znění a s jeho prováděcími předpisy, se stanovisky dotčených orgánů, s politikou územního rozvoje a s nadřazenou územně plánovací dokumentací. Do odůvodnění bude doplněn kontrolní protokol prokazující, že návrh změny je v souladu s jednotným standardem.

2 VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA

Změna č.1 řeší celkem 27 dílčích podnětů (dále též DZ), které se z hlediska cílů a úkolů stanovených ve stavebním zákoně dotýkají pouze některých z nich – zejm. požadavku na soustavné řešení funkčního využití území (cíl 1) - změna řeší aktuální potřeby v území a aktualizuje územní plán podle probíhajících realizací staveb (převádí plochy zastavitelné do ploch stabilizovaných). Dále změna zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků (cíl 4) - další zastavitelné plochy jsou vymezovány ojediněle. Řešené změny jsou v souladu se stávající koncepcí územního plánu (detaily provedených změn viz kap. 9 odůvodnění), čímž je zachována dlouhodobá urbanistická koncepce sídel (úkol b), změna vymezuje plochy pro zemědělskou výrobu na vhodném místě (cíl f).

Změna je projednávána na základě schváleného obsahu změny č.1, který je součástí Zprávy o uplatňování ÚP Statenice, je provedena v souladu s ustanoveními nového stavebního zákona. Změna je projednávána v rozsahu měněných částí.

Změna je vypracována nad aktuální katastrální mapou (2/2026), výkresy vč. měřítek odpovídají platné ÚPD.

3 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

Bude vyhodnoceno po projednání Z1 ÚP Statenice.

4 VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A S NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

4.1 POLITIKA ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČESKÉ REPUBLIKY

Politika územního rozvoje České republiky (dále též PÚR) je schválena usnesením vlády ČR č. 929 dne 20.7.2009, dále byly vydány Aktualizace č.2 až 7 a Změny č.9 a č.8. Změna č. 8, která je závazná od 1.10.2025.

Z Politiky územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizací č.1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a Změn č.9 a č.8 (dále též PÚR):

Z hlediska **celostátních priorit územního plánování** (uvedené v PÚR ČR v bodě 2.2 „Návrh“ kapitoly 2 „Celostátní priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území“) naplňuje změna č. 1 ÚP Statenice následující vybrané priority (znění z PÚR vyznačeno kurzívou), které se přímo vztahují nebo se by se mohly vztahovat k řešené změně nebo k území Statenice (ostatní priority nejsou relevantní, nejsou proto uváděny):

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

Změnou č. 1 jsou řešena změny funkčního využití v řadě zastavitelných ploch, výjimečně i zastavitelných ploch nových – viz Odůvodnění kap. 9. Z hlediska urbanistické struktury a prostorového působení nedojde vlivem žádné dílčí změny k negativnímu ovlivnění území. Vyhodnocení podnětů je řádně odůvodněno, některé podněty akceptovány jen částečně. Hodnoty urbanistické, tedy stavební, kulturní ani přírodní, nejsou Z1 atakovány. Mimořádné prověřování proběhlo i na půdě obce, některé záměry nebyly obcí akceptovány a neprošly do obsahu Z1.

(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 center osídlení, oblastí, os a záměrů vymezených v PÚR ČR.

Ve Změně č.1 požadované dílčí změny vycházejí jednak ze schválené Zprávy o uplatňování ÚP Statenic za uplynulé období, ale i schváleného seznamu dílčích změn vedením obce. Všechny změny konzultovány s vedením obce tak, aby jejich řešení mělo komplexní charakter.

(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.

Změna č.1 řeší aktuální požadavky vyplývající z využívání území, s ohledem na územní podmínky; změny jsou z hlediska koncepce území marginálního charakteru, nemění koncepci platného územního plánu.

Statenice jsou součástí rozvojové oblasti **OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha**, z důvodů ovlivnění rozvojovou dynamikou hl. města Prahy.

PÚR z hlediska koncepce sídelní struktury stanovuje 7 kategorií **center osídlení**, z nichž vymezuje centra A-D (vyšší a střední centra). Zařazení do nižších a malých center osídlení (E-G) řeší ZÚR. Statenice nejsou zařazeny do žádného z těchto center. Černošice (ORP, pod které Statenice spadají) jsou zařazeny mezi nižší centra ostatní (F).

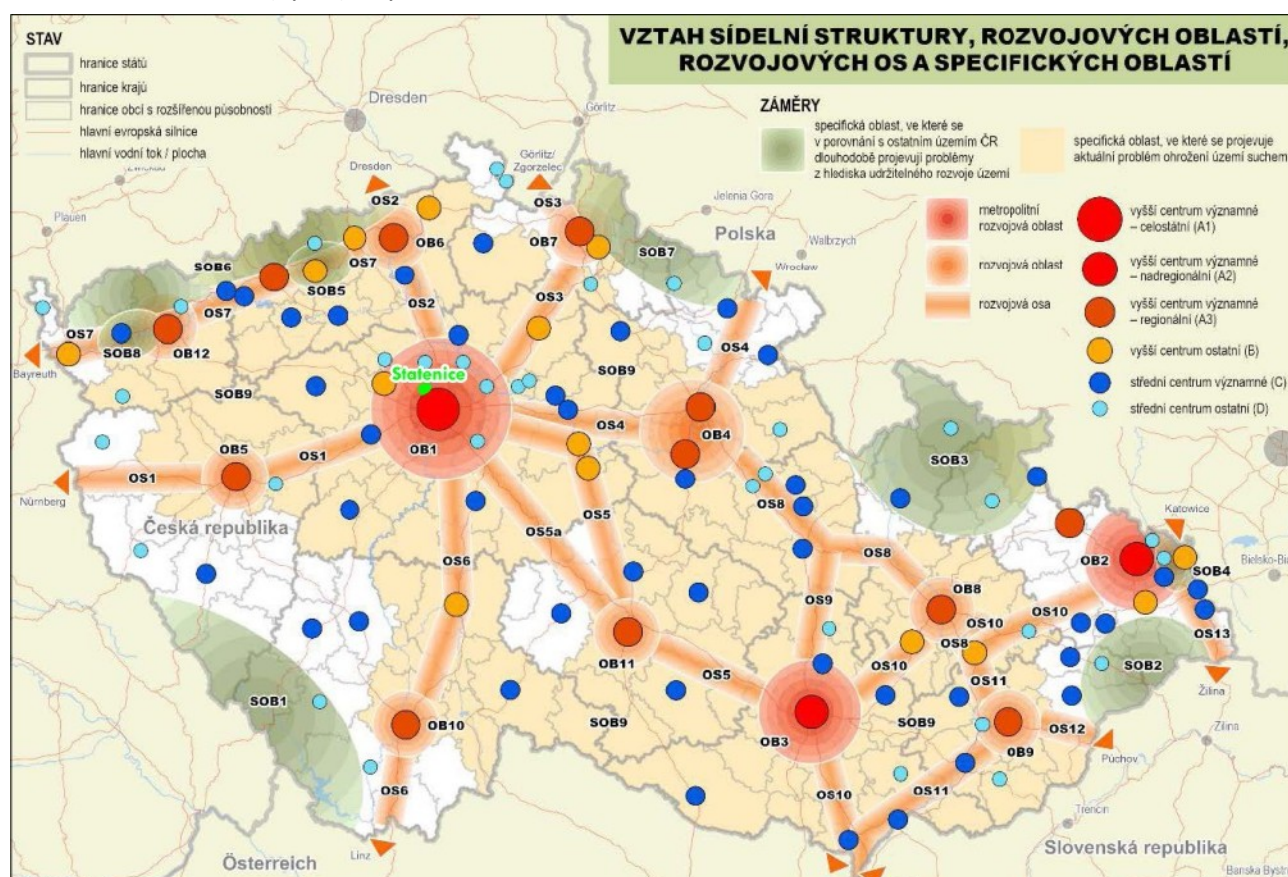
Statenice jsou zařazeny do specifické oblasti **SOB9, ve které se projevuje problém ohrožení suchem**. Úkoly uvedené pro území plánování Z1 neřeší, nevyplynají ze zadání (obsahu změny) a jsou již částečně naplněny v platném územním plánu (např. v rámci koncepce nakládání s dešťovými vodami, vymezením

nezastavitelných ploch, stanovením min. koeficientu nezpevněných ploch pro jednotlivé plochy s rozdílným zp. využití apod.).

PÚR zařazuje ORP Černošice (bez obcí ve střední části) do **SOB10 – specifická oblast, která vymezuje oblasti** nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby **energie z energie slunečního záření**. Platný územní plán nevymezuje přímo plochy s rozd. zp. využití pro výrobu el. energie z obnovitelných zdrojů, výslovně vylučuje stavby výroben el. energie v nezastavěném území podle § 122 stavebního zákona (viz nepřipustná využití u PRZV). Změna Z1 tuto problematiku dále neřeší, případné úpravy budou provedeny v jedné z budoucích změn ÚP.

PÚR vymezuje **SOB11 – specifická oblast, která vymezuje oblasti** nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska **rozvoje výroby energie z větrné** energie. (Do SOB11 je zařazeno ORP Černošice bez obcí ve střední a v jihovýchodní části). S větrnou energetikou území plán ve své koncepci nepočítá, výslovně vylučuje stavby výroben el. energie v nezastavěném území podle § 122 stavebního zákona (viz nepřipustná využití u PRZV). Změna Z1 tuto problematiku dále neřeší.

Obr. 1 Schéma z PÚR (výřez) s vyznačením území Statenic



4.2 ÚZEMNÍ ROZVOJOVÝ PLÁN

Územně plánovací dokumentace České republiky, Územní rozvojový plán České republiky (ÚRP ČR), vydala vláda České republiky usnesením č. 581 dne 28. srpna 2024 v souladu s § 104 odst. 2 a ve spojení s § 20 písm. e) stavebního zákona formou opatření obecné povahy a účinnosti nabyl dne 29. října 2024.

ÚRP ČR je jednou z nadřazených územně plánovacích dokumentací, která zpřesňuje záměry vymezené v PÚR ČR v souladu s cíli a úkoly územního plánování, vymezuje další záměry, zohledňuje požadavky vyplývající ze strategických koncepcí České republiky a mezinárodních závazků a přispívá k jejich naplňování.

Do doby vydání první změny není územní rozvojový plán závazný pro rozhodování v území, soulad změny č. 1 s územním rozvojovým plánem není proto vyhodnocen. (Aktuálně Ministerstvo pro místní rozvoj pořizuje Změny č. 1a, 1b a č.2 ÚRP).

4.3 ZÁSADY ÚZEMNÍHO ROZVOJE STŘEDOČESKÉHO KRAJE

Ke dni projednání je v platnosti 1., 2., 3., 6., 7., 10., 11., 8., 9., 12., 14., 15. a 16. aktualizace ZÚR SČK (poslední vydané aktualizace č. 15 a 16. nabyly účinnosti 26.6.2025).

Platný ÚP (úplné znění po vydání změn č. 2) je v souladu s aktuální ZÚR (po 16. aktualizaci) a vyhodnocení souladu s nadřazenou dokumentací je níže provedeno pouze ve vztahu ke změně č.1 územního plánu.

Pro území obce Statenice ze ZÚR Stč. kraje vyplývají následující požadavky k řešení:

1. Statenice jsou dle ZÚR součástí zpřesněné Metropolitní rozvojové oblasti **OB1 Praha**, z hlediska zásad stanovených v ZÚR pro tuto oblast nevytváří Z2 podmínky ani nevymezuje záměry, které by byly se zásadami a úkoly stanovenými pro územní plánování v rozporu.

2.a) **D057** – silnice II/101 a II/240, úsek Středokluky – Tursko (+ 2x MÚK), včetně obchvatu Velkých Přílep s napojením do nové MÚK Středokluky (D7)

b) Regionální biocentrum **RC 1467** Svatá Juliána

c) Regionální biokoridor **RK 1136** Ers – Únětický háj

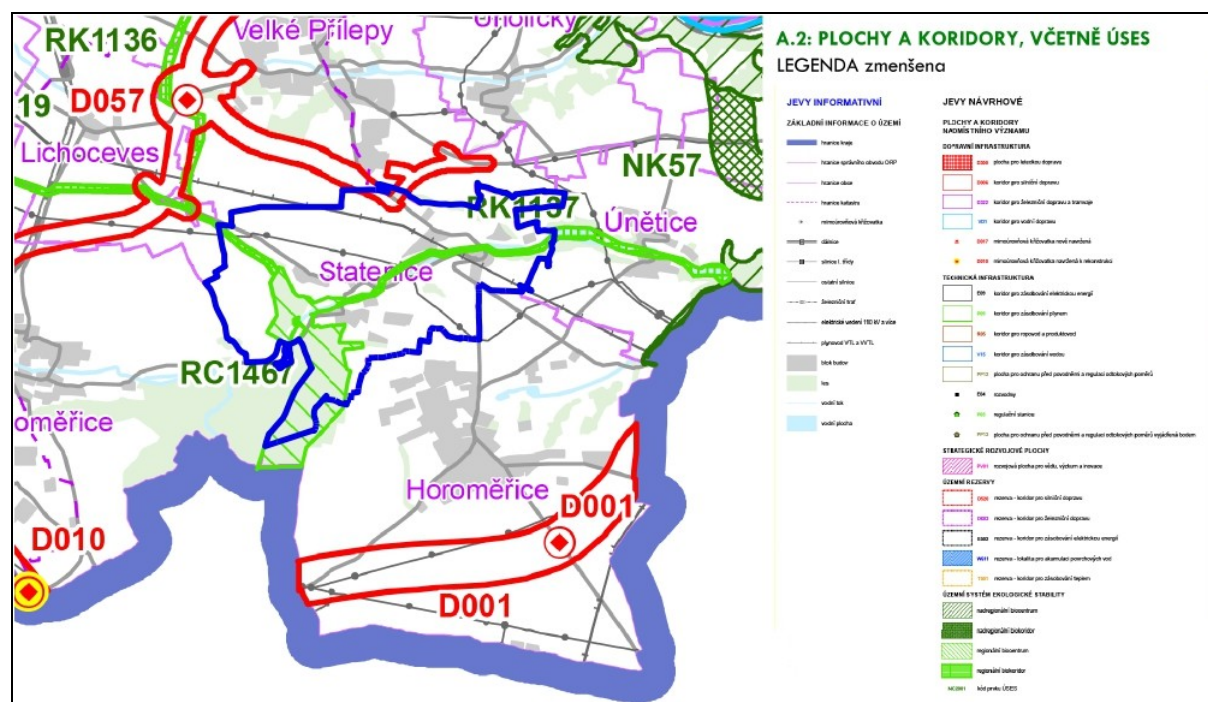
d) Regionální biokoridor **RK 1137** Svatá Juliána – Údolí Vltavy.

Všechny požadavky nadále v souladu se ZÚR a ve Z1 zůstávají beze změn.

Změna č. 1 neřeší žádné záměry, které by byly v rozporu se ZÚR SČK nebo se týkaly či ovlivňovaly vymezené plochy a koridory nadmístního významu či koncepci stanovenou v ZÚR. Zkoušené záměry částečně atakovat ÚSES byly zamítnuty (viz DZ 8 kap.9).

Závěr: Změna č. 1 ÚP Statenice je v souladu s požadavky ZÚR SČK ve znění poslední 15. a 16. aktualizace.

Obr. 2 Zásady územního rozvoje (po 15. a 16. akt.) s vyznačením území Statenic



5 VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM, ZPRÁVOU O UPLATŇOVÁNÍ NEBO ZADÁNÍM ZMĚNY

Změna č. 1 převádí území plán do jednotného standardu a ze schváleného obsahu řeší celkem 27 dílčích změny (popis dílčích změn a jejich odůvodnění – plnění viz kap. 9) a kap. 15)

DALŠÍ POŽADAVKY ZE ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ:

Požadavky na urbanistickou koncepci

Změnou č. 1 se požaduje prověřit dopad nově navrhovaných změn na urbanistickou koncepci stanovenou vydaným ÚP Statenice. Po prověření zpracovatel nepovažuje za nutné zasahovat do znění kapitoly.

Požadavky na řešení dopravní infrastruktury

Na základě vyjádření Ministerstva dopravy, čj. MD-45994/2025-520/2 ze dne 4. srpna 2025 (viz podání k návrhu Zprávy pod poř. č. 8) se požaduje:

- do grafické části dokumentace doplnit ochranná pásma (dále jen „OP“) se zákazem laserových zařízení – sektor A+B a. Doplněno do grafické části.
- v koordinačním výkresu vyznačit ornitologické OP a opravit na vnější ornitologické OP. Doplněno do grafické části.

Požadavky na řešení technické infrastruktury

Vodohospodářské sítě Na základě akceptovaných podnětů oprávněného investora a správce povodí, společnosti Povodí Vltavy, státní podnik, čj. PVL-41609/2025/240-Sk ze dne 15. července 2025 (viz podání k návrhu Zprávy pod poř. č. 30) se požaduje:

a) Srážkové vody z nově navrhovaných rozvojových ploch budou likvidovány v souladu s § 5 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vodní zákon“). Srážkové vody ze střech objektů budou vsakovány nebo akumulovány (pro další využití – zálivka, splachování WC, požární vody...) na přilehlých pozemcích, srážkové vody z nových komunikací budou přednostně zasakovány v podélných zasakovacích zatravněných pásích či zasakovacích zařízeních. Podmínky již platný ÚP plní – viz kap.d.2.5) srážkové vody

b) Prověřit kapacitu stávající vodohospodářské infrastruktury pro možnost návrhu dalších obytných ploch – zda je dostatečná kapacita vodovodu a ČOV. Dílčí změny rozvoje jsou kapacitně malé a kompenzované rušením větší zastavitelné plochy – splněno.

c) Splaškové vody z nově navrhovaných ploch budou likvidovány v souladu s platnou legislativou. Odkanalizování bude přednostně řešeno centralizovaným způsobem – do kanalizace pro veřejnou potřebu ukončené centrální ČOV. Požadavky plněny v platném ÚP.

Posuzování vlivů na životní prostředí

Krajský úřad Středočeského kraje, příslušný podle § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v souhrnném vyjádření čj. 098447/2025/KUSK ze dne 5. srpna 2025 k návrhu Zprávy (viz podání k návrhu Zprávy pod poř. č. 3) sděluje, že na základě ust. § 10i odst. 2 zákona, kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona a předložených podkladů **nepožaduje zpracovat** vyhodnocení vlivů změny č. 1 ÚP Statenice na životní prostředí (tzv. SEA). Vyhodnocení SEA nebylo zpracováno.

Posuzování ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny

K návrhu Zprávy vydal stanovisko příslušný orgán ochrany přírody, Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, čj. 100908/2025/KUSK ze dne 21. října 2025 (viz podání k návrhu Zprávy pod poř. č. 4), podle § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., ve kterém sděluje, že **lze vyloučit významný vliv** územního plánu Statenice vč. navrhované změny č. 1, samostatně nebo ve spojení s jinými záměry a

koncepty, na předměty ochrany a celistvost evropsky významných lokalit (EVL) a ptačích oblastí soustavy Natura 2000 v působnosti Krajského úřadu. Vyhodnocení vlivů na EVL, Natura 2000 nezpracovány.

Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Dotčení prvků ÚSES a zájmů ochrany přírody a krajiny

Při řešení požadavků provedených Změnou č. 1 se požaduje respektovat rozsah vymezených prvků územního systému ekologické stability (ÚSES) a zajistit jejich ochranu.

Městský úřad Černošice, odbor životního prostředí, uplatnil k návrhu Zprávy vyjádření čj. MUC 140989/2025 OŽP/Slav ze dne 27. července 2025 (viz podání k návrhu Zprávy pod poř. č. 7), ve kterém orgán ochrany přírody požaduje zohlednit při prověření funkčnosti ÚSES v roce 2023 zpracovaný územně plánovací podklad „**Plán místního ÚSES krajiny pro správní území obce s rozšířenou působností Černošice**“, kterým byla provedena revize dosavadního místního ÚSES s dílčími změnami podle aktuálního stavu území a dalších nových poznatků, a tento je třeba **použít jako jeden z podkladů** při zpracování návrhu Změny č. 1 ÚP Statenice. Zásahy do ÚSES ve Z1 nebyly akceptovány, zůstávají tedy beze změn. Plán místního ÚSES krajiny dle podkladu prověřen, úpravy nebyly potřeba.

Ochrana zemědělského půdního fondu (ZPF)

V souladu se zásadami ochrany ZPF a nezastavěného území bude součástí odůvodnění změny územního plánu vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch v souladu s § 108 odst. 4 stavebního zákona. Při zpracování návrhu změny č. 1 ÚP Statenice bude respektováno vyjádření orgánu ochrany ZPF, uvedené v souhrnném vyjádření Krajského úřadu Středočeského kraje, ředitele krajského úřadu, čj. 098447/2025/KUSK ze dne 5. srpna 2025 (viz podání k návrhu Zprávy pod poř. č. 3), ve kterém orgán ochrany ZPF upozorňuje, že nový zábor ZPF může být zdejším úřadem odsouhlasen, pouze pokud bude kompenzován zrušením jiných, dosud nevyužitých zastavitelných ploch na ZPF a jejich navrácením do ploch zemědělských.

Návrhy nových zastavitelných ploch jsou kompenzovány zrušením zastavitelné plochy dle dílčí změny Z1 -19 – viz též kap. vyhodnocení ZPF.

POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ ZE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Požadavky na obranu státu a civilní ochranu - Zvláštní zájmy Ministerstva obrany:

1.Celé území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany: **OP RLP – Ochraném pásmu radiolokačního zařízení letiště Kbely**, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví. **V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany** (dle ustanovení § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů) – viz UAP – jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základnových 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. Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zpracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zpracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území obce je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany“.

Zpracováno do grafické části (koordinačního výkresu) a do textové části Odůvodnění – viz výše v odstavci 1. zájmy Min.obrany.

2.**Koridor RR směrů – zájmové území pro nadzemní stavby** (dle ustanovení § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů), 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 umístit a povolit nadzemní výstavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany** (dle ustanovení § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění

pozdějších předpisů) – viz mapový podklad, UAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena. Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany a do grafické části – koordinačního výkresu

Zapracováno do grafické části (koordinačního výkresu) a do textové části Odůvodnění – viz výše v odstavci 2. zájmy Min.obrany.

3. Na celém území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 stavebního zákona (dle ÚAP jev 119). **Na celém území 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)

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat do kapitoly „Zvláštní zájmy Ministerstva obrany“ textové části odůvodnění návrhu Změny č. 1 a do grafické části jeho odůvodnění, pod legendu koordinačního výkresu, textovou poznámku: „Celé území obce Statenice je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.

Zapracováno do textové části Odůvodnění – viz výše v odstavci 3. zájmy Min.obrany.

Požadavky na požární a civilní ochranu

Požadavky a upozornění Hasičského záchranné sboru, uplatněné ve vyjádření čj. HSKL-5950-2/2025-PCNP ze dne 17. července 2025 (viz podání k návrhu Zprávy pod poř. č. 1), které požadují zohlednit při zpracování změny č. 1 ÚP Statenice. V souladu s § 89 odst. 5 písm. a), zákona č. 283/2021 Sb., se do územního plánu zapracuje návrh ploch (i víceúčelových) odpovídající potřebám obce, které vyplývají z požadavků civilní ochrany uvedených § 21 vyhlášky č. 380/2002 Sb. Při změnách územního plánu zhodnotit jejich vliv na již zpracované požadavky civilní ochrany a v případě nevyhovujícího stavu je nutné provést úpravy (popř. nové řešení) požadavků civilní ochrany. Požadavky civilní obrany plněny v ÚP, např. nouzové zásobování vodou, ve Z1 jinak dále nebylo doplňováno.

V technické infrastruktuře při řešení zásobování vodou požadujeme navrhnout i zásobování vodou k hasebním účelům, a to v souladu s příslušnými technickými a právními předpisy. V lokalitách, které nebudou pokryty požární vodou ze stávajících odběrných míst, ani z požárních vodovodů, vytvořit podmínky pro výstavbu a údržbu jiných zdrojů požární vody (požární nádrže, studny, odběrná místa z vodních ploch atd.). Zapracováno odstavcem do Návrhu Kap.d.2.4)

Plochy pro umístění nových komunikací včetně úprav komunikací stávajících by měly odpovídat požadavkům na zajištění příjezdu a přístupu techniky složek integrovaného záchranného systému včetně těžké techniky jednotek požární ochrany, a to i v návaznosti na nástupní plochy u objektů, kde jsou technickými a právními předpisy požadovány. Případný zásah požárních jednotek musí být proveditelný mimo ochranná pásma nadzemních energetických vedení. S tímto souvisí i řešení odstavných a parkovacích ploch v nových rozvojových plochách, zejména u bytové výstavby. Požadavek uveden. Zapracováno odstavcem do Návrhu Kap.d.1)

K vytvoření podmínek pro správnou činnost integrovaného záchranného systému je nutné zejména v oblasti funkčnosti systému ochrany obyvatelstva vytvořit podmínky pro varování a informování občanů. Dále se věnovat rozvoji a ochraně kritické infrastruktury, která je nezbytnou součástí potřeb pro udržitelný rozvoj posuzovaného území. Nedílnou součástí musí být zohlednění dopadu nově připravovaných řešení na funkční systém ochrany obyvatelstva hendikepovaných a zdravotně postižených občanů. Požadavek jen zde v Odůvodnění, není úkolem ÚP.

Upozorňujeme na povinnost obce dle § 29 zákona č. 133/85 Sb. o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, zabezpečovat pro potřeby svého územního obvodu v rámci občanské vybavenosti, popř. ploch veřejné vybavenosti i výstavbu a údržbu objektů požární ochrany a požárně bezpečnostních zařízení a umožňovat dislokaci jednotek hasičského záchranného sboru. Upozornění zde v Odůvodnění, není přímým úkolem ÚP.

Při řešení zastavitelných ploch zohlednit další vývoj jak nových staveb, tak bývalých výrobních a skladovacích areálů především z **pohledu bezpečnosti obyvatelstva** (nebezpečí vzniku požárů, mimořádných událostí s únikem nebezpečných látek atd.). Upozornění zde v Odůvodnění, není přímým úkolem ÚP.

Požadavky na ochranu před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy

Na základě akceptovaných podnětů oprávněného investora a správce povodí, společnosti Povodí Vltavy, státní podnik, čj. PVL-41609/2025/240-Sk ze dne 15. července 2025 (viz podání k návrhu Zprávy pod poř. č. 30) se požaduje:

a) Lokality Z1-7, Z1-8 a Z1-20 se nacházejí z části v aktivní zóně záplavového území Únětického potoka, pro které platí omezení a zákazy dle § 67 odst. 1 a 2 vodního zákona – například zákaz umísťování oplocení a staveb (přístřešky atp.) s výjimkou staveb v zákoně uvedených. Tyto lokality se nacházejí také z části v záplavovém území Q100 Únětického potoka. Zástavba navržená v záplavovém území Q100 Únětického potoka nesmí zhoršit odtokové poměry v území. Zpracováno celé do kap. e.5) návrhu.

b) U lokality Z1-1 musí být zachována prostupnost rokle pro případný průtok srážkových vod. Záměr Z1-1 nezasahuje to zmíněné rokle, prostupnost území je zachována v plánu na ploše ZX.

6 ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDČÍCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A POSOUZENÍ VLIVU NA PŘEDMĚT OCHRANY A CELISTVOSTI EVL NEBO PTAČÍ OBLASTI

Vyhodnocení vlivů změny územního plánu není zpracováno – nebylo požadováno.

Dle stanoviska Krajského úřadu, Odboru životního prostředí a zemědělství, v souhrnném vyjádření čj. 098447/2025/KUSK ze dne 5. srpna 2025 ke Zprávě o uplatňování, není požadováno zpracování vyhodnocení vlivů změny č. 1 ÚP Statenic z hlediska vlivů na životní prostředí (stanovisko příslušného orgánu posuzování vlivů na životní prostředí podle § 10i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny).

Krajský úřad Středočeského kraje ve stejném stanovisku k návrhu obsahu změny (stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny) vyloučil významný vliv na evropsky významné lokality a ptačí oblasti.

7 SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Netýká se Změny č.1, vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území nebylo zpracováno.

8 STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Vyhodnocení vlivů změny č. 1 územního plánu Statenic není zpracováno – nebylo požadováno, stanovisko se nevydává.

9 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ VYBRANÉ VARIANTY A VYLOUČENÍ ZÁMĚRŮ PODLE § 122 Odst. 3

9.1 ÚPRAVY VYPLÝVAJÍCÍ ZE SCHVÁLENÉHO OBSAHU ZMĚNY

Změna č. 1 řeší požadavky dle schváleného obsahu změny (DZ1 až DZ5), změna nemůže obsahovat prvky regulačního plánu. Variantní řešení nebylo zpracováno. Změna prověřuje následující požadavky:

- **DZ1: Z1-1 – p.č. 178/1, výměra 1979m², v ÚP ZS – zeleň soukromá a vyhrazená záměr na BI – bydlení v rodinných domech**

Řešení ve Z1: návrh na BI akceptován max. pro 2 RD, jako změna v zastavitelné ploše Z.07

Odůvodnění: Přímá návaznost na stávající stabilizovanou lokalitu BI, dosažitelný příjezd dopravní obsluhy ze stávající místní komunikace od východu, bonita půdy IV., max. 2 RD z důvodů výměry pozemku.

- **DZ4: Z1-4 – p.č. 140/14 140/13, výměra 3500m², nyní BV – bydlení v rodinných domech – venkovské (zastavitelná plocha Z19) + NSpz – plochy smíšené nezastavěného území– záměr cca polovina plochy Z19 BV – bydlení v rodinných domech – venkovské – cca 1000 m² z pozemku parc. č. 140/13**

Řešení ve Z1: návrh na BV akceptován včetně částečného kompenzování zmenšením BV na MU.pz

Odůvodnění: Odůvodnitelná výměna pozemků s cílem získání přístupu k novému RD je pochopitelná, součást Z-19 bez jejího zásadního zvětšení, tedy drobná korekce již navržené plochy pro rozvoj. Výměra nově navrženého BV je lehce větší než navrácení do MU.pz z důvodu vhodné šíře parcely pro RD. Zachováváme možnost pro max. 2 RD, podmíněno v tabulce zastavitelných ploch.

- **DZ5: Z1-5 – p.č. 162/8 162/216, výměra 22847m², v platném ÚP jako NSpz – plochy smíšené nezastavěného území (K08)+ BI – bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (zastavitelná plocha Z06), záměr na BI – bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (V jižní části lokality budou RD umístěny při západní hranici vymezených pozemků, bude stanovena jednotná uliční čára zástavby.**

Řešení ve Z1: návrh na BV akceptován částečně jako nová plocha Z.24 v rozsahu 8600m² za stanovených podmínek viz níže (do regulativů BV podmíněností) + malá část pro BI (stav) v rozsahu 1800 m², v severní části neakceptováno pro zástavbu

Odůvodnění: využití je možné jen bez severní plochy ponechané pro zeleň a za podmínky jednotné stavební čáry nových objektů BV ze severozápadu a ponechání svažité zeleně při jižní pěší stezce.

- **DZ6: Z1-6 - 115/2 1863 , Kopanínský mlýn -z OS1 – občanské vybavení tělovýchovná a sportovní zařízení – na specifické VD – výroba a skladování drobná a řemeslná výroba**

Řešení ve Z1: návrh na VZ stav, regulace pro VZ, byla nově založena v kap. f) výroku, podmíněnost pro koně

Odůvodnění: navržen stav vzhledem ke skutečnému stavu, využití je zvoleno na VZ, jedná se o koně a zázemí pro ně, jedná se o návaznost ze sousední obce Tuchoměřice. Protože nebyla regulace pro VZ, byla nově založena

- **DZ8: Z1-8 - 107/6 6898 RN – plochy rekreace na plochách přírodního charakteru (plocha změny v krajině K02) NSpZr – plochy smíšené nezastavěného území NP – plochy přírodní v RBK 1136 Záplavové území Q100 Únětického potoka Aktivní zóna záplavového území Q100 Únětického potoka RN – rekreace na plochách přírodního charakteru a to v míře přípustné z hlediska překryvné funkce ÚSES, biokoridoru RBK 1136**

Řešení ve Z1: změna využití na RN nebyly akceptovány

Odůvodnění: důvodů neakceptace je několik: především ÚSES, regionální biokoridor nelze v nějaké stanovené míře rekreačně využívat, udržovat, přírodní priority ÚSES jsou zásadní a v rozporu s rekreací a údržbou, dále je tam Q100.

- **DZ9: Z1-9 - 462/3 152 PV – veřejné prostranství na SK – plochy smíšené obytné – komerční**

Řešení ve Z1: akceptováno na SX - smíšené obytné jiné jako stav

Odůvodnění: malý pozemek uvnitř obce, je již takto oplocený, změna nebrání okolí ani limitům, je přijatelná, zároveň je příliš malá pro novou stavbu hlavní, veřejné prostranství vedle není velikostně ohroženo.

- **DZ10- Z1-10- Prověřit vypuštění lokálního pěšího propojení 15 - spojení cest na Kopanské – lokalita**

Řešení ve Z1: akceptováno zrušení cesty, VPS jako VD.15 zrušena,

Odůvodnění: cesta nemá podporu obce, prochází klidovou zónou pro zvěř, není frekventovaná, náhradou propojení chodci po chodníku při blízké silnici

- **DZ11:-Z1-11- Prověřit vypuštění lokálního pěšího propojení 14 - trasa od Babyky k Tuchoměřicím – lokalita**

Řešení ve Z1: neakceptováno, pčší propojení zachováno i s VPS

Odůvodnění: Toto pěší propojení zachováno vzhledem k prostupnosti územím západním směrem a vzhledem k vypuštění nedalekého propojení č.15

- **DZ12: Prověřit vytvoření lokálního pěšího propojení v lokalitě Z03c v ploše s funkčním využitím ZX - zeleň se specifickým využitím – lokalita Z1-12**

Řešení ve Z1: pěší propojení cestou v pruhu ZX umožněno – doplněna podmínka do kap. c.3 územního plánu v tabulce zastavitelné plochy Z.03c a do regulací ploch ZZ, prodlouženo pěší propojení č.9

Odůvodnění: pěší cesty jsou v plochách ZX podmíněně přípustné (za daných podmínek), pro jistotu možnosti realizace pěší cesty (a tím zachování prostupnosti územím) bylo pěší propojení (pouze toto konkrétní v Z.03c) zařazeno mezi přípustné využití a zároveň doplněn požadavek na propojení míst do tabulky zastavitelné plochy Z.03c v kap. c.3. Dále prodlouženo pěší propojení č.9.

- DZ13:** Provéřít posunutí lokálního pěšího propojení 09 - trasa pod Boušovským, po obecním pozemku na severní hranici pozemku parc. č. 162/5, k. ú. Statenice, zeleň ZX v pozemku změnit na stavební plochu BI – lokalita Z1-13.

Řešení ve Z1: změna výměny ploch využití akceptována, průchod zajištěn dle Z1-12, další zákrok ve výroku není potřeba

Odůvodnění: průchod je zajištěn na jiném místě, přehozením BI a ZX, výhodou nástup do pozemků ze severu, tedy zlepšení jejich kvality.
- DZ14:** Provéřít vypuštění návrhové plochy TI pro vodojem na pozemcích parc. č. 584 a 585, k. ú. Statenice – lokalita Z1-14.

Řešení ve Z1: plocha TI vypuštěna v grafice a textu kap. d2)

Odůvodnění: návrh vodojemu ztratil potřebu a význam, na návrh obce byl vypuštěn a vrácen do MU, tedy zeleně
- DZ15:** Územní plán Statenice uvést do souladu se skutečností zařazením rodinného domu čp. 564 + přilehlých parcel, které tvoří jeden celek, do příslušného funkčního využití – lokalita Z1-15.

Řešení ve Z1: akceptováno jako BI stav, bez vlivu na výrok

Odůvodnění: jedná se vlastně o nápravu stávajícího stavu, bez omezujících limitů, uvnitř zastavěného území
- DZ16:** Územní plán Statenice uvést do souladu se skutečností zařazením rodinného domu čp. 576 + přilehlých parcel, které tvoří jeden celek, do příslušného funkčního využití – lokalita Z1-16

Řešení ve Z1: akceptováno jako BV stav, bez vlivu na výrok

Odůvodnění: jedná se vlastně o nápravu stávajícího stavu, bez omezujících limitů, uvnitř zastavěného území
- DZ17:** U územní rezervy pro vedení objízdny trasy silnice II/240, respektive II/241 "R02" upřesnit, že se jedná o přemostění údolí Únětického potoka – lokalita Z1-17

Řešení ve Z1: akceptováno a v části veřejná infrastruktura – doprava d1) uvedeno, že se jedná o přemostění
- Odůvodnění:** Řešení není nezbytné, platný územní plán výslovně u územní rezervy R.02 stanovuje, že silnice bude vedena přednostně po estakádě a že záměr této silnice nesmí znemožnit, ohrozit nebo jakkoli omezit výstavbu ČOV. Z tohoto pohledu je realizace ČOV již v tuto chvíli umožněna bez omezení.

DZ18: Provéřít vypuštění lokálního pěšího propojení 03 - trasa roklí - návrh zprůchodnění rokle a její příčná propojení a následně prověřit posunutí do ulice Za Roklí – lokalita Z1-18.

Řešení ve Z1: akceptována změna trasování pěšího propojení rokle a sice lávkou, vloženo do grafiky a korekce VPS VD.3, ve výroku dopravní infrastruktura není uvedeno, tedy není potřeba korigovat

Odůvodnění: lávka má logiku v terénu pohybu chodců, vyžaduje však změnu trasování VPS, propojení, změna jen lokální bez vlivu na okolí a limity
- DZ19:** Provéřít vypuštění části zastavitelné plochy Z09 na pozemcích parc. č. 577 a 546, k. ú. Statenice z funkčního využití BI a zařadit je do ploch NZ – lokalita Z1-19.

Řešení ve Z1: vypuštění plochy Z09 akceptováno, návrat do stavu AU.

Odůvodnění: důvodem neprojednání v obci, v důsledku tedy vypuštění plochy, důvodem velikost a nízké parametry příjezdu a obecná nedohoda. Rozsah plochy je možno využít pro kompenzaci záborů ZPF za nově vymezené rozvoje.

- **DZ20** Prověřit na části pozemku parc. č. 107/1 změnu plochy K01 z funkčního využití RN - rekreace na plochách přírodního charakteru, na funkční využití VP - veřejná prostranství, OS - občasné vybavení – lokalita Z1-20.:

Řešení ve Z1: akceptováno PU veřejné prostranství a OS.1 (obč. vybavení sportovní - specifické) obojí jako stav, upraveno v grafice, ve výroku nebylo třeba

Odůvodnění: v zastavěném území, změna využití přijatelná a reálná z pohledu obce, dle reálného stavu v území, zůstává prostupnost, PU není v konfliktu s ÚSES, OS v odstupu od potoka

- **DZ21:** Prověřit záměr výstavby chodníku v ulici Pod Hájem při komunikaci III/2405 od západní hranice obce po hranici s pozemkem parc. č. 308, k. ú. Statenice – lokalita Z1-21.

Řešení ve Z1: záměr akceptován jako rozšířený profil komunikace, dopravně liniová VPS do VPS jako VD.27, rozšíření max. o 2m, též ve výroku kap. dopravní infrastruktura

Odůvodnění: požadavek obce, obtížné poměry, návrh připouští rozšíření profilu celé komunikace v potřebných místech až o 2m, z toho důvodu VPS pro možnost výkupu pozemků pro rozšíření. Detail nelze specifikovat, prokáže projektová dokumentace

- **DZ22:** Prověřit možnost vytvoření plochy pro záměr výstavby garáže na pozemku parc. č. 559, k. ú. Statenice – lokalita Z1-22.

Řešení ve Z1: akceptována garáž ve využití ZZ - přípustné výjimkou pro pozemek v rámci podmínek ZZ

Odůvodnění: řešeno výjimkou v regulaci na dané ploše, ne plošným změkčením ZZ, podpora obce

- **DZ23:** Zmenšit ochranné pásmo vodního zdroje dle vydaného rozhodnutí (týká se pozemků parc. č. 587, k. ú. Statenice, a navazujících) – lokalita Z1-23.

Řešení ve Z1: bude upraveno v koordinačním výkresu před vydáním změny (aktuální data ÚAP vydané rozhodnutí zatím nezohledňují)

Odůvodnění: jedná se o limit v území, který se neřeší změnou územního plánu. Jedná se prvek v odůvodnění – v koordinačním výkresu, který není závazným pro rozhodování v území (pouze zobrazuje jevy a limity v území) a nemusí nutně být aktuální (v případě navazujících řízení se rozhoduje podle skutečných ochranných pásem a vedení sítí nikoli podle koordinačního výkresu).

- **DZ24:** Prověřit obnovení (lokálního pěšího propojení) bývalé pěšiny do Únětic – lokalita Z1-24

Řešení ve Z1: pěší propojení zapracováno pod číslem 17, viz dopravní infrastruktura a hlavní výkres

Odůvodnění: záměr podporovaný obcí, používané propojení do Únětic

- **DZ25:** Prověřit záměr výstavby chodníku v ulici Kralupská při komunikaci II/240 k projektu AURA - kruhová křižovatka – lokalita Z1-25.

Řešení ve Z1: netřeba řešit, řeší platný ÚP

Odůvodnění: rozšíření o chodník bude řešeno v rámci plochy DS, v platném plánu se s tím již počítá, chodníky jsou součástí VPS VD.22

- **DZ26:** Prověřit změnu trasy veřejně prospěšné stavby VD13 „veřejná dopravní infrastruktura – lokální pěší trasa okolo prameniště – propojení z ulice Keltské do ulice K Chotolu vedoucí k Horoměřicím" mimo pozemky parc. č. 593 a 595, k. ú. Statenice, její zalomením na severní hraně pozemku parc. č. 593 a pokračováním přes pozemek parc. č. 379 k ulici K Chotolu – lokalita Z1-26.

Řešení ve Z1: trasa akceptována a změněna

Odůvodnění: podpora obce, zachování důležitého propojení v upravené trase není v kolizi se žádnými limity.

- **DZ27:** Provéřít navýšení koeficientu zastavitelnosti pozemku pro plochy SM v zastavitelné ploše Z03b z 40 % na 45% u pozemku parc. č. 162/230, k. ú. Statenice – lokalita Z1-27.

Řešení ve Z1: akceptováno navýšení maximální rozlohy plochy SM pro bytové domy na 45% v zastavitelné ploše Z.03b, změna textové části

Odůvodnění: jedná se o navýšení kapacity pro bytové domy u prostorového uspořádání u plochy Z.03b z 40% na 45%, celkové zastavění obytnými stavbami 60 % bude nezměněno a dodrženo. Na pozemku parc. č. 162/230 byla zamýšlena mateřská škola, ta je nově navržena v jiném místě v rámci rozvoje, zmiňovaný pozemek bude určen pro účely bydlení, míra této změny je přijatelná.

Změna č. 1 neřeší vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3 stavebního zákona, toto bude systematicky provedeno v některé z dalších změn.

9.2 ÚPRAVY ÚZEMNÍHO PLÁNU PROVEDENÉ NA ZÁKLADĚ KONTROLY

Změna č. 2 předvedla územní plán Statenic do jednotného standardu. Během zpracování Z1 byly objeveny chyby, které bylo potřeba řešit. Provedené změny se týkají:

- úpravy názvů kapitol textové části, aby odpovídala Příloze č. 8 k zákonu 283/2021
- opravy zařazení ploch s rozdílným způsobem využití AU stav a ZZ návrh: Změna č.2 převedla platný ÚP do jednotného standardu, avšak zřejmě vlivem "překliknutí" došlo v grafické části u 2 typů ploch k zařazení do jiné funkční plochy než podle platného územního plánu. Tuto se stalo u ploch AU (resp. NZ před převedením do jednotného standardu) a u ploch ZZ návrh (ZS před převedením do jednotného standardu). Plochy AU byly chybně zařazeny do ploch MU a plochy ZZ návrh byly zařazeny do ploch ZP (veřejné zeleně). Tímto by došlo k významné změně pro vlastníky pozemků. Vzhledem k tomu, že k výše uvedenému došlo plošně v celém výkrese a nikde v odůvodnění změny č.2 není toto zmíněno, jedná se jistě o omyl.
- doplnění chybějících indexů u ploch MU v grafické části (hlavním výkrese). V platném územním plánu před převedením do jednotného standardu byl u ploch NS (MU po převedení) uveden index (p,v,z,r,o), po převedení do jednotného standardu nebyly indexy zobrazeny.
- opravy v textové části u ploch smíšených krajinných. V textové části byly opraveny zapomenuté plochy smíšené nezastavěného území NS a (správně plochy smíšené krajinné MU).

9.3 DALŠÍ PROVEDENÉ ÚPRAVY

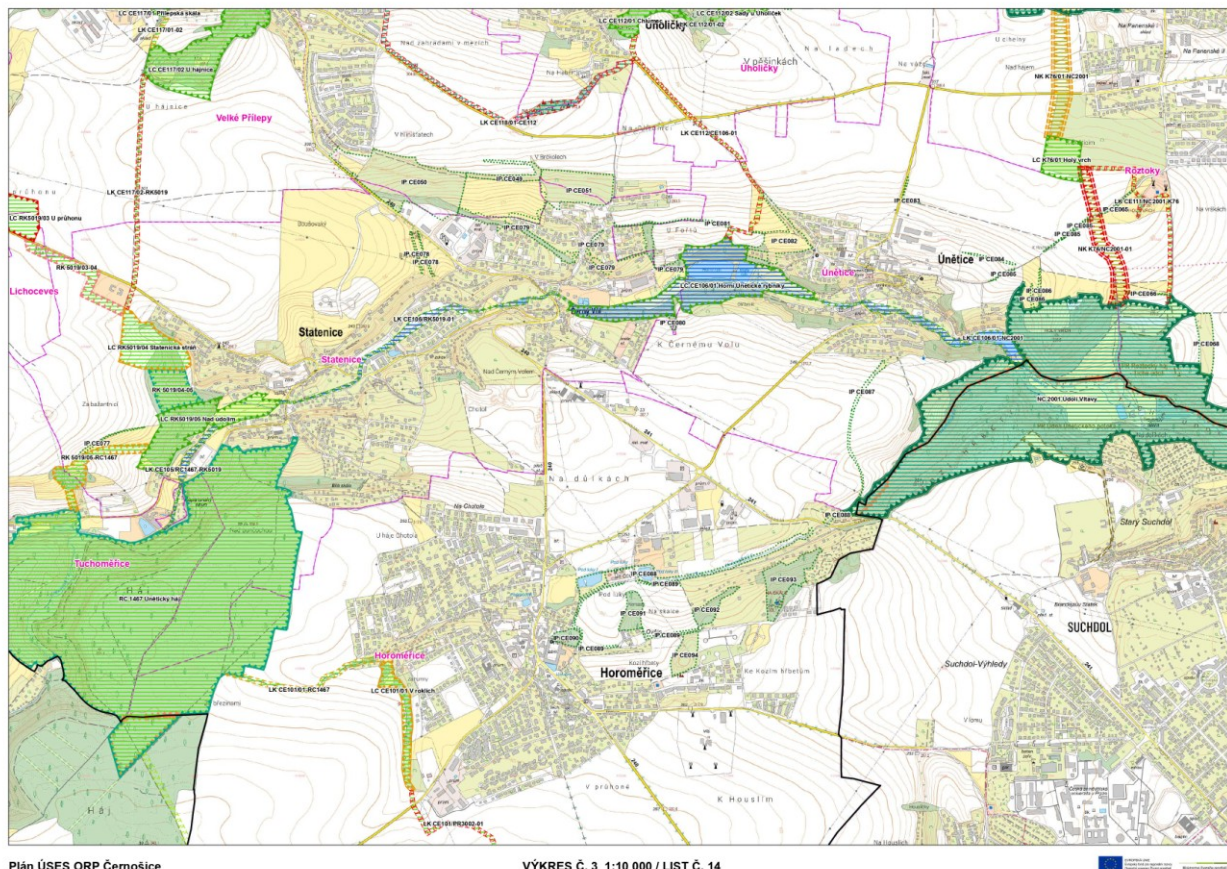
Byly ve Z1 provedeny a odůvodněny nutné úpravy – viz kap. 5 – Vyhodnocení souladu se zadáním a zprávou o uplatňování

V souvislosti se zpracováním změny č.2 (předcházela před Z1 a prováděnou kontrolou) byly dále provedeny následující úpravy územního plánu

- Byly uvedeny **územní studie**, které byly pořízeny (ÚS Z01, ÚS Z03b a ÚS Z14), ostatním územním studiím marně uplynula doba pro zpracování, k prodloužení nebylo přistoupeno po konzultaci s obcí, studie byly vypuštěny.
- Na nově vzniklou plochu Z.24 byla navržena povinnost plánovací smlouvy z podnětu obce
- Výkres koordinační – byla doplněna **OP komunikací**
- **Územní studie krajiny ORP Černošice** - studie z roku 2019 byla prověřena pro území Statenic a lze konstatovat:

- vedení ÚSES v ÚS krajiny je ve starší verzi než v ZUR, ÚSES v ÚP upraven dle novější dokumentace
- výslovně vyloučit stavby v nezastavěném území je naplněno v kap. 6. u jednotlivých využití PRZV v nepřipustném využití, např. nepřipustné FVE, VE, všechny neuvedené jako přípustné jsou nepřipustné

- **Plán místního ÚSES 2023:** zpracovatel prověřil tento podklad a upravil vedení ÚSES v ÚP
 - vedení regionálních biokoridorů s vloženými lokálními biocentry byly upraveny na základě plánu místního ÚSES, který zmapoval detailně místní podmínky a potřeby, zároveň stále zohledňujeme plochy ÚSES určené ZUR



V průběhu zpracování Změny č.1 byla zjištěna nutnost napravit vedení koridoru veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury VD.22, tak aby tato VPS zajistila možnost rekonstrukce stávající komunikace v celém rozsahu (profilu). Koridor VPS byl původně navržen dle katastrálního vedení komunikace, skutečný stav je však jiný a VD.22 tak byla o potřebné části (pozemky) rozšířena. Tato potřeba byla vyvolána Krajskou správou a údržbou silnic Středočeského kraje (KSÚS).

10 VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V ZÚR, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Změna č. 1 ÚP Statenic nevymezuje žádné záležitosti nadmístního významu.

11 VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Zastavěné území obce je zaplněno a nemá žádné rezervy. Rozvojové plochy v ÚP jsou velké developerské projekty, které jsou vázané na další jednání. Změna provádí malé korekce pro jednotlivé vlastníky, aby mohli realizovat své bydlení.

Došlo k částečnému naplnění zastavitelné plochy Z.18, tato zastavitelná plocha byla proto zmenšena a naplněné plochy PRZV převedeny do stavu a do zastavěného území.

Změnou je vymezena nová zastavitelná plocha Z.24 a změněny dvě stávající zastavitelné plochy Z.19 a Z.07 pro lepší využití pro bydlení. Nové rozvojové plochy jsou v těsném kontaktu se zastavěným územím.

Rozsah těchto ploch představuje cca 13 RD a není rozhodující v rozsahu kapacit rozvoje obce. Obec je ve velmi výhodné poloze pro bydlení vůči hlavnímu městu.

Zároveň došlo k zrušení velké části zastavitelné plochy BI (Z.09) v rámci dílčí změny Z19. Tato svou rozlohou může sloužit pro většinovou kompenzaci nově vzniklé zastavitelné plochy.

12 VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU, PŘÍPADNĚ S ODCHYLNĚ STANOVENÝMI POŽADAVKY NA VÝSTAVBU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ

Změna č. 1 územního plánu neobsahuje prvky regulačního plánu.

13 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDÁNÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

13.1 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDÁNÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

Území řešené změnou č.1 se nachází na pozemcích zemědělského půdního fondu.

Změna č. 1 navrhuje jednu novou rozvojovou plochu Z.24 namísto plochy v krajině. U jedné zastavitelné plochy z platného ÚP mění její tvarování včetně kompenzace (Z.19) a u jiné plochy z platného ÚP (Z.07) mění účel části jejího využití. Ostatní záměry jsou nápravou stavu.

Změna č. 1 nezabírá nové pozemky ze ZPF nad rámec původních předpokládaných záborů z minulosti.

K trvalému záboru jsou určeny plochy uvedené v Tabulce předpokládaných záborů ZPF (viz dále) o celkové výměře 1,18 ha.

Zábory nad rámec krácení kompenzacemi jsou malé a to 0,35 ha.

V území jsou zastoupeny půdy v I., II., IV. a V. třídě ochrany. Údaje o třídě ochrany ZPF jsou uvedeny ve výkresu a v tabulce záborů ZPF. Zábořem jsou dotčeny tyto BPEJ a třídy ochrany (počítáno před kompenzací):

- I. tř. (0,09 ha):
- II. tř. (0,34 ha)
- IV. tř. (0,27 ha)
- V. tř. (0,71 ha)

Ve výkrese předpokládaných záboru ZPF a PUPFL jsou zobrazeny všechny záměry ze Změny č. 1, které jsou vymezeny jako zastavitelné plochy nebo mají vliv na ZPF/PUPFL. Vyhodnocení jednotlivých záborů ZPF je popsán a odůvodněn v následujícím textu.

Ze všech záměrů v nezastavěném území Změny č. 1 podléhají záboru plochy Z.07, Z.19 a Z.24 celkem o výměře 1,18 ha a jsou navrženy kompenzace Z.09 a Z.19 o celkové výměře 0,82ha. Celkové zábory po odečtení kompenzací činí 0,36ha, které však byly již v předchozí dokumentaci vyjímány, jen na jiné funkční využití plochy.

Všechny zmíněné zábory jsou mimo zastavěné území.

Nový zábor ZPF tedy představují tyto záměry (zaokrouhleno; přesné výměry viz podrobná tabulka):

- **DZ1 jako změna funkčního využití Z.09:** jedná se o plochu pro rodinné bydlení pro dva rodinné domy – v rámci původní funkční plochy zahrad vzniknou dva RD, kde zůstane část zeleně zachována jako zahrady. Zábor je na pozemku zahrad na půdě IV.tř. ochrany (BPEJ 1.26.14) o velikosti 0,23 ha. Území se nachází v těsné blízkosti zastavěného území a je vhodné k dokončení ulice pro bydlení v RD. Jedná se o převod na jinou funkci, toto místo bylo již předmětem záborů z minulosti.
- **DZ4 jako změna rozložení plochy Z.19:** jedná se o změnu zastavitelné plochy z platného plánu z důvodu lepší využitelnosti pro bydlení vzhledem k umístění ke komunikaci. Nově vzniklá část zajišťuje přímý přístup k RD oproti části v zadní partii zástavby. Počet možných umístění RD je stejný (2RD), hloubka parcely byla krácena a tím určena ke kompenzaci v přibližně stejné velikosti jako navržené rozšíření plochy Z.19. Drobná odchylka výměry je volena vzhledem k optimální šířce parcely pro RD. Zábor je na pozemku IV. a I.tř. ochrany (BPEJ 1.25.11 a 1.10.00) o velikosti 0,13 ha, po odečtení kompenzace činí zábor 0,04ha.
- **DZ5 jako novou zastavitelnou plochu Z.24:** jedná se o plochu pro bydlení v RD (odhadem 10 RD) ve funkčních plochách BV a BI, která je navržena na místě dřívějšího návrhu a záboru pro krajinnou zeleň. Plocha byla volena jako vhodnější a dostupnější pro příjezd a bydlení než plocha Z.09, která je touto změnou krácena a vytváří tak vhodnou kompenzaci k nově vzniklé ploše. Zábor je na pozemku na půdě V. a II.tř. ochrany (BPEJ 1.41.68 a 1.01.12) o velikosti 1,36 ha, po odečtení kompenzace 0,32ha.

Územní plán stanovuje dvě kompenzace, ve výkrese záborů ZPF jsou značeny zelenou šrafujou:

- Jedná se o **vypuštění větší části zastavitelné plochy Z.09** (dle dílčí změny Z19), a sice jejím převedením zpět do nezastavitelné plochy AU. Tato plocha nemá kapacitní příjezd a byla nalezena vhodnější plocha pro výstavbu RD. Jde o plochu 0,73ha na IV. bonitní třídě. Plocha je vhodná ke kompenzaci nové zastavitelné plochy Z.24, která je sice většího rozsahu (1,05ha z větší části na V. třídě ochrany a menší na II. třídě ochrany), ale tato plocha byla již v minulosti vyjmuta za účelem ochranné zeleně. Nyní je její záměr pro bydlení.
- Dále ÚP stanovuje **kompenzaci** (0,1 ha) za rozšíření (1,13 ha) stejné **rozvojové plochy Z.19** podél komunikace Ke Kulnám. Jedná se o vypuštění přibližně stejné části ze stejné zastavitelné plochy, jen v méně vhodné poloze pro stavbu RD (dále od silnice).

Tabulka vyhodnocení záborů ZPF:

Ozn. plochy	Funkční využití	Výměra zábor podle třídy ochrany [ha]					Odhad výměry, na které bude provedena rekultivace na zem. půdu [ha]	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před větrnou činností	Informace podle ustanovení §3 odst. 1 písm. g)	
		I.	II.	III.	IV.	V.						
zastavitelné plochy - bydlení												
Z.19	bydlení venkovské	0,1338	0,0904			0,0434		0,00	NE	NE	NE	NE
Z.24a	bydlení venkovské	0,8627		0,1570			0,7057	0,00	NE	NE	NE	NE
Z.24b	bydlení individuální	0,1833		0,1833				0,00	NE	NE	NE	NE
Z.07	bydlení individuální					0,2263		0,00	NE	NE	NE	NE
součet zastavitelné plochy [ha]		1,1798	0,0904	0,3403	0,0000	0,2697	0,7057					
[%]			7,7%	28,8%	0,0%	22,9%	59,8%					
celkové záборы [ha]		1,1798	0,0904	0,3403	0,0000	0,2697	0,7057					
[%]			7,7%	28,8%	0,0%	22,9%	59,8%					
kompensace												
Z.09	bydlení individuální	-0,7287				-0,3056	-0,4231					
Z.19	bydlení venkovské	-0,0954				-0,0954						
součet kompenzací [ha]		-0,8241	0,0000	0,0000	0,0000	-0,4010	-0,4231					
[%]			0,0%	0,0%	0,0%	-34,0%	-35,9%					
celkové záборы po odečtení kompenzací [ha]		0,3557	0,0904	0,3403	0,0000	-0,1313	0,2826					

13.2 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

Změnou č. 1 územního plánu nebyly zasaženy stávající pozemky určené k plnění funkce lesa.

14 VYHODNOCENÍ PŘÍPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ

Bude doplněno po veřejném projednání.

15 POSOUZENÍ SOULADU S JEDNOTNÝM STANDARDEM

Změna č. 2 předvedla územní plán Statenic do jednotného standardu. Během zpracování Z1 byly objeveny chyby, které bylo potřeba řešit. Úpravy popsány v kapitole 9.2 Odůvodnění.

Protokol o kontrole kontrolním programem viz Příloha č.2 odůvodnění. – BUDE DOPLNĚNO PO PROJEDNÁNÍ

16 TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN

Viz příloha č.1. Červeně je označen doplňovaný text, rušený text modře. V textu jsou opraveny typografické chyby (za předpokladu, že nemění význam věty) – tyto úpravy nejsou zapsány v textové části návrhu, jsou však viditelné v textu s vyznačením změn.

Textová část odůvodnění změny územního plánu obsahuje 22 číslovaných stran, nedílnou součástí odůvodnění je

Příloha č.1 – Text s vyznačením změn (kap. 16) a Příloha č.2 – Protokol z kontrolního programu.

Grafická část odůvodnění změny č.2 územního plánu obsahuje 3 výkresy.

a) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

- Hranice zastavěného území byla vymezena v souladu s ~~§58 Stavebního zákona~~ **Stavebním zákonem** a zachycuje stav k ~~31.8.2017~~ **28.2.2026**
- Zastavěné území je zakresleno ve Výkrese základního členění území P1 i v ostatních výkresech.

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

b.1) Základní koncepce rozvoje území

Hlavní koncepční zásady rozvoje území:

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

b.2) Ochrana a rozvoj hodnot území

Hlavní zásady ochrany a rozvoje hodnot:

- Předmětem ochrany jsou existující **přírodní hodnoty** území:
 - významné krajinné prvky ze zákona - lesy, vodní toky, rybníky a údolní niva - zejména niva Únětického potoka a hodnotná krajina jihozápadně od sídla Statenice)
 - prameniště ve svahu mezi ulicemi Keltská a K Chotolu (vliv na mikroklima, útočiště ptactva, ochrana vodního zdroje – OP nezrušeno)
 - územní systém ekologické stability; jednotlivé prvky systému jsou územně chráněny

Ochrana přírodních hodnot se promítla do návrhu uspořádání krajiny - výstavba na těchto plochách je omezena nebo vyloučena (viz podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití).
- Předmětem ochrany jsou existující **kulturní hodnoty** území:
 - území s prokázanými a předpokládanými archeologickými nálezy územní plán eviduje; v těchto územích platí příslušné právní předpisy pro veškeré stavební činnosti
 - v lokalitě Statenice Bílá skála – Nad Punčochou, kde byly nalezeny terénní stopy po starých stezkách, které mohly být součástí systému cest Via Magna, jsou vyloučeny veškeré stavby a činnosti, které by historické terénní stopy zničily (lokalita je začleněna do ploch s rozdílným způsobem využití NP Plochy přírodní, kde jsou takové činnosti vyloučeny)
 - historická jádra Statenic a Černého Vola a historicky a architektonicky významné stavby jsou začleněny do ploch s rozdílným způsobem využití, kde jsou uplatněny podmínky, které zohledňují kulturně historické hodnoty zástavby
 - nemovitá kulturní památka – areál zámku zapsaný v ústředním seznamu nemovitých kulturních památek ČR pod č. 45990/2-2304 je začleněn do ploch s

rozdílným způsobem využití SM.1 a transformační plochy T.01, kde jsou uplatněny podmínky, které zohledňují kulturně historické hodnoty zástavby; přilehlý park Parádnice je zařazen do zastavitelné plochy Z01 a do plochy změn v krajině K09, kde jsou stanoveny podmínky umožňující obnovu této kulturně historické hodnoty

- mlýny (č.p. 27 a č.p. 8 ve Statenicích a č.p.109 v Černém Volu) jsou začleněny do ploch s rozdílným způsobem využití, kde jsou uplatněny podmínky, které zohledňují kulturně historické hodnoty zástavby
- sochy, pomníky, kříže, historicky a architektonicky významné stavby ... při jakýchkoli stavebních aktivitách je nutné respektovat je jako kulturní hodnoty
- Návrh územního plánu zachovává a rozvíjí i další krajinářské a kulturně historické hodnoty krajiny – obnova hodnotných míst v krajině (například zpřístupnění prameniště, obnova a zřízení cest v krajině s možností vyhlídek apod.)
- Návrh územního plánu respektuje existující **civilizační hodnoty** a racionálně je využívá pro další rozvoj obce (dopravní a technická infrastruktura)

c) URBANISTICKÁ KONCEPCE , VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENE

▪ ~~(viz Schéma urbanistické koncepce a systému sídelní zeleně)~~

c1) Urbanistická koncepce

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

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

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

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

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

- Hlavní osou a nejvýznamnějším přírodním prvkem území obce je údolí Únětického potoka s drobnými přítoky. Údolím je navržen průchod regionálního biokoridoru. Výstavba v tomto prostoru, zejména v záplavovém území a na plochách prvků ÚSES se výrazně omezuje, či vylučuje (viz podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití).
- Další přírodně hodnotná území s výrazně omezenou či vyloučenou výstavbou jsou v západní části obce. Tvoří je lesy a hodnotné luční porosty, na kterých jsou vymezeny prvky ÚSES. Pro zvýšení ekologické stability tohoto území se navrhuje plochy změn v krajině K.04. K.05 a K.06.
- Plochy sídelní zeleně navazují na přírodně hodnotná území v krajině. Základní osou systému sídelní zeleně je údolí Únětického potoka.
- Nejvýznamnější navrženou plochou systému sídelní zeleně je plocha v areálu Boušovský, která vytváří **centrální park** budoucí nové části Statenic.
- V severovýchodní části obce je významným prvkem systému sídelní zeleně terénní zářez zvaný Rokle, který navrhuje územní plán k zprůchodnění a provázání v severní části obce s plochou centrálního parku.
- Významné plochy systému zeleně jsou i v druhém hlavním rozvojovém prostoru Statenic – v Jabloňovém Sadu (plochy západně od silnice Velvarské). Územní plán zde vymezuje plochy veřejné zeleně ve střední části plochy v návaznosti na zahrádkovou osadu, a to v souladu s DÚR.

- Plochy systému sídelní zeleně plní vedle funkcí přírodních, hygienických a estetických také funkci ochrannou – zvyšování retenční schopnosti krajiny.
- Na systém sídelní zeleně se vážou vymezené lokální pěší trasy (viz kapitola e.4 Prostupnost krajiny) zajišťující průchodnost územím.
- U nově budovaných komunikací místního významu a na parkovištích budou navrženy a realizovány doprovodné pásy zeleně.

c.3) Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

Územní plán vymezuje následující zastavitelné plochy:

Označení zastavitelné plochy	Název plochy	V ploše platí	
		podmínky pro níže uvedené typy plochy s rozdílným způsobem využití	specifické podmínky využití plochy
Z.01	Pod Zámkem	občanské vybavení veřejné (OV) zeleň sídelní ostatní (ZS)	▪ rozhodování o změnách v území je podmíněno územní studií ▪ v ploše bude umístěna stavba pro mateřskou školu s možností polyfunkčního využití a případně budoucí transformace na jiné občanské vybavení ▪ zvláštní pozornost bude věnována kulturně historické hodnotě místa ▪ zvláštní pozornost bude věnována problematice řešení odtoku dešťových vod ▪ koordinace s obnovou parku Parádnice

Z.02	areál Boušovský - západ	bydlení všeobecné (BU) smíšené obytné městské (SM) veřejné prostranství všeobecné (PU) zeleň sídelní ostatní (ZS) doprava silniční (DS) občanské vybavení jiné (OX)	• rozhodování o změnách v území je podmíněno územní studií • územní studie bude koordinována s návrhem využití plochy Z.03a, Z.03b, Z.03c ▪ vymezení plochy občanského vybavení jiného zejména pro realizaci základní školy a pro další základní občanské vybavení a sport, rekreaci a zeleň ▪ pro plochu musí být řešena likvidace (s využitím retence) dešťových vod a zajištění vody pro požární účely v souladu s platnými právními předpisy ▪ komunikace propojující body A a C, musí být realizována v šířkových a směrových parametrech, které umožní provozování autobusové linky ▪ územní plán stanovuje pořadí změn
Z.03a	areál Boušovský - východ	bydlení individuální (BI) zeleň sídelní ostatní (ZS) zeleň jiná (ZX) veřejné prostranství všeobecné (PU)	▪ územní plán stanovuje pořadí změn ▪ pro plochu musí být řešena likvidace (s využitím retence) dešťových vod a zajištění vody pro požární účely v souladu s platnými právními předpisy

Z.03b	areál Boušovský – sever	smíšené obytné městské (SM), zeleň sídelní ostatní (ZS) zeleň jiná (ZX) veřejné prostranství všeobecné (PU)	▪ rozhodování o změnách v území je podmíněno územní studií ▪ územní studie bude koordinována s návrhem využití plochy Z.02, Z.03a, Z.03c ▪ v návrhu řešení plochy Z.03b bude dopravní přístup k hranici pozemku plochy Z.06 ▪ vymezení ploch pro základní občanské vybavení a sport a rekreaci ▪ komunikace propojující body A a C, musí být realizována v šířkových a směrových parametrech, které umožní provozování autobusové linky ▪ podél komunikace propojující body A a C musí být vymezen pás zeleně, který naváže na zeleň „centrálního parku“ (plocha Z.03c) ▪ v dalším stupni projektové dokumentace bude nutné blíže specifikovat hlukovou zátěž z komunikace II/240 a prokázat splnění hygienických limitů hluku dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně před nepříznivými účinky hluku a vibrací ▪ pro plochu musí být řešena likvidace (s využitím retence) dešťových vod a zajištění vody pro požární účely v souladu s platnými právními předpisy ▪ územní plán stanovuje pořadí změn
Z.03c	areál Boušovský – střed - park	zeleň sídelní ostatní (ZS) zeleň jiná (ZX) veřejné prostranství všeobecné (PU) technická infrastruktura všeobecná (TU)	▪ rozhodování o změnách v území je podmíněno územní studií ▪ přes plochu mohou být vedeny komunikace místního významu spojující body A a C, A a B ▪ pro pěší budou plochou vedeny chodníky či stezky procházející bodem V a spojující plochu s plochami sousedními Z.02, Z.03a, Z.03b a T.01 ▪ pro plochu musí být řešena likvidace (s využitím retence) dešťových vod

Z.04	Černý Vůl – sever u silnice II/240	výroba drobná a služby (VD) veřejné prostranství všeobecné (PU)	▪ v ploše bude umístěna část okružní křižovatky pro odbočení do areálu Boušovský; ▪ v křižovatce může být výhledově napojena komunikace místního významu propojující stávající silnici II/240 s výhledovým obchvatem silnice II. třídy
Z.05	Statenice – pod Boušovským	bydlení individuální (BI) zeleň jiná (ZX)	▪ plocha bude využita pro bydlení individuální, plocha bude mít zajištěn přístup z ulice Nad Vinicí ▪ pěší stezka bude vedena v rámci komunikace a chodníku po severním okraji plochy Z.05
Z.06	sever u silnice II/240	bydlení individuální (BI)	▪ pro automobilovou dopravu bude přístup navržen při řešení plochy Z.03b ▪ vymezením plochy nedojde ke snížení rozsahu stávající přírodní nezastavitelné zeleně ▪ územní plán stanovuje pořadí změn
Z.07	Černý Vůl – nad roklí	bydlení individuální (BI) zeleň sídelní ostatní (ZS)	▪ dohromady v ploše maximálně 3 RDnestanoveny
Z.08	Černý Vůl – sever u sadu	bydlení individuální (BI)	▪ přístupová komunikace musí mít šířku 8m, pokud bude obousměrná a 6,5m, bude-li jednosměrná

Z.09	Černý Vůl – severovýchod	bydlení individuální (BI) zeleň jiná (ZX) veřejné prostranství všeobecné (PU)	• rozhodování o změnách v území je podmíněno v západní části plochy (viz výkres P1 Základní členění) územní studií ▪ přístupová komunikace musí mít šířku 8m, pokud bude obousměrná a 6,5 m, bude-li jednosměrná ▪ stavby mohou být umísťovány jen ve vzdálenosti větší než 20m od okraje lesa
Z.10	ČOV	technická infrastruktura všeobecná (TU)	nestanoveny
Z.11	Černý Vůl – Ke Kříži	bydlení individuální (BI) zeleň sídelní ostatní (ZS) veřejné prostranství všeobecné (PU)	nestanoveny
Z.12	Černý Vůl - Úvozová	bydlení individuální (BI) veřejné prostranství všeobecné (PU)	nestanoveny

Z.13a	Jabloňový sad - sever	bydlení individuální (BI) zeleň sídelní ostatní (ZS)	▪ napojení plochy je navrženo z okružní křižovatky v bodě D, pokud bude realizována (viz hlavní výkres), nebo přes plochu Z.13b ▪ pro napojení plochy nesmí být použita stávající křižovatka ulice Nad Višňovkou se silnicí II/240 (Kralupskou), ani ulice Kralupská ▪ po západním okraji plochy bude realizována pěší trasa č.16 (viz Hlavní výkres P2) ▪ v dalším stupni projektové dokumentace bude nutné blíže specifikovat hlukovou zátěž z komunikací II/240 a II/241 a prokázat splnění hygienických limitů hluku dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně před nepříznivými účinky hluku a vibrací ▪ pro plochu musí být řešena likvidace (s využitím retence) dešťových vod a zajištění vody pro požární účely v souladu s platnými právními předpisy ▪ územní plán stanovuje pro plochu Z.13a pořadí změn
Z.13b	Jabloňový sad - jih		▪ vymezení ploch občanského vybavení zejména pro realizaci základní školy a plochy tělovýchovných a sportovních zařízení ▪ výstavba komunikace místního významu, která propojí silnici

		bydlení individuální (BI) zeleň sídelní ostatní (ZS) zeleň jiná (ZX) smíšené obytné městské (SM) občanské vybavení veřejné (OV) občanské vybavení sport (OS) technická infrastruktura všeobecná (TU) veřejné prostranství všeobecné (PU)	II/240 (ulice Velvarská) se silnicí III/2405 (ulice Statenická), tato propojující komunikace musí být realizována v šířkových a směrových parametrech, které umožní provozování autobusové linky ▪ v ploše bude realizována pěší trasa č.16 (viz Hlavní výkres P2) ▪ v dalším stupni projektové dokumentace bude nutné blíže specifikovat hlukovou zátěž z komunikací II/240 a II/241 a prokázat splnění hygienických limitů hluku dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně před nepříznivými účinky hluku a vibrací ▪ pro plochu musí být řešena likvidace dešťových vod (s využitím retence) a zajištění vody pro požární účely v souladu s platnými právními předpisy ▪ pro plochu Z.13b územní plán stanovuje pořadí změn
Z.14	Sad - Keltská	bydlení individuální (BI) zeleň sídelní ostatní (ZS) zeleň jiná (ZX) technická infrastruktura všeobecná (TU) veřejné prostranství všeobecné (PU)	▪ rozhodování o změnách v území je podmíněno územní studií-a dohodou o parcelaci, podmínka se netýká vodojemu a přístupové komunikace k vodojemu ▪ v ploše budou v souladu s územním plánem vymezeny plochy zeleně specifické, umožňující realizaci opatření ke zvýšení retenční schopnosti území ▪ v ploše budou v souladu s územním plánem vymezeny plochy veřejných prostranství pro realizaci komunikací místního významu ▪ územní plán stanovuje pořadí změn

Z.15	pod ulicí Slovanská	bydlení individuální (BI) zeleň sídelní ostatní (ZS) veřejné prostranství všeobecné (PU)	▪ v západní části plochy bude ponechána zeleň specifická pro zvýšení retenční schopnosti území ▪ přístupová komunikace musí mít šířku 8m, pokud bude obousměrná a 6,5 m, bude-li jednosměrná
Z.17	U hřiště	veřejné prostranství všeobecné (PU)	▪ pokud bude povrch plochy zpevňován, musí být tato úprava propustná či polopropustná
Z.18	Kopanská	bydlení individuální (BI) veřejné prostranství všeobecné (PU)	nestanoveny
Z.19	Ke Kůlnám	bydlení venkovské (BV)	▪ dohromady v ploše maximálně 2 RD Nestanoveny
Z.21	K Cihelně	bydlení individuální (BI)	▪ rozhodování o změnách v území je podmíněno územní studií ▪ v dalším stupni projektové dokumentace bude nutné blíže specifikovat hlukovou zátěž — z komunikace II/240 a prokázat splnění hygienických limitů hluku dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně před nepříznivými účinky hluku a vibrací. ▪ územní plán stanovuje pořadí změn
Z.23	Ke Kříži	bydlení individuální (BI) veřejné prostranství všeobecné (PU)	▪ na části plochy Z.23 bude vymezeno veřejné prostranství pro rozšíření přilehlé komunikace na šířku odpovídající požadavku vyhlášky (6,5 m u jednosměrné a 8 m u obousměrné komunikace)
Z.24	Brčkoly	bydlení individuální (BI) bydlení venkovské (BV)	▪ pro plochu je podmínkou dohoda o parcelaci PS.1 ▪ podmínkou jednotná stavební čára nových objektů ze severozápadu

			a ponechání svažitě zeleně při jižní pěší stezce
--	--	--	--

Územní plán vymezuje jednu plochu transformace T.01.

T.01	areál zámku	smíšená obytná městská – specifické (SM.1)	• rozhodování o změnách v území je podmíněno územní studií ▪ napojení plochy ze silnice III/0079, ze silnice III/2405, z komunikací místního významu Pod Zámkem a Račanská ▪ areálem zámku bude vedena pěší trasa ve směru od jihu k severu a druhá pěší trasa, která je současně navržena jako turistická značená trasa, ve směru od západu k východu ▪ maximální počet bytových jednotek je omezen na 90
-------------	--------------------	--	--

Poznámky:

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

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

Plocha Z22 byla na základě výsledků projednání návrhu územního plánu přeřazena mezi plochy změn v krajině a označena K.10.

d) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ

d.1) Koncepte dopravní infrastruktury

(viz Hlavní výkres P2)

- Kostru silniční sítě tvoří silnice II. třídy II/240 s předpokladem přeložení její trasy dle ZÚR Středočeského kraje. Potom bude v této trase **formou přemostění** procházet obcí silnice II/241. Průchod silnice bude optimalizován ve stávající trase dle zpracovaných projektů, s cílem zabezpečit zejména bezpečnost chodců (chodníky) a zlepšit lokální parametry trasy (most, křižovatky).
- Na průchodu silnice II. třídy obcí se navrhuje tyto okružní křižovatky:
 - křížení silnic II/240 a II/241 na hranici obce (bod D)
 - na odbočení do komerční zóny na severu obce (bod E), kde se navrhuje nové odbočení do ulice K Cihelně
 - na odbočení do areálu „Boušovský“ (bod A)

- Územní plán navrhuje koridor dopravní infrastruktury CNZ.1, který je převzat z nadřazené územně plánovací dokumentace. Jedná se o záměr „silnice II/101 a II/240, úsek Středokluky – Tursko, včetně obchvatu Velkých Přílep s napojením do nové MÚK Středokluky (D7). Koridor je primárně určen pro umístování nové komunikace a křižovatek, je však do něj možné umisťovat i další stavby dopravní a technické infrastruktury, které neznemožní nebo neomezí realizaci záměru.

Koridor je primárně určen pro umístění hlavního objektu stavby (nová komunikace a křižovatky) a k němu náležejících souvisejících objektů (např. mostní objekty, dešťové usazovací nádrže, propustky, protihluková opatření, vegetace) a sekundárně pro umístování staveb vyvolaných (např. vyvolané přeložky komunikací nižších tříd, inženýrských sítí, polních cest, cyklostezek), bez nichž nelze stavbu hlavní realizovat.

- Pro přeložku silnice II/240, respektive II/241 a její propojení ke křižovatce na Kralupské se vymezují územní rezervy. **U II/241 je jedná přes údolí Statenického potoka o rezervu pro přemostění**
- Silniční síť doplňují silnice III/2405 (od křižovatky se silnicí II/240 na Kralupské je vedena údolím Únětického potoka do Tuchoměřic) a silnice III/0079 od křižovatky v centru Statenic s III/2405 je vedena směrem na Lichoceves. Silnice jsou v trasách stabilizovány, jejich průchod obcí bude optimalizován dle podrobnějších projektů.
- Na křížení silnic III. třídy III/2405 a III/0079 v centru Statenic se navrhuje okružní křižovatka.
- **Při komunikaci III/2405 od západní hranice obce po střed obce je navrženo možné rozšíření až o 2m, rovněž formou VPS VD27.**
- Na silnici III/0079 se pro odbočení do areálu „Boušovský“ navrhuje okružní křižovatka.
- Pro odlehčení silniční sítě na průchodu zastavěným územím obce se navrhuje dvě významná spojení:
 - Komunikace místního významu přes lokalitu „Jabloňový Sad - jih“ spojující ulici Velvarskou – II/240 (křižovatka bude umístěna na jihovýchodním okraji správního území Statenice) a ulici Statenickou – III/2405 (vyústění v křižovatce Keltská x Statenická)
 - územní plán navrhuje toto propojení jako veřejně prospěšnou stavbu dopravní infrastruktury
 - parametry komunikace musí umožnit vedení linky autobusu hromadné dopravy
 - komunikace místního významu propojující Kralupskou – II/240 (od navržené okružní křižovatky na severu obce pro odbočení do areálu „Boušovský“) a ulici Ke Kůlnám – III/0079 přes areál „Boušovský“
 - územní plán vymezuje body, které má navržená komunikace propojit: křižovatka na Kralupské (bod A) a křižovatka na ulici Ke Kůlnám (bod C); trasa bude upřesněna v územních studiích, které územní plán požaduje v lokalitě „Boušovský“
 - parametry komunikace musí umožnit vedení linky autobusu hromadné dopravy
- Dále se v kategorii komunikací místního významu navrhuje:
 - propojení ulice Kralupské se zastavitelnou plochou Z.03a (propojení bodů A a B) s upřesněním v územních studiích, které územní plán požaduje v lokalitě „Boušovský“

- propojení ulice Kralupské (navržená okružní křižovatka v bodě E) s ulicí K Cihelně s upřesněním v územní studii, kterou územní plán požaduje v zastavitelné ploše Z.21
- po realizaci okružní křižovatky na křížení silnic II/240 a II/241 se do této křižovatky napojí lokalita „Jabloňový Sad“ (realizace okružní křižovatky není podmínkou výstavby v lokalitě „Jabloňový Sad“),
- při umísťování nových ploch pro zástavbu podél stávajících komunikací je nezbytný dostatečný odstup nově vymezovaných parcel od komunikací tak, aby veřejný prostor splňoval požadavky dané příslušnými předpisy
- Odstavná stání u stabilizované i nové zástavby musí být řešena v rámci vlastních ploch nebo vlastních objektů. U rodinných domů se požaduje minimálně 1 stání na parcele.
- Plochy pro parkování jsou navrženy (či jsou stabilizovány):
 - stávající parkoviště u objektu samoobsluhy v centru Statenic
 - stávající parkoviště u restaurace „Statenický Mlýn“
 - navržené parkoviště u hřiště – zastavitelná plocha Z.17
 - navržené parkoviště v areálu Statenického zámku - transformační plocha T.01
 - navržená parkoviště rozptýlené v místech veřejných služeb (u Obecního úřadu, mateřské školy, u základní školy, u obchodní vybavenosti, sportovišť) – bude řešeno v podrobnější dokumentaci, nebo v územních studiích požadovaných územním plánem
- V zastavitelných a přestavbových plochách, kde požaduje územní plán zpracování územních studií, bude doprava v klidu řešena v souladu s aktuálními právními předpisy.
- V ulici Statenická se navrhuje jednostranný chodník mezi Obecním úřadem a odbočením do ulice U Školy – bude řešeno v podrobnější dokumentaci.
- V ulici Kralupská se navrhuje minimálně jednostranný chodník v celém průběhu obcí v zastavěném území – bude řešeno v podrobnější dokumentaci.
- Územní plán vytváří prostorové podmínky pro zlepšení průchodnosti údolím Únětického potoka na území obce Statenice, včetně vedení turistických a cyklistických tras. Změny jejich trasování územní plán závazně nestanovuje.
- Územní plán vytváří podmínky pro zlepšení průchodnosti lokálních pěších tras využívaných zejména obyvateli Statenic. Navrhuje 16 úseků těchto tras k úpravě, obnově, či zcela nových (*viz kap. Prostupnost krajiny a Hlavní výkres P2*).
- V lokalitách nové zástavby vymezuje územní plán závazně body, které je nezbytné propojit cestami pro pěší (chodníky, stezky). Upřesnění bude provedeno zejména v územních studiích, které jsou pro tyto plochy územním plánem požadovány (*viz Hlavní výkres P2 a Výkres základního členění P1*).
- **Obnova pěšího propojení údolím do Únětic dle graf. dokumentace**
- **Plochy pro umístění nových komunikací včetně úprav komunikací stávajících by měly odpovídat požadavkům na zajištění příjezdu a přístupu techniky složek integrovaného záchranného systému včetně těžké techniky jednotek požární ochrany, a to i v návaznosti na nástupní plochy u objektů, kde jsou technickými a právními předpisy požadovány.**

d.2) Koncepce technické infrastruktury

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

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

d.2.2) Spoje

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

d.2.3) Zásobování plynem

- Stávající plynovodní zařízení na území obce jsou respektována včetně jejich ochranných pásem
- Obec bude nadále zásobována středotlakým plynovodem přes RS Únětice.
- Plochy nové zástavby budou napojeny na stávající středotlaký plynovod, pro jižní část území může být využita i RS Horoměřice.
- Územní plán trasy nových plynovodů nenavrhuje, jsou obsahem podrobnějších dokumentací k územním či stavebním řízením, případně budou navrženy v rámci zpracování územních studií požadovaných pro vybrané plochy územním plánem.
- V případě ploch Z.04, Z.21, Z.13b a K.08 je umístění staveb v ochranném pásmu plynárenských zařízení podmíněno předchozím vydáním písemného souhlasu provozovatele těchto zařízení. Stavby v ochranném pásmu plynárenského zařízení budou povoleny pouze pokud to bezpečnostní a technické podmínky umožní.

d.2.4) Zásobování pitnou vodou

- Pro zkvalitnění dodávky pitné vody (pokrytí hodinových nerovnoměrností odběru) se navrhuje vodojem v lokalitě Boušovský ~~a~~, v lokalitě Jabloňový Sad ~~a v lokalitě pod Chotělem~~.
- Nouzové zásobování bude zabezpečeno dovozem vody cisternami z nejbližšího zdroje.
- Územní plán navrhuje doplnění vybraných vodovodních řadů.
- ~~při řešení zásobování vodou požadujeme navrhnout i zásobování vodou k hasebním účelům, a to v souladu s příslušnými technickými a právními předpisy. V lokalitách, které~~

nebudou pokryty požární vodou ze stávajících odběrných míst, ani z požárních vodovodů, vytvořit podmínky pro výstavbu a údržbu jiných zdrojů požární vody (požární nádrže, studny, odběrná místa z vodních ploch atd.).

d.2.5) Odkanalizování

- Obyvatelé žijící v lokalitách s vybudovanou kanalizací budou na tuto kanalizaci napojeni postupně po zajištění dostatečné kapacity odkanalizování.
- V lokalitách stávající trvalé obytné zástavby, kde dosud kanalizace není, bude dobudována. Územní plán navrhuje doplnění vybraných kanalizačních stok.
- V územním plánu se navrhuje plocha pro čistírnu odpadních vod v Černém Volu.
- Výstavba v největších lokalitách Boušovský a Jabloňový Sad je podmíněna zajištěním dostatečné kapacity pro čištění odpadních vod.
- Splaškové vody z nově navrhovaných ploch budou likvidovány v souladu s platnou legislativou. Odkanalizování bude přednostně řešeno centralizovaným způsobem – do kanalizace pro veřejnou potřebu ukončené centrální ČOV.

Srážkové vody

- Srážkové vody ze soukromých nemovitostí budou likvidovány vsakem nebo jímáním k pozdější potřebě na pozemku majitele nemovitosti.
- Na veřejných prostranstvích bude také v maximální míře využíváno vsaku do terénu – zelené pásy v ulicích, mělké otevřené příkopy.
- Srážkové vody z nově navrhovaných rozvojových ploch budou likvidovány v souladu s § 5 vodního zákona. Srážkové vody ze střech rodinných/ bytových domů/objektů budou v maximální možné míře akumulovány pro další využití a následně vsakovány na přilehlých pozemcích, srážkové vody z nových komunikací budou přednostně zasakovány v podélných zasakovacích zatravněných pásích či zasakovacích zařízeních. Možnost, resp. nemožnost likvidace srážkových vod vsakováním bude u jednotlivých projektů podložena vyjádřením osoby s odbornou způsobilostí v oboru hydrogeologie.
- V několika místech s vysokým odtokem dešťových vod byla vybudována v obci dešťová kanalizace.
- Ve vybraných místech stávající zástavby (zejména tam, kde se v současné době nachází občasná vodoteče působící problémy) je navržena nová dešťová kanalizace.
- Územní plán navrhuje opatření řešící odtokové poměry a zvyšující retenční schopnost území. Jedná se o poldry, podzemní retenční nádrže i další dosud neupřesněná opatření na výtýpovaných místech. Jsou vymezeny plochy zeleně specifické ZX určené pro realizaci těchto opatření v sídlech.
- Územní plán navrhuje opatření pro zvýšení retenční schopnosti krajiny v plochách smíšených ~~nezastavěného území NS~~ smíšených krajinných MU s indexem „o“.

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

d.3) Občanské vybavení

- V územním plánu je stabilizována plocha veřejné občanské vybavenosti v centru Statenic (dnes zejména obecní úřad a knihovna).
- Jako potenciální plocha pro veřejnou i komerční občanskou vybavenost se vymezuje transformační plocha Statenického zámku-T.01.
- Dalším místem stávající koncentrace obytné zástavby a služeb je náměstí v lokalitě Statenický Mlýn.
- Nově se vymezují místa koncentrace obytné zástavby a služeb v areálu Boušovský (Z.03b) a v areálu Jabloňový Sad – jih (Z.13b).
- V areálu Jabloňový Sad – jih (Z.13b) se vymezuje plocha pro veřejnou občanskou vybavenost, na které je navržena výstavba základní školy.
- V centru Statenic se vymezuje plocha Z.01, na které je možná výstavba mateřské školy.
- Další vybavenost může být při dodržení podmínek uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití umísťována v plochách obytné zástavby a smíšených plochách.
- V zastavitelné ploše Z.02 je vymezena plocha OX, která je určena pro realizaci občanského vybavení veřejného a komerčního charakteru, zejména pro realizaci základní školy a také obchodů a služeb.

e) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

e.1) **Promítnutí koncepce uspořádání krajiny do ploch s rozdílným způsobem využití v krajině a stanovení podmínek pro změny v jejich využití** (viz výkres P2 Hlavní výkres)

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

- **plochy** přírodní všeobecné (NU) – s nejvyšším přírodním potenciálem v území a potřebou ochrany přírodních prvků, zahrnují zejména plochy územního systému ekologické stability
- **plochy** zemědělské všeobecné (AU) – intenzivně zemědělsky obhospodařované plochy
- **plochy** lesní všeobecné (LU) – zahrnují vybrané pozemky určené k plnění funkcí lesa
- **plochy** smíšené krajinné všeobecné (MU) – v nichž není možné nebo nezbytné stanovit hlavní účel využití; přijatelné formy využití jsou však vždy vyznačeny příslušným indexem a musí být využívány ve vzájemném souladu

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

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

e.2) **Plochy změn v krajině**

Všechny plochy změn v krajině jsou nezastavitelné s výjimkou staveb umísťovaných v souladu s § 122 stavebního zákona, které nejsou uvedeny výslovně v nepřípustném využití příslušných ploch s rozdílným způsobem využití. Územní plán navrhuje tyto plochy změn v krajině:

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

- plochy pro rekreační využití (K.01, K.02, K.03, K.10)

- **K.01, K.02 u hřiště** ○ plocha s rozdílným využitím: Rekreační na plochách přírodního charakteru (RN)
- **K.03 Boušovský – golfové hřiště** ○ plocha s rozdílným využitím: Rekreační specifická (RX)
- **K.10 K Lichocevsí – golfové hřiště** ○ plocha s rozdílným využitím: Rekreační specifická (RX)
- plochy se zvýšeným významem pro zajištění retenční, protipovodňové a protierozní schopnosti krajiny (K.04, K.07, K.08)
- **K.04 Za Bažantnicí** ○ plocha s rozdílným využitím: Plocha smíšená ~~nezastavěného území~~ **krajinná** s funkcí přírodní, zemědělskou, ochranou (~~NSpze~~ **MU.pzo**)
- **K.07 terénní zářez podél lesa Babyka** ○ plocha s rozdílným využitím: Plocha smíšená ~~nezastavěného území~~ **krajinná** s funkcí přírodní, zemědělskou, ochranou (~~NSpze~~ **MU.pzo**)
- **K.08 u Kralupské ulice** ○ plocha s rozdílným využitím: Plocha smíšená ~~nezastavěného území~~ **krajinná** s funkcí přírodní, zemědělskou, rekreační a ochranou (~~NSpze~~ **MU.pzro**)
- plocha v centru obce (část bývalého parku Parádnice) se zvýšeným významem pro zajištění retenční, protipovodňové a protierozní schopnosti krajiny a současně s významem vodohospodářským (K.09)
- **K.09 centrum Statenic, LBC 20a Pod Parádnicí** ○ plocha s rozdílným využitím: Plochy smíšené ~~nezastavěného území~~ **krajinné** s funkcí přírodní, vodohospodářskou, ochranou a rekreační nepobytovou (~~NSpvo, NSpvo~~ **MU.pvo, MU.pvor**)
- plochy pro založení prvků ÚSES (K.05, K.06) (K.05, K.06)
- **K.05 – LBC.15 Háj u Statenic** ○ plocha s rozdílným využitím: Plocha přírodní (NP)
- **K.06 - RBK.1136 Ers – Únětický háj** ○ plocha s rozdílným využitím: Plocha přírodní (NP)

e.3) Územní systém ekologické stability

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

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

Územní plán vymezuje lokální územní systém ekologické stability:

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

Interakční prvky ÚSES územní plán závazně nevymezuje.

e.4) Prostupnost krajiny

Hlavními koncepčními zásadami jsou:

- Průchod pro pěší a cyklisty údolím Únětického potoka
- Pěší propojení se sousedními vesnicemi mimo silniční síť
- Průchodnost obytným územím V územním plánu je navrženo několik úseků těchto tras k úpravě, obnovení, či zcela nových:

(viz výkres č.08 Cyklotrasy, lokální pěší trasy a turistické trasy)

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

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

e.5) Protierozní ochrana, vodohospodářská a protipovodňová opatření

Hlavními koncepčními zásadami jsou:

- Budování a údržba specifických opatření, která také zvýší retenční a protierozní schopnost území a regulují odtokové poměry v území:
- v plochách smíšených nezastavěného území s indexy „p“, „v“, „o“ (p - přírodní, v - vodohospodářská, o – ochranná / protierozní) budou ve vyšší míře uplatněny prvky zvyšující retenční kapacitu území, například trvalé travní porosty, liniové porosty a rozptýlená zeleň, poldery (plochy změn v krajině K04, K07, K08, K09)
- v plochách ZX (zeleň se specifickým využitím - s retenční funkcí)
- Budování a údržba nesespecifických opatření - prvků ÚSES, liniové zeleně, cest v krajině a mezi

- Do záplavového území nebudou umísťovány žádné stavby, s výjimkou nezbytné dopravní a technické infrastruktury.
- Podél koryta vodního toku bude ponecháno volné nezastavěné a neoplocené území o šíři min. 6 m od břehové hrany na obě strany (tzv. potoční koridor)
- V území určeném k zástavbě bude zabezpečeno, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území byly po výstavbě srovnatelné se stavem před ní.
- Odvodnění nutno řešit kombinovaným systémem přirozené / umělé retence, např. vsakem na pozemcích, odvedením obvodovým drenážním systémem do jímek v nejnižším místě plochy.
- V následné projektové přípravě navržených pěších cest 01-16 bude zvoleno vhodné technické provedení cest zajišťující jejich propustnost, zejména pokud jsou navrženy v plochách zeleně a v plochách nezastavěného území tak, aby se jejich realizací nezhoršily stávající odtokové poměry v území.
- **Zástavba navržená v záplavovém území Q100 Únětického potoka nesmí zhoršit odtokové poměry v území.**

e.6) Ochrana nerostných surovin

Žádná opatření k ochraně nerostných surovin se nestanovují.

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

f.1) Obecné podmínky

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

Pro podmínky využití ploch platí:

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

Pro podmínky prostorového uspořádání platí:

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

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

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

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

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

Plochy bydlení

BI	bydlení individuální
BU	bydlení všeobecné
BV	bydlení venkovské
BV.1	bydlení venkovské – specifické

Plochy rekreace

RI	rekreace individuální
RI.1	rekreace individuální – specifická
RO	rekreace na oddechových plochách
RX	rekreace jiná

Plochy občanského vybavení

OV	občanské vybavení veřejné
OS	občanské vybavení sport
OS.1	občanské vybavení sport – specifické
OX	občanské vybavení jiné

Plochy smíšené obytné

SM	smíšené obytné městské
SM.1	smíšené obytné městské – specifické
SV	smíšené obytné venkovské
SX	smíšené obytné jiné – komerční

Plochy dopravní infrastruktury

DS	doprava silniční
----	------------------

Plochy technické infrastruktury

TU	technická infrastruktura všeobecná
----	------------------------------------

Plochy výroby a skladování

VD	výroba drobná a služby
----	------------------------

Plochy veřejných prostranství

PU	veřejná prostranství všeobecná
ZS	zeleň sídelní ostatní

Plochy zeleně

ZZ	zeleň zahradní a sadová
ZX	zeleň jiná

Plochy vodní a vodohospodářské

WU	vodní a vodohospodářské všeobecné
----	-----------------------------------

Plochy nezastavěného území

AU	zemědělské všeobecné
LU	lesní všeobecné
NU	přírodní všeobecné
MU	smíšené krajinné všeobecné

PLOCHY BYDLENÍ

BI Bydlení individuální

Hlavní využití:

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

Přípustné využití:

- veřejná prostranství včetně komunikací místního významu a parkovacích ploch pro obsluhu těchto ploch, pěších a cyklistických cest, parků a další veřejné zeleně,
- dětská hřiště,
- sportoviště s plochou do 3000m²,
- drobné stavby bezprostředně související s bydlením, například garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště a podobně,
- stávající stavby pro rodinnou rekreaci,
- nezbytná související technická infrastruktura.

Podmíněně přípustné využití:

- zařízení občanské vybavenosti integrovaná do obytných staveb i samostatná,
- zařízení pro obchodní účely s celkovou plochou do 200 m² včetně zázemí,
- stravovací zařízení s odbytovou plochou do 100m²,
- ubytovací zařízení s kapacitou do 20 lůžek,
- kulturní zařízení (např. galerie, knihovny, kluby)
- drobné služby a řemeslnické dílny bez rušivého vlivu na okolí (např. krejčovství, kadeřnictví, kosmetika),
- administrativní zařízení (např. kanceláře),
- zařízení pro sociální a zdravotní služby (například denní stacionáře, ordinace), □
zařízení vzdělávací a výchovná (např. mateřská škola, ZŠ, lidová škola umění),
- ostatní stavby a zařízení občanského vybavení splňující uvedené podmínky.

Podmínky:

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

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání v zastavitelných plochách:

- pro plochy rodinných domů izolovaných a dvojdomů se stanoví:
- maximální výška zástavby: 2 N.P. + podkroví,

- výška ostatních staveb na pozemku RD: do 5 m nad úrovní nejnižšího místa přilehlého rostlého terénu,
- minimální velikost pozemku pro izolovaný rodinný dům: 750 m², výjimečně u jednotlivých parcel (například rohové parcely, zbytkové parcely po provedené parcelaci) 600 m²,
- velikost pozemků pro každý z rodinných dvojdomů bude minimálně 600 m²,
- koeficient zastavění všemi stavbami na pozemku: maximálně 0,25,
- koeficient nezpevněných ploch (podíl ploch schopných vsakování dešťových vod): minimálně 0,6,
- řadové rodinné domy jsou nepřipustné

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

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

BU Bydlení všeobecné

Hlavní využití:

- bydlení v bytových domech s veřejným prostorem a okolní zelení bytových domů přístupnou veřejnosti a v rodinných domech městského a příměstského charakteru v zahradách s funkcí okrasnou a rekreační.

Přípustné využití:

- veřejná prostranství včetně komunikací místního významu a parkovacích ploch pro obsluhu ploch bydlení všeobecných, a také včetně pěších a cyklistických cest, parků a další veřejné zeleně,
- dětská hřiště,
- drobné stavby bezprostředně související s bydlením, například garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště, stanoviště pro kontejnery na odpad a podobně,
- stavby a zařízení občanského vybavení veřejné infrastruktury (např. pro vzdělání a výchovu, mateřská škola, základní škola, střední škola, komunitní centrum, zdravotní a sociální péči, denní stacionáře, ordinace, veřejnou správu, kulturu a církev, ochranu veřejného pořádku, požární zbrojnice); občanská vybavenost může být integrována do obytných staveb nebo může být realizována samostatně,
- stavby a zařízení občanského vybavení komerčního charakteru a kulturní zařízení (např. maloobchod, administrativa, stravovací zařízení s odbytovou plochou do 100 m², ubytovací zařízení s kapacitou do 20 lůžek, galerie, knihovny, kluby) a další nerušící služby; občanská vybavenost může být integrována do obytných staveb nebo může být realizována samostatně,
- stavby a zařízení tělovýchovy a sportu, kdy sportoviště nepřesáhnou plochu 3000 m²,
- parky a zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou,
- vodní plochy,
- nezbytná související technická infrastruktura, včetně technické infrastruktury místního i nadmístního významu.

Podmíněně přípustné využití:

- stavby a zařízení občanského vybavení komerčního – supermarket od 400 do 2500 m²,

Podmínky:

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

Další podmínky:

- výše uvedené využití je přípustné, pokud nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, pokud je slučitelné s bydlením a svým prostorovým uspořádáním odpovídá charakteru lokality a okolní zástavby,
- potřeby parkování pro uvedená zařízení musí být řešeny na vlastních či pronajatých pozemcích nebo odpovídajícím způsobem na veřejných prostranstvích mimo profily vozovek.
- plochy zástavby obytnými stavbami (bytové a rodinné domy) budou činit maximálně 80 % rozlohy plochy BU v zastavitelné ploše Z.02,
- v ploše Z.02 jsou přípustné rodinné domy za podmínky, že plochy zástavby rodinnými domy budou činit maximálně 50 % z celkové rozlohy zastavitelné plochy Z.02 (do plochy zástavby se započítávají i zahrady rodinných domů),
- v ploše Z.02 jsou přípustné řadové domy za podmínky, že plochy zástavby řadovými domy budou činit maximálně 30 % z celkové rozlohy zastavitelné plochy Z.02 (do plochy zástavby se započítávají i zahrady řadových rodinných domů),
- v ploše Z.02 jsou přípustné bytové domy za podmínky, že plochy zástavby bytovými domy budou činit maximálně 80 % z celkové rozlohy zastavitelné plochy Z.02 (do plochy zástavby bytovými domy se započítávají i okolní plochy zeleně a veřejných prostranství sloužící obyvatelům bytových domů, a to neoplocené zahrady, polozapuštěné parkování).

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné s bydlením kromě výše uvedených,
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují za hranici pozemku, na kterém je stavba umístěna, limity uvedené v příslušných předpisech,
- odstavování nákladních vozidel,
- výstavba řadových garáží,
- sluneční kolektory a fotovoltaické elektrárny umístěné na terénu v zastavitelných plochách.

Podmínky prostorového uspořádání v zastavitelných plochách:

- pro plochy rodinných domů izolovaných a dvojdomů se stanoví:
 - maximální výška zástavby: 2 N.P. + podkroví,
 - výška ostatních staveb na pozemku RD: do 5 m nad úroveň nejvyššího místa přilehlého upraveného terénu,
 - minimální velikost pozemku pro izolovaný rodinný dům: 750 m², výjimečně u jednotlivých parcel (například rohové parcely, zbytkové parcely po provedené parcelaci) 600 m²,
 - velikost pozemků pro každý z rodinných dvojdomů bude minimálně 600 m²,
 - koeficient zastavění všemi stavbami na pozemku: maximálně 0,4,
 - koeficient nezpevněných ploch (podíl ploch schopných vsakování dešťových vod): minimálně 0,6,

- pro řadové rodinné domy se stanoví:
 - maximální výška zástavby: 2 NP + podkroví,
 - výška ostatních staveb na pozemku RD: do 5 m nad úrovní nejvyššího místa přilehlého upraveného terénu,
 - minimální velikost pozemku: 250 m²,
 - koeficient zastavění všemi stavbami na pozemku: maximálně 0,5,
 - koeficient nezpevněných ploch (podíl ploch schopných vsakování dešťových vod): minimálně 0,5,
- pro bytové domy se stanoví:
 - maximální výška zástavby: 4. NP + ustupující podlaží nebo podkroví,
 - garáže musí být integrované do bytových domů (nikoli samostatné stavby),
 - koeficient nezpevněných ploch (podíl ploch schopných vsakování dešťových vod): minimálně 0,5,
- pro ostatní stavby se stanoví:
 - maximální výška staveb, které nejsou určeny k bydlení, je 10,0 m nad úrovní nejvyššího místa přilehlého upraveného terénu.
 - maximální výška staveb občanské vybavenosti pro vzdělání, kulturu a zdravotní péči: 4.NP+ ustupující podlaží nebo podkroví,

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

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

BV Bydlení venkovské

Hlavní využití:

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

Přípustné využití:

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

Podmíněně přípustné využití:

- zařízení pro obchodní účely s celkovou plochou do 200 m² včetně zázemí,
- stravovací zařízení s odbytovou plochou do 100 m²,
- ubytovací zařízení s kapacitou do 20 lůžek,
- kulturní zařízení (např. galerie, knihovny, kluby)
- drobné služby a řemeslnické dílny bez rušivého vlivu na okolí (např. krejčovství, kadeřnictví, kosmetika),

- administrativní zařízení (např. kanceláře),
- zařízení pro sociální a zdravotní služby (např. denní stacionáře, ordinace),
- zařízení pro děti a mládež (např. jesle, klubovny),
- zařízení vzdělávací a výchovná (např. mateřská škola, základní škola, lidová škola umění),
- ostatní stavby a zařízení občanského vybavení splňující uvedené podmínky.
- samostatné stavby a zařízení pro podnikání, maloobchod, stravování, ubytování a další nerušící služby (například půjčovny, kadeřnictví, čistírny, poradenské služby a podobně) nebo zařízení integrovaná do stavby pro bydlení,
- stavby a zařízení pro nerušící výrobu a služby (např. drobnou řemeslnou výrobu)

Podmínky:

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

Nepřípustné využití:

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

Základní podmínky prostorového uspořádání:

Obecné:

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

Další podmínky pouze pro zastavitelné plochy:

- minimální velikost pozemku: 750 m²; výjimečně u jednotlivých parcel (například rohové parcely, zbytkové parcely po provedené parcelaci) 600 m²,
- velikost pozemků pro každý z rodinných dvojdomů bude minimálně 600 m²,
- koeficient zastavění všemi stavbami na pozemku: maximálně 0,25,
- koeficient nezpevněných ploch (částí pozemků schopných vsakování dešťových vod): minimálně 0,6.

BV.1 Bydlení venkovské - specifické

Hlavní využití:

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

Podmíněně přípustné využití:

- zařízení pro obchodní účely s celkovou plochou do 200 m² včetně zázemí,
- stravovací zařízení s odbytovou plochou do 100 m²,
- ubytovací zařízení s kapacitou do 20 lůžek,
- kulturní zařízení (např. galerie, knihovny, kluby)
- drobné služby a řemeslnické dílny bez rušivého vlivu na okolí (např. krejčovství, kadeřnictví, kosmetika),
- administrativní zařízení (např. kanceláře),
- zařízení pro sociální a zdravotní služby (např. denní stacionáře, ordinace),
- zařízení pro děti a mládež (např. jesle, klubovny),
- zařízení vzdělávací a výchovná (např. mateřská škola, ZŠ, lidová škola umění), □ ostatní stavby a zařízení občanského vybavení splňující uvedené podmínky.
- samostatné stavby a zařízení pro podnikání, maloobchod, stravování, ubytování a další nerušící služby (například půjčovny, kadeřnictví, čistírny, poradenské služby a podobně) nebo zařízení integrovaná do stavby pro bydlení,
- stavby a zařízení pro nerušící výrobu a služby (např. drobnou řemeslnou výrobu).

Podmínky:

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

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné s bydlením.

Základní podmínky prostorového uspořádání:**Obsah:**

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

Další podmínky:

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

PLOCHY REKREACE**RI Rekreační individuální****Hlavní využití:**

- stavby pro rodinnou rekreaci.

Přípustné využití:

- veřejná prostranství včetně komunikací místního významu a parkovacích ploch pro obsluhu těchto ploch, pěších a cyklistických cest a veřejné zeleně,
- dětská hřiště a sportoviště o výměře do 500 m²,
- zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou,
- drobné stavby bezprostředně související s rekreací (např. kůlny, altány, pergoly, terasy a podobně), včetně jejich integrace do staveb pro rodinnou rekreaci,
- související technická infrastruktura,

- existující stavby kolelaudované pro trvalé bydlení.

Podmíněně přípustné využití:

- zařízení na odvádění a čištění odpadních vod, Podmínky:
- ČOV nesmějí mít „přepady“ do Únětického potoka a jeho přítoků

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

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

Další podmínky:

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

RI.1 Rekreační individuální - specifická

Hlavní využití:

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

Přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální počet nadzemních podlaží: 1 + podkroví.

RO Rekreační na oddechových plochách

Hlavní využití:

- rekreační louky, sportoviště přírodního charakteru.

Přípustné využití:

- nebezpečné stezky a pěšiny.

Podmíněně přípustné:

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

Podmínky:

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

Nepřípustné využití:

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

RX Rekreační jiná

Hlavní využití:

- golfové hřiště – hrací plochy.

Přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

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

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ**OV Občanské vybavení veřejné****Hlavní využití:**

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

Přípustné využití:

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

Podmíněně přípustné:

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

Podmínky:

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

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

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

OS Občanské vybavení sport**Hlavní využití:**

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

Přípustné využití:

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

Podmíněně přípustné:

- nestanoveny.

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

OS.1 Občanské vybavení sport – specifické

Hlavní využití:

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

Přípustné využití:

- rekreační louky, sportoviště přírodního charakteru.

Podmíněně přípustné:

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

Podmínky:

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

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

- nestanoveny.

OX Občanské vybavení jiné

Hlavní využití:

- stavby a zařízení občanského vybavení veřejné infrastruktury (např. pro vzdělání a výchovu, zdravotnictví a sociální péči, veřejnou správu, kulturu a církev, ochranu veřejného pořádku, požární zbrojnice)

- stavby a zařízení tělovýchovy a sportu,
- stavby pro administrativu,
- stavby a zařízení občanského vybavení komerčního (např. maloobchod, veřejné stravování, hromadné ubytování) a další nerušící služby (například galerie, půjčovny, kadeřnictví, čistírny, služby v cestovním ruchu, poradenské služby a podobně).

Přípustné využití:

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

Podmíněně přípustné využití:

- supermarkety,
- technické služby.

Podmínky:

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

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání v zastavitelných plochách:

pro plochy OX v zastavitelné ploše Z.02 se stanoví:

- plochy zástavby rodinnými domy budou činit maximálně 50 % z celkové rozlohy plochy OX (do plochy zástavby se započítávají i zahrady rodinných domů),
- plochy zástavby bytovými domy budou činit maximálně 80 % z rozlohy plochy OX (do plochy zástavby bytovými domy se započítávají i okolní plochy zeleně a veřejných

prostranství sloužící obyvatelům bytových domů, a to neoplocené zahrady, polozapuštěné parkování),

- plochy zástavby řadovými domy budou činit maximálně 30 % z celkové rozlohy plochy OX (do plochy zástavby se započítávají i zahrady řadových rodinných domů),

pro bytové domy obecně – ve všech plochách OX se stanoví:

- maximální výška zástavby: do 4 NP + ustupující podlaží nebo podkroví,
- zařízení občanské vybavenosti mohou být integrována do obytných staveb,
- garáže musí být integrované do bytových domů (nikoli samostatné stavby),
- koeficient nezpevněných ploch (podíl ploch schopných vsakování dešťových vod): minimálně 0,5,

pro rodinné domy izolované a dvojdomy se stanoví:

- maximální výška zástavby: 2 N.P. + podkroví,
- výška ostatních staveb na pozemku RD: do 5 m nad úroveň nejnižšího místa přilehlého rostlého terénu,
- minimální velikost pozemku pro izolovaný rodinný dům: 750 m², výjimečně u jednotlivých parcel (například rohové parcely, zbytkové parcely po provedené parcelaci) 600 m²,
- velikost pozemků pro každý z rodinných dvojdomů bude minimálně 600 m²,
- koeficient zastavění všemi stavbami na pozemku: maximálně 0,4,
- koeficient nezpevněných ploch (podíl ploch schopných vsakování dešťových vod): minimálně 0,6,

pro řadové rodinné domy se stanoví:

- maximální výška zástavby: 2 N.P. + podkroví,
- výška ostatních staveb na pozemku RD: do 5 m nad úroveň nejnižšího místa přilehlého rostlého terénu,
- minimální velikost pozemku: 250 m²,
- koeficient zastavění všemi stavbami na pozemku: maximálně 0,5,
- koeficient nezpevněných ploch (podíl ploch schopných vsakování dešťových vod): minimálně 0,5,

pro ostatní stavby se stanoví:

- maximální výška staveb 10 m nad úroveň nejnižšího místa přilehlého rostlého terénu.

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

SM Smíšené obytné městské

Hlavní využití:

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

Přípustné využití:

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

Podmíněně přípustné využití:

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

Podmínky:

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

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání v zastavitelných plochách:

pro plochy SM v zastavitelné ploše Z.03b se stanoví:

- plochy zástavby obytnými stavbami (bytové a rodinné domy) budou činit maximálně 60 % rozlohy plochy SM v zastavitelné ploše Z03b (do plochy zástavby obytnými stavbami se započítávají i okolní plochy zeleně a veřejných prostranství sloužící obyvatelům obytných staveb)
- plochy zástavby bytovými domy budou činit maximálně 4540 % rozlohy plochy SM v zastavitelné ploše Z.03b (do plochy zástavby obytnými stavbami se započítávají i okolní plochy zeleně a veřejných prostranství sloužící obyvatelům bytových domů)

pro plochy SM v zastavitelné ploše Z.13b se stanoví:

- plochy zástavby obytnými stavbami (bytové a rodinné domy) budou činit maximálně 70 % rozlohy plochy SM v zastavitelné ploše Z.13b (do plochy zástavby obytnými stavbami se započítávají i okolní plochy zeleně a veřejných prostranství sloužící obyvatelům obytných staveb)

- plochy zástavby bytovými domy budou činit maximálně 50 % rozlohy plochy SM v zastavitelné ploše Z.13b (do plochy zástavby obytnými stavbami se započítávají i okolní plochy zeleně a veřejných prostranství sloužící obyvatelům bytových domů)

pro plochy SM v zastavitelné ploše Z.02 se stanoví:

- plochy zástavby rodinnými domy budou činit maximálně 50 % z celkové rozlohy plochy SM (do plochy zástavby se započítávají i zahrady rodinných domů),
- plochy zástavby bytovými domy budou činit maximálně 80 % z rozlohy plochy SM (do plochy zástavby bytovými domy se započítávají i okolní plochy zeleně a veřejných prostranství sloužící obyvatelům bytových domů, a to neoplocené zahrady, polozapuštěné parkování),
- plochy zástavby řadovými domy budou činit maximálně 30 % z celkové rozlohy zastavitelné plochy Z.02 (do plochy zástavby se započítávají i zahrady řadových rodinných domů),

pro bytové domy obecně – ve všech plochách SM se stanoví:

- maximální výška zástavby: do 3 NP + ustupující podlaží nebo podkroví,
- zařízení občanské vybavenosti mohou být integrována do obytných staveb,
- garáže musí být integrované do bytových domů (nikoli samostatné stavby),
- koeficient nezpevněných ploch (podíl ploch schopných vsakování dešťových vod): minimálně 0,6,

pro rodinné domy izolované a dvojdomy se stanoví:

- maximální výška zástavby: 2 N.P. + podkroví,
- výška ostatních staveb na pozemku RD: do 5 m nad úrovní nejnižšího místa přilehlého rostlého terénu,
- minimální velikost pozemku pro izolovaný rodinný dům: 750 m², výjimečně u jednotlivých parcel (například rohové parcely, zbytkové parcely po provedené parcelaci) 600 m²,
- velikost pozemků pro každý z rodinných dvojdomů bude minimálně 600 m²,
- koeficient zastavění všemi stavbami na pozemku: maximálně 0,25,
- koeficient nezpevněných ploch (podíl ploch schopných vsakování dešťových vod): minimálně 0,6.

pro řadové rodinné domy se stanoví:

- maximální výška zástavby: 2 N.P. + podkroví,
- výška ostatních staveb na pozemku RD: do 4,5 m nad úrovní nejnižšího místa přilehlého rostlého terénu,
- minimální velikost pozemku: 250 m²,
- koeficient zastavění všemi stavbami na pozemku: maximálně 0,45,
- koeficient nezpevněných ploch (podíl ploch schopných vsakování dešťových vod): minimálně 0,5,

pro ostatní stavby se stanoví:

- maximální výška staveb 10 m nad úrovní nejnižšího místa přilehlého rostlého terénu.
- pro celou plochu Z.03b se stanoví podmínka v územní studii prověřit působení navrženého prostorového uspořádání v dálkových pohledech (upřesnění viz též kap. f.3) Stanovení podmínek ochrany krajinného rázu)

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

- nová zástavba v prolukách a přestavby stávající zástavby v zastavěném území se musí přizpůsobit struktuře a charakteru okolní zástavby a její výšce,

- podmínky stanovené pro zastavitelné plochy se v zastavěném území neuplatňují.

SM.1 Smíšené obytné městské

Hlavní využití:

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

Přípustné využití:

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

Podmíněně přípustné využití:

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

Podmínky:

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

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné s bydlením,
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují za hranici pozemku, na kterém je stavba umístěna, limity uvedené v příslušných předpisech, zejména stavby pro tovární výrobu a skladování, zemědělské stavby, rušící výrobní služby (například pila, klempířství, lakovna...), stavby a zařízení pro nákladní dopravu (např. odstavování nákladních vozidel),
- supermarkety (prodejní plocha nad 400 m²),
- stavby pro velkoobchod apod.,
- samostatně stojící garáže a řadové garáže.

Podmínky prostorového uspořádání pro plochu transformace T.1:

- při úpravách, přestavbách a dostavbách stávající zástavby v zastavěném území je nezbytné se přizpůsobit charakteru a struktuře okolní zástavby a respektovat kulturně historické hodnoty areálu zámku,

- pro celou přestavbovou plochu T.01 se stanoví:
 - o koeficient nezpevněných ploch (podíl ploch schopných vsakování dešťových vod): minimálně 0,4.
 - o plochy zástavby novými bytovými domy a novými rodinnými domy budou činit maximálně 25 % z celkové rozlohy přestavbové plochy T.01 (do plochy zástavby obytnými objekty se započítávají i okolní plochy zeleně a zpevněné plochy sloužící obyvatelům domů, regulativ se nevztahuje na polyfunkční objekty, ve kterých může být bydlení zastoupeno do 50 % podlažních ploch a dále na nové objekty nahrazující objekty původní)
 - o výška obytné zástavby do maximálně 3 nadzemních podlaží,
 - o pro ostatní novostavby mimo obytnou zástavbu se stanoví: maximální výška staveb 10 m nad úrovní nejnižšího místa přilehlého rostlého terénu,
 - o maximální počet bytových jednotek pro plochu T.01 je 90.

SV Smíšené obytné venkovské

Hlavní využití:

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

Přípustné využití:

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

Podmíněně přípustné využití:

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

Podmínky:

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

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

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

- koeficient nezpevněných ploch (podíl ploch schopných vsakování dešťových vod): minimálně 0,6,
- řadové rodinné domy jsou nepřipustné.

SX Smíšené obytné jiné - komerční

Hlavní využití:

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

Přípustné využití:

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

Podmíněně přípustné využití:

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

Podmínky:

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

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

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

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

DS Doprava silniční

Hlavní využití:

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

Přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

TU Technická infrastruktura všeobecná

Hlavní využití:

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

Přípustné využití:

- související technická infrastruktura,
- doprovodná a izolační zeleň.

Podmínky:

- při využití zastavitelné plochy Z.10 je třeba respektovat omezení, která vyplývají ze záplavového území a aktivní zóny.

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

VD Výroba drobná a služby

Hlavní využití:

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

Přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání pro stávající a novou zástavbu:

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

VZ Výroba zemědělská

Hlavní využití:

- stavby pro zemědělskou výrobu rostlinou i živočišnou

Přípustné využití:

- administrativa a stravovací zařízení, související obchodní zařízení,
- služební byty,
- skladování, pomocné související provozy vč.garážování techniky
- plochy zeleně,
- nezbytná technická a dopravní vybavenost,
- čerpací stanice pohonných hmot.

Podmíněně přípustné využití:

Podmínky:

- provozem staveb a zařízení nedojde k narušení užívání staveb a zařízení v jejich okolí a ke snížení kvality prostředí, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí prachu a pachů, přiměřeného množství zeleně, oslunění,
- potřeby parkování pro uvedená zařízení musí být řešeny na vlastních či pronajatých pozemcích
- v ploše VZ Kopanínský mlýn je využití podmíněno pro chov koní

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání pro stávající a novou zástavbu:

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

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

PU Veřejná prostranství všeobecná

Hlavní využití:

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

Přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

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

Další podmínky:

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

ZS Zeleň sídelní ostatní

Hlavní využití:

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

Přípustné využití:

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

Podmíněně přípustné využití:

- drobná dětská hřiště,
- prvky drobné architektury a mobiliáře (sochy, altánky, kašny, fontány, lavičky, odpadkové koše, prvky informačního systému, altány, pergoly apod.),
- účelové cesty,
- veřejné osvětlení,
- na ploše Z.03c jsou přípustné rekreační louky a sportoviště přírodního charakteru,
- na plochách Z.02, Z.03a, Z.03b je přípustné umístění komunikací místního významu v souladu s podmínkami pro dopravní obsluhu těchto ploch (požadavek propojení bodů A- B, A-C... viz Hlavní výkres P2)
- na ploše Z.13a, Z.13b je přípustné umístění komunikací místního významu pro dopravní napojení plochy Z.13a

Podmínky:

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

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

PLOCHY ZELENĚ

ZZ Zeleň zahradní a sadová

Hlavní využití:

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

Přípustné využití:

- vodní plochy,
- opěrné zdi a další nezbytné stavby pro zajišťování statiky staveb a pozemku,

- nezbytná dopravní a technická infrastruktura pro připojení ploch ZS a navazujících ploch pro bydlení

Podmíněně přípustné využití:

- jedna stavba do 12 m² zastavěné plochy, sloužící pro uskladnění zahradního náčiní,
- drobná zahradní architektura (např. zahradní altány, pergoly, odpočívadla venkovní krby, bazény nestavební povahy),
- oplocování
- **garáž na pozemku ZZ p.č.559 k-ú Statenice.**

Podmínky:

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

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

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

ZX Zeleň jiná

Hlavní využití:

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

Přípustné využití:

- stávající soukromé zahrady,
- opěrné zdi a další nezbytné stavby pro zajišťování statiky staveb a pozemku.
- **pěší propojení v Z.03c jižním směrem k T.01**

Podmíněně přípustné využití:

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

Podmínky:

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

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

WU Vodní a vodohospodářské všeobecné

Hlavní využití:

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

Přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

PLOCHY NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

AU Zemědělské všeobecné

Hlavní využití:

- zemědělská produkce na pozemcích zemědělského půdního fondu,

Přípustné využití:

- stavby, zařízení a jiná opatření pro obhospodařování zemědělské půdy a pastevectví, zejména silážní žlaby, seníky, pastevní areály, přístřešky pro letní pastvu dobytka,
- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků,
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území,
- stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství, vodní plochy a toky,
- související stavby pro veřejnou dopravní infrastrukturu, například účelové cesty, pěší cesty, in-line dráhy, cyklostezky, hipostezy, pokud nejsou v rozporu se zásadami ochrany ZPF,
- související technická infrastruktura,
- oplocení pastevních areálů a výběhů, sadů a zahrad,
- doprovodná a rozptýlená zeleň, která neomezuje obhospodařování zemědělských pozemků.

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

LU Lesní všeobecné

Hlavní využití:

- pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL)

Přípustné využití:

- stavby, zařízení a jiná opatření pro lesnictví,

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

Nepřípustné využití:

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

NU Přírodní všeobecné

Hlavní využití:

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

Přípustné využití:

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

Podmíněně přípustné využití:

- stavby, zařízení a jiná opatření pro lesnictví a vodní hospodářství,
- nezbytná liniová technická infrastruktura,
- nezbytné účelové a pěší cesty.

Podmínky:

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

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

MU Smíšené krajinné všeobecné

Hlavní využití:

- smíšené využití nezastavěného území.

Přípustné využití:

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

p – přírodní: přirozené a přírodě blízké ekosystémy,

z – zemědělská:

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

v – vodohospodářská:

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

o – ochranná:

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

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

Přípustné využití ve všech plochách:

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

Podmíněně přípustné využití:

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

Podmínky:

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

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

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

Podmínky prostorového uspořádání:

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

f.3) Stanovení podmínek ochrany krajinného rázu

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

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

stanovují se maximální výškové hladiny pro zástavbu s ohledem na ochranu krajinného rázu,

- větrné elektrárny se vylučují na celém území obce,
- fotovoltaické elektrárny se vylučují v nezastavěném území a v zastavitelných plochách na terénu,
- vylučují se nežádoucí druhy staveb v nezastavěném území,
- pro prověření vhodného začlenění staveb do krajiny v plochách Z.02 a Z.03b, se požaduje v územní studii doložit navržené prostorové uspořádání zpracováním dvou zákresů do fotografií ze stanovišť na plochách A a B (viz následující obrázek).



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

Územním plánem Statenice jsou vymezeny tyto veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám odejmout nebo omezit:

Dopravní infrastruktura

- **VD.01**...veřejná dopravní infrastruktura – lokální pěší trasa Černý Vůl sever – cesta k Úholičkám
- **VD.02**... veřejná dopravní infrastruktura – lokální pěší trasa Černý Vůl severovýchod – cesta k Úněticím (současně i navržená cyklotrasa)
- **VD.03**...veřejná dopravní infrastruktura – lokální pěší trasa roklí - návrh zprůchodnění rokle a její příčná propojení **lávkou v upravené trase**
- **VD.04**...veřejná dopravní infrastruktura – lokální pěší trasa Černý Vůl – rekonstrukce propustky na podchod pro pěší a cyklisty pod silnicí II/240 a přemostění potoka pod Kralupskou
- **VD.05**...veřejná dopravní infrastruktura – lokální pěší trasa údolím Únětického potoka - chodník podél silnice III/2405
- **VD.06**...veřejná dopravní infrastruktura – lokální pěší trasa údolím Únětického potoka – přemostění potoka pod obytnou lokalitou Statenický Mlýn
- **VD.07**...veřejná dopravní infrastruktura – lokální pěší trasa propojující ulice K Cihelně a Nad Vinicí
- **VD.08**...veřejná dopravní infrastruktura – lokální pěší trasa pod Boušovským – obnova historické cesty k Velkým Přílepům
- **VD.09**... veřejná dopravní infrastruktura – lokální pěší trasa pod Boušovským po obecním pozemku
- **VD.10**...veřejná dopravní infrastruktura – lokální pěší trasa od zámku k Boušovskému a dál podél silnice III/0079
- **VD.11**...veřejná dopravní infrastruktura – lokální pěší trasa údolím Únětického potoka - úsek od zámku přes Parádnici k cestě na hřiště, v prostoru zámku lze trasu v úseku mezi schodištěm od ulice Nad Zámkem a bránou do ulice Ke Kůlnám modifikovat
- **VD.12**...veřejná dopravní infrastruktura – dva úseky lokální pěší trasy od ulice K Chotolu až k areálu plánovanému pro budoucí základní školu:
 - propojení ulic K Chotolu a Nad Strání
 - Keltská - zastavitelná plocha Z.13b - Jabloňový sad - jih (areál plánovaný pro budoucí základní školu)
- **VD.13**...veřejná dopravní infrastruktura – lokální pěší trasa okolo prameniště – propojení z ulice Keltské do ulice K Chotolu vedoucí k Horoměřicím
- **VD.14**...veřejná dopravní infrastruktura – lokální pěší trasa od Babyky k Tuchoměřicím
- ~~**VD.15**...veřejná dopravní infrastruktura – lokální pěší trasa – spojení cest na Kopanské~~
- **VD.16**... veřejná dopravní infrastruktura – dva úseky lokální pěší trasy směřující od areálu plánovaného pro budoucí základní školu až do údolí Únětického potoka k Čejkovu mlýnu:
 - od areálu budoucí školy do ulice Nad Višňovkou a Pod Višňovkou ○ od autobusové zastávky k Čejkovu mlýnu
- **VD.17**...veřejná dopravní infrastruktura – účelová cesta podél hřiště s vedením cyklostezky

- **VD.18**...veřejná dopravní infrastruktura – stezka pro pěší s cyklisty podél silnice III/0079 po obvodu areálu Boušovský
- **VD.19**...veřejná dopravní infrastruktura – propojovací komunikace místního významu mezi stávající silnicí II/240 a III/2405 přes areál Jabloňový Sad – jih s vyústěním do křižovatky Keltské se Statenickou
- **VD.20**...veřejná dopravní infrastruktura – komunikace místního významu Skalní – Černý Vůl – rozšíření a rekonstrukce
- **VD.21**...veřejná dopravní infrastruktura – komunikace místního významu přes zastavitelnou plochu Z.14 Sad - Keltská
- **VD.22**...veřejná dopravní infrastruktura – koridor pro rekonstrukci průtahu stávající silnice II/240 včetně chodníků, rekonstrukci křižovatek na této silnici a pro výstavbu navržených okružních křižovatek
- **VD.23**...veřejná dopravní infrastruktura – koridor pro rekonstrukci průtahu stávající silnice III/2405
- **VD.24**...veřejná dopravní infrastruktura – koridor pro rekonstrukci průtahu stávající silnice III/0079 včetně okružní křižovatky pro připojení areálu Boušovský
- **VD.25**...veřejná dopravní infrastruktura – stezka pro pěší přes areál zámku ve směru východ západ (Statenická – Račanská)
- **VD.26** - veřejná dopravní infrastruktura– silnice II/101 a II/240, úsek Středokluky - Tursko (+ 2x MÚK), včetně obchvatu Velkých Přílep s napojením do nové MÚK Středokluky (D7)
- **VD.27** - veřejná dopravní infrastruktura – chodník po SZ straně silnice III/2405

Technická infrastruktura

- **VT.01**...veřejná technická infrastruktura – výstavba ČOV Statenice
- **VT.02**...veřejná technická infrastruktura – výstavba vodojemu s AT stanicí v zastavitelné ploše Z.13b - Jabloňový Sad - jih
- **VT.03**... veřejná technická infrastruktura – výstavba vodojemu v zastavitelné ploše Z.14

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

Územním plánem Statenice jsou vymezena tato veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám odejmout nebo omezit:

- Plochy pro založení prvků územního systému ekologické stability – lokálních biokoridorů: **VU.01 a VU.02**.
- Plocha pro základní školu **VO.01**.

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

Územním plánem Statenice se nevymezují.

h) STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE §50 ODS. 6 SZ KOMPENZAČNÍ OPATŘENÍ PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY

Územní plán tato opatření nestanovuje.

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

Návrh územního plánu Statenice vymezuje tyto plochy územních rezerv:

R.01a, R.01b, R.01c, R.01d územní rezervy pro transformaci ploch individuální rekreace na bydlení venkovské

Funkce plochy k prověření

- Bydlení venkovské - BV Podmínky pro prověření:
- prověřit, zda území má předpoklady pro transformaci na bydlení zejména s ohledem na prostorové, technické a ekonomické předpoklady pro zajištění odpovídající dopravní a technické infrastruktury

R.02 územní rezerva pro vedení objízdné trasy silnice II/240, respektive II/241

Funkce plochy k prověření

- Doprava silniční - DS

Podmínky pro prověření:

- prověřit účelnost vedení objízdné trasy
- záměr nové silnice nesmí znemožnit, ohrozit anebo jakkoliv omezit realizaci ČOV
- nová silnice v prostoru Únětického potoka bude vedena přednostně po estakádě

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

(viz P1 Výkres základního členění)

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

Studie budou zpracovány za níže uvedených podmínek pro pořízení:

Pro následující zastavitelné plochy jsou v území zpracovány tyto územní studie:

Z.01 Pod Zámkem –zpracována

Stanovení podmínek pro pořízení studie:

- pokud nebude využita existující územní studie (UP-24 a MAJO architekti, 2013), bude pořízena studie nová
- předmětem řešení studie bude zejména:
- širší vazby plochy
- umístění stavby pro mateřskou školu s možností polyfunkčního využití a případně budoucí transformace na jiné občanské vybavení
- koordinace s obnovou parku Parádnice

- ~~—prostorové uspořádání (zvláštní pozornost bude přitom věnována kulturně historické hodnotě místa)~~
- ~~—napojení plochy na dopravní a technickou infrastrukturu (zvláštní pozornost bude přitom věnována problematice řešení odtoku dešťových vod)~~

Z.02 areál Boušovský—západ—prodlouženo pořízení do 2 let po vydání Z1.

Stanovení podmínek pro pořízení studie:

- ~~—předmětem řešení studie bude zejména:~~
- ~~—širší vazby plochy~~
- ~~—koordinace s návrhem využití plochy Z.03a, Z.03b, Z.03c~~
- ~~—upřesnění podmínek prostorového uspořádání—prověření působení navrženého prostorového uspořádání v dálkových pohledech—viz kapitola f.3) Stanovení podmínek ochrany krajinného rázu~~
- ~~—vymezení ploch pro základní občanské vybavení a sport a rekreaci~~
- ~~—návrh veřejných prostranství a zeleně, včetně návrhu zeleně na přechodu mezi zástavbou a volnou krajinou—severní okraj plochy~~
- ~~—návrh dopravní a technické infrastruktury, zejména:~~
- ~~—komunikace místního významu, která propojí body A a C v rozsahu plochy Z.02 (viz Hlavní výkres P2), tato propojující komunikace musí být navržena v šířkových a směrových parametrech, které umožní provozování autobusové linky~~
- ~~—návrh umístění zastávky autobusu~~
- ~~—návrh propojení lokality s okolím pěšími komunikacemi (chodníky, stezky), které spojí body I, II, III s bodem V (viz Hlavní výkres P2)~~
- ~~—návrh zásobování pitnou vodou~~
- ~~—návrh zajištění dostatečné kapacity požární vody~~
- ~~—návrh čištění odpadních vod~~
- ~~—návrh zásobování elektrickou energií a plynem~~
- ~~—retence dešťových vod~~

Z.03b areál Boušovský – sever –zpracována

Stanovení podmínek pro pořízení studie:

- ~~—předmětem řešení studie bude zejména:~~
- ~~—širší vazby plochy~~
- ~~—návrh takové funkce a prostorové struktury, která bude plnit úlohu nového místního centra pro rozvojový areál Boušovský, s odpovídajícími službami, veřejnými prostranstvími a veřejnou zelení~~
- ~~—vymezení ploch pro základní občanské vybavení a sport a rekreaci~~
- ~~—upřesnění podmínek prostorového uspořádání~~
- ~~—koordinace s návrhem využití plochy Z.02, Z.03a a Z.03c~~
- ~~—návrh dopravní a technické infrastruktury, zejména:~~
- ~~—komunikace místního významu, které propojí body A a B v rozsahu plochy Z.03b (viz hlavní výkres)~~
- ~~—komunikace místního významu, které propojí body A a C v rozsahu plochy Z.03b (viz Hlavní výkres P2), tato propojující komunikace musí být navržena v šířkových a směrových parametrech, které umožní provozování autobusové linky~~
- ~~—návrh případného umístění zastávky autobusu~~
- ~~—návrh propojení lokality s okolím pěšími komunikacemi (chodníky, stezky), které spojí body I, II, III s bodem V (viz Hlavní výkres P2)~~
- ~~—návrh zásobování pitnou vodou~~
- ~~—návrh zajištění dostatečné kapacity požární vody~~
- ~~—návrh čištění odpadních vod~~

- ~~— návrh zásobování elektrickou energií a plynem~~
- ~~— retence dešťových vod~~
- ~~— studie navrhne přístup k sousední ploše Z.06 v rozsahu plochy Z.03b, tj. k hranici pozemku plochy Z.06~~
- ~~— upřesnění podmínek prostorového uspořádání — prověření působení navrženého prostorového uspořádání v dálkových pohledech — viz kapitola f.3) Stanovení podmínek ochrany krajinného rázu~~

Z.03c areál Boušovský — střed — park — prodlouženo pořízení do 2 let po vydání Z1.

Stanovení podmínek pro pořízení studie:

- ~~— předmětem řešení studie bude zejména:~~
- ~~— návrh řešení centrálního parku pro lokalitu Boušovský~~
- ~~— návrh prostorové koncepce zeleně~~
- ~~— návrh prostupnosti pro pěší a cyklisty (chodníků a stezek)~~
- ~~— návrh hřišť pro odpovídající věkové kategorie dětí i dospělých~~
- ~~— návrh komunikací místního významu spojujících body A a C, A a B v rozsahu plochy Z.03c~~
- ~~— retence dešťových vod — respektování vydaného ÚR na retenční nádrž~~
- ~~— širší vazby plochy — koordinace s návrhem využití plochy Z.02, Z.03a a Z.03b~~

Z.09 Černý Vůl — severo-východ — západní část plochy — prodlouženo pořízení do 2 let po vydání Z1.

~~— předmětem řešení studie bude zejména:~~

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

Z.14 Sad - Keltská mimo vodojem s přístupovou komunikací — ~~zpracována Stanovení podmínek pro pořízení studie:~~

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

Z.21 K Cihelně — ~~prodlouženo pořízení do 2 let po vydání Z1.~~

Stanovení podmínek pro pořízení studie:

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

T.01 areál zámku

Stanovení podmínek pro pořízení studie:

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

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

Územní plán tyto plochy a koridory nestanovuje.

l) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO PLÁNOVACÍ SMLOUVOUNa území zastavitelných ploch **Z.02, Z.03a, Z.03c** je již plánovací smlouva zpracována.

Územní plán vymezuje plochy, ve kterých je uzavření plánovací smlouvy podmínkou pro rozhodování:

PS.1 pro plochu Z.24

základní obsah plánovací smlouvy:

- dohoda o součinnosti
- dohoda o finančním plnění
- dohoda o podílu na přípravě, výstavbě a financování veřejné infrastruktury
- dohoda o prostupnosti územím
- dohoda o výsadbě zeleně

m) STANOVENÍ POŘADÍ **PROVÁDĚNÍ ZMĚN V ÚZEMÍ ~~(ETAPIZACE)~~**

Územní plán Statenice stanovuje pořadí změn v území takto:

Pro plochu **Z.02** areál Boušovský – západ se stanoví:

- kolaudačnímu souhlasu či oznámení záměru započít s užíváním stavby stavebnímu úřadu u staveb pro bydlení a občanskou vybavenost musí předcházet:
- dokončení komunikace místního významu, která propojí body A a C (viz hlavní výkres)
- zajištění dostatečné kapacity pitné vody
- zajištění dostatečné kapacity pro čištění odpadních vod (nová ČOV Statenice nebo zajištění zvýšení objemu odpadních vod čištěných na ČOV Roztoky u Prahy pro Statenice, pokud bude pro plochy Z.02, Z.03a a Z.03b požadováno navýšení čištění na ČOV Roztoky u Prahy větší než 400 ekvivalentních obyvatel)
- dokončení zařízení a opatření pro retenci dešťových vod z veřejných prostranství
- dokončení parkových úprav včetně dopravní a technické infrastruktury v ploše Z03c

Pro plochu **Z.03a** areál Boušovský – východ se stanoví:

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

Pro plochu **Z.03b** areál Boušovský – sever se stanoví:

- kolaudačnímu souhlasu či oznámení záměru započít s užíváním stavby stavebnímu úřadu u staveb pro bydlení a občanskou vybavenost musí předcházet:
- dokončení komunikace místního významu, která propojí body A a B v rozsahu plochy Z3b (viz Hlavní výkres P2)
- dokončení zařízení a opatření pro retenci dešťových vod z veřejných prostranství
- zajištění dostatečné kapacity pitné vody
- zajištění dostatečné kapacity pro čištění odpadních vod (nová ČOV Statenice nebo zajištění zvýšení objemu odpadních vod čištěných na ČOV Roztoky u Prahy pro Statenice, pokud bude pro plochy Z.02, Z.03a a Z.03b požadováno navýšení čištění na ČOV Roztoky u Prahy větší než 400 ekvivalentních obyvatel)

Pro plochu **Z.06** sever u silnice II/240 se stanoví:

- plocha může být využita pro výstavbu v případě, že bude realizována výstavba na sousední ploše Z.03b (na minimálně ½ plochy Z03b budou stavby realizovány a bude vydán kolaudační souhlas či podáno oznámení záměru započít s užíváním stavby stavebnímu úřadu)
- plocha Z06 může být využita pro výstavbu v případě, že na ní bude zajištěn přístup přes sousední plochu Z.03b

Pro plochu **Z.13a** Jabloňový Sad – sever se stanoví:

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

Pro plochu **Z.13b** Jabloňový Sad – jih se stanoví:

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

Pro plochu **Z.14** Sad - Keltská se stanoví:

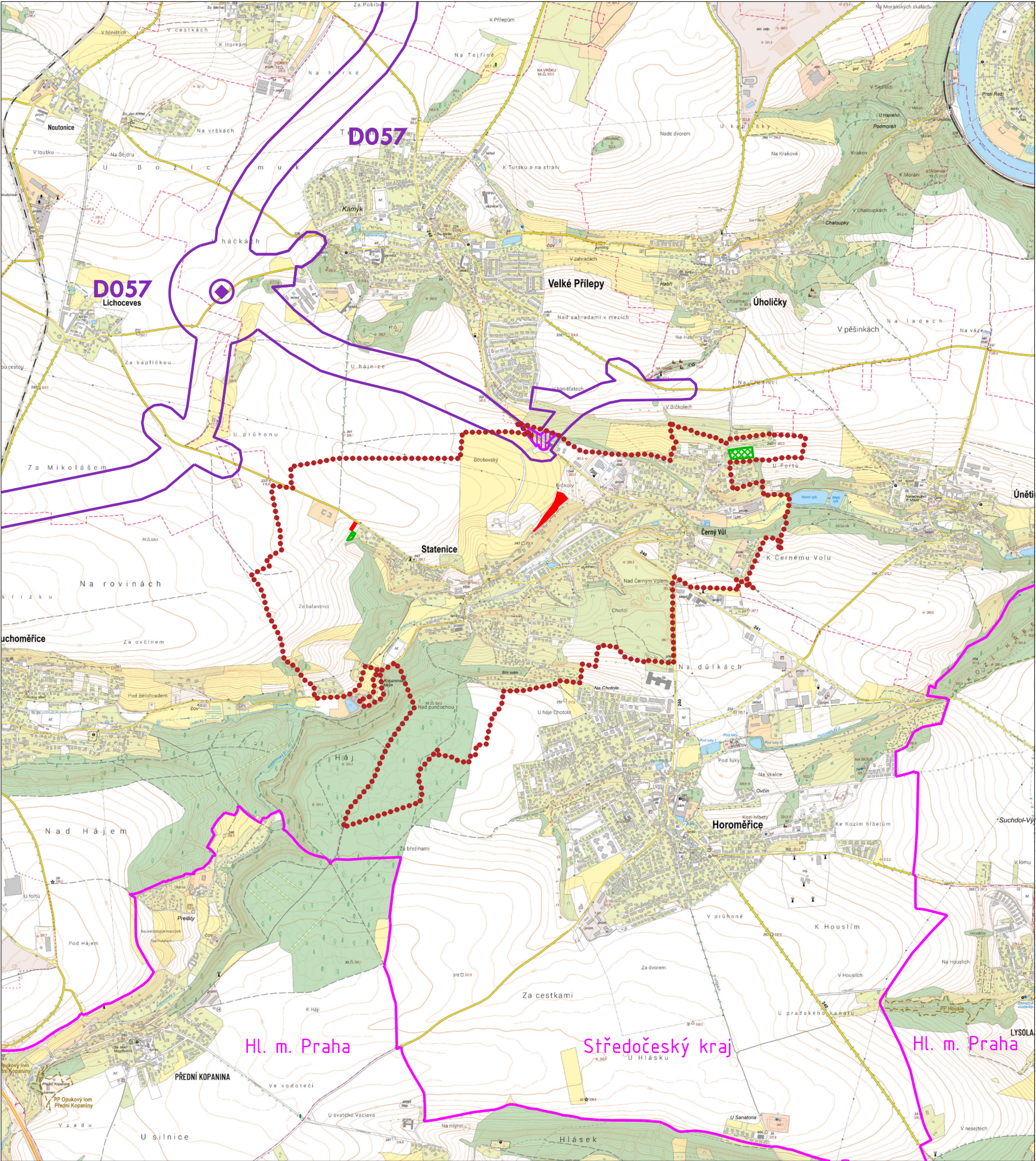
- kolaudačnímu souhlasu či oznámení záměru započít s užíváním stavby stavebnímu úřadu u staveb pro bydlení a občanskou vybavenost musí předcházet:
- dokončení staveb zařízení a opatření pro retenci dešťových vod z veřejných prostranství
- zajištění dostatečné kapacity pitné vody
- zajištění dostatečné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

Pro plochu **Z.21** K Cihelně se stanoví:

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

n) VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH CELKŮ

Územní plán Statenice vymezuje plochu transformace T.01, jako plochu architektonicky významných staveb a urbanisticky významného celku.



LEGENDA



ZASTAVITELNÉ PLOCHY VYMEZENÉ ZMĚNOU č.1

ZASTAVITELNÉ PLOCHY VYPOUŠTĚNÉ ZMĚNOU č.1

HRANICE OBCE (ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ)

HRANICE KRAJE

ZÚR SČK - KORIDOR PRO SILNIČNÍ DOPRAVU

ZÚR SČK - MIMOÚROVNŇOVÁ KŘIŽOVATKA NOVĚ NAVRŽENÁ

PLATNÝ ÚP STATENICE - KORIDOR PRO DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURU

STATENICE

ZMĚNA č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU

OBJEDNATEL : OBEC STATENICE

PORÍZOVATEL : OBECNÍ ÚŘAD STATENICE

ZPRACOVATEL : ING. ARCH. IVAN KAPLAN - AGORA STUDIO
VINOHRADSKÁ 156, PRAHA 3, 130 00

Odůvodnění

VÝKRES:

**VÝKRES ŠIRŠÍCH
VZTAHŮ**

č. VÝKRESU:

O2

ZPRACOVALI:

**Agora
STUDIO**

SEVER:



PARÉ:

doc. Ing. arch. Ivan KAPLAN
Ing. arch. Klára VACHALOVÁ
Ing. Kateřina JELÍNKOVÁ

MĚŘÍTKO:

1 : 25 000

DATUM:

červen 2026

označení záboru

Z.19

Z.24

Z.09

ZASTAVITELNÁ PLOCHA
ZASTAVITELNÁ PLOCHA, která již byla dříve
předmětem záboru pro jiný účel
RUŠENÁ ČÁST ZASTAVITELNÉ PLOCHY Z PLATNÉHO ÚP
NAVRÁCENÍ POZEMKŮ DO ZPF (KOMPENZACE)

druh pozemků (určených k záboru) dle KN

ORNÁ PŮDA

ZAHRA DA

ochrana ZPF

22112

2.21.12
✓

V.

Page 10 of 10

Page 10 of 10

Page 10 of 10

11/11/2016

HRANICE A KÓD BPE I

TŘÍDA OCHRANY

INVESTICE DO DÍKY BLOČNÉ ODVODNĚNÍ

INVESTICE
do vzdělávání

I. TRIDA

II. TRIDA

III. TRIDA

IV. TRÍDA

V. TŘÍDA

VZDÁLENOST 30m OD OKRAJE LESA

mapový podklad a hranice

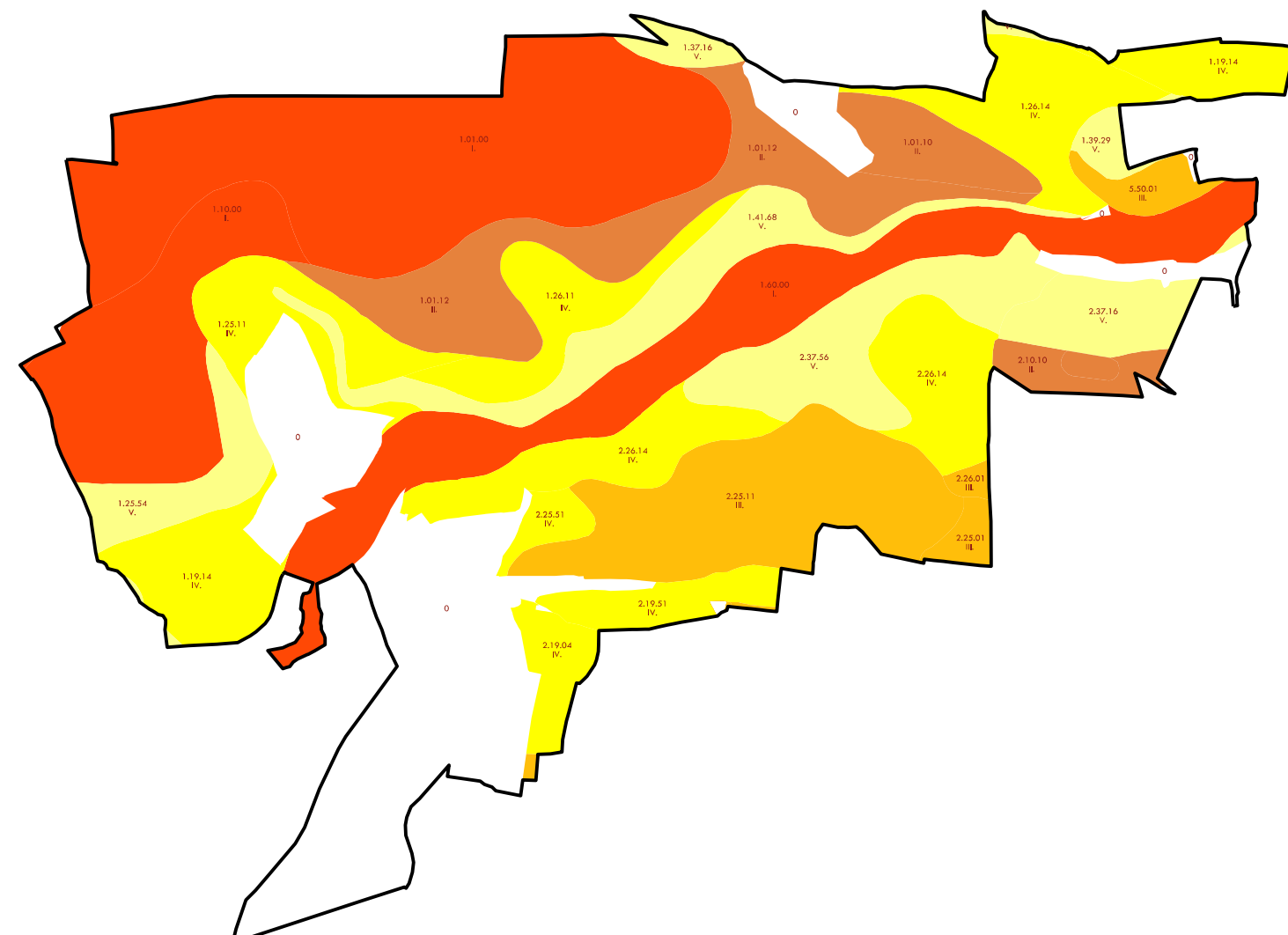
 ROZHRANÍ KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ

HRANICE POZEMKU

HRANICE DĚŘENÉHO ÚZEMÍ

HRANICE REŠENÉHO OZEMÍ

ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ



ZMĚNA Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU

OBJEDNATEL : OBEC STATENICE
POŘIZOVATEL : OBECNÍ ÚŘAD STATENICE
ZPRACOVATEL : ING. ARCH. IVAN KAPLAN - AGORA STUDIO
VINOHRADSKÁ 156, PRAHA 3, 130 00

Odůvodnění

VÝKRES

VÝKRES PŘEDPOKLADANÝCH ZABORŮ PŮDNÍHO FONDU

ZPRACOVALI: 
doc. Ing. arch. Ivan KAPLAN,
Ing. arch. Klára VACHALOVÁ
Ing. Kateřina JEJINKOVÁ

MĚŘITKO:	1 : 5 000	DATUM:	červen 2026
----------	-----------	--------	-------------

Č. VÝKRESU:
03

SEVER:



PAGE: