



**Odůvodnění územního plánu Přezletic
2011**

Část první	Územní plán Přezletic z hlediska souladu s legislativními požadavky	strana 3
	1. Soulad s cíli a úkoly územního plánování	strana 3
	2. Soulad s ostatními požadavky stavebního zákona	strana 9
	2a. Soulad s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území	strana 9
	2b. Soulad s požadavky na ochranu nezastavěného území	strana 10
	2c. Vyhodnocení využití zastavěného území	strana 10
	2d. Vyhodnocení potřeby vymežit zastavitelné plochy	strana 11
	3. Soulad s požadavky prováděcích právních předpisů stavebního zákona	strana 11
	4. Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů	strana 12
Část druhá	Územní plán Přezletic z hlediska souladu s Politikou územního rozvoje ČR	strana 12
Část třetí	Územní plán Přezletic z hlediska souladu s územněplánovací dokumentací vydanou krajem	strana 12
Část čtvrtá	Územní plán Přezletic	strana 13
	5. Údaje o zadání územního plánu a jeho splnění	strana 13
	6. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	strana 14
	7. Komplexní zdůvodnění navrženého řešení	strana 14
	8. Rámcové zhodnocení navrženého řešení v kontextu s dosavadní územněplánovací dokumentací obce	strana 38
Část pátá	Důsledky navrženého řešení	strana 40
	9. Důsledky na udržitelný rozvoj území	strana 40
	10. Důsledky na zemědělský půdní fond (ZPF)	strana 42
	11. Důsledky na pozemky určené k plnění funkce lesa	strana 50
Část šestá	Projednání návrhu územního plánu Přezletic	strana 51
	12. Stanoviska dotčených orgánů	strana 51
	13. Připomínky sousedících obcí	strana 55
	14. Přehled a vyhodnocení námitek, rozhodnutí o nich a jejich odůvodnění	strana 55
	15. Připomínky	strana 64
	16. Výsledek přezkoumání územního plánu podle § 53 odstavce 4 stavebního zákona	strana 64
	Přílohy odůvodnění	strana 65

Část první

Územní plán Přezletic z hlediska souladu s legislativními požadavky

1. Soulad s cíli a úkoly územního plánování

Cíle územního plánování jsou obsahem § 18 zákona č.183/ 2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“), úkoly územního plánování jsou obsahem § 19 stavebního zákona.

Podle § 18 odstavce 1 je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Podle odstavce 2 územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje. Podle odstavce 4 územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví; přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Cíle územního plánování tak, jak jsou všeobecně formulovány v § 18 stavebního zákona, je nutno vztáhnout na případ obce Přezletice. Posoudit lze požadavky podle odstavců 1, 2 a 4. Odstavce 3, 5 a 6 nejsou z podstaty věci předmětem tohoto odůvodnění.

K odstavci 1:

Územní plán Přezletic je koncipován tak, aby 1) předpoklady pro výstavbu byly zajištěny, a 2) aby při posuzování jakékoli činnosti stavební i nestavební povahy, podléhající rozhodování orgánů veřejné moci, mohly být relevantně uplatňovány požadavky na vyvážený vztah podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území. Podrobnostem je věnována zvláštní část tohoto odůvodnění. Je ovšem nutno uvést, že otázka uspokojování potřeb současné generace podle našeho názoru do legislativy nepatří, neboť se jedná o otázku spíše filosofické povahy (co je potřebou současné generace?). Po úvodním vymezení potřeb, jak je nejspíše měl zákonodárce na mysli, by totiž následně bylo potřebné hledat odpověď na otázku, zda vůbec jsou takzvané potřeby současné generace rozumné a ohleduplné (myslíme si, že nikoli) a zda se lze nad těmito „potřebami“ s kontextu s jednou obcí zamýšlet tak, aby bylo možné s čistým svědomím konstatovat: „ano, tento územní plán obce zaručuje uspokojení potřeb současné generace!“. Obdobně lze namítnout k další části,

totiž k „ohrožení“ podmínek života generací budoucích. Zcela formálně lze konstatovat, že návrh územního plánu nikterak neznamená, že by se v období života budoucí generace, tedy zhruba za 20 až 25 let, díky tomuto návrhu územního plánu mělo stát prostředí obce životu a zdraví škodlivé až nebezpečné, a obec by se ponenáhlu vylidnila. Takto to jistě zákonodárce nezamýšlel – zákonodárce však, aniž by tušil, co činí, pouze použil oblíbené klišé. To ostatně zákonodárce dělá dosti často a bude to tak s velkou pravděpodobností činit i nadále.

K odstavci 2:

Budiž zde uvedeno, že určité minimální předpoklady pro udržitelný rozvoj území existují v podstatě i nezávisle na územním plánu. Vedle toho však za situace absence územního plánu existují i mnohé předpoklady pro neudržitelný rozvoj území. Vůle občanů, přesněji řečeno té menšiny, která má upřímný zájem na zajištění trvale udržitelného rozvoje, by pak nemohla být naplňována. Proto – jak je v příslušné části tohoto odůvodnění uvedeno – je nedílnou myšlenkovou součástí celkové koncepce rozvoje hledisko udržitelného rozvoje. To v sobě zahrnuje zejména potřebu dosáhnout souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území, který bude možné označit za obecně prospěšný. Hledisko účelného využití, jakkoli se jedná o značně subjektivní parametr, je společně s definováním vhodného prostorového uspořádání území jednou z podstatných součástí územního plánu.

K odstavci 4:

Je nepochybné, že územní plán je optimálním nástrojem ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území, a ochrany urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Ochrana nemůže být chápána ve smyslu konzervace, ale jako nedílná součást ohleduplného užívání. Protože rostoucí „nároky“ prakticky každého jednotlivce, rodiny a společnosti na všeobecný komfort, na stále větší a větší prostor a na stále větší spotřebu toho, co člověk sám nestvořil a o co se sám nepříčinil jsou spojeny s postupně klesající úctou všeho druhu, je vcelku přirozené, že vyvážená ochrana je nezbytná. V možnostech obce je prostřednictvím vlastního územního plánu alespoň navodit atmosféru potřeby chránit konkrétní hodnoty a při rozvoji obce je mít na zřeteli. Nelze to však činit příliš jednoduchými a přímočarými způsoby, ale je nutné, aby se mnohé věci postupně dostávaly do širšího povědomí.

V závěru odstavce 4 jsou formulovány jedny z nejpodstatnějších zákonných cílů územního plánování. Jde o určení podmínek pro hospodárné využívání zastavěného území a zajištění ochrany nezastavěného území a nezastavitelných pozemků.

K otázce hospodárného využívání zastavěného území: lze konstatovat, že zastavěné území obce je využíváno hospodárně, jak uvidíme dále, a jeho míra využití odpovídá běžným zvyklostem. Tuto skutečnost je pochopitelně zapotřebí vnímat ve větším časovém úseku, přičemž výraz „hospodárně“ by bylo vhodné považovat za legislativně neadekvátní. Jakkoli se jedná o poměrně subjektivní hodnocení, lze uvést, že v zastavěném území obce se nenacházejí vysloveně

opuštěná, ladem ležící a zdevastovaná místa a areály.

Zajištění ochrany nezastavěného území a nezastavitelných pozemků je věnována jiná část tohoto textu.

Dále je zákonem stanoveno, že zastavitelné plochy se mají vymezovat s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. S tím souvisí zásadní otázka – měla by se obec Přezletice, náležející do „silového pole“ metropole, formovat jako venkovská obec, nezvětšující počtem obyvatel svou velikost nebo by naopak měla hledat jakousi pomyslnou hranici svého růstu tam, kde to na první pohled může působit příliš fantaskně? Faktem je, že na základě předchozího územního plánu obce z roku 2001, ale do určité míry již v průběhu 90. let bez jakéhokoli plánu, se s rozvojem v podobě nových lokalit pro bydlení započalo. Jedná se o rozvoj dosti dramatický, který podstatně změní tvář obce a změní také mnohé životní zvyklosti v obci. Takovýto kvantitativní rozvoj nebyl doprovázen odpovídajícími podmiňujícími požadavky obce na zajištění veřejné infrastruktury. Za této situace je vcelku logické, že potřebná harmonizace musí být jako prioritní parametr vnesena do nového územního plánu. I proto jsou vymezeny nové zastavitelné plochy, a ty jsou vymezeny také s ohledem na potenciál rozvoje území. Potenciál rozvoje obce zde bezpochyby existuje díky těsné vazbě na metropoli.

Praha je nejen historickým duchovním a mocenským centrem naší země, ale logicky i významným zdrojem pracovních příležitostí. Téměř 100 tisíc osob dojíždí do Prahy za prací, přes 20 tisíc osob dojíždí do pražských škol, další tisíce osob přicházejí do Prahy denně kvůli zdravotnictví, kultuře, obchodu, službám i bezpočtu dalších důvodů. Praha, podobně jako všechny metropole, využívá zázemí regionu mimo jiné také pro řešení technických a dopravních otázek a přirozeně předpokládá společné řešení řady problémů. Území za hranicí Prahy je od roku 1990 dynamicky se rozvíjejícím prostorem. Značnému nárůstu zájmu o bydlení za hranicemi Prahy po roce 1990 nebylo možné nijak bránit, ani tento zájem „regulovat“. Trend přesunu bydlení z centra směrem k okrajům a za hranice města v Praze, ale i jinde, započal před mnoha desetiletími, ovšem po roce 1989 došlo k jeho urychlení. V Praze 1 a Praze 2 poklesl mezi roky 1991 a 2008 počet obyvatel z 104500 na 78300, tedy o 26000, to je o více než jednu čtvrtinu za pouhých 17 let. Lze se jen dohadovat, kolik z oněch odstěhovavších si tak naplnilo svůj dávný sen o bydlení v rodinném domě se zahradou, v klidu, s výhledem do lesa, a podobně. Od roku 2001 se výrazně zrychluje tzv. příměstská suburbanizace, která s sebou přináší provozní problémy zejména v oblasti dopravního napojení nebo nedostatečné kapacity občanské vybavenosti. Přes veškeré nepříznivé dopady a těžkosti je bydlení v satelitním pásmu u nemalé části obyvatelstva považováno za cosi dobrého, je to hodnoceno jako dobrá volba. Proto tento fenomén nelze jednoznačně dehonestovat. Spíše jde o to, aby vše bylo, jak se říká „tak nějak akorát“, je to tedy otázka rozumnosti, přijatelného měřítka a správných proporcí. To se týká prakticky všeho, nejen

zástavby. Nikdo však ani v hrubých obrysech neví, jak tuto otázku uchopit. To je bezpochyby dobře.

V souvislosti s dosavadním rozvojem obce Přezletice je možné se zastavit u dvou úkazů, zjištěných z oficiálního SLDB (Sčítání lidu, domů a bytů) 1991 a 2001. V období devadesátých let, kdy bylo v obci Přezletice postaveno 28 bytů (v rodinných domech) se výrazně zvýšila průměrná výměra obytné plochy jednoho bytu z 52,4 m² na 71,1 m² (to je o více než jednu třetinu) a vzrostla také celková plocha bytu ze 77,7 m² na 105,8 m² (také o více než jednu třetinu). Zdá se, že jde o pozitivní posun, který souvisí se stavebním rozvojem obce. Jiným posunem, který se také bezpochyby týká prakticky všech obcí v suburbánní pozici, může být postupná proměna vzdělanostní struktury obyvatelstva směrem k vyššímu vzdělání. V roce 2001 žilo v Přezleticích celkem 33 procent obyvatel ve věku nad 15 let s maturitou nebo vysokoškolským vzděláním, v Brázděm to bylo 28 procent, v Jenštejně 19 procent, v Radonicích 10,4 procenta. Celočeský průměr byl 35,7 a bez započtení Prahy to bylo 31,7 procenta. Tyto údaje lze interpretovat mnoha způsoby, ale zásadně potvrzují známou věc – do suburbí se z měst stěhují především „vzdělanější“ vrstvy obyvatelstva. Má to však i odvrácenou tvář. Místem pracovního působení těchto nových obyvatel zůstává mateřské město, metropole. Stěhování do suburbie je totiž jen zřídka doprovázeno změnou pracoviště. Má to pochopitelně výrazný vliv na každodenní cesty za prací.

Podle § 19 odstavce 1 stavebního zákona je úkolem územního plánování zejména

- a) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,
- b) stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území,
- c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,
- d) stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb,
- e) stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území,
- f) stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci),
- g) vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem,
- h) vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn,
- i) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení,
- j) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,
- k) vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,
- l) určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území,

- m) vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhopvat kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak,
- n) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,
- o) uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

K jednotlivým částem odstavce 1:

ad a) stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty byly vyhodnoceny a společně s údaji vyplývajícími z územně analytických podkladů byly doplněny průzkumy a rozboru doplněny tak, aby mohly být v návrhu územního plánu správně uplatněny,

ad b) celková koncepce rozvoje území včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území byly stanoveny a v dostatečném předstihu veřejně prezentovány,

ad c) potřeba změn v území byla mnohokrát prověřována a posuzována ze všech důležitých hledisek, zvláště byl posuzován, zohledňován a zvažován veřejný zájem na jejich umožnění, jakož i jejich budoucí přínosy, problémy a případná rizika.

V této souvislosti je nutno poznamenat, že byly vedeny rozpravy také o možnosti úplného omezení veškeré další stavební činnosti za hranicemi zastavěného území obce (podle právního stavu ke konci roku 2008). Obecným a společným závěrem však bylo konstatování, že v geografických podmínkách obce Přezletice, kde je jednoznačně nejdůležitějším kritériem vazba na Prahu, by paušální „umrtvení“ rozvoje v nových plochách, pokud by o něm mělo být rozhodnuto nyní, mohlo vbrzku iniciovat tlaky na alespoň selektivní vyhovění některým jednotlivcům či skupinám. To by následně mohlo mnohé nyní připravované záměry, směřující ke kultivaci stávajícího prostředí, odsunout o mnoho let nebo zcela odsoudit k nerealizovatelnosti.

ad d) urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb jsou stanoveny dostatečně zřetelně a navržené postupy (procedury) při užívání tohoto územního plánu skýtají poměrně velkou záruku správného pochopení těchto požadavků,

ad e) podmínky pro uskutečňování změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území, jsou stanoveny,

ad f) pořadí provádění změn v území (etapizace) je stanoveno,

ad g) vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků nebylo prostřednictvím územního plánu Přezletic zapotřebí; základní hrozby, jako jsou záplavy nebo sesuvy půdy zde (podle veškerých dostupných

existujících poznatků) nepřicházejí v úvahu,

ad h) vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn je v konkrétních podmínkách obce Přezletice prostřednictvím územního plánu zajištěno určitou flexibilitou územního plánu, který umožňuje reagovat na některé jevy tohoto typu poměrně operativně,

ad i) podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení byly stanoveny,

ad j) podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území byly prověřovány a lze konstatovat, že celková koncepce rozvoje obce nespočívá výhradně na zajišťování zdrojů z veřejných rozpočtů; nicméně je zapotřebí podotknout, že podobně jako v každé obci v České republice je nezbytné počítat s tím, že CELKOVÝ dluh po mnoha desetiletích úpadku a nezájmu o věci veřejné, viditelný již pouhým letným pohledem na stav prostředí, bude muset být postupně splácen – jen v obci Přezletice je tento všeobecný celkový dluh vyčíslen (odhadnut) na více než čtyřicet milionů €,

ad k) podmínky pro zajištění civilní ochrany v území jsou vytvořeny zejména tím, že celková koncepce uspořádání území zajištění civilní ochrany nikterak neztěžuje či neomezuje, a že možné hrozby (přírodní pohromy, teroristické činy a podobně) by se v podmínkách obce Přezletice měly týkat vždy spíše velmi omezeného počtu obyvatel, jejich zdraví a majetku,

ad l) určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území nebylo prostřednictvím územního plánu Přezletic zapotřebí,

ad m) vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhnout kompenzační opatření je dostatečně stanoveno v definování následujících podmínek:

za první – pro využití územní rezervy pro případné vedení silničního okruhu kolem Prahy jako jediného známého záměru, s nímž je z pochopitelných důvodů spojena řada obav veřejnosti, a to tak, že při dodržení všech stanovených podmínek a požadavků obce by vlivy na obec a na občany obce měly být nulové;

za druhé – pro rozvoj západním směrem v lokalitách A (Bílá vrátka – Ke Ctěnicím) a B (Bílá vrátka – Panská pole)

V ostatních případech není prostřednictvím územního plánu Přezletic zapotřebí další podmínky stanovovat,

ad n) požadavek regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů prostřednictvím územního plánu Přezletic byl naplněn tak, že nebyly vymezovány nové plochy pro těžbu nerostů

(bylo pouze pasivně přejato to, co bylo již dříve rozhodnuto někým jiným), nebyla stanovena místa pro čerpání podzemní vody a podobně. Z hlediska zákona č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, ve znění pozdějších předpisů, jsou podle § 7 přírodními zdroji ty části živé nebo neživé přírody, které člověk využívá nebo může využívat k uspokojování svých potřeb. To je ovšem velmi široký pojem a domyšleno do důsledku – přírodním zdrojem je vše s výjimkou toho, co bylo vytvořeno či vyrobeno člověkem. Klasickým přírodním zdrojem je i vzduch nebo sluneční záření, a koneckonců veškeré pozemky jsou přírodním zdrojem, který sice můžeme využívat po neomezenou dobu bez jeho technického opotřebení, ale nemůžeme jej reprodukovat. Pro účely územního plánování v měřítku jedné obce je formulace tak, jak je obsažena v zákoně, poněkud nešikovná.

ad o) poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče jsou v hojné míře uplatněny a prolínají se celým textem územního plánu.

Podle odstavce 2 § 19 stavebního zákona je úkolem územního plánování vyhodnotit vliv územního plánu na vyvážený vztah územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území. Toto "vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území" je součástí odůvodnění (část pátá, odstavec 9).

Závěr: z hlediska požadavků § 18 a 19 stavebního zákona je návrh územního plánu Přezletic zpracován tak, že tyto požadavky v míře dostatečné aplikuje a těmto požadavkům se věnuje. Nic, co má být součástí zásadního koncepčního zvažování, nebylo opomenuto.

2. Soulad s ostatními požadavky stavebního zákona

2a. Soulad s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území

Požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území nejsou konkrétně formulovány žádným předpisem - jejich zjištění je úkolem územně analytických podkladů, hodnoty proto není možné stanovovat libovolně a účelově. Vzhledem k tomu, že existující územně analytické poklady, pořizované městem Brandýs nad Labem - Stará Boleslav, neobsahovaly architektonické a urbanistické hodnoty v území, byly hodnoty sestaveny jako součást přípravy pro pořizování tohoto územního plánu. Uplatňování hodnot souvisí s úkolem územního plánování uvedeným v § 19 odst. 1 písm. b) stavebního zákona – „stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území“ a s úkolem uvedeným v § 19 odst. 1 písm. i) stavebního zákona – „stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení,“. Tímto ustanovením zákona i textem této priority jsou současně akceptovány požadavky „Evropské úmluvy o krajině“, která vstoupila pro Českou republiku v

platnost v roce 2004. Lze konstatovat, že návrh územního plánu Přezletic obsahuje dostatečné množství ustanovení, jejichž naplňování zaručí ochranu hodnot vždy od samého počátku.

2b. Soulad s požadavky na ochranu nezastavěného území

Konkrétní požadavky na ochranu nezastavěného území (obvykle se jedná o krajinu) nejsou zvláštními předpisy formulovány. Jistou „oporu“ lze nalézt v environmentální legislativě. V zásadě jde o to, aby bylo možné udržovat krásnou krajinu, aby náš zrak nemusel znechuceně spočinout na vysloveně nevhodných stavbách budov, dálničních těles a podobných nevratných zásazích – nevhodných z hlediska subjektivního estetického pocitu dané doby.

2c. Vyhodnocení využití zastavěného území

Zastavěné území obce Přezletice je vymezeno v souladu s ustanovením § 58 stavebního zákona. Jeho celková plošná výměra je zhruba 55 hektarů, přičemž celková rozloha obce je 416 hektarů.

Při „vyhodnocení účelného využití zastavěného území“ je vhodné se podívat na celistvější údaje a následně si učinit rámcovou představu. Prozkoumejme nejprve hustotu využití zastavěného území. V současné době žije v obci 886 obyvatel a plošná výměra „obydleného“ zastavěného území je 51 hektar - hustota využití je 17,4 obyvatel / 1 hektar. Podle „Sčítání lidí, domů a bytů (SLDB) 2001“ žilo v obci 736 obyvatel a plošná výměra zastavěného území byla cca 47 hektarů. Hustota využití zastavěného území byla 16 obyvatel / 1 hektar. Po plném zabydlení stavebně dokončené první etapy výstavby lokality při Ctěnickém potoce se celková hustota využití podstatně zvýší na více než 23 obyvatel / 1 hektar. Aniž by bylo potřebné zkoumat dále, lze konstatovat, že z hlediska hustoty obytné zástavby je prostor obce využit mimořádně racionálně – pro obce o velikosti od 500 do 1000 obyvatel je totiž za jakousi rozumnou hodnotu považováno 15 obyvatel / 1 hektar zastavěného území. Nezapomeňme, co vše je do zastavěného území započteno: kromě klasických parcel se zástavbou sem patří i ulice a návsi, pozemky s neobytnými stavbami, park, ale i rybník, potok, a podobně. Porovnejme Přezletice se třemi nedalekými obcemi: sousedící obec Veleň má 764 obyvatel, zastavěné území činí 33 hektarů, hustota je 23,2 obyvatel na hektar, nedaleké Radonice mají 579 obyvatel na ploše zastavěného území o rozloze 41 hektar, hustota je pak 14 obyvatel na jeden hektar a konečně Hovorčovice s 984 obyvateli a plochou zastavěného území cca 70 hektarů - hustota je zde 14 obyvatel na jeden hektar.

2d. Vyhodnocení potřeby vymežit zastavitelné plochy

S ohledem na veškeré relevantní okolnosti je zřejmé, že existuje nejeden důvod pro vymezení zastavitelných ploch. Komplexní zdůvodnění navrženého řešení (viz sedmá kapitola tohoto odůvodnění) obsahuje poměrně obsírné rozvedení tématu. Z tohoto důvodu není „vyhodnocení potřeby ...“ obsaženo zde.

3. Soulad s požadavky prováděcích právních předpisů stavebního zákona

Zpracování územního plánu Přezletic je provedeno podle prováděcí vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území v platném znění a v souladu s vyhláškou č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby v platném znění.

Obsah územního plánu Přezletic odpovídá příloze č. 7 vyhlášky č.500/2006 Sb.

Textová část obsahuje všechny kapitoly. Členění textové části do jednotlivých částí odpovídá schválenému zadání územního plánu Přezletic. Grafické přílohy obsahově odpovídají požadavkům.

Grafická část obsahuje:

- a) výkres základního členění území, označený jako příloha č. 1, obsahující vyznačení hranic řešeného území, zastavěného území, zastavitelných ploch, ploch přestavby, ploch a koridorů územních rezerv a ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií,
- b) hlavní výkres, označený jako příloha č. 2, obsahující vymezení ploch s rozdílným využitím, vymezení ploch a koridorů pro dopravní a technickou infrastrukturu, vymezení zastavěného území, zastavitelných ploch, ploch a koridorů pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy,
- c) výkres koncepce, označený jako příloha č. 3, obsahující urbanistickou koncepci, koncepci

- uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury,
- d) výkres veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, označený jako příloha č. 4,
 - e) výkres etapizace – podmíněností změn v území, označený jako příloha č. 5.

Celkově lze konstatovat, že územní plán Přezletic je souladný s příslušnými požadavky.

4. Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů

Na základě společného jednání a veřejného projednání upraveného a posouzeného návrhu územního plánu Přezletic lze po vyhodnocení všech stanovisek dotčených orgánů konstatovat, že územní plán Přezletic je souladný s příslušnými požadavky.

Část druhá Územní plán Přezletic z hlediska souladu s Politikou územního rozvoje ČR

Obec Přezletice je z hlediska platné Politiky územního rozvoje České republiky 2008 (PÚR ČR 2008), která byla schválena usnesením vlády č. 929/2009 dne 20. července 2009, součástí území OB1 - Rozvojová oblast Praha. Pro řešení územního plánu Přezletic plynou z PÚR ČR 2008 zejména požadavky na zajištění tras a koridorů pro vedení nadřazené dopravní a technické infrastruktury. Do územního plánu Přezletic jsou tyto požadavky promítnuty.

Republikové priority jako jedna z nejzásadnějších okolností, jsou v územním plánu Přezletic zohledněny. Podrobnosti jsou uvedeny v samostatné příloze č. 40 tohoto Odůvodnění.

Část třetí Územní plán Přezletic z hlediska souladu s územněplánovací dokumentací vydanou krajem

Platnou územně plánovací dokumentací v úrovni kraje je Územní plán velkého územního celku Pražského regionu, schválený zastupitelstvem Středočeského kraje dne 18. prosince 2006, usnesením č. 55-15/2006/ZK. Z této územně plánovací dokumentace vyplývá pro obec Přezletice

povinnost respektovat závazné limity využití území nadmístního významu a nadregionální a regionální územní systém ekologické stability. Pro trasu silničního okruhu kolem Prahy (SOKP), která v územněplánovací dokumentaci kraje není závazná, ale nelze ji ignorovat, je v územním plánu Přezletic vymezen koridor, do něhož bude moci být případně trasa SOKP situována. Okolnosti této trasy jsou však dosti nejasné, a je proto možné počítat i se zcela jiným řešením trasy silničního okruhu, než tomu bylo dosud.

Územní plán Přezletic je v souladu s požadavky vyplývajícími z Územního plánu velkého územního celku Pražského regionu, které nepozbyly platnosti (§ 187 odst. 7 stavebního zákona).

K části druhé a třetí se vztahuje následující subkapitola:

Stanovisko Krajského úřadu podle §51 stavebního zákona

Krajský řad Středočeského kraje, odbor regionálního rozvoje, Zborovská 11, 150 21 Praha 5 (dopis čj. 063341/2010/KUSK dne 23. 4. 2010) podle § 51 stavebního zákona posoudil návrh Územního plánu Přezletic z hlediska zajištění koordinace využívání území, zejména s ohledem na širší vztahy a z hlediska souladu s Politikou územního rozvoje ČR a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a shledal, že pořizovaný Územní plán Přezletic je v souladu s výše uvedeným a může být následně projednán ve smyslu ustanovení § 52 až § 54 stavebního zákona.

Část čtvrtá

Územní plán Přezletic

5. Údaje o zadání územního plánu a jeho splnění

Zadání územního plánu Přezletic bylo schváleno usnesením zastupitelstva obce Přezletice č. 11 dne 22. října 2008. Hlavními důvody pro pořízení nového územního plánu byly zejména:

- 1) potřeba nově formulovat koncepci rozvoje obce a ochrany jejich hodnot včetně přehodnocení výhledových zastavitelných území (to jest „výhledových“ podle dosavadního územního plánu);
- 2) potřeba zcela nově formulovat podmínky využití zastavěného a zastavitelného území;

- 3) posílit prostřednictvím nového územního plánu roli obce jako samosprávné entity ve všech rozhodovacích procesech v mezích, které legislativa samosprávě umožňuje;
- 4) promítnout záměry přesahující obecní úroveň do prostředí obce dostatečně harmonicky;
- 5) reagovat na nové podněty, díky jejichž uplatnění v koncepci rozvoje by mohlo být dosaženo kvalitativně nové úrovně života v obci zvláště díky rozhojnění a diverzifikaci funkcí, které by obec mohla plnit.

Požadavky schváleného zadání územního plánu Přezletic byly splněny. V některých bodech došlo k nepatrným úpravám, jejichž podstatným smyslem bylo, aby pro řešení konkrétního záměru bylo podle okolností možné volit z více v úvahu přicházejících řešení dopravní a technické infrastruktury. Podrobnějšími územními studii nových zastavitelných lokalit jako novým nástrojem bude mít obec šanci usměrňovat změny v území obce mimořádně důkladně - bude-li o to stát.

6. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Širší vztahy v území jsou územním plánem Přezletic respektovány. Veškeré nově navrhované prvky, obsažené v územním plánu Přezletic, které jakýmkoli způsobem přímo či nepřímo přesahují hranice obce, byly koordinovány. Týká se to zejména dopravní infrastruktury. Jak je uvedeno na jiných místech tohoto odůvodnění, trasa vlakotramvaje byla koordinována s oběma sousedícími obcemi, trasa nové silnice č. II/244 (kostelecké silnice) byla koordinována taktéž a obdobně byl dojednáván úsek východní tangenty na území obce Podolanka. Zejména je důležité se zabývat otázkou územněplánovací dokumentace hlavního města Prahy. V nynější chvíli lze konstatovat, že koncept nového územního plánu Prahy, jehož projednávání není ke konci října 2011 ukončeno, neobsahuje v oblasti společného zájmu zásadní odlišnosti od předchozího územního plánu (Územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy ze dne 9.9.1999).

7. Komplexní zdůvodnění navrženého řešení

Územní plán obsahuje textovou část a grafickou část. Text územního plánu je členěn na díly, články a odstavce.

V prvním odstavci článku prvého je uvedeno, že obec Přezletice použije ustanovení tohoto územního plánu jako účastník územního řízení podle odst. 1 § 85 a v souladu s odst. 4 § 89 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), přičemž námítky k ochraně zájmů obce a zájmů občanů obce uplatňuje v souladu s odst. 4 § 89 stavebního

zákona. Obec Přezletice si tímto ukládá povinnost se ve všech svých vyjádřeních důsledně držet smyslu vlastního územního plánu a příslušná ustanovení územního plánu rozvíjet a vysvětlovat je, aby bylo zřejmé, že principy územního plánu jsou se zájmy obce a zájmy občanů v souladu.

Ve druhém odstavci si obec vyhrazuje právo výslovně potvrzovat výjimečnou přípustnost staveb, zařízení, činnosti a změn v území. Současně si obec v takových situacích vyhrazuje právo uplatnit vůči žadateli požadavek doložit přijatelnost záměru dalšími prostředky - grafickými zobrazeními, údaji a doplňujícími texty včetně výpočtů.

Ve třetím odstavci je uvedeno výslovné právo obce podávat v případě jakékoli potřeby podrobnější výklad ustanovení územního plánu.

Článek 2 obsahuje výklad pojmů. Jsou zde uvedeny pojmy, užívané v textové části územního plánu, které nejsou vysvětleny stavebním zákonem ani jeho prováděcími předpisy.

K dílu a1 (Vymezení zastavěného území)

Zastavěné území je vymezeno v souladu s ustanovením § 58 stavebního zákona. Zahrnuje:

- a) zastavěné stavební pozemky,
- b) stavební proluky,
- c) pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území,
- d) ostatní veřejná prostranství,
- e) další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území.

K dílu a2 (Koncepte rozvoje území obce, ochrany a rozvoje hodnot)

V odstavci 1 je zdůrazněno, že sousedství s hlavním městem Praha je skutečnost, na kterou je nezbytné správně a vhodně reagovat. Platí to zvláště ve zdejší situaci, kde jsou znaky sousedství vcelku zjevné - jde zejména o stavební spojitost, propojenost veřejnou infrastrukturou a tak dále. Co je myšleno „správným a vhodným reagováním“? Jde v zásadě o přijetí podstatného faktu, že „návrat“ k obci venkovského charakteru s nenarušeným krajinným zázemím je nemyslitelný a nereálný. Nejde ovšem o kopírování městského charakteru. Jde proto spíše o hledání těch forem ztvárňování prostředí, o nichž bude možné říci, že jsou přiměřenými pro velkoměstské předměstí a přechod do skutečně volné krajiny.

Velikost obce z hlediska uvažovaného počtu obyvatel může být přibližně pět až šest tisíc obyvatel, může však být i poloviční. Je zřejmé, že žádné z těchto velikostí nemůže být dosaženo jednorázově v krátkém časovém úseku. Je současně zřejmé, že se nemůže jednat o změnu prostřednictvím přirozeného demografického přírůstku. Uvažovaný početní nárůst velikosti

obce vychází ze zohlednění trendu hledání nového bydlení zejména obyvateli Prahy, kteří volí pro své nové bydlení okrajové polohy metropole, ať už v rámci administrativních hranic Prahy (tzv. vnitřní suburbanizace) nebo v oblastech k Praze přiléhajících (tzv. vnější suburbanizace). Na tomto místě by jistě bylo možné rozvíjet širší úvahy, zda jde o trend žádoucí či nikoli, nebo dokonce zda se jedná o trend, přinášející škody a komplikace. Zcela teoreticky by bylo možné veškeré úvahy odvinout od nereálného přání „budiž prostředí k životu ve městě natolik dobré, aby nikdo netoužil po předměstí“. Zastavit nebo zpomalit trend směřování na předměstí legislativní cestou je prakticky nemyslitelné. Jaké by k tomu musely být voleny prostředky? Výhradně zákazy a restrikce všeho druhu - ty však v podstatě v naší legislativě neexistují a upřímně řečeno ani existovat nemohou. Jedním z nemnoha nástrojů v rukou obce je vyhlásit stavební uzávěru v rozsahu celého území obce s odůvodněním, že právě toto je projevem vůle občanů obce. Zdá se, že by to nebyla správná cesta. Nezbývá tedy, než si klást zásadnější otázky. Při hledání odpovědi na ně se ocitáme v oblasti širších úvah. Takto složitě a hluboce promyšlet koncepci rozvoje jedné obce ovšem nelze, neboť jedna obec je příliš malou entitou. Lze dokonce říci, že i celá Česká republika je příliš malá na tyto úvahy. Snad je možné o celé věci vést debaty a úvahy až při měřítku euroatlantické civilizace a ptát se, zda na samém počátku všech těchto pomalu postupujících dějů nebylo úsilí člověka uniknout dosavadnímu jasně strukturovanému řádu, vymanit se z vazeb na celek, osvobodit se...

Vraťme se proto zpět do přezletického území.

Velikost pět až šest tisíc obyvatel byla stanovena jako limitní velikost a současně jako velikost, při níž bude možné obec vybavit základní vybaveností tak, aby v nezákladnějších potřebách byla obec do značné míry soběstačná. Této velikosti by měl odpovídat základní urbanistický princip v každém místě, který bude slučovat dosavadní spíše venkovský až příměstský charakter s charakterem spíše maloměstským, a že pro oba principy bude charakteristickým znakem mnohvrstevnatost funkcí ve správných polohách.

Jedním z klíčových momentů pro sdělení vlastní představy obce o své budoucí velikosti je totiž možnost spojení Prahy se Starou Boleslaví vlakotramvajovou dopravou. Proto by bylo potřebné vnímat uvažovaný rozvoj obce v kontextu s novou trasou zřejmě nejlepší možné veřejné dopravy, a naopak. Myšlenky o novém výkonném spojení Prahy a Staré Boleslavi veřejnou dopravou pocházejí z dřívějších dob, kdy byly alternativně promyšleny varianty rozvoje Prahy a uspořádání pražské aglomerace. Počátky úvah o rozvoji Prahy severovýchodním směrem k Brandýsu a Staré Boleslavi (nebo obecněji do polabského pásu), a tedy také o růstu obce Přezletice, je nutno hledat již v době dvacátých let dvacátého století. Přestože mnohé z výchozích myšlenkových principů ztratily na své aktuálnosti, nelze vše zcela jednoduše zavrhnout.

V odstavci 2 se konstatuje, že rozvoj obce zahrnuje především obnovu a kultivaci existujícího prostředí sídla i krajiny. Tato kultivace je spojena s postupným doplňováním veřejné infrastruktury.

Je tím jednoznačně dáno najevo, že rozvoj, jak bývá často nesprávně chápán, nespočívá v expanzi sídla do volné krajiny, ale že na prvním místě je požadavek na kvalitu stávajícího prostředí v nejširším slova smyslu, a tedy aby v každém momentu byla obec místem klidného a harmonického bytí. Jedním z významných předpokladů pro to je, aby obec byla náležitě vybavena veřejnou infrastrukturou. To je pak obsahem následujících vět. Formulace jsou voleny tak, aby byly vnímány jako imperativ, závazný pro každého.

Odstavec 3 se týká obsazování nových dosud nezastavěných ploch. Je záměrně formulován poměrně volně jako obecný úkol, ve skutečnosti nejvíce platný pro každého developera – respektovat jako prioritu obce požadavek rozumně volit velikostně odpovídající fáze tak, aby dotčení stávajícího prostředí obce novými skutečnostmi bylo co nejpříjemnější. Proto je zde mimo jiné uvedeno, že zatěžování stávajícího prostředí indukovanou automobilovou dopravou bude podrobena zvýšenému kritickému zkoumání. Dále je jasně formulován požadavek, aby prostřednictvím nových rozvojových záměrů nedocházelo k deficitu v kapacitách občanské vybavenosti. Je tím míněna zvláště vybavenost veřejná, jejíž vznik a provoz spočívá na bedrech obce a veřejné sféry (školská a vzdělávací zařízení, ale i prostory pro volný čas a podobně). Tento požadavek je zcela legitimní a je plně v souladu s ustanoveními prvního odstavce článku prvního (obec jako účastník územního řízení podle odst. 1 § 85 a v souladu s odst. 4 § 89 stavebního zákona sděluje námítky k ochraně zájmů obce a zájmů občanů obce).

V odstavci 4 je uveden taxativní výčet oblastí v obci, jejichž charakter vykazuje hodnoty, s nimiž je možné se z občanského hlediska identifikovat. Proto – jak je uvedeno v navazujícím odstavci 5 - ty záměry, které mohou mít vliv na proměnu uvedených hodnot už jen tím, že se ocitají v kontaktu s nimi, budou obcí posuzovány nepoměrně všestranněji než v ostatních případech, a za tím účelem je stavebníkům uložena povinnost doložit navrhovaný záměr prostorovými zobrazeními v rozsahu odpovídajícím významu příslušného místa. Bude se jednat o zcela individuální přístup ke každé svým způsobem jedinečné situaci. Pozice obce je proto v těchto případech mimořádně silná. Grafické znázornění těchto oblastí je obsaženo v příloze č. 3 „Výkres koncepce“, jak je uvedeno v odstavci 5.

V odstavci 6 je jinými slovy řečeno, že nejen “dům jako takový” je předmětem zkoumání, ale také (a možná daleko důrazněji) celkové vztahování se domu k veřejnému prostoru. Předpokladem je odpovídající kvalita a zřetelně definovatelný charakter veřejného prostranství, ať nového nebo historického. V takových situacích je pak totiž možné za nepoměrně významnější hledisko považovat právě vztah domu k prostoru, spíše než dům jako takový.

V odstavci 7 se hovoří o podpoře a upřednostnění těch záměrů, jejichž cílem a smyslem je vznik nových pracovních míst s vyšší mírou kvalifikace. Obec může svou podporu takovým záměrům dát účinně najevo mnoha způsoby. Lze předpokládat, že plné pokrytí obce pracovními příležitostmi v celkové geografické situaci nemůže být docíleno – to by prakticky znamenalo disponovat již

v současné době v obci zhruba 400 pracovními místy. I tak by však mnozí občané obce denně vyjížděli za prací do Prahy. V zásadě jde o to, aby se co nejvíce předcházelo vzniku „noclehárny“, odkud naprostá většina občanů odjíždí za prací. Podle „Sčítání lidí, domů a bytů 2001“ bylo 55 procent obyvatel obce Přeletice ekonomicky aktivních (celkem 405 osob), z nichž mimo obec nacházelo pracovní uplatnění 319 obyvatel neboli téměř 80 procent. Denně vyjíždělo za prací mimo obec 250 obyvatel, do škol vyjíždělo denně 90 žáků. Viděno jinak – během dopoledne území obce opustilo 55 procent obyvatel, tedy více než jedna polovina. Podle „Sčítání lidí, domů a bytů 1991“ bylo 59 procent obyvatel obce ekonomicky aktivních (celkem 376 osob), z nichž pracoviště mimo obec mělo 337 obyvatel, to je 89 procent. Lze tedy konstatovat, že v průběhu devadesátých let (1991 – 2001) docházelo k jistému pozitivnímu posunu, ale s jistotou lze říci, že po nastěhování nových obyvatel do bytů rozestavěných v obci nyní či připravovaných v celkovém rozsahu cca 500 (přibližně 1200 až 1400 obyvatel) se situace ze sledovaného pohledu v roce 2010 výrazně zhorší. Podpora a upřednostnění záměrů, jejichž cílem a smyslem je vznik nových pracovních míst, jsou tedy nezbytné.

K dílu a3 (Urbanistická koncepce)

V odstavci 1 je lapidárně shrnuta základní geografická (tvarová) představa o obci - základní půdorysný tvar sídla (zástavby) bude ostře a jasně vymezen vůči volné krajině. Co je tím myšleno? Zatímco zástavba obce Přeletice je na jižní straně již dnes prakticky plynule srostlá s územím sousedící Vnoře (což se bezpochyby státi nemělo, ale v polovině 90. let se stalo...), na ostatních okrajích sídla by se zástavba měla vůči krajině vymezit jasnou a místy poměrně mohutnou hradbou zeleně. Je zřejmé, že úplného uceleného ozelenění takto vymezených ploch se nikdo ze současníků nedožije. Jde však o to, aby byl v současné době vyslán jasný signál budoucím generacím. Z hlediska figury zástavby na všech těchto okrajích je v textu odstavce 1 naznačeno, že by se mělo jednat o jasně čitelný předěl. Zelené olemování zástavby obce na východě je vlastně jakýmsi hraničním systémem, který je spoluvytvářen souběhem tramvajové trati s východní tangentou s mohutnými stromořadími a s volným dvacetimetrovým pruhem v ochranném pásmu stávajícího elektrického vedení. K výše uvedeným „mohutným stromořadím“ podél východní tangenty lze pouze doplnit, že jako jeden z citově (esteticky) velmi vhodných stromů je krásný štíhlý topol.

V odstavci 2 je uvedeno, na jakém základním principu spočívá naplňování podmínek využití území sídla, které jsou podrobněji specifikovány v dalších částech územního plánu. Jedná se totiž o podstatný znak celkové koncepce rozvoje obce, která byť je tímto územním plánem do značné míry vymezena, je v otázkách stanovení přípustnosti staveb, zařízení a činností a jejich uspořádání, volby způsobu zástavby a ztvárnění staveb založena na principu hledání a nalézání přijatelných řešení prostřednictvím dohody, aniž by byly a priori striktně vyloučeny některé formy, způsoby a tvary nebo naopak některé formy, způsoby a tvary byly prohlašovány za jediné správné. Je zřejmé, že největší pozornost se bude tradičně upínat k otázkám „tvaroslovným“,

neboli k otázkám bytostně estetického, a tedy velmi individuálního a subjektivního rázu. Územním plánem Přezletic tak, jak je koncipován, nejsou všechny podrobné parametry stanoveny, a bude proto věcí každého stavebníka předložit natolik kvalitní a zdůvodněné řešení, aby bylo zřejmé, že záměr (i kdyby se mělo jednat o rozsahem nepatrnou změnu stavby) je připraven zodpovědně, s náležitým citem a v nejvyšší myšlené kvalitě. V tomto odstavci tedy obec deklaruje svou otevřenost a ochotu vést dialog, směřující ke shodě. Týká se to jak zásahů do zastavěného území, tak také zásahů do ploch zastavitelných. Koneckonců právě z obrazu ulic a zástavby v nich si člověk činí úsudek o kvalitách toho kterého místa. Základní podrobnosti, vztahující se k těmto plochám, jsou pak stanoveny v odstavci 4.

V odstavci 3 se uvádí, že koncepce systému sídelní zeleně se opírá především o stávající zeleň a její další rozvoj je směřován do veřejných prostranství, odkud bude prolínat do volné krajiny. Ve vhodných uzlových polohách budou utvářena veřejná prostranství opatřovaná skupinami výsadeb stromů. Základní myšlenka, vztahující se k tomuto odstavci, je tedy založena na představě, že nejvýznamnější trasy pěšího popřípadě cyklistického pohybu v obci by vždy měly být doprovázeny zelení alespoň ve formě stromořadí, a že v určitých vhodných místech by se zeleň v zástavbě měla rozvinout do charakteru plochy zeleného prostranství, a to v jakékoli formě – náměstíčko, nika v uličním prostranství či jen prosté rozšíření ulice. Při tom všem by měla být pocítována jistá provázanost s ryze přírodními zelenými plochami.

V odstavcích 4, 5 a 6 jsou vyjmenovány plochy s rozdílným využitím, které se tímto územním plánem vymezují, a které jsou podrobněji charakterizovány v dílu a6. V odstavci 6 je uveden odkaz na grafickou přílohu (příloha č. 2 „Hlavní výkres“), obsahující zobrazení jednotlivých ploch s rozdílným využitím. Vzhledem k tomu, že při posuzování souladu navrhovaného záměru se zobrazením v této grafické příloze občas dochází k potřebě některých upřesnění, je v další části téhož odstavce současně uvedeno, jak lze s případnými odchylkami zacházet: je stanoveno, že nepodstatná odchylka je výjimečně přípustná v případě nedotčení celkové koncepce širšího dotčeného území, a že odchylka, jíž by došlo ke zvětšení plochy zastavitelného území na úkor plochy všeobecné zeleně není přípustná. Současně se sděluje, že nepodstatná polohová úprava plochy silniční dopravy a plochy drážní dopravy je výjimečně přípustná, stejně jako významově nepodstatný posun hranice mezi plochou všeobecné zeleně a plochou zemědělskou. Co je tím zejména myšleno? Ukáže-li se například u některé silniční trasy při jejím podrobnějším projektovém řešení (technická studie, projekt pro vydání územního rozhodnutí a podobně), že polohovým posunem nebo úpravou tvaru či polohy křižovatky lze docílit vhodnějšího řešení, nemělo by to být spojeno s potřebou pořídit změnu tohoto územního plánu.

K dílu a4 (Koncepce veřejné infrastruktury), článku 3 (Dopravní infrastruktura)

V úvodním odstavci 1 článku 3 je uvedeno, že hlavním cílem koncepce uspořádání sítě dopravních tras je zmenšit vliv individuální automobilové dopravy na prostředí obce s předpokladem celkového zklidnění a zpřátelštění prostorů obce a posílení obytné a pobytové pohody v obci

– v jednotlivých domech, ale i ve veřejných prostranstvích. Tento požadavek se bude týkat všech záměrů na území obce, posuzování řešení nových veřejných prostranství i úprav prostranství existujících. Bude se pochopitelně týkat také posuzování způsobů řešení dopravní obsluhy nově navrhovaných staveb a zařízení, a to s jediným cílem – aby volba způsobu řešení vždy vedla k respektování hlavního cíle celkové dopravní koncepce tak, jak je uvedeno výše.

V odstavci 2 se stanovuje všeobecný cíl pro řešení průjezdné (necílové) automobilové dopravy, která bude postupně odvedena mimo zastavěné území obce. Stávající severojižní průtah silnice č. III/2444 (Veleň – Praha VINOŘ) s dopravním zatížením kolem zhruba 1000 vozidel denně (z toho asi čtvrtinu představují nákladní automobily) využívá historickou stopu v neodpovídajících prostorech v zastavěném území obce. Případné úpravy technického řešení tohoto průtahu mohou pomoci řešit pouze nepatrnou část problému spíše krátkodobě. Proto se jako jediné možné a správné řešení ukazuje jeho úplné vymístění do pozice obchvatové komunikace, která je nazvána „východní tangenta“. Trasa obchvatové komunikace podle dosavadního územního plánu obce (schváleného v roce 2001) byla opuštěna, neboť se jeví jako „málo důsledná“ z hlediska svého hlavního účelu, a to minimálně ve dvou věcech: za prvé – v oblasti Nohavice se dostává do bezprostřední blízkosti stávající i nově navrhované obytné zástavby (dostává se prakticky do obdobných vztahů, v jakých se dnes nachází starý průtah!), a tím samozřejmě zakládají nové budoucí problémy, a za druhé – na území Prahy přesunuje tranzitní dopravní zátěž z ulice Klenovská do ulice Rosická, kde byla v nedávné době realizována nová obytná zástavba. Je proto nezbytné a správné trasu obchvatu situovat mimo bezprostřední blízkost obytné zástavby.

V tomtéž odstavci 2 jsou v závěru uvedeny základní požadavky na začlenění nových pozemních komunikací do prostředí obce zvláště z hlediska ochrany okolí před hlukem.

V odstavci 3 je konkrétně popsána navržená silniční síť na území obce.

V odstavci 4 je uloženo, že na území obce Přezletice není přípustné stavbu silnice č. II/244 (kosteleckou silnici) rozdělit do více etap. Jde o důrazné promítnutí jednoho z významných veřejných zájmů obce – vždyť i jen „dočasné“ provozování úseku od Kostelce s ukončením na Veleňské ulici a pokračováním středem obce by znamenalo podstatný negativní zásah do života obce.

V odstavci 5 je uveden taxativní výčet třech bodů, v nichž bude možné připojit k budoucí silnici č. II/244 další komunikace. Respektování těchto 3 míst je podstatnou podmínkou pro smysluplnost celé koncepce nově navrhované sítě silnic na území obce Přezletice.

V odstavcích 6 až 10 jsou stanoveny podrobnější požadavky na řešení a uspořádání pozemních komunikací na území obce. Požadavky se týkají silnic i místních komunikací, a týkají se i nově

navrhovaných staveb, jakož i změn a úprav staveb pozemních komunikací stávajících.

V odstavci 11 je uveden ukazatel 400 vozidel/1000 obyvatel. Jedná se o naplnění požadavku článku 14.1.6. technické normy ČSN 73 6110 „Projektování místních komunikací“, kterým je obci svěřena kompetence tento ukazatel ve své územněplánovací dokumentaci stanovit.

Odstavec 12 se týká veřejné dopravy. Navrhovaná trasa vlakotramvaje na území obce Přezletice, pro níž je vymezen samostatný koridor, navazuje na trasu podle nového právě pořizovaného územního plánu Prahy; trasa je zkoordinována. Východní pokračování trasy vlakotramvaje je konzultačně projednáno s obcemi Podolanka a Jenštejn a předběžně s městem Brandýs nad Labem – Stará Boleslav. Od východní hranice obce Přezletice směrem na východ bude tedy muset být trasa podrobněji prověřována a následně promítána do jednotlivých územních plánů. Zákres v příloze č. 20 tohoto odůvodnění „Výkres širších vztahů“ je proto potřebné považovat v rozsahu výše uvedené východní části za informativní. Trasa tanguje zástavbu obce. Veškerá její křížení s pozemními komunikacemi budou řešena úrovně. V území obce Přezletice mohou být výhledově navrženy dvě zastávky - Přezletice – západ a Přezletice - východ. U každé zastávky se předpokládá situování souvisejících ploch a zařízení pro cestující, jako jsou zastávky navazující autobusové dopravy, parkoviště P+R pro osobní automobily, místa pro odložení jízdních kol a podobně. Oblasti vlakotramvajových zastávek současně vytvářejí koncové body východozápadní uliční osy, jejímž základem je Habrová ulice, kolmá na Zahradní ulici. O zastávce Přezletice - západ bude moci být reálněji uvažováno ve výhledovém období. Systém veřejné autobusové dopravy by se měl podle skutečných potřeb a možností dopravce trasově proměňovat tak, aby postupně bylo komfortně pokryto území obce. Skutečná vzdálenost autobusových stanic od staveb pro bydlení nesmí překročit 500 metrů, což je obvyklý standard, jehož ekvivalentem je 15 minut průměrně rychlé / pomalé pěší chůze. Základem systému tras se stane stávající autobusová linka 302, která by měla být nejprve prodloužena ke Kocandě. Je jisté, že realizaci vlakotramvajové tratě bude do sítě veřejné autobusové dopravy vnesen zcela nový prvek, na nějž bude potřebné odpovídajícím způsobem reagovat. Předjímat uspořádání budoucí sítě však nelze, a ostatně, není to příliš účelné.

Odstavce 13 až 15 se týkají cyklistické dopravy a pěších tras. Odstavec 13 obsahuje výčet stavebně samostatných tras číslovaných c01 až c03. Trasy, navržené v souběhu s novými silnicemi, mohou s nimi být sdruženy do jednoho stavebního celku nebo o nich může být rozhodnuto samostatně. Tak například trasa c01, vedená souběžně s nově navrhovanou silnicí č. II/244, by za příznivých okolností měla být součástí stavby této silnice, a tedy investicí Středočeského kraje, ale protože se v tomto případě jedná o záměr obce Přezletice, který dosud nebyl v úplnosti uplatněn, lze reálně pochybovat, že tento jistě správný záměr bude dodatečně začleněn do stavby silnice. Odstavce 14 a 15 se týkají hlavních stavebně samostatných pěších tras a zásad jejich koncipování. V konečné fázi by tak společně s běžnými chodníky měla být obec Přezletice vybavena poměrně uceleným a bohatým systémem pohodlných, atraktivních a

bezpečných pěších tras, které budou vyhovovat jak rodičům s dětmi nebo starším občanům, tak i handicapovaným osobám.

K dílu a4 (Koncepte veřejné infrastruktury), článku 4 (Technická infrastruktura)

S texty v článku 4 souvisí příloha územního plánu č. 3 „Výkres koncepte“. Koncepte technické infrastruktury není ve výkrese zobrazena běžným způsobem, to znamená zobrazením jednotlivých systémů a zařízení (zásobování pitnou vodou, likvidace odpadních vod, zásobování energiemi, síť elektronických komunikací). Jednotlivé sítě jsou totiž ve stávajícím zastavěném území realizovány a jejich další rozšiřování bude vždy řešeno v rámci některého z budoucích záměrů. Pokud bude u některé z tras či některého zařízení zjištěn nepostačující profil (například u hlavního přívodního vodovodního řádu z Vinoře) nebo malá kapacita (například u plynové regulační stanice VTL/STL Kocanda), bude velmi snadno možné v jednotlivých územních řízeních potřebnou věc řešit. Územní plán Přezletic je v tomto ohledu dostatečně flexibilní. O co v podstatě jde? Typickým případem, kdy vlastník či provozovatel technické infrastruktury předpokládá, že územní plán obce bude obsahovat podrobnosti řešení, jsou rozvody vysokého napětí 22 kV a rozmístění trafostanic. Obvyklým požadavkem bývá vymezit pro nové trafostanice jejich budoucí pozemky a ty zahrnout do seznamu ploch pro veřejně prospěšné stavby. Přezletický územní plán s takovýmto způsobem řešení nepočítá – viz dále v odůvodnění k odstavci 8. Výkres proto zobrazuje pouze tři vybrané plošné jevy - oblasti s povinným řešením likvidace splaškových vod závisle na stávající tlakové kanalizaci (a tedy nakonec v ČOV Praha Vinoř), plochu pro řešení likvidace dešťových vod podle odstavce 6 článku 4 a plochu pro retenční nádrže podle odstavce 5 článku 4. Podrobnosti jsou uvedeny dále.

Zásobování pitnou vodou

Zásobování pitnou vodou bude řešeno rozšiřováním stávajícího systému vodovodu pro veřejnou potřebu, který je napojen na vodárenský systém čerpací stanice Klíčov vodárenské soustavy hlavního města Prahy. Provozní hodnota tlaku je 0,35 až 0,40 MPa. Vodovodní řady jsou z území hlavního města Prahy vedeny ulicí Vinořskou, které jsou v současné době posíleny tak, že vyhovují pro velikost obce o počtu 2200 až 2500 obyvatel. V území Praha Vinoř je veden (dokončen v roce 2009) nový paralelní řad DN 200 z tvárné litiny v délce 277 metrů v ulici Klenovská mezi křižovatkami s ulicemi Dašická a Labětínská. Pro další navýšení počtu připojených obyvatel bude podle sdělení PVS, a.s. podmínkou výstavba vodovodního řádu DN 300 v délce 395 m v ulici Dašická.

	obyvatel	Q_d	Q_{max}	Q_h
		m ³ /den	m ³ /den	l/s
současný (výchozí) stav	850	150	200	4,1
celkem	až 6500	1230	1600	34,8

Odvádění splaškových vod

V Přezleticích je provozována souvislá tlaková kanalizační síť, pokrývající celou plochu zastavěného území obce, s odváděním splaškových vod do čistírny odpadních vod v Praze - Vinoři. Jedná se tedy o odvádění odpadních vod do území jiné obce, a v tomto případě současně i do jiného okresu a kraje. Stávající ČOV Praha Vinoř je mechanicko - biologickou čistírnou, projektovanou původně na 6000 EO (EO = ekvivalentní obyvatel). Stávající počet povolených připojení je 6925 EO, ve skutečnosti je připojeno 3895 EO. Pro obec Přezletice bylo povoleno 800 EO a v průběhu roku 2009 byla tato hodnota díky provedeným dílčím zásahům zvýšena na 2000 EO - navýšení 1200 EO je vyhrazeno pro rozvojový projekt "Zlatý kopec". Současně byla v roce 2009 započata příprava rozšíření kapacity ČOV na výhledový počet připojených 20393 EO, z toho pro obec Přezletice je uvažováno 6515 EO; denní množství splaškových odpadních vod má být 4061 m³/den a maximální přítok splaškových odpadních vod má být 105 l/s. Zprovoznění intenzifikované čistírny bylo předpokládáno na rok 2011, zahájení stavby bylo z finančních důvodů přesunulo do budoucnosti.

Odpadní vody přicházející do ČOV Praha Vinoř z obce Přezletice jsou v navrženém rozšíření bilancovány takto:

	Q24	Q24	Qd	Qh	Qh
EO	m ³ /d	l/s	m ³ /d	m ³ /h	l/s
6515	1238	14,3	1603	125	34,8

V současné době jsou na zvýšení kapacity této ČOV závislé rozvojové záměry, vycházející z předchozího územního plánu obce, které mají pravoplatná územní rozhodnutí. Vydání stavebních povolení je závislé na zkapacitnění ČOV a je proto prakticky nemožné. Proto koncepce nakládání se splaškovými vodami je v tomto územním plánu založena na předpokladu, že stávající ČOV Praha Vinoř nemusí být nutně jediným místem, kde budou odpadní vody čištěny.

Nakládání s dešťovými vodami

Topografická situace obce Přezletice spolu s geologickými charakteristikami místa se největší měrou podílí na nemožnosti omezit odtok dešťových vod přirozeným vsakem. Odvádění dešťových vod se předpokládá omezenou dešťovou kanalizací, nevytvářející ucelený systém, kombinovanou se sítí příkopů, propustků a mělkých samostatných dešťových řadů odvádějících relativně čistou dešťovou vodu. Klasická dešťová kanalizace není uvažována. Koncepce nakládání s dešťovými (srážkovými) vodami je založena na principu co nejdelšího setrvání vody na území obce pokud možno tak, aby v nejnáchodnějším bodu Ctěnického potoka nedocházelo k navyšování průtoků, a sestává se z dílčích systémů. Je přirozené a legislativou požadované, že vody ze střech rodinných domů a ze zpevněných ploch na pozemích rodinných domů budou vždy likvidovány přímo na příslušném pozemku. Ve stávajícím zastavěném území tomu tak není. Vznikají tím mnohdy složité situace, problém je nicméně alespoň ad hoc postupně řešen. Veškeré

další otázky se pak týkají požadavků na řešení v nových zastavitelných plochách a na řešení likvidace srážkových vod u jiných objektů, než jsou rodinné domy. V odstavcích 4 a 5 územního plánu je problematika podrobněji členěna a formulována do příslušných požadavků.

Zastavěné území situované (bohužel) v nivě Ctěnického potoka, která se vyznačuje vysokou hladinou spodní vody a mimořádně nepříznivou geologickou skladbou, je postihováno srážkovými vodami z prostoru Vinořského lesa a jeho nejbližšího okolí. Za normálních okolností, tedy za situace, kdyby nebylo bývalo umožněno nivu potoka zastavět, by problém neexistoval, nikdo by jej nepociťoval, neboť v minulosti, kdy niva byla nezastavěna, byly tyto vody přirozeně (sice velmi pomalu) likvidovány. Protože však nezbyvá, než otázku skutečně řešit, je navržen propojený systém retenčních ploch, který bude zaústěn do Ctěnického potoka v nejvyšším možném místě v západní části obce. Do Ctěnického potoka by tak byla vposledku odvedena nepatrná část srážkových vod, neboť jejich hlavní porce by zůstávala v systému povrchových nádrží (jezírek, rybníčků a spojovacích příkopů). Tento systém bude muset být navržen a podrobně koordinován i realizován současně se stavbou tzv. západní spojky.

Odstavce 7 a 8 souvisejí se zásobováním obce energiemi.

Celková energetická náročnost zástavby na území obce Přezletice

Pro všeobecnou představu a pro rámcové stanovení celkové energetické náročnosti obce Přezletice je v následující tabulce vyjádřena celková užitná plocha budov v obci (kromě budov ve výrobních areálech), a k ní je přiřazena odpovídající hodnota energetické náročnosti. Jde o dosti abstraktní pohled na obec jako na celek. Skutečnost se může od uvedených energetických údajů nepodstatně odlišovat. Výměry užitných ploch v obdobích do roku 2009 byly převzaty ze statistických údajů.

Zatímco v současné době se optimální hodnota celkové energetické spotřeby pohybuje (zejména díky legislativnímu tlaku) kolem 100 kWh/m²/rok, hodnoty v minulosti byly podstatně „horší“. Hodnota 100 je stále poměrně měkká, ale do budoucna nelze příliš optimisticky očekávat výraznou změnu. Proto je tato hodnota uvedena i pro zástavbu v nově navrhovaných plochách.

	m ² užitných ploch	uvažovaná měrná spotřeba energie	spotřeba energie v MWh / rok
historická zástavba obce do roku 1990	18800	220 kWh/m ² /rok	4140
zástavba z období 1990 až 2001	9200	150 kWh/m ² /rok	1380
celkem k roku 2001	28000		5520
zástavba z období 2001 až 2008	5200	140 kWh/m ² /rok	730
stávající stav (k roku 2009)	33200		6250
zástavba po roce 2010 (přírůstek)	250000	100 kWh/m ² /rok	25000

CELKEM zaokrouhleno	285000		31000
---------------------	--------	--	-------

Celkovou roční energetickou spotřebu 31 tisíc MWh můžeme odhadem rozdělit na spotřebu pro osvětlení a běžné elektrické spotřebiče v rozsahu kolem 10 až 15 procent, zbytek pak připadá na vytápění a přípravu teplé vody. Oněch 10 až 15 procent tedy představuje spotřebu elektrické energie ve výši přes 4 tisíce MWh za rok a přibližně 27 tisíc mWh (to je zhruba 97 tisíc GJ) roční energie pravděpodobně ze spalování zemního plynu. Pro bližší představu je možné uvést příklad celkové energetické náročnosti 18 třídní plně vybavené základní školy, která (jak je z textu územního plánu patrné) je uvažovanou významnou stavbou v obci – ta by měla činit 1500 až 1800 GJ za rok.

Energetickými zdroji, s nimiž je reálné pro území obce Přezletice uvažovat, jsou zemní plyn a elektrická energie. Nevylučuje se tím využití tzv. alternativních zdrojů, nemluvě o možných netradičních řešeních, jimiž může být v budoucnu docilováno pozoruhodných a veskrze příznivých výsledků. Jejich užití bude záviset na individuálních rozhodnutích investorů a stavebníků. Obec si v tomto směru nečiní žádný nárok.

Zásobování zemním plynem bude v každém stavebním záměru vycházet z aktuálně existující situace. V obci jsou v současné době rozvedeny středotlaké plynovodní řady v celém zastavěném území formou větvené sítě. Nové zastavitelné plochy budou na tuto síť připojovány ve vhodných místech. Stávající regulační stanice na Kocandě o výkonu 1200 m³, připojená k vysokotlakému plynovodu č. 102 (DN 500, provozní tlak 4 Mpa), bude muset být technologicky upravena pro větší spotřebu, která by mohla činit až 2600 m³/hod (Q_{max}). Lze předpokládat, že tato technologická proměna bude nezbytnou podmínkou pro přípravu lokality A – Bílá vrátka – Ke Ctěnicím.

Zásobování elektrickou energií je v obci Přezletice zajištěno z rozvodny 110/22 kV distribučním vedením 22 kV Brázdim – Dehtáry, které je vedeno východně od stávající zástavby obce. Jedinou výjimku představuje nejjihnější obytná enkláva obce, tzv. Baudyšov, která je obsloužena samostatným připojením z Prahy Vínůř. Uvnitř stávajícího zastavěného území je síť 22 kV z převážné části kabelizována. Nově navrhované trafostanice budou v nových lokalitách rozmístěny podle potřeby. Určitým přiblížením se k potřebným údajům budou povinné územní studie jednotlivých lokalit, v nichž budou moci být veškeré potřebné informace obsaženy. Do podrobnějších výpočtů bude vždy nutno zahrnout spotřebu elektrické energie pro veřejné osvětlení.

V odstavci 9 je uvedeno, že pokrytí území obce kabely elektronických komunikací (tzv. telefonní síť) bude řešeno rozšiřováním stávajícího systému. Stávající systém je připojen k ústředně ATÚ Praha Kbely přes rozvaděč TR č. 846 Praha Vínůř (Bohdanečská ulice) do nového TR v lokalitě při Ctěnickém potoku.

Ustanovení odstavce 10 (plochy pro stanoviště s nádobami na komunální odpad) bude možné uplatňovat pouze při rozhodování o nově navrhovaných lokalitách. Požadovaný půdorysný rozměr plochy pro stanoviště (nejméně 3 krát 10 metrů) předjímá do určité míry budoucí stav. Lze totiž předpokládat, že třídění odpadu bude „solistikovanější“, a že k tomu bude potřebný větší počet různě značených nádob (kontejnerů), než je tomu v současné době. Současně je stanoven požadavek, aby v zastavitelných územích byly tyto plochy vymezeny jako samostatné pozemky mimo plochy veřejných prostranství, tedy nikoli jako neurčitá část ulice, jak tomu bývá v současné době.

K dílu a4 (Koncepte veřejné infrastruktury), článku 5 (Občanská vybavenost)

V odstavcích 1 a 2 jsou formulovány nejobecnější požadavky na situování občanského vybavení v obci Přezletice. V zásadě jde o potřebu neustále vnímat jádro obce Přezletice jako oblasti, kam vybavenost přirozeně patří. Výjimku představuje základní škola se svými velkými nároky na rozlohu pozemku. Z opačné strany bychom mohli říci, že obec Přezletice by při navrhovaném velikostním rozvoji přišla o svou identitu, pokud by občanská vybavenost byla umístována výhradně v nových plochách. Bude to však klást značné nároky na správné zvažování vlivu na stávající prostředí. Proto je zde uvedeno, že záměry nezátěžující prostředí jádra obce dopravní obsluhou nad únosnou a rozumnou míru, budou zvláště v oblastech Dolní návsi, Horní návsi a jejich okolí pokládány za přínosné a budou podporovány při současném zohlednění požadavku na jejich snadnou a bezpečnou pěší a cyklistickou dostupnost.

V odstavci 3 jsou jmenovitě uvedeny tři okruhy zařízení občanského vybavení, u kterých se stanovují požadavky na jejich dimenzování. Jsou jimi mateřská škola, základní škola a plochy pro volný čas. Ve všech třech případech se jedná zejména o stanovení optimálního počtu míst nebo velikosti potřebné plochy. Tyto údaje nejsou stanoveny žádným obecně platným právním předpisem, a je proto na uvážení obce, jak se na konkrétní situaci rozhodne reagovat.

Podle údajů ministerstva školství je v případě mateřské školy obvykle užívaným ukazatelem 38 míst na 1000 obyvatel. Tento ukazatel je však vhodné použít spíše ve větších sídlech městského typu. Pro obec Přezletice je proto s ohledem na místní podmínky určena jako plně dostačující hodnota 30 míst na 1000 obyvatel, tedy zhruba tři čtvrtiny optimálního počtu. Lze se domnívat, že tato hodnota bude dlouhodobě vyhovovat potřebám a přáním rodin s dětmi předškolního věku. Velikost jednoho oddělení mateřské školy je limitována počtem 25 dětí. Územním plánem se stanovuje, že mateřská škola bude řešena a uspořádána nejvýše s třemi odděleními - nejvýše tři oddělení jsou rozumná zvláště z důvodu snadnější pěší dostupnosti a tedy „rozprostraněnosti“ více mateřských škol v obci. Prakticky to znamená, že výhledově by v obci mohlo být asi 180 až 200 míst ve třech až pěti mateřských školách. V roce 2011, kdy v obci mateřská škola není, je stavba mateřské školy pro 50 dětí na Horní návsi připravována. Po jejím uvedení do provozu by

tato velikost mohla postačovat pro zhruba 1500 obyvatel.

Povinné základní školní vzdělávání se týká přibližně 10 až 11 procent obyvatel. Optimální velikost základní školy je 2 krát 9 tříd, tedy 540 žáků. Takto velká škola bývá plně vybavena mnoha odbornými pracovišti, zatímco u škol menších je to poměrně problematické. Současně se zde uvádí, že rozdělit základní školu na dvě stavebně realizační fáze je přípustné, ale v tom případě musí být tělocvična součástí první fáze. Školní tělocvična s rozměry basketbalového hřiště by se pak bezpochyby stala nanejvýše potřebným obecně využívaným zařízením. Plocha pro základní školu je uvažována v lokalitě označené jako „A – Bílá vrátka – Ke Ctěnicím“. Je to prakticky jediné místo, na němž bude možné základní školu situovat.

Článek 5, odstavec 3, písmeno d se týká požadavků na plochy pro neorganizovanou tělovýchovu a sport, bezprostředně související s bydlením. Toto ustanovení je potřebné vnímat v kontextu s návrhy zástavby na dosud nezastavěných plochách a jde tedy o požadavek obce, který bude uplatňován u veškerých nově zastavitelných lokalit. Požadavek na dimenzování těchto ploch (nejméně 4 m² na obyvatele) je poměrně liberální, a proto by měl být vnímán jako nezbytné minimum, zajišťující občanům obce splnění elementárních potřeb tohoto druhu. V celkovém součtu, matematicky vzato, by na území obce mělo být k dispozici přibližně 3000 až 4000 m² dětských hřišť a asi 12000 m² hřišť ostatních (včetně velkého travnatého hřiště podle článku 16, jehož plošný nárok bude nejméně 4000 m²). Současně se stanovuje docházková vzdálenost těchto ploch.

Kromě těchto základních druhů občanské vybavenosti nejsou pro ostatní druhy územním plánem stanoveny konkrétní požadavky. Je to dáno tím, že jejich situování v obci nelze výslovně vymáhat nástroji územního plánování, neboť klíčovou roli hrají jiné faktory. To se týká zdravotnických zařízení, zařízení sociální péče, některých dalších vzdělávacích zařízení (například umělecká škola), zařízení kulturních, církevních a dalších. Specifickou problematiku představuje velikost prostoru pro veřejnou správu. V současné době jsou činěny první kroky k tomu, aby obec byla připravena na stavbu nového „Obecního domu“ na Horní návsi s dostatečně dimenzovaným úřadem, prostory a zázemím pro kulturní a společenské akce pro přibližně 100 až 150 návštěvníků se zázemím, knihovnou a podobně.

Do občanské vybavenosti náleží také neveřejná (komerční) zařízení, zejména maloobchodní prodejny a služby pro občany. Maloobchodní prodejny z hlediska velikosti prodejní plochy nelze v konkrétních přezletických podmínkách „plánovat“. Je však možné se pokusit o jistý odhad, zohledňující zejména širší vztahy místa. Nejvýznamnější roli hraje existence stávajících automobilem snadno dostupných maloobchodních zařízení v Praze Letňanech. Zdejší areál s parkovištěm pro 3000 automobilů s dominujícím hypermarketem obsahuje širokou škálu obchodů a služeb, multikino s 8 sály a řadu dalších zařízení – a to vše z určitého úhlu pohledu odčerpává potenciál poměrně velké části tohoto regionu. Ne všichni občané používají k nákupům

z mnoha důvodů automobil, a proto je nutné uvažovat s přiměřeným zastoupením zařízení obchodů a služeb v pěší dostupnosti v Přezleticích samotných. Dimenzování předpokládané velikosti maloobchodních prodejen se obvykle uvádí v m²/1000 obyvatel. Pro obce v rozmezí 5 až 10 tisíc obyvatel se uvádí ukazatel 590 až 1060 m² prodejní plochy na 1000 obyvatel, v případě uvažovaného počtu obyvatel Přezletic to je přibližně v rozmezí od 3500 do 6000 m². S přihlédnutím ke skutečnosti, že pouze asi jedna čtvrtina až jedna třetina všech nákupních položek by mohla být uskutečněna na území obce to prakticky znamená, že pro CELOU obec by postačoval supermarket s prodejní plochou do 2000 m². To je v podstatě nejběžnější typ menších supermarketů, s nímž se můžeme setkat v našich obcích. Je možné s jistotou uvést, že v zájmu obce není soustředit veškeré nákupní příležitosti do jednoho místa, neboť supermarket s takovou prodejní plochou vyvolává potřebu zřídit parkoviště pro zákazníky o počtu alespoň 80 míst – logicky z toho plyne, že toto maloobchodní zařízení by nutně muselo být situováno „mimo zástavbu“, a tedy i mimo dobrou pěší dostupnost. To je ovšem v rozporu s požadavky a zvyklostmi obyvatel menšího sídla. Je také vhodné neustále pamatovat na občany s omezeními pohybu, ať se jedná o starší občany nebo o maminky s dětskými kočárky. Proto je v článku 7 odstavci 5 jednoznačně stanoveno, že stavby pro obchod s prodejní plochou přesahující 1000 m² nejsou přípustné. Kapacitní, plošné a podobné hodnoty nelze jednoznačně stanovit či doporučit ani u dalších komerčních druhů občanské vybavenosti – u stravovacích nebo ubytovacích zařízení, ani u dalších běžných služeb pro občany jako například u kadeřnictví, krejčovství, instalatérských a jiných řemeslnických provozoven.

Na závěr této „komerčně obchodní“ části je vhodné uvést základní fakta:

ke konci roku 2009 by v Česku mělo být provozováno podle všech předpokladů 1,9 milionu čtverečních metrů nákupních center, což jest 183 metrů čtverečních na tisíc obyvatel. Průměr v zemích Evropské unie je 166. V sousedním Německu je dosaženo hodnoty 143, v Itálii 138 a v Belgii 88. V Rakousku je to 270 m²/1000 obyvatel.

K dílu a4 (Koncepte veřejné infrastruktury), článku 6 (Veřejná prostranství)

Je jisté, že charakter veřejných prostranství a jejich utváření jsou jedním z nejpodstatnějších rozlišovacích a jedinečných znaků sídla, jak je uvedeno na počátku odstavce 1. Veřejné prostory společně s dalšími znaky spoluvytvářejí místní identitu. Uličními prostory je vytvářena základní prostorová kostra zastavěného a zastavitelného území.

V souladu s požadavkem § 7, odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. v platném znění jsou pro jednotlivé lokality A až G, tedy zastavitelná území s využitím „smíšené obytné“, stanoveny upřesňující požadavky na rozsah a některé podrobnosti veřejných prostranství. Formulace požadavků i přes svou různorodost směřují ve většině případů zejména k tomu, aby celá věc nebyla řešena formálně sice správně, ale věcně nevhodně - například rozmístěním, tvarem uspořádáním a podobně. Pro lokalitu A je v článku 15 stanoven požadavek na 9 veřejných prostranství o výměře

každého nejméně 1200 m² s poměrem stran příznivějším než 1:2. Pro lokalitu B je v článku 16 stanoveno, že plošná výměra každého takového veřejného prostranství bude nejméně 1200 m². Pro lokalitu C je v článku 17 stanoveno, že celková plošná výměra těchto veřejných prostranství bude 5000 m². V článku 18 je uvedeno, že v lokalitě D musejí být situována 2 veřejná prostranství o výměře každého nejméně 1400 m² s poměrem stran příznivějším než 1:2. V lokalitě E je v článku 19 požadováno jedno veřejné prostranství o výměře nejméně 2000 m² s poměrem stran příznivějším než 1:2. Pro lokalitu F je v článku 20 požadováno jedno veřejné prostranství o výměře nejméně 1200 m² s poměrem stran příznivějším než 1:2. V článku 21 je pro řešení lokality G požadováno jedno veřejné prostranství o výměře nejméně 1600 m² bez udání poměru stran, zato však s požadavkem na vhodnou návaznost na okolí.

K dílu a5 (Konceptce uspořádání krajiny)

V odstavci 1 jsou shrnuta dvě základní východiska při koncipování krajiny - posilování ekologické stability krajiny a zvyšování její celkové „obytnosti“. V současné době je na první pohled patrný zcela dominující podíl ploch orné půdy v celkovém rozsahu nezastavitelných částí obce Přezletice, zatímco plochy s různorodým a pestrým vegetačním pokryvem nejsou prakticky vůbec zastoupeny. Předpokládá se, že krajina bude postupně v největším možném rozsahu zpřístupňována při zohlednění všech věkových skupin a doplňována tak, aby v ní bylo možné trávit (jak je uvedeno v odstavci 2) i mnohé příjemné chvíle. To je dnes poněkud problematické.

Do figury obce je z hlediska konceptce uspořádání krajiny vnesen jistý „nový“ prvek, a tím je olemování hranic obce pruhem krajinné zeleně. Některé jeho části jsou zahrnuty do územního systému ekologické stability. Bylo by dobré, kdyby se obdobná myšlenka ujala i na opačných stranách hranic, aby tak postupně (v průběhu 50 až 100 let) mohla být tato krajina členěna alespoň tenkými proužky na menší celky, a to i v zájmu polních živočichů, a nejen člověka a jeho potřeby vidět kolem sebe jen a jen krásu.

Odstavec 3 se týká vymezení územního systému ekologické stability. Veškeré prvky tohoto systému náležejí do místní (lokální) úrovně – územím obce nejsou trasovány regionální ani nadregionální prvky (biocentra či biokoridory). Výchozím podkladem pro návrh územního systému ekologické stability byl Generel lokálního územního systému ekologické stability z roku 1993, který má legislativní oporu v zákoně č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny v platném znění a v prováděcí vyhlášce č. 395/1992 Sb. V porovnání s předchozím územním plánem obce, v němž byl lokální systém ekologické stability poprvé integrován do územněplánovací dokumentace, dochází v nynějším návrhu územního plánu k doplnění, určitým modifikacím

a zpřesnění některých jeho částí. Do systému jsou zahrnuta tři lokální biocentra a tři lokální biokoridory. Lokální biocentra a lokální biokoridory jsou zahrnuty do ploch všeobecné zeleně. Územní poloha jednotlivých částí územního systému ekologické stability je zobrazena v příloze č. 2 „Hlavní výkres“ jako doplňující kontextová informace a v příloze č. 3 „Výkres koncepce“.

Podrobnosti jsou uvedeny v následujících tabulkových přehledech.

Lokální biocentrum LBC1 Nohavice

Katastrální území	Přezletice
Geobiocenologická typizace	2BD3-B4
Rozloha	3 ha
Charakteristika ekotopu a bioty	převážně pole, část louka se skupinami keřů, břehové porosty OL,VR,TP
Sosiekoregion	1/5 Českobrodský
Stupeň ekologické stability	1,3
Nadmořská výška	230 - 240 metrů
Pedologie	černozem na spraši
Návrh na opatření	na orné založit lesní porost výsadbou dřevin dle STG
Kultura	ostatní plochy, les

Lokální biocentrum LBC2 Zlatý kopec

Katastrální území	Přezletice
Geobiocenologická typizace	2BD3
Rozloha	3 ha
Charakteristika ekotopu a bioty	pole
Sosiekoregion	1/5 Českobrodský
Stupeň ekologické stability	1
Nadmořská výška	240 metrů
Pedologie	černozem na spraši
Návrh na opatření	založit lesní porost výsadbou dřevin dle STG
Kultura	les, ostatní plochy

Lokální biocentrum LBC3 Zlatý kopec

Katastrální území	Přezletice
Geobiocenologická typizace	2BD3
Rozloha	15 ha
Charakteristika ekotopu a bioty	část pole, část les, část ostatní plocha
Sosiekoregion	1/5 Českobrodský

Stupeň ekologické stability	1, 3
Nadmořská výška	250 metrů
Pedologie	černozem na spraši
Návrh na opatření	na orné založit lesní porost výsadbou dřevin dle STG v lesním porostu podpořit druhovou skladbu dřevin dle STG, chránit lada a bylinné porosty na plochách lomů, potlačit akát
Kultura	les, ostatní plochy

Lokální biokoridor LBK 4

Katastrální území	Přezletice
Geobiocenologická typizace	2BD3
Rozloha	délka 350 metrů
Charakteristika ekotopu a bioty	pole
Sosiekoregion	1/5 Českobrodský
Stupeň ekologické stability	1
Nadmořská výška	240 metrů
Pedologie	černozem na spraši
Návrh na opatření	založit pás minimálně 20m široký, možné střídání louky a skupin dřevin druhové složení dle STG
Kultura	louka, les, ostatní plochy

Lokální biokoridor LBK 5

Katastrální území	Přezletice
Geobiocenologická typizace	2BD3
Rozloha	délka 3330 metrů
Charakteristika ekotopu a bioty	orná půda, remíz jasan, dub
Sosiekoregion	1/5 Českobrodský
Stupeň ekologické stability	1, 3
Nadmořská výška	230 – 250 metrů
Pedologie	černozem na spraši

Návrh na opatření	založit pás minimálně 20 metrů široký při dodržení těchto zásad: a) možné střídání louky a skupin dřevin druhové složení dle STG, b) respektovat prostorové uplatnění krajinářsky významného VKP 14 (pravidelný remíz v lokalitě Na sedmikopech) tak, že v jeho blízkosti bude louka a keřový pás o nízké hustotě, c) úsek biokoridoru podél severní hranice obce založit tak, aby nebyly narušeny (ohroženy) čisté výhledy z hřebene Zlatého kopce na panorama Českého Středohoří, Bezdězu, Ještědu a Krkonoš.
Kultura	louka, pastvina, les, ostatní plochy

Lokální biokoridor LBK 6

Katastrální území	Přezletice
Geobiocenologická typizace	2BD3
Rozloha	délka 75 metrů
Charakteristika ekotopu a bioty	orná půda, remíz jasan, dub
Sosiekoregion	1/5 Českobrodský
Stupeň ekologické stability	1, 2
Nadmořská výška	230 metrů
Pedologie	černozem na spraši
Návrh na opatření	založit travnatý pás o šířce 15 metrů, možná výsadba soiliterních dřevin - druhové složení dle STG
Kultura	ostatní plochy

Interakční prvek IP 1 Niva a tok Ctěnického potoka

Katastrální území	Přezletice
Geobiocenologická typizace	2B-BD4-5
Rozloha	délka 1200 metrů, šířka podle možností až 20 metrů
Charakteristika ekotopu a bioty	pole, nesklízená louka, upravené koryto potoka s břehovými porosty OL a VR
Sosiekoregion	1/5 Českobrodský
Stupeň ekologické stability	1, 2-3
Nadmořská výška	230 metrů
Pedologie	černozem na spraši
Návrh na opatření	doplnit pás břehových porostů minimálně 10 metrů široký, v souběhu ponechat pruh extenzivní vlhké louky
Kultura	louka, ostatní plochy

Interakční prvek IP 2 Cesta k areálu Ctěnického zámku

Katastrální území	Přezletice
Geobiocenologická typizace	2B-BD4-5
Rozloha	délka 600 metrů, hloubka cca 15 metrů
Charakteristika ekotopu a bioty	pole, travnatý doprovod částečně obnovené aleje ovocných stromů
Sosiekoregion	1/5 Českobrodský
Stupeň ekologické stability	1, 2
Nadmořská výška	240 metrů
Pedologie	černozem na spraši
Návrh na opatření	plocha IP bude zatravněna a vysadí se zde linie a skupiny keřů, zvýrazňující sousedící cestu jako výrazný architektonický krajinný prvek barokního založení
Kultura	louka, ostatní plochy

Vysvětlení pojmu STG

STG je skupina typů geobiocénů.

Geobiocén je jednota geobiocenózy přírodní a všech od ní vývojově pocházejících a do různého stupně změněných geobiocenóz včetně vývojových stádií, jaká se mohou vystřídat v území za určitých trvalých ekologických podmínek.

Geobiocenóza je suchozemské společenstvo rostlin, živočichů a mikroorganismů ve vzájemných vztazích s neživými složkami.

Skupina typů geobiocénů jsou sdružené typy geobiocénů s podobnými trvalými ekologickými podmínkami, zjišťovanými pomocí indikace rostlinnými společenstvy.

Nadstavbovými jednotkami geobiocenologické typizace jsou vegetační stupně a ekologické řady.

Vegetační stupně vyjadřují souvislost sledu rozdílů vegetace se sledem rozdílů klimatu v závislosti na nadmořské výšce a expozici ke světovým stranám – názvy druhů stromů převažujících v přirozených lesních porostech:

1. stupeň – dubový
2. stupeň – bukodubový

3. stupeň – dubobukový
- 4.a stupeň – bukový
- 4.b stupeň – dubovjehličnatý (na pískách)
5. stupeň – jedlobukový
6. stupeň – smrkojedlobukový
7. stupeň - smrkový

Ekologické řady jsou hydrické a trofické.

Trofické řady vyjadřují podmínky dané obsahem živin a aciditou půdy:

- A – oligotrofní (chudé)
- B – mezotrofní (bohaté)
- C – mezotrofně nitrofilní (bohaté na dusík)
- D – mezotrofně bázické (bohaté na vápník)

Hydrické řady vyjadřují podmínky dané dynamikou vlhkostního režimu půd:

- 1 – zakrslá (vysýchavé půdy s nedostatkem vody)
- 2 – skromná na píscích
- 3 – normální
- 4 – zamokřená
- 5 – mokrá, s vodou proudící nebo stagnující

Příklad STG 2BD3 znamená:

- 2 = vegetační stupeň bukovodubový
- BD = trofická řada mezotrofně bazická
- 3 = hydrická řada normální

K dílu a6 (Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití)

Díl a6 obsahuje v jednotlivých člancích podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (plochy smíšené obytné, plochy smíšené, plocha zvláštního využití, plochy silniční dopravy, plochy drážní dopravy, plochy všeobecné zeleně a plochy zemědělské). Území obce Přezletice je členěno do ploch s ohledem na ustanovení vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území. Plochy jsou částečně stanoveny odlišně, než jak uvádí tato vyhláška. Podle odstavce 4 § 3 této vyhlášky je potřebné tuto odchylku zdůvodnit. Odchylka se týká plochy zvláštního využití a ploch všeobecné zeleně, které v rejstříku ploch ve vyhlášce nenalezneme. Plocha zvláštního využití je naprosto specifickou a na území obce jedinečnou, dalo by se říci jednoúčelovou plochou, jejímž smyslem je co nejvhodněji vymezit budoucí archeologický park na Zlatém kopci. Podrobnosti jsou uvedeny dále. Plochy všeobecné zeleně tak, jak je zeleň v krajině na území obce Přezletice koncipována, ve vyhlášce nenalezneme. Proto byla tato plocha takříkajíc vytvořena jako nejvhodnější způsob, jak vymezit a definovat její účel a smysl.

Nyní k jednotlivým typům ploch:

k článku 7 (Podmínky využití ploch smíšených obytných)

Plocha smíšeného obytného území je jednoznačně dominantní plochou v území obce Přezletice. Podle odstavce 1 tato plocha slouží zejména bydlení a dalším způsobům využití, které nesnižují obytnou kvalitu místa. Celkové pojetí tohoto způsobu definování tak ponechává všem zaangażovaným osobám poměrně velkou volnost při koncipování jakékoli změny, na druhé straně však přináší mimořádnou odpovědnost. Základní myšlenkou takto formulovaného vymezení je zbytečně nepředjímat budoucí děje do neznámých detailů, pokud to skutečně a nad slunce jasně není zapotřebí. Zatímco územní plány u nás většinou pracují například s pojmy „čisté bydlení“ a všeobecné bydlení“, přičemž jde o velmi diskutabilní členění, jehož výsledkem nemusí být automaticky dosažení kýženého výsledku, pojem „smíšené obytné území“ přináší v Přezleticích v mezích velké volnosti potřebu zásadní ohleduplnosti a zralého koncepčního uvažování na vysoké odborné úrovni. Lze tak říci, že se jedná o zvýšení přísnosti, i když to tak na první pohled nevypadá. V souladu s legislativními požadavky jsou formulovány základní parametry prostorového uspořádání včetně výškové hladiny, intenzity využití parcel a vztahu území (plochy) ke krajině.

Doporučení v zájmu co největšího zachování tradičních venkovských hodnot a udržení ekologické rovnováhy ve stávajícím zastavěném území a v území k němu bezprostředně přiléhajícímu:

Při změnách staveb je vhodné respektovat tyto zásady:

- a) chránit a vytvářet drobné životní prostory pro živočichy formou mezer a průlomů,
- b) při opravách zdí a zídek opravovat jen skutečně nejnutnější poruchy,
- c) neodstraňovat ptačí hnízda na budovách nebo netopýří kolonie na půdách,
- d) instalovat ptačí budky.

Při výstavbě nových objektů a při úpravách parcel je vhodné respektovat také tyto zásady:

- a) zachovat přirozené sebedrobnější přednosti (topografické zvláštnosti, příkopy, terénní nerovnosti a podobně),
- b) uskupením stavebních objemů vytvořit podmínky pro příznivé mikroklima,
- c) vytvářet nabídku nových životních prostorů pro drobné živočichy - niky, škvíry, otvory ve střeších, štěrbiny pro průlez, hluboké rýhy, praskliny a podobně,
- d) vytvářet drobné životní prostory mezerami a průlomy, neuzavírat volné plochy, nezadláždovat (nezapečeťovat) dvory,
- e) zajistit současné stromy proti poškození,
- f) otevřít plochy pro divoké venkovské rostliny,
- g) chránit stromy s otvory pro drobné živočichy,
- h) přednostně používat dřevo jako materiál na ploty,
- i) ploty spojovat s remízkami, přizpůsobit hustotu akčního radiu většiny živočichů 50 - 200

metrů,

- j) ploty občas prostřídat se zídkami, hromadami kamení, valy a podobně, bohatě vše strukturovat, zřídit pokud možno i niky a zákoutí,
- k) vysazovat bobulovité keře, které v zimě poskytují potravu ptákům,
- l) nehnojit trávníky, nepoužívat biocidy, při kultivaci zahrad více používat mechanické formy,
- m) plané byliny ponechávat všude tam, kde to neruší,
- n) nově zakládat hromady kamení a kamenné zdi s bohatými spárami.

Při zásazích a při údržbě volné přilehlé krajiny a při údržbě vodotečí je vhodné respektovat především tyto zásady:

- a) chránit skupiny stromů a keřů při okraji zástavby,
- b) zakládat aleje ovocných stromů podél cest a komunikací,
- c) zakládat divoké živé ploty, široké alespoň 5 - 10 metrů, s bohatou strukturou a mnoha řadami,
- d) při vybírání a čištění potoka by se měl v odstupu více let upravit vždy jen jeden břeh.

k článku 8 (Podmínky využití ploch smíšených)

V území obce Přezletice se vymezují dvě plochy smíšené. První z nich (na Kocandě) je takřikající stabilizovaná – jde o bývalý zemědělský areál, který byl upraven pro drobnou výrobní činnost. Druhá plocha je vymezena s předpokladem obsazení firmou Woodface. Ta by se podle příhodnosti podmínek a okolností měla přemístit z centra obce, kam principiálně díky nejrůznějším vlivům na okolí nepatří. Konkrétní využití těchto ploch je však díky otevřenosti principu podstatně širší.

k článku 9 (Podmínky využití plochy zvláštního využití)

Plocha zvláštního využití je vymezena pro „Archeologický park Zlatý kopec“. Celkový charakter lokality bude převážně přírodní s předpokladem veřejnosti volně přístupných všech vnějších částí lokality a převážné většiny budov – víceméně se předpokládá jedna budova s expozicí a navazujícími funkcemi. Zlatý kopec je unikátním staropaleolitickým sídlištěm „člověka vzpřímeného – Přezletice“, pyšníci se hned několika prvenstvími - nálezem prvního dokladu broušení předmětů, nálezem nejstaršího obydlí u nás a jednoho z nejstarších na světě a objevem jednoho z nejstarších dokladů používání ohně. Naleziště bylo objeveno v roce 1934 jako paleontologické naleziště a po 2. světové válce zde byly objeveny i nálezy archeologické. Archeologické výzkumy jsou průběžně prováděny i nadále. Nálezy patří do nejstarší fáze staršího paleolitu kultury nejstaršího acheuléenu a jsou datované do období před 800 000 až 700 000 lety.

k článku 11 (Podmínky využití ploch všeobecné zeleně)

Jak je z názvu plochy patrné, převažujícím účelem využití této plochy je zeleň přírodní i záměrně komponovaná s možnými kombinacemi s jinými druhy využití - les, lesopark, park a parkově upravená plocha a tak dále. V zásadě lze říci, že v těchto plochách by bylo možné nalézt vše, co náleží krajinně, ale nenáleží zemědělství ve smyslu masové produkce.

k dílu a7 (Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření)

Plochy pro celkem pět veřejně prospěšných staveb a celkem pět veřejně prospěšných opatření jsou speciálně vymezeny proto, aby v krajním případě bylo možné práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit nebo ke kterým by bylo možné uplatnit předkupní právo (§ 101 stavebního zákona).

k dílu a9 (Vymezení koridoru pro územní rezervu)

První ze dvou koridorů zahrnuje plochu pro možnou stavbu 520 silničního okruhu kolem Prahy (SOKP) včetně mimoúrovňové křižovatky se silnicí č. II/244 Kostelec nad Labem - Praha. Stavba Březiněves - Satalice je projektována v kategorii R 33,5/100 a měří 13,710 km. V únoru 2001 bylo předloženo Oznámení EIA. Byla rozpracována dokumentace o vlivu stavby na životní prostředí. Projednání dokumentace EIA bylo pozastaveno až do rozhodnutí o definitivním umístění trasy staveb 518 a 519 Ruzyně – Suchdol – Březiněves. Funkci okruhu v této části dlouhodobě převezme navržený úsek vysočanské radiály a stávající úseky průmyslového polookruhu a Prosecké radiály. Koridor dále zahrnuje nezastavitelné území s plochami krajinné zeleně s výsadbami dřevin v kombinaci s terénními úpravami navazujícími na protihluková opatření, která budou nedílnou součástí této stavby.

V odstavci 2 jsou obcí Přezletice pro řešení stavby SOKP stanovujeny poměrně přísné podmínky, směřující k přijatelnosti tohoto záměru. Je evidentní, že finanční náročnost stavby se tímto zvýší. Obec formuluje tyto požadavky jménem obyvatel obce v jejich zájmu a považuje tyto požadavky za zcela legitimní, odpovídající jejímu postavení v celé věci.

V případě budoucího rozhodnutí o trase, kterou by území obce Přezletice nebylo dotčeno, by bylo potřebné prověřit, zda s ohledem na novou situaci bude navržené uspořádání ostatních silnic nadále vhodné. Pokud by se prokázala potřeba zásahu do koncepce silniční sítě, vznikl by požadavek na pořízení změny tohoto územního plánu.

Druhým koridorem je koridor pro vlakotramvajovou dráhu v trase Praha, hlavní nádraží – Praha, Kbely - Přezletice - Brandýs nad Labem – Stará Boleslav. Jeho západní část je koordinována s hlavním městem Praha, kde se tato trasa vymezuje jako koridor v Zásadách územního rozvoje hlavního města Prahy, které byly schváleny v roce 2009, a v pořizovaném konceptu nového

územního plánu hlavního města Prahy.

k dílu a10 (Vymezení ploch, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování)

Prakticky veškerá zastavitelná území jsou v návrhu územního plánu Přezletic vymezena jako plochy, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování. Těchto ploch je celkem osm, jsou označeny kódy A až H a nesou vlastní název. Jsou graficky zobrazeny v příloze č. 1 „Výkres základního členění území“. Veškeré podrobnosti jsou pak obsaženy v jednotlivých článcích 15 až 22 dílu a10.

Územní studie a její procedurální provázanost s územním plánem obce je novým mimořádně významným instrumentem stavebního zákona (viz odstavec 2 § 30 zákona), kterým se obcím (pořizovatelům) umožňuje poměrně výrazně ovlivňovat uspořádání a podobu řešeného území obce v potřebném předstihu před developerem, který se chtě nechtě bude muset svým řešením platné studii podřídit. Podle konkrétní věcné problematiky té které lokality a její důležitosti včetně vlivu na život obce je umožněno, aby se územní studie zabývala některými otázkami velmi detailně a jinými naopak spíše pouze v nástinu. Přestože to právní úpravou není výslovně stanoveno, předpokládají se tyto úkony:

- a) zadání územní studie bude podléhat schválení orgánem obce;
- b) studie, popřípadě její zadání, bude projednána se zainteresovanými dotčenými orgány (nejčastěji zřejmě s orgány ochrany přírody a krajiny, často i s orgány veřejného zdraví);
- c) každý bude moci ke studii včetně jejímu zadání sdělovat své připomínky.

V odstavci 3 je pro pořízení studie, její schválení a registraci stanovena lhůta 7 let. Tato lhůta byla určena jako optimální doba, během níž lze ve vymezeném rozsahu tento úkol zvládnout. K tomu je zapotřebí dodat, že při nesplnění této lhůty nebude moci být rozhodováno o změnách v území, a vše by se „vracelo“ do výchozího stavu.

k dílu a11 (Stanovení pořadí změn v území - etapizace)

Dílu a11 patří k mimořádně důležitým součástem návrhu územního plánu Přezletic tím, že pro obsazování nových zastavitelných ploch stanovuje poměrně přísné a nekompromisní požadavky obce na splnění podmínek, které lze bez nadsázky označit za předmět veřejného zájmu. V zásadě jde o to, aby se počet obyvatel obce nezvyšoval bez zajištění té veřejné infrastruktury, která bývá obvykle časově odsouvána či zcela opomenuta. Požadavky jsou formulovány v jednotlivých odstavcích 1 až 6 tohoto dílu. Nejvýznamnější část podmínek (viz odstavec 2) se pochopitelně vztahuje k lokalitě A - Bílá vrátka - Ke Ctěnicím, zvláště k její jižnější části.

k dílu a12 (Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb)

Jedná se o uplatnění nového instrumentu stavebního zákona. Protože jeho smysl nemusí být každému na první pohled zcela zřetelný, je nutné si celou věc rámcově analyzovat. Ve stručnosti lze uvést:

Stavební zákon v § 159 (Projektová činnost ve výstavbě) stanoví odpovědnost projektanta „za správnost, celistvost, úplnost a bezpečnost stavby provedené podle jím zpracované projektové dokumentace a proveditelnost stavby podle této dokumentace, jakož i za technickou a ekonomickou úroveň projektu technologického zařízení, včetně vlivů na životní prostředí. Je povinen dbát právních předpisů a obecných požadavků na výstavbu vztahujících se ke konkrétnímu stavebnímu záměru...“. Podle § 158 mohou projektovou činnost ve výstavbě, patřící mezi tzv. vybrané činnosti ve výstavbě, vykonávat pouze fyzické osoby, které získaly oprávnění k jejich výkonu podle zvláštního právního předpisu. Tento zvláštní právní předpis (zákon č. 360/1992 Sb. o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů) stanovuje z hlediska profesní odpovědnosti určité odlišnosti mezi autorizovanými architekty a ostatními autorizovanými osobami, a to včetně případných sankčních postupů. Z toho důvodu je záměrem zákonodárce, aby za řešení určitého okruhu staveb vymezeného územněplánovací dokumentací, byl zodpovědný autorizovaný architekt jako autor architektonického řešení.

8. Rámcové zhodnocení navrženého řešení v kontextu s předchozí územněplánovací dokumentací obce

Předchozí územněplánovací dokumentací obce je „Územní plán obce Přezletice“, schválený usnesením Zastupitelstva obce Přezletice č. 29/1 dne 4. prosince 2001. Jeho účinnost skončila 31. prosince 2010. Zahrnoval celkem 9 lokalit jako nových zastavitelných území většinou pro obytnou funkci s celkovým počtem bytů cca 500, čemuž zhruba odpovídá počet obyvatel 1200 až 1600. Počet obyvatel obce Přezletice k polovině roku 2011 byl cca 1000. Velmi rámcově lze uvést, že k polovině roku 2011 bylo sedm z devíti lokalit využito, a to buď zastavěním (a tedy užíváním kolaudovaných staveb) nebo formou zahájení stavební činnosti nebo vydáním územního rozhodnutí o umístění stavby. Lze konstatovat, že představa obce o rozvoji z hlediska kvantitativního je postupně naplňována. Podrobnosti jsou uvedeny v samostatné příloze č. 40 tohoto Odůvodnění.

Část pátá

Důsledky navrženého řešení

9. Důsledky na udržitelný rozvoj území

Podrobnější vyhodnocení vlivu územního plánu Přezletic na udržitelný rozvoj je uvedeno v samostatné příloze č. 40 tohoto Odůvodnění.

Z hlediska posouzení udržitelného rozvoje je na tomto místě nutné připojit sestavu tzv. silných a slabých stránek obce podle Strategického plánu obce Přezletice 2009, aby bylo možné lépe vnímat vzájemný vztah mezi územním plánem a jinými aktuálními dokumenty obce, vyjadřujícími obecněji převládající mínění:

Silné stránky obce Přezletice

Poloha na severovýchodním okraji hlavního města Prahy z hlediska relativní odloučenosti od centra města a zároveň dobré dopravní dostupnosti

Příznivá demografická struktura z hlediska – 66 % obyvatelstva je v produktivním věku

Příznivý vývoj počtu obyvatel – kladný přírůstek od počátku 90. let

Volné prostory pro bytovou výstavbu a výstavbu rodinných domů

Plynofikace obce již proběhla

V současnosti probíhá výstavba technické infrastruktury (kanalizace a vodovodu)

Zajímavé přírodní lokality v území

Dobré rozptylové podmínky

Rozvojová oblast – prostor pro výstavbu a rozvoj bytové výstavby, sportovních areálů a služeb

Slabé stránky obce Přezletice

Nízký stupeň občanské vybavenosti – bez školy, pošty, zdravotnického zařízení

Závislost obce na službách městské části Praha Vinoř

Malý počet podnikatelů a komerčního využití území

Dopravní řešení – úzká hlavní silnice, která vede středem obce

Nevyhovující stav vozovek III. třídy

Velmi zanedbané, či zcela chybějící místní komunikace

Velmi zanedbané vesnické centrum obce

Špatný stav obecních budov

Přetíženost dosavadních silnic v souvislosti s nárůstem obyvatel v Přezleticích, ale hlavně v okolních obcích

Zanedbaná oblast Zlatého kopce, kde se nachází vzácné naleziště sídlišť pravěkých obyvatel

Pro udržitelný rozvoj území bylo nutno respektovat a splnit požadavky stanovené ve třech pilířích udržitelného rozvoje. Jsou jimi 1) příznivé životní prostředí, 2) hospodářský vývoj a 3) soudržnost

společenství obyvatel.

PŘÍZNIVÉ ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Územní plán je koncipován jako dokument, jehož důsledným a nekompromisním uplatňováním orgány obce mohou postupně vytvářet příznivější podmínky pro zvyšování obytné kvality prostředí obce se zaměřením na maximální pohodu bydlení a přítomnost základního občanského vybavení v místě včetně nabídky mnoha pracovních příležitostí.

HOSPODÁŘSKÝ VÝVOJ

Z hlediska hospodářského vývoje lze stručně konstatovat, že návrhem územního plánu nejsou nikterak omezovány, rušeny či ztěžovány podmínky pro podnikání, rozvoj cestovního ruchu, rekreace ani pro vznik a rozvoj nových pracovních míst v území. Ba naopak.

SOUDRŽNOST SPOLEČENSTVÍ OBYVATEL

V pozadí navrženého územního plánu je zakódováno postupné otevírání cesty k posilování ochrany kulturních a historických hodnot území a jeho identity jako významné složky občanského povědomí. V rozsahu celé obce a zejména v jednotlivých rozvojových lokalitách jsou navrženy takové podmínky využití, jimiž se apriori nevylučují z možnosti poříditi si nové bydlení a státi se občanem obce Přezletice některé skupiny obyvatel. To je mimo jiné dáno tím, že nejsou stanoveny mnohé zbytečně omezující kvantitativní parametry nové zástavby (například minimální výměra pozemku pro stavbu rodinného domu), jako tomu z velké části bývá tam, kde je upřednostňována fikce před celistvým pohledem na současnost a budoucnost.

Souhrnně lze konstatovat, že navrženým řešením nejsou dotčeny zájmy ochrany přírody, řešení respektuje prvky územního systému ekologické stability včetně interakčních prvků.

Z projednání zadání územního plánu Přezletic nevyplýval požadavek na posouzení navrženého řešení z hlediska vlivů na životní prostředí (zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů ve znění zákona č.93/2004 Sb.).

10. Důsledky na zemědělský půdní fond (ZPF)

Předpokládané důsledky navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond jsou vyhodnoceny podle § 3 a 4 vyhlášky č.13/1994 Sb. v platném znění, kterou se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu (na základě zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění zákona č. 10/1993 Sb. a zákona č. 98/1999 Sb. [úplné znění zákon č. 231/1999 Sb.], ve znění zákona č. 132/2000 Sb., zákona č. 76/2002 Sb., zákona č. 320/2002 Sb., zákona č. 186/2006 Sb. a zákona č. 222/2006 Sb.)

Vyhodnocení je zpracováno podle přílohy č. 3 k vyhlášce č. 13/1994 Sb. Podle odstavce 1 se vyhodnocení skládá z textové, tabulkové a grafické části. Grafická část je zpracována v samostatném výkrese v měřítku 1:5000, který je přílohou tohoto odůvodnění a je označen jako „Příloha č. 30 – Zábory zemědělského půdního fondu“.

Podle odstavce 2 je další text členěn na pododstavce 2.1. až 2.7.

Podle pododstavce 2.1.:

Požaduje se tabulkový přehled odnětí půdy ze ZPF.

Tabulkový přehled je v zájmu lepší srozumitelnosti uspořádán do 4 tabulek takto:

tabulka č. 1 – celkový shrnující přehled záborů - údaje uvedeny v hektarech

tabulka č. 2 – podrobnější přehled ploch pro zástavbu, označených písmeny A, X a V, zahrnutých v předchozím územním plánu (územní plán obce 2001), které jsou předmětem i tohoto územního plánu (2011) - údaje uvedeny v m²

tabulka č. 3 - podrobnější přehled nově navrhovaných ploch pro zástavbu, označených písmenem N - údaje uvedeny v m²

tabulka č. 4 – shrnutí tabulek č. 2 a 3 - údaje uvedeny v m²

Třídy ochrany jsou uvedeny podle přílohy metodického pokynu odboru ochrany lesa a půdy Ministerstva životního prostředí České republiky ze dne 1.10. 1996, č.j. OOLP/1067/96 k odnímání půdy ze zemědělského půdního fondu.

Tabulka č. 1 - celkový shrnující přehled záborů (uveden v hektarech):

V pravém sloupci tabulky jsou uvedeny ty části ploch, spadající do I. třídy ochrany, a tedy do BPEJ 2.01.00 a 2.03.00.

		blížeší specifikace	suma	z toho v I. třídě ochrany
1	zástavba	plochy smíšené obytné a smíšené	66	32
2	archeologický park	plocha zvláštního využití	10	10
3	plochy dopravní infrastruktury nadřazeného významu	a) těleso komunikace SOKP včetně křižovatky	7	7
		b) vlaková trasa Praha – Stará Boleslav	7	6
		c) silnice č. II/244	4	4
		d) přeložka úseku silnice č. III/2444	1	1
		e) východní tangenta	3	2
4	plochy všeobecné zeleně	úses	17	13
		ostatní zeleň	96	75
	celkový součet		211 ha	150 ha

Vysvětlivky a upřesnění k tabulce:

k řádku 1 – pojmem „zástavba“ jsou míněny plochy smíšené obytné a smíšené, tedy ty plochy, v nichž se předpokládá – lidově řečeno - uliční síť a přípustnost zastavění parcel budovami;

k řádku 2 – archeologickým parkem je oblast Zlatého kopce s archeologickými nálezy, která je koncipována jako území převážně krajinářského uspořádání s omezením pro zástavbu v rozsahu nejvýše 15 procent;

k řádku 3 – do ploch dopravní infrastruktury je zahrnuto pět položek, přičemž:

- silničním okruhem kolem Prahy (SOKP) je plocha tělesa komunikace včetně větví mimoúrovňové křižovatky; zahrnutí této komunikace do návrhu územního plánu Přezletic je učiněno formou vymezení koridoru, plocha tělesa je pro potřeby vyjádření záboru zemědělské půdy stanovena formou odborného odhadu (skutečnost se může nepodstatným způsobem lišit);
- trasa vlaková trasa vyplývá z návrhu Zásad územního rozvoje (ZÚR) hlavního města Prahy; trasa je koordinována s Útvarem rozvoje hlavního města Prahy (v území Prahy bude trasa zahrnuta do nového územního plánu) a její pokračování východním směrem je také postupně simultánně koordinováno;
- silnicí č. II/244 je míněna tzv. kostelecká silnice, která je „akcí“ středočeského kraje, a jejíž projektová příprava je ve fázi před zahájením územního řízení; průmět trasy této

silnice do území obce Přezletice je zásadní podmínkou pro vydání územního rozhodnutí, neboť trasa této silnice nebyla zahrnuta do platné územně plánovací dokumentace střeďočeského kraje (2006);

- d) přeložkou úseku silnice č. II/2444 je míněn cca 400 metrů dlouhý úsek této silnice mezi kosteleckou silnicí a hranicí obce Přezletice s obcí Veleň, tato přeložka nebude potřebná v případě, že k realizaci stavby SOKP v území obce Přezletice nedojde;
- e) východní tangentou je obchvat obce Přezletice, osvobozující prostředí zastavěného území od tranzitní dopravy.

k řádku 4 – k plochám pro územní systém ekologické stability (celkem 15 hektarů) náležejí plochy, které v částečně upravené podobě vycházejí z předchozí územně plánovací dokumentace obce a dalších podkladů.

Tabulka č. 2 – podrobnější přehled ploch pro zástavbu, označených písmeny X a V, zahrnutých v předchozím územním plánu (územní plán obce 2001), které jsou předmětem i tohoto územního plánu (2009) - údaje uvedeny v m²

kód	dílčí součet	2.01.00 I	2.05.01 III	2.06.02 III	2.63.00 III	2.30.01 IV
A01	31622			31622		
A02	42146	42146				
A03	52325		52325			
A04	4307	4307				
X05	6082	6082				
X06	6181	6181				
X07	13642	13642				
X08	12801		12801			
X09 - neobsazeno						
X10	2298			2298		
X11	721					721
X12	6392			6392		
X13	2592				2592	
X14	25774	25774				
X15	18617					18617
X16	16883			16883		
V17	20756	20756				
V18	10282	10282				

V19	5921		5921			
V20	20620			20620		
V21	15861			15861		
celkem	315823	129170	71047	93676	2592	19338

Tabulka č. 3 - podrobnější přehled nově navrhovaných ploch pro zástavbu, označených písmenem N - údaje uvedeny v m²

kód	dílčí součet	2.01.00 I	2.05.01 III	2.06.02 III	2.63.00 III	2.30.01 IV
N01	50076	50076				
N02	1750		1750			
N03	1974		1974			
N04	40451		40451			
N05	1607			1607		
N06	4192		4192			
N07	1836				1836	
N08	97037					97037
N09	30613	30613				
N10	2234	2234				
N11	70472	70472				
N12	448					448
N13	20861	20861				
N14	26493	26493				
N15 - neobsazeno						
N16	19034	19034				
N17	41416	41416				
N18	40642	40642				
součet	451136	301841	48367	1607	1836	97485

Tabulka č. 4 – shrnutí tabulek č. 2 a 3 - údaje uvedeny v m2

kód	poznámka	dílčí součet	2.01.00 I	2.05.01 III	2.06.02 III	2.63.00 III	2.30.01 IV
A	ÚR nebo SP	130400	46453	52325	31622	0	0
X	dosud beze změny využití	111983	51679	12801	25573	2592	19338
V	výhled po r. 2010 podle předchozího územního plánu	73440	31038	5921	36481	0	0
plochy A, X a V		308940	123088	70246	93676	2592	19338
N	nově navrhované 2011	451136	301841	48367	1607	1836	97485
celkový součet všech ploch		760076	424929	118613	95283	4428	116823

Podle pododstavce 2.2.:

Požaduje se uvést údaje o uskutečněných investicích do půdy za účelem zlepšení její úrodnosti a o jejím předpokládaném porušení.

V území obce Přezletice jsou dvě oblasti (severní a jižní), v nichž byly uskutečněny „investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti“. Severní oblast, odvodněná do Popovického potoka, není návrhem územního plánu dotčena. V jižní oblasti, jejíž osou je Ctěnický potok, dojde k narušení. Nicméně od roku 1961, kdy byla investice zprovozněna, již několikrát došlo k narušení. Podklad vydala dne 25.3.2008 Zemědělská vodohospodářská správa Kosmonosy, pracoviště Mladá Boleslav.

Podle pododstavce 2.3.:

Požaduje se uvést údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby a zemědělských usedlostech a o jejich předpokládaném porušení.

V území obce Přezletice se nenacházejí areály a objekty staveb zemědělské prvovýroby ani zemědělské usedlosti.

Podle pododstavce 2.4.:

Požaduje se uvést údaje o uspořádání zemědělského půdního fondu v území, opatřeních k zajištění ekologické stability krajiny a významných skutečnostech vyplývajících ze schválených návrhů pozemkových úprav a o jejich předpokládaném porušení.

Zemědělský půdní fond není v území obce uspořádán nikterak složitě – až na zcela zanedbatelné výjimky jde o ornou půdu. Jednotlivé pozemky jsou prakticky úplně zceleny do souvislého bezešvého celku, v němž nejsou zastoupeny louky, pastviny ani sady. Není známo, že by v území obce Přezletice byla přijata nebo činěna opatření k zajištění ekologické stability krajiny. Nefunkční prvky územního systému ekologické stability, vymezené předchozím územním plánem, existují v nezměněné fyzické podobě (orná půda) nadále. Návrhy pozemkových úprav nebyly zpracovány.

Podle pododstavce 2.5.:

Požaduje se znázornění průběhu hranic územního obvodu obce a hranic katastrálních území.

Znázorněná administrativní hranice obce Přezletice je totožná s hranicí katastrálního území.

Podle pododstavce 2.6. – první část:

Požaduje se zdůvodnit, proč je navrhované řešení ve srovnání s jiným možným řešením nejvýhodnější z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu.

Aby bylo možné konstatovat, že navrhované řešení je nejvýhodnější z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu, je nezbytné porovnat několik řešení, která by se měla vzájemně lišit nikoli pouze nepatrně, ale spíše principiálně. Více než jedno řešení nebylo zpracováno, a je tedy nutné si další řešení takřikajíc alespoň rámcově definovat výhradně pro účel takového porovnání a popřípadě se zamýšlet nad souvisejícími otázkami na základě číselných bilancí.

Možné řešení by se pak vyznačovalo těmito rysy:

- 1) nezahrnovalo by koridor SOKP (silniční okruh kolem Prahy);
- 2) nezahrnovalo by trasu vlakovtramvajové tratě Praha – Stará Boleslav;
- 3) nezahrnovalo by trasu kostelecké silnice č. II/244;
- 4) nezahrnovalo by trasu východní tangenty;
- 5) nezahrnovalo by archeologický park Zlatý kopec;
- 6) nezahrnovalo by plochy krajinné zeleně s výjimkou ploch pro územní systém ekologické stability;
- 7) nezahrnovalo by plochy zastavitelné (smíšené obytné a smíšené), zasahující do

zemědělských půd, náležejících do I. a II. třídy ochrany.

Závěr:

Toto hypotetické řešení, které je možno označit za extrémní, je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu jednoznačně nejvýhodnější, neboť se vůbec nedotýká půdy v třídách ochrany I. a II. Do značné míry je tím konzervován stávající stav z hlediska potřeb občanů obce. Současně je tím navozena i určitá právní nejistota, neboť z takového řešení jsou vyloučeny i ty rozvojové plochy, které byly vymezeny předchozím územním plánem, a u nichž dosud po právní stránce nedošlo ke změně využití. Rozvoj obce z hlediska vztahů všech třech pilířů udržitelného rozvoje je takto podstatně zpochybněn. Případné zvažování, který veřejný zájem by měl být upřednostněn jako převažující nad zájmem ochrany zemědělské půdy, je paušálně v měřítku celé obce poněkud ošemetné a prakticky nemožné. Tímto nikterak nehodláme zpochybnit potřebu chránit zemědělskou půdu, která je jednou ze základních složek přírodního prostředí. Ochranu půdy je nutno v lidském povědomí opět zakotvit jako projev přirozené úcty ke všemu, co nevzniklo lidským přičiněním. K tomu nestačí slova a zákony. Je proto nezbytné, aby bylo nade vše pochybnost zřejmé, a tedy pokud možno neustále viditelné, že půda je využívána výhradně ke svému přirozenému účelu, jímž je na prvním místě pěstování plodin, které nám slouží jako pokrm, a to způsoby a postupy, které půdu neznehodnocují, a z nichž je úcta k půdě zřetelně patrná. Skutečnost je, jak většina pozorovatelů dobře ví, značně odlišná, často přesně opačná. Není proto úplně pravdě vzdálené konstatování, že veskrze zlé a destruktivní paradigma neúcty k zemědělské půdě vzešlo před více než 50 lety právě od těch, jimž je základní obživou, a že bylo jen otázkou času, než se neúcta rozšíří v obecnějším povědomí.

Podle pododstavce 2.6. – druhá část:

Ostatními zákonem chráněnými zájmy jsou zejména ty, jež jsou uvedeny v § 4 zákona. Jsou jimi:

- a) pro nezemědělské účely použít především nezemědělskou půdu, zejména nezastavěné a nedostatečně využitě pozemky v zastavěném území obce nebo na nezastavěných plochách stavebních pozemků staveb mimo toto území, stavební proluky a plochy získané zbořením přežilých budov a zařízení
- b) co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací,
- c) odnímat jen nejnutnější plochu zemědělského půdního fondu.

K bodu a)

V zásadě nelze říci, že se v zastavěném území obce nacházejí nezastavěné a nedostatečně využitě pozemky. Stejně tak nelze říci, že se mimo toto území nacházejí nezastavěné plochy stavebních pozemků. Stavební proluky a plochy získané zbořením přežilých budov a zařízení se rovněž v obci nevyskytují.

K bodu b)

K narušení stávající organizace zemědělského půdního fondu (jak je uvedeno výše, jedná se téměř výhradně o zcelenou ornou půdu) navrhovaným řešením dojde, a to zejména prostřednictvím tras dopravní infrastruktury. Nedojde však k němu jednorázově v rozsahu celého území obce. Je předpoklad, že hydrologické a odtokové poměry v území by se postupně měly výrazně zlepšovat, a že síť zemědělských účelových komunikací, pokud bude dotčena, bude jako součást jednotlivých záměrů upravována a přizpůsobována tak, aby byla vždy zachována bezproblémová možnost přístupu a jejich využívání k příslušným účelům.

K bodu c)

Pro navrhovanou koncepci je uvažováno s odnímáním jen nejnútnejších ploch – žádná takováto plocha není nadbytečná.

Podle pododstavce 2.7.:

Požaduje se zobrazit

- 1) průběh hranic zastavěného území,
- 2) hranice pozemkové držby jednotlivých právnických a fyzických osob,
- 3) trasy základních zemědělských účelových komunikací,
- 4) územní a ekologické záměry vyplývající ze schválených pozemkových úprav.

K tomu uvádíme:

- 1) průběh hranic zastavěného území je zobrazen,
- 2) hranice pozemkové držby jednotlivých právnických a fyzických osob jsou zobrazeny (mapový podklad je doplněn zákresem parcel pozemkového katastru - tzv. PK parcely),
- 3) trasy základních zemědělských účelových komunikací jsou zobrazeny,
- 4) územní a ekologické záměry vyplývající ze schválených pozemkových úprav nejsou zobrazeny, neboť takové záměry neexistují.

Podle odstavce 3 (chráněné ložiskové území), pododstavce 3.1. - požaduje se vyznačit v grafické části hranice chráněného ložiskového území.

Chráněné ložiskové území č. 10700000 Brázdim bylo zahrnuto již do předchozí územně plánovací dokumentace. Ložisko obsahuje cihlářskou surovinu (hlínu, reziduum, slín, sprašovou hlínu a spraš), je občas povrchově těženo. Hranice je vyznačena.

Podle odstavce 3 (chráněné ložiskové území), pododstavce 3.2. – v tabulkové části se požaduje uvést souhrnnou výměru půdy náležející do zemědělského půdního fondu, která se v chráněném ložiskovém území nachází.

Souhrnná výměra 95.263 m² je uvedena v tabulce a týká se plochy v I. třídě ochrany (BPEJ 2.01.00).

Podle odstavce 3 (chráněné ložiskové území), pododstavce 3.3. – v textové části se požaduje uvést potřebné podrobnosti a údaje o chráněném ložiskovém území.

Do území obce Přezletice zasahuje část chráněného ložiskového území. Dobývací prostor ložiska do území obce Přezletice nezasahuje.

11. Důsledky na pozemky určené k plnění funkce lesa

Pozemky určené k plnění funkce lesa nejsou územním plánem dotčeny ve smyslu jejich plošné redukce, popřípadě kontaktu s plochou, jejíž možné budoucí využití by mohlo funkci lesa negativně ovlivnit.

Pásmo 50 metrů od okraje lesa (podle §14 odst 2 zákona č. 289/1995 Sb., lesního zákona v platném znění) je zakresleno v příloze č. 10 „Koordinačním výkrese“. Na území obce jsou dvě tato pásma. První pásmo se vztahuje k Vnořskému lesu, který je celý situován na území Prahy - pásmo zasahuje do jižní části obce Přezletice. V části tohoto pásma je v rámci plochy „všeobecné zeleně“ navržena plocha pro systém povrchových retencí. Druhé pásmo je situováno v severní části obce a je součástí lokality H – Archeologický park Zlatý kopec. U této lokality je změna využití podle článku 24 návrhu územního plánu Přezletic podmíněna pořízením územní studie, u níž se stanovuje povinnost vypracovat vyhodnocení vlivu změny využití na krajinný ráz. Není předpoklad, že by do tohoto pásma byly navrhovány objekty (budovy), které by měly tvořit součást archeologického parku.

Část šestá

Projednáání návrhu územního plánu Přezletic

K návrhu územního plánu sdělují:

- a) dotčené orgány – stanoviska, popřípadě koordinovaná stanoviska
- b) sousedící obce - připomínky
- c) vlastníci (v souladu s odst 2 § 52 stavebního zákona) - námítky
- d) ostatní osoby („každý“) - připomínky

12. Stanoviska dotčených orgánů

K územnímu plánu Přezletic sdělily stanoviska tyto dotčené orgány:

Ministerstvo životního prostředí ČR, odbor výkonu státní správy I, Podskalská 1290/19, 12800 Praha 2

Ministerstvo životního prostředí ČR, odbor ochrany horninového a půdního prostředí, Vršovická 1442/65, 10010 Praha 10

Ministerstvo obrany ČR, Tychonova 221/1, 16001 Praha 6

Vojenská ubytovací a stavební správa, Hradební 772/12, P. O. box 3, 11015 Praha 1

Ministerstvo zdravotnictví ČR, Palackého náměstí 375/4, 12800 Praha 2

Ministerstvo zdravotnictví ČR - Český inspektorát lázní a zřidel, Palackého náměstí 375/4, 12800 Praha 2

Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, odbor hornictví, Na Františku 1039/32, 11015 Praha 1

Ministerstvo kultury ČR, odbor památkové péče, Maltézské náměstí 471/1, 11811 Praha 1

Ministerstvo dopravy ČR, nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, P. O. BOX 9, 11015 Praha 1

Státní úřad pro jadernou bezpečnost, Senovážné náměstí 1585/9, 11000 Praha 1

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí, Zborovská 81/11, 15021 Praha 5

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor regionálního rozvoje, Zborovská 81/11, 15021 Praha 5

Krajská veterinární správa pro Středočeský kraj, Černoleská 1929, 25601 Benešov

ČR - státní energetická inspekce, územní inspektorát pro Středočeský kraj, Legerova 1825/49, 12000 Praha 2

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje, Dittrichova 329/17, 12801 Praha 2

Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, ul. Jana Palacha 1970, 27201 Kladno

Ministerstvo zemědělství ČR, Pozemkový úřad Praha východ, Argentinská 286/38, 17000 Praha 7

Obvodní báňský úřad Kladno, Kozí 748/4, P. O. box 31, 11001 Praha 1

Česká republika - Krajské ředitelství policie Středočeského kraje, Na Baních 1304, 15600 Praha 5
Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, odbor životního prostředí, nám. Republiky 3, 11000 Praha 1

Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, odbor dopravy, nám. Republiky 3, 11000 Praha 1

Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, odbor územního rozvoje a památkové péče, nám. Republiky 3, 11000 Praha 1

Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, odbor stavebního úřadu, Masarykovo nám. 1,

25001 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav

Veškeré řádně zdůvodněné požadavky dotčených orgánů, opírající se o zmocnění podle zvláštních předpisů, byly v průběhu zpracování tohoto územního plánu doplněny do Územního plánu Přezletic. Vše ostatní, nemající povahu oprávněného požadavku podle zvláštních předpisů, bylo vyhodnoceno jako připomínka (kterou může podat každý), a podle podstaty a významnosti bylo nebo nebylo začleněno do Odůvodnění.

Stanoviska dotčených orgánů, ve kterých jsou uplatněny požadavky nebo podmínky:

Ministerstvo životního prostředí ČR, odbor výkonu státní správy I, Podskalská 1290/19, 128 00 Praha 2, čj. 1/500/10(107866/ENV/09 ze dne 8. 2. 2010, požaduje doplnit citaci §18 a §19 zákona č. 44/1988 Sb., horní zákon v platném znění, pro povolení stavby v chráněném ložiskovém území.

Vyhodnocení:

Obsah výše uvedených částí horního zákona je v textu územního plánu obsažen. Citace platných právních předpisů nejsou v textu územního plánu přípustné. Požadavek tak, jak je formulován, nemůže být akceptován.

Ministerstvo životního prostředí ČR, odbor ochrany horninového a půdního prostředí, Vršovická 1442/65, 100 10 Praha 10, čj. 107844/ENV/09, 3623/660/09 ze dne 3. 2. 2010 sděluje, že do severního výběžku území obce zasahuje chráněné ložiskové území (CHLÚ) Brázdím, které bylo stanoveno k ochraně stejnojmenného výhradního ložiska cihlářské suroviny č. 3 107000, kde organizací ve smyslu § 5a zákona č 44/1988 Sb. je organizace Ing. Sommer - Cihelna Brázdím, s.r.o. Na výše uvedenou organizaci je třeba se obrátit se žádostí o vyjádření (§19 horního zákona) v případě, bude-li zasahováno do tohoto chráněného ložiskového území.

Vyhodnocení:

Jedná se o informaci, která je v příslušném rozsahu a na příslušném místě do územního plánu Přezletic zahrnuta.

Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, odbor hornictví, Na Františku 1039/32, 110 15 Praha 1, čj. 46949/2009/05100 ze dne 11. 1. 2010

Souhlasí pouze za předpokladu, že územním plánem je respektován zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), v platném znění, a že tedy nebude neohrožena vytěžitelnost všech zásob současně těženého výhradního ložiska cihlářské suroviny Brázdím, č. lož. 3 107000, pokrytého dobývacím prostorem a s chráněným ložiskovým územím stejného názvu. Těžební organizací je firma Ing. Sommer-Cihelna Brázdím. s.r.o.

Vyhodnocení:

Jedná se o informaci, která je v příslušném rozsahu a na příslušném místě do územního plánu Přezletic zahrnuta.

Ministerstvo dopravy ČR, nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, P. O. box 9, 110 15 Praha 1, zastoupené Centrem dopravního výzkumu, v. v. i., Divize rozvoje dopravy - pracoviště Praha, Thámova 7, 186 00 Praha 8, upozorňuje na nutnost respektování koridoru rychlostní komunikace R1 (silniční okruh kolem Prahy) a koridoru vysokorychlostní tratě (VRT) v širších vztazích.

Vyhodnocení:

Koridor silničního okruhu kolem Prahy tvoří nepřehlédnutelnou část územního plánu Přezletic. Koridor vysokorychlostní tratě (VRT) neleží na území obce Přezletice. Ve výkrese širších vztahů je viditelným a zřetelným způsobem zakreslen. Je evidentní, že pisatelé nevěnovali seznámení se s územním plánem, po celou dobu pořizování přístupným elektronicky, dostatečnou pozornost.

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5, čj. 046487/2010/KUSK vydal dne 22. 3. 2010 nesouhlas s nezemědělským využitím lokalit N09 a N11 vzhledem k jejich zařazení do I. třídy ochrany; podkladem pro neudělení souhlasu je vyjádření orgánu ochrany ZPF Ministerstva životního prostředí, odboru ochrany horninového a půdního prostředí č. j. 9745/ENV/10, 376/660/10 ze dne 15. 3. 2010.

Vyhodnocení:

Vzhledem k nesouhlasu s nezemědělským využitím lokalit N09 a N11 byl návrh územního plánu upraven. Plošný rozsah dotčené zemědělské půdy náležející do I. třídy ochrany byl zmenšen. Na základě této žádosti bylo vydáno souhlasné stanovisko.

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, Dittrichova 329/17, 128 01 Praha 2, čj. 24768-2.5/09/Pha/Ri dne 8. 2. 2010 sděluje informaci, že v rámci budoucích územních řízení staveb o umístění staveb pro bydlení v nově vymezených zastavitelných plochách v blízkosti plochy pro drážní dopravu a plochy koridoru pro SOKP bude požadováno zpracování hlukové studie, která prokáže splnění hygienických hlukových limitů z provozu vlakotramvaje a SOKP.

Vyhodnocení:

Jedná se o informaci.

Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, Jana Palacha 1970, 272 01 Kladno, čj. HSKL 5-141/MB-OO-2009 ze dne 22. 1. 2010 požaduje, aby v územním plánu byly přiměřeně s přihlédnutím k situaci v místě, ke konfiguraci terénu a k místním potřebám podle ustanovení § 18 a § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva, upřesněny plochy pro:

- a) ochranu území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní, též vzít v úvahu vliv možných místních přívalových srážek s přihlédnutím ke stávající i budoucí zástavbě a ke konfiguraci terénu,
- b) zónu havarijního plánování,
- c) ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události (bude řešeno zpohotovením improvizovaných

- úkrytů ve vybraných prostorech bytové i jiné výstavby),
- d) evakuace obyvatelstva a jeho ubytování,
 - e) skladování materiálu civilní obrany a humanitární pomoci,
 - f) vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území obce,
 - g) záchranných, likvidačních a obnovovacích prací pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události,
 - h) ochrany před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území,
 - i) nouzového zásobování pitnou vodou a elektrickou energií.

Vyhodnocení:

Požadavky byly prověřeny a vyhodnoceny. Podklady ve smyslu výše uvedeného § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb. nebyly předány.

Výsledek vyhodnocení:

ad a) záplavové území není na území obce Přezletice vymezeno, zabývat se ochranou území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní, není zapotřebí,

ad b) zóna havarijního plánování se nevymezuje,

ad c) ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události, které by se řešilo zpohotovením improvizovaných úkrytů ve vybraných prostorech bytové i jiné výstavby, nebylo s ohledem na charakter obce řešeno,

ad d) pro řešení evakuace obyvatelstva a jeho ubytování není územním plánem vymezena speciální plocha nebo plošná zařízení,

ad e) otázka skladování materiálu civilní obrany a humanitární pomoci není v územním plánu řešena,

ad f) otázka vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území obce není pro nedostatek takovýchto látek na území obce v územním plánu obsažena,

ad g) plocha výslovně vymezená pro konání záchranných, likvidačních a obnovovacích prací pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události, definována nebyla,

ad h) otázka ochrany před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území nebyla řešena - viz předchozí bod g,

ad i) problematika nouzového zásobování pitnou vodou a elektrickou energií není speciálně tímto územním plánem řešena.

Výše uvedená témata byla zvažována a řešena přiměřeně s přihlédnutím k situaci v místě, ke konfiguraci terénu a k místním potřebám.

13. Připomínky sousedících obcí

K územnímu plánu Přezletic sdělily připomínky tyto sousedící obce:

Hlavní město Praha, magistrát hl. m. Prahy, odbor územního plánu, Jungmannova 29, 110 00 Praha 1 - připomínky byly podrobně vyhodnoceny. S ohledem na značný rozsah textové části připomínky a do značné míry kolísavou úroveň odborné i neodborné argumentace jsou veškeré podrobnosti uvedeny v příloze č. 40 tohoto Odůvodnění, část 40.2. - připomínky Prahy jako sousedící obce.

Obec Podolanka, adresa Hlavní 15, Podolanka, 250 73 Jenštejn, sdělila, že k územnímu plánu Přezletic nemá připomínky.

Připomínky nesdělily sousedící obce Brázdim, adresa Nový Brázdim 30, 250 63 Mratín a Veleň, adresa Hlavní 160, Veleň, 250 63 Mratín.

14. Přehled a vyhodnocení námitek, rozhodnutí o nich a jejich odůvodnění

Proti návrhu územního plánu byla učiněna 22 podání, která byla vyhodnocena jako námítky (podali je vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a zastavitelných ploch (§ 52 odstavec 2 stavebního zákona).

V zákonném termínu do 13. června 2011, kdy se konalo veřejné projednání upraveného a posouzeného návrhu územního plánu Přezletic, bylo doručeno celkem 22 písemných podání od 45 občanů. Z věcného hlediska byla největší část námitek (22 občanů) soustředěna do lokality G (Pod Bažantnicí), dalších 16 občanů podalo námítky, související s některými otázkami dopravního řešení ve východní části obce, námítky dalších 8 občanů se týkají navrhovaných podmínek změny využití lokality A (Bílá Vrátka).

Seznam doručených námitek

odesílatel	stručný obsah námítky
N01 Pan Radek Červenka, Hrušková 241, 25073 Přezletice	nesouhlas s prodloužením ulice Hrušková, a tím umožněním dopravy do další části lokality G (Pod Bažantnicí) a popřípadě propojení do „Okálava“, eventuálně do oblasti A (Bílá Vrátka)
N02 Paní Mgr. Kateřina Doležalová, Hrušková 344, 25073 Přezletice	nesouhlas se zpřístupněním lokality G (Pod Bažantnicí) pouze z prostoru ulice Hrušková

<p>N03 Pan Ing. Martin Jirásek a paní Lucie Jirásková, Hrušková 236, 25073 Přezletice</p>	<p>1) nesouhlas s prodloužením ulice Hrušková, 2) požadavek podmínit pokračování stávající ulice Hrušková předchozí realizací „západní spojky“ alespoň v její jižní části s ulicí Vinořskou, a podmínit výstavbu komunikace vybudováním propustku mezi nejnižším místem ulice Hrušková a Ctěnickým potokem, 3) požadavek podmínit rozvoj lokality realizací likvidace dešťových vod</p>
<p>N04 Pan Ing. Jiří Švrčina a paní Ing. Anna Švrčinová, Uherská 618, 19017 Praha 9-Vinoř</p>	<p>1) nesouhlas s prodloužením ulice Hrušková, 2) požadavek podmínit pokračování stávající ulice Hrušková předchozí realizací „západní spojky“ alespoň v její jižní části s ulicí Vinořskou, a podmínit výstavbu komunikace vybudováním propustku mezi nejnižším místem ulice Hrušková a Ctěnickým potokem, 3) požadavek podmínit rozvoj lokality realizací likvidace dešťových vod</p>
<p>N05 Paní Alena Voldřichová, Hrušková 238, 25073 Přezletice</p>	<p>1) požadavek, aby bylo stanovena podmínka umístění a povolení stavby pro bydlení v lokalitě G (Pod Bažantnicí) po předchozím uvedení do provozu komunikačního řešení “západní spojky” a po předchozí realizaci systému retenčních ploch, 2) požadavek zmenšit plošný a kapacitní rozsah lokality G (Pod Bažantnicí)</p>
<p>N06 Paní Andrea Cerasoli Premauerová a pan Emiliano Cerasoli, Hrušková 339, 25073 Přezletice</p>	<p>1) požadavek, aby bylo stanovena podmínka umístění a povolení stavby pro bydlení v lokalitě G (Pod Bažantnicí) po předchozím uvedení do provozu komunikačního řešení “západní spojky” a po předchozí realizaci systému retenčních ploch, 2) požadavek zmenšit plošný a kapacitní rozsah lokality G (Pod Bažantnicí)</p>
<p>N07 Paní Mgr. Lucie Hladká, Hrušková 342, 25073 Přezletice a pan Mgr. Jan Hladký, Bratří Mrázků 571, Křenovice, 68352 Vyškov</p>	<p>nesouhlas s prodloužením ulice Hrušková</p>
<p>N08 Pan Ing. Tomáš Zázvorka, Hrušková 237, 25073 Přezletice</p>	<p>nesouhlas s výstavbou rodinných domů v lokalitě G (Pod Bažantnicí) a s prodloužením a zpřístupněním této lokality přes ulici Hrušková</p>
<p>N09 Paní Mgr. Radana Bednářová a pan Mgr. Stanislav Bednář, Hrušková 343, 25073 Přezletice</p>	<p>1) požadavek přesněji definovat „západní spojku“, 2) požadavek zachovat stávající úroveň obytného prostředí, a proto v tomto smyslu podrobněji specifikovat požadavky na budoucí územní studii lokality</p>

N10 Paní Jana Kynclová, Lidická 9, 40746 Krásná Lípa	1) nesouhlas s výstavbou v lokalitě G (Pod Bažantnicí), 2) požadavek vypustit lokalitu z návrhu územního plánu
N11 Paní Mgr. Dana Lukešová, Vinořská 349, 25073 Přezletice	1) nesouhlas s výstavbou v lokalitě G (Pod Bažantnicí), 2) požadavek vypustit lokalitu z návrhu územního plánu
N12 Pan Miroslav Muzikář a paní Iva Muzikářová, Hrušková 240, 25073 Přezletice	požadavek zmenšit rozsah výstavby rodinných domů v lokalitě G (Pod Bažantnicí)
N13 Paní Lucie Sladká, Hrušková 239, 25073 Přezletice	požadavek zmenšit rozsah výstavby rodinných domů v lokalitě G (Pod Bažantnicí)
N14 Pan Martin Sladký, Hrušková 239, 25073 Přezletice	požadavek zmenšit rozsah výstavby rodinných domů v lokalitě G (Pod Bažantnicí)
N15 Paní Mgr. Radana Bednářová, Hrušková 343, 25073 Přezletice	požadavek změnit územní rozsah lokality pro povinnou územní studii
N16 Paní Zuzana Vymětalová a pan Vladimír Vymětal, V Podskalí 328, 25073 Přezletice	1) požadavek zrušit podmínku A3 stanovit východní tangentu jako stavbu bez možnosti etapizace, 2) požadavek, aby komunikace vedoucí severojižně (komunikace „SJ“) nebyla průjezdná pro bezcílou dopravu a aby nebyla propojena s východní tangentou, 3) požadavek, aby komunikace SJ plnila pouze funkci bezcílně neprůjezdné místní komunikace skupiny D lokality Nohavice, K Podolánkám a U Vrbek, 4) požadavek, aby byl posouzen vliv zvýšené dopravní zátěže na životní prostředí a na okolní zástavbu z východní tangenty a jejího dočasného „obchvatu“, vedoucí skrz obytnou zástavbu

<p>N17</p> <p>Paní Lenka Brožová, V Podskalí 326, 25073 Přezletice, pan Roman Brož, Za Sídlištěm 2187/18, 14300 Praha 4, pan Ing. Petr Kotršál, V Podskalí 323, 25073 Přezletice, paní Vendula Mesnerová, U Hřiště 333, 25073 Přezletice, pan Pavel Heinsch, V Podskalí 321, 25073 Přezletice, paní Zdeňka Heinschová, V Podskalí 321, 25073 Přezletice, paní Věra Černá, Vidonická 98/10, 19300 Praha 9, pan Milan Černý, V Podskalí 324, 25073 Přezletice, pan Mgr. Rudolf Půlpán, Kozácká 290/7, 10100 Praha 10, paní Pavla Kokešová, V Podskalí 322, 25073 Přezletice, paní Mgr. Milena Holubová, Vlčkova 1065/8, 19800 Praha 9, pan Ing. Jan Holub, V Podskalí 325, 25073 Přezletice</p>	<p>1) požadavek zrušit podmínku A3 stanovit východní tangentu jako stavbu bez možnosti etapizace,</p> <p>2) požadavek, aby komunikace vedoucí severojižně (komunikace „SJ“) nebyla průjezdná pro bezcílnou dopravu a aby nebyla propojena s východní tangentou,</p> <p>3) požadavek, aby komunikace SJ plnila pouze funkci bezcílně neprůjezdné místní komunikace skupiny D lokality Nohavice, K Podolánkám a U Vrbeč,</p> <p>4) požadavek, aby byl posouzen vliv zvýšené dopravní zátěže na životní prostředí a na okolní zástavbu z východní tangenty a jejího dočasného „obchvatu“, vedoucí skrz obytnou zástavbu</p>
<p>N18</p> <p>Pan Pavel Kubů, Pálavská 688/9, Praha 4, pan Václav Kubů, Podolská 44, Praha 4, společnost Konstruktis VDS s.r.o., Kutnohorská 55/10, Praha 10, pan Jindřich Sýkora, Zahradní 107, 25073 Přezletice, paní Marie Bělíková, Habrová 118, 25073 Přezletice, paní Jana Holubová, Habrová 202, 25073 Přezletice, pan Václav Schejbal, Habrová 119, 25073 Přezletice</p>	<p>požadavek odstranit podmínku A2, týkající se části lokality A (Bílá Vrátka)</p>
<p>N19</p> <p>Pan Ing. Pavel Smola, Brunclíkova 1758/20, 16200 Praha 6 a pan Ing. Miroslav Šandl, Přádova 2051/16, 18200 Praha 8</p>	<p>požadavek odstranit podmínku A3, týkající se části lokality A (Bílá Vrátka)</p>

<p>N20 Pan Lukáš Trnovský, K Remízku 1007, 14900 Praha 4</p>	<p>požadavek a podnět vymežit vlastněný pozemek jako zastavitelné území</p>
<p>N21 Paní Jarmila Pokorná, 25073 Přezletice 101</p>	<p>požadavek a podnět vymežit vlastněný pozemek jako zastavitelné území</p>
<p>N22 Paní Miloslava Hahnová, Kaštanová 30, 25073 Přezletice</p>	<p>1) požadavek zmenšit šířku pásu všeobecné zeleně podél Ctěnického potoka (v rámci lokality G) tak, aby byl zvětšen rozsah zastavitelných ploch, 2) zmenšit šířku pásu všeobecné zeleně podél Ctěnického potoka (v rámci lokality F) tak, aby byl zvětšen rozsah zastavitelných ploch, 3) požadavek zrušit podmínku připojení lokality E (Žabokřik) na Vinořskou ulici, 4) požadavek odstranit na pozemku parc.č. 254 plánem vymezené veřejné prostranství navazující na Horní Náves při budoucí mateřské škole</p>

K námitkám N01 až N14, které se týkají shodné problematiky (lokality G - Pod Bažantnicí) bylo na prvním místě sděleno, že plošný rozvoj lokality G - Pod Bažantnicí západním směrem zůstane zachován.

Textová část územního plánu Přezletic byla na příslušných místech doplněna o zřetelněji formulované podmínky v tom smyslu, jak bylo požadováno.

Rozhodnutí bylo odůvodněno takto:

Územní plánování obcí a měst je kontinuální a dlouhodobý proces, jehož podstatnou charakteristikou je také právní jistota v území a předvídatelnost právní regulace. Zásahy do regulace využití území, a tedy i otázka návazností mezi předchozím a novým územním plánem, musejí být podrobovány zevrubnému a skutečně zodpovědnému zkoumání. Za každou částí území je nezbytné vnímat ten či onen zájem vlastníka v kontextu se zájmem obce, čili s obecným zájmem občanů na harmonii v nejširším slova smyslu. Harmonie může mít nescíslně podob a ve své podstatě není volba konkrétní podoby využití určitého území výsledkem ničeho jiného než politické procedury v podobě schvalování územního plánu, v níž je vůle zastupitelstva, které o něm rozhoduje, poměrně významně omezena požadavkem nevybočit z určitých věcných (urbanistických, ekologických, technických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování.

V kontextu s výše uvedeným dále Oblast jižně od Ctěnického potoka, náležející do tzv. lokality G - Pod Bažantnicí, byla jako zastavitelné území vymezena předchozím územním plánem obce Přezletice, který byl schválen v roce 2001 a jehož účinnost skončila dne 31. 12. 2010. V současné době je v souladu s předchozím plánem obce Přezletice stavebně využita oblast o výměře cca 2 hektary. Oblast zahrnuje celkem 18 parcel, na kterých je situováno 14 samostatně stojících rodinných domů a 4 rodinné domy řadové. Průměrná

velikost jedné parcely je cca 950 m².

Podle předchozího územního plánu obce Přezletice z roku 2001 Hrušková ulice mohla po roce 2010 (v tzv. výhledovém období) pokračovat dále západním směrem. Skutečně realizované řešení ukončení ulice tomu odpovídá. Hovořit o tom, že v jakémsi blíže nespecifikovaném "původním územním plánu" byla Hrušková ulice uvedena jako slepá, neodpovídá skutečnosti. Takový plán totiž nikdy neexistoval.

Prodlouženou Hruškovou ulici bylo předchozím územním plánem navrženo ukončit na tzv. větví 1, čili na západním obchvatu obce, který měl tuto obytnou čtvrť lemovat po jižní straně. Obchvat měl dále pokračovat přemostěním Ctěnického potoka a překřížením Ctěnické cesty severním směrem k čakovické silnici, kde měl být ukončen. Aktuální stav katastru nemovitostí a platná územní rozhodnutí ukazují, že pro komunikaci v trase tzv. západního obchvatu byly některé úseky postupným dělením pozemků připravovány pro naplnění tohoto záměru.

Zpracování nového územního plánu obce bylo započato ke konci roku 2008. Zda i nadále uvažovat se západním plošným rozvojem lokality Pod Bažantnicí bylo znovu prověřováno zejména z hledisek formálních i věcných (koncepčních).

Po formální stránce bylo podstatné, že předchozím územním plánem z roku 2001 bylo západní rozšíření lokality definováno jako výhled po roce 2010, jak uvádíme výše, a že v průběhu pořizování předchozího plánu nebyla proti koncepci zastavitelnosti této lokality vznesena jediná námitka či připomínka, jediný nesouhlas správního orgánu ani nezazněla jediná pochybnost při jeho schvalování v roce 2001. Důvody pro pochybnosti a nová zjištění, jež by alespoň částečně bylo možné pokládat za relevantní pro zpochybnění zastavitelnosti lokality, se pak nevyskytly ani následně v období od roku 2001 do roku 2008. Z toho logicky vyplynulo, že pro vyloučení západního doplnění lokality ze zastavitelných ploch neexistoval důvod. Pořizovatel vycházel ze zásady, že v případě eventuálního nezařazení západní části lokality do návrhu zastavitelných ploch by se jednalo o zřejmou libovůli, a to je nepřijatelné. Jinými slovy lze také říci, že případným vyloučením této lokality z návrhu zastavitelných ploch by byla narušena zásada předvídatelnosti zásahu.

Z věcného (koncepčního) hlediska bylo na zastavitelnost lokality nazíráno jako na vcelku běžnou otázku. Zásadní roli přitom představovalo jednoduché konstatování, že princip zastavitelnosti této oblasti zde již byl nastolen, a že jej nelze bez věcně odůvodněných dostatečně silných argumentů potlačit. Existuje totiž rozumný názor, že v celé této oblasti bývalé bažiny by se za normálních okolností stavět nemělo - celková výměra bažiny je cca 31 hektar, přičemž reálně zastavěno je 18 hektarů, z čehož naprostá většina byla zastavěna v období po roce 1990. Stavební využívání oblasti však bylo započato již v období před 2. světovou válkou.

Plošné rozšíření zastavitelného území lokality G - Pod Bažantnicí západním směrem má v novém územním plánu výměru 2,3 hektaru (celková výměra zastavitelné části lokality tak je 4,3 hektaru). Z nyní navrhovaného rozšíření by mělo přibližně 0,5 až 0,6 hektaru připadnout na rozlohu ulic a dalších předepsaných veřejných prostranství, pro vlastní parcelaci by pak bylo vymezeno cca 1,7 až 1,8 hektaru. Při požadavku na respektování charakteru navazujícího prostředí to prakticky znamená, že zde bude možné určit cca 18 až 22 nových parcel pro rodinné domy. Počet rodinných domů v celé lokalitě by pak byl asi 40, to jest 18 domů v současnosti plus 18 až 22 domů v budoucnu. Pro porovnání lze uvést, že v lokalitě Okálov (na druhém břehu Ctěnického potoka) je v současné době situováno 47 rodinných domů na celkové ploše lokality 4,3 hektaru. Výše uvedený celkový počet rodinných domů v lokalitě Pod Bažantnicí (40) je natolik nepatrný, že vliv automobilové dopravy je prakticky nevyjádřitelný, ať už jde o vliv z hlediska hluku a vibrací, imisí a podobně.

Před dalšími rozhodovacími úkony v této oblasti se územním plánem stanovuje podmínka poříditi územní studii s podrobnějším řešením. Požadavky na zadání studie jsou obsaženy v článku 21 textové části územního plánu, plošné vymezení řešené oblasti je zobrazeno v přílohách.

K dopravnímu řešení lokality a tzv. západnímu obchvatu

Západní obchvat obce, který lokalitu tangoval na jižní a západní straně, byl součástí dopravní koncepce obce v předchozím územním plánu. V návrhu nového územního plánu, který byl projednáván v průběhu roku 2010 v tzv. společném jednání, byl západní obchvat v porovnání s předchozím územním plánem polohově upraven tak, aby byl pozičně příznivější vůči zastavěnému a zastavitelnému území. Byl nazván

“západní spojka” a měl plnit tutéž funkci, jako tomu bylo v předchozím územním plánu obce. Po vyhodnocení připomínek ke společnému jednání a po zvážení pořizovacích nákladů této stavby, došlo k jejímu vyřazení z “upraveného a posouzeného návrhu”, který byl veřejně projednán dne 13.6.2011. Lze proto konstatovat, že “západní spojka” nebo “západní obchvat” jako takový formálně neexistuje.

Jde tedy o to, zda pozemní komunikace přibližně ve stopě dříve uvažovaného “západního obchvatu” je či není potřebná a odůvodnitelná a zda je účelné, aby vůbec lokalita G - Pod Bažantnicí byla propojena z hlediska automobilové dopravy se sousedícími lokalitami. Dostatečně komfortní a husté pěší a cyklistické napojení na okolí je přitom nezbytné ve veškerých úvahách pokládat za zcela nezbytné a nezpochybnitelné.

Všechny tyto otázky budou předmětem podrobnějšího řešení lokality, jak je uvedeno výše. Zadání územní studie bude moci z tohoto hlediska zahrnovat dosti širokou škálu otázek k řešení, pokud o jejich potřebnosti a účelnosti bude pořizovatel přesvědčen.

Námítce N15 bylo vyhověno.

Námítkám N16 a N17, které byly vyhodnoceny jako věcně nejvýznamnější námítky proti územnímu plánu Přezletic, bylo podstatou věci vyhověno jak je dále uvedeno.

Nejprve byly jednotlivé části námítacího textu utříděny do přehlednější sestavy (jak je uvedeno výše v celkové přehledové tabulce):

- 1) východní tangentu neetapizovat;
- 2) zrušit podmínku etapizace východní tangenty stanovenou jako tzv. A3;
- 3) budoucí severojižní komunikaci v rámci lokality Nohavice stanovit jako neprůjezdnou pro bezcílnou dopravu a neumožnit její propojení s východní tangentou;
- 4) posoudit vliv zvýšené dopravní zátěže na životní prostředí a na okolní zástavbu z východní tangenty a jejího dočasného „obchvatu“, vedoucí skrz obytnou zástavbu

O námítkách se rozhodlo takto:

- 1) etapizace východní tangenty nebude předpokládána;
- 2) podmínka etapizace východní tangenty stanovená jako tzv. A3 se ruší;
- 3) podrobnosti úprav připojení budoucí (stavebně povolené, ale dosud nerealizované) severojižní komunikace do sítě místních pozemních komunikací budou specifikovány v územní studii lokality C (Kocanda - K Podolánkám) podle ustanovení článku 17, nově vloženého odstavce d; další podrobnosti případných úprav této komunikace, předpokládající zásah do povoleného řešení, v textu územního plánu specifikovány nebudou;
- 4) vliv zvýšené dopravní zátěže na životní prostředí a na okolní zástavbu z východní tangenty a jejího dočasného „obchvatu“, vedeného obytnou zástavbou, nebude posuzován.

Odůvodnění rozhodnutí o námítkách N16 a N17.

Územní plánování obcí a měst je kontinuální a dlouhodobý proces, jehož podstatnou charakteristikou je také právní jistota v území a předvídatelnost právní regulace. Zásahy do regulace využití území, a tedy i otázka návazností mezi předchozím a novým územním plánem, musejí být podrobovány zevrubnému a skutečně zodpovědnému zkoumání. Za každou částí území je nezbytné vnímat ten či onen zájem vlastníka v souvislostech se všeobecným zájmem každého na harmonii v nejširším slova smyslu. Harmonie může mít nescíslně podob a ve své podstatě není volba konkrétní podoby využití určitého území výsledkem ničeho jiného než politické procedury v podobě schvalování územního plánu, v níž je vůle zastupitelstva obce poměrně významně omezena požadavkem nevybočit z určitých věcných (urbanistických, ekologických, technických, ekonomických a dalších) mantinelů, daných zákonnými pravidly územního plánování.

Namítatelům jde v zásadě o to, aby budoucí komunikaci, povolenou jako část budoucího obchvatu, nebylo možné použít pro tranzitní dopravu. S tím v první řadě souvisí otázka etapizace. Požadavek nedělit východní tangentu na provozní etapy je uznán za oprávněný.

Text námítky obsahuje značné množství nepřesností. Pro celkové základní objasnění východní tangenty jako

podstatné součástí budoucího dopravního uspořádání obce Přezletice je nutno uvést alespoň následující informace:

Silniční obchvat obce Přezletice byl vymezen obdobně jako navazující zastavitelné území oblasti Nohavice předchozím územním plánem obce Přezletice, který byl schválen v roce 2001 a jehož účinnost skončila dne 31.12.2010. Do současné doby, to jest do poloviny roku 2011, bylo v souladu s předchozím plánem obce Přezletice vydáno územní rozhodnutí o celé lokalitě Nohavice, zahrnující související část obchvatu. Veškerá stavební povolení ke stavbám infrastruktury byla rovněž vydána.

Podle předchozího územního plánu obce Přezletice z roku 2001 byl východní silniční obchvat jako tzv. větev 2 koncipován jako oboustranně obestavěná 14 metrů široká pozemní komunikace (ulice), a takto musel být respektován pro koncipování lokality Nohavice bez ohledu na případné pochybnosti, které mohly být k tomuto stylu řešení uplatněny. Jeho řešení nebylo možné změnit.

Je nutno zdůraznit, že v období mezi schválením předchozího územního plánu v roce 2001 a podzimem roku 2008, kdy bylo započato se zpracováváním nového územního plánu, nebyla vznesena jediná námítka, připomínka, komentář, dotaz, zkrátka nic, co by vytvářelo jasnější atmosféru snížené důvěryhodnosti platného dopravního řešení. Současně je nutno poznamenat, že stavební rozvoj na západní straně inkriminované komunikace probíhal právě ve výše uvedeném období, a že všichni stavebníci měli k dispozici dostatečně podrobnou informaci o budoucím východním silničním obchvatu.

Návrh nového územního plánu, zveřejněný koncem roku 2009, ovšem vůbec nepředpokládal průchod silničního obchvatu zastavěným nebo zastavitelným územím obce. Jako jediné možné řešení se ukázala tzv. východní tangenta, pro jejíž koncipování byl získán souhlas sousedící dotčené obce Podolanka. Je evidentní, že trasa východní tangenty, která plní identickou dopravní úlohu jakou měla podle předchozího plánu plnit větev 2 obchvatu, je z hlediska vztahu k zastavěnému a zastavitelnému území nesrovnatelně ohleduplnější. Její situování v koridoru s uvažovanou tramvajovou trasou dává velkou záruku dobrého řešení eliminace hluku na obytné prostředí celé navazující oblasti. Aby východní tangenta mohla dobře plnit svou dopravní roli, musí být v příhodných místech připojena k místní komunikační síti, jinak celé řešení postrádá smysl.

Porovnáním předchozího územního plánu s novým územním plánem, přesněji řečeno porovnáním návazností předchozího silničního obchvatu a nynější východní tangenty lze dospět k závěru, že z hlediska principu řešení a uspořádání silniční dopravy se vztahy východní tangenty ke kostelecké silnici nemění a nemohou se tedy měnit dopravně technické předpoklady, zejména zátěže a vlivy na okolí.

Tolik k otázce východní tangenty jako takové.

Jak je uvedeno ve třetí části výroku rozhodnutí, budou veškeré podrobnosti úprav připojení budoucí (stavebně povolené, ale dosud nerealizované) severojižní komunikace do sítě místních pozemních komunikací specifikovány v územní studii lokality C (Kocanda - K Podolánkám) podle ustanovení článku 17, nově vložené odstavce d, který zní: "sít' pozemních komunikací ve východní části lokality bude uspořádána tak, aby bylo zamezeno tranzitní dopravě mezi východní tangentou na severu a Cukrovarskou ulicí na jihu prostřednictvím dříve uvažované větve 2 silničního obchvatu obce." Další podrobnosti případných úprav této komunikace, předpokládající zásah do povoleného řešení, v textu územního plánu specifikovány nebudou z toho důvodu, že tato detailní úroveň již územnímu plánu nepřísluší.

Jak je uvedeno ve čtvrté části výroku rozhodnutí, nebude vliv zvýšené dopravní zátěže na životní prostředí a na okolní zástavbu z východní tangenty a jejího dočasného „obchvatu“, vedeného obytnou zástavbou, posuzován. Platná právní úprava posuzování vlivu staveb nebo koncepcí na životní prostředí určuje zcela přesně veškeré okolnosti posuzování. Postavení obce v celém procesu není prioritní a obec takové posouzení pořídit nemůže. Lze říci, že za daných okolností by se jednalo o neúčelné vynaložené prostředky.

Námítce N18 bylo vyhověno.

Námítce N19 bylo vyhověno.

Námítám N20 a N21 nebylo vyhověno.

Odůvodnění: koncepčním záměrem obce není umožnit v krajinné oblasti pod budoucím Archeologickým parkem zastavění, kterým by mohl být budoucí park dotčen. Bez ohledu tuto skutečnost je zřejmé, že pozemek náleží do části ochranného pásma dálkového produktovodu, ve kterém je možnost vymezit zastavitelné území prakticky úplně vyloučena, stejně jako veškeré další případné kroky (umístění stavby, povolení stavby a podobně).

Námítce N22 nebylo vyhověno.

Odůvodnění:

Územní plánování obcí a měst je kontinuální a dlouhodobý proces, jehož podstatnou charakteristikou je také právní jistota v území a předvídatelnost právní regulace. Zásahy do regulace využití území, a tedy i otázka návazností mezi předchozím a novým územním plánem, musejí být podrobovány zevrubnému a skutečně zodpovědnému zkoumání. Za každou částí území je nezbytné vnímat ten či onen zájem vlastníka v kontextu se zájmem obce, čili s obecným zájmem občanů na harmonii v nejširším slova smyslu. Harmonie může mít nesčíslně podob a ve své podstatě není volba konkrétní podoby využití určitého území výsledkem ničeho jiného než politické procedury v podobě schvalování územního plánu, v níž je vůle zastupitelstva, které o něm rozhoduje poměrně významně omezena požadavkem nevybočit z určitých věcných (urbanistických, ekologických, technických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování.

K bodům 1 a 2 námítky:

Z hlediska výše uvedeného je potřebné uvést, že prověřením předchozího územního plánu obce podle zmíněných pravidel dospěla obec k závěru, že zejména oblast podél Ctěnického potoka musí být definována zásadně příznivěji z hlediska vztahu zastavitelných ploch a ploch sloužících jiným účelům, ať už se na nich ve skutečnosti odehrává cokoli. Obecně totiž platí, že zástavba (včetně oplocených parcel) nesmí tvořit územní bariéru z hlediska oblasti podél vodních toků. Skutečnost, že v předchozím období tato zásada nebyla na jiných místech obce plně respektována, nemůže být důvodem k tomu, aby se i v dosud nezastavěných místech přiblížilo oplocení parcel na srovnatelnou úroveň, která dokonce nedosahuje obecnými předpisy požadovaných hodnot.

K bodu 3:

Podmínka připojit lokalitu E na Vnořskou ulici je zcela důvodná. Je totiž nepřijatelné, aby lokalita byla svou uliční sítí připojena výhradně do oblasti sousedícího "Okálova", jehož celková koncepce a detailnější uspořádání, pocházející z období 90. let, s připojením dalších komunikací ve Vámi uváděném smyslu nepočítalo. Mezi lokalitou E a Vnořskou ulicí bylo a stále je dostatek možností vhodné propojení stanovit. Účelem územního plánu není takové místo nalézt a přesně označit, a proto byla stanovena podmínka pro rozhodování řešit celou lokalitu podrobněji včetně připojení k Vnořské ulici v územní studii.

K bodu 4:

Požadavek odstranit navrženou komunikaci na pozemku parc.č. 254 při uvažované mateřské škole se neopírá o skutečnost. V ploše smíšeného obytného území je vymezena jako překryvná funkce plocha veřejného prostranství. To automaticky neznamená, že by se mělo jednat o pozemní komunikaci. Z hlediska pozice tohoto prostoru v organismu obce bude moci být podrobná specifikace tohoto veřejného prostranství učiněna v rámci územní studie lokality C, do které náleží.

15. Připomínky

Připomínky sdělili:

Městská část Praha Vinoř, adresa Bohdanečská 97, 190 17 Praha Vinoř

Povodí Labe, s. p., V. Nejedlého 951, 500 03 Hradec Králové

České radiokomunikace, ÚTS Strahov, Skokanská 1, 169 00 Praha 6

MERO ČR, a. s., Veltruská 748, 278 01 Kralupy nad Vltavou

RWE Transgas Net, s. r. o., Kavčí hory Office Park, Na Hřebenech II 8/1718, 140 21 Praha 4

ČEPRO, a. s., Dělnická 213/12, 170 00 Praha 7

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, 405 02 Děčín

VaK Zápy, s. r. o., Toušeňská P, 250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav

Pražská vodohospodářská společnost, a. s., Cihelná 4, 118 00 Praha 1

Úřad pro civilní letectví, letiště Ruzyně, 160 08 Praha 6

Zemědělská vodohospodářská správa, oblast povodí Vltavy, pracoviště Beroun, Pod Hájem 324, 267 01 Králův Dvůr

Souhrnně lze konstatovat, že připomínky byly vyhodnoceny a s ohledem na charakter každé jednotlivé problematiky byly začleněny do Územního plánu Přezletic.

16. Přezkoumání územního plánu podle § 53 odstavce 4 stavebního zákona

Územní plán Přezletic je v souladu:

- a) s politikou územního rozvoje ČR a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem;
- b) s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území;
- c) s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů;
- d) s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů.

Přílohy odůvodnění

Přílohami tohoto odůvodnění jsou v souladu s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti:

- a) příloha č. 10 „Koordinační výkres“,
- b) příloha č. 20 „Výkres širších vztahů“,
- c) příloha č. 30 „Výkres záborů půdního fondu“,
- d) příloha č. 40 „Dodatky“

ad a) Koordinační výkres je zpracován v měřítku 1:5000. Koordinačním výkresem je podle vyhlášky č. 500/2006 Sb. výkres zahrnující navržené řešení, neměněný současný stav a důležitá omezení v území, zejména limity využití území (§ 26 odst. 1 stavebního zákona).

Koordinační výkres je svou povahou spíše informativní. Jeho smyslem je zobrazit vše podstatné, z čeho plynou relevantní omezení. Zobrazují se proto omezení, vyplývající z obecně závazných právních předpisů (které platí bez vztahu k územně plánovací dokumentaci), a omezení, vyplývající z vlastního návrhu územního plánu, a o nichž je oprávněna rozhodovat obec.

Celkový přehled graficky vyjádřených limitů využití území, vyplývajících z obecně závazných právních předpisů:

a) ochranná pásma dopravní infrastruktury

ochranné pásmo silnic II. a III. třídy - 15 metrů od osy vozovky

ochranné pásmo dráhy (platící pro vlakotramvaj) - 30 metrů od osy krajní koleje

ochranné pásmo vnitřní vodorovné plochy 327 m n.m. letiště Kbely

ochranné pásmo kuželové plochy 377 m n.m. letiště Letňany

b) ochranná a bezpečnostní pásma technické infrastruktury

ochranné pásmo elektroenergetického nadzemního vedení 110 kV - 15 resp. 12 metrů od krajního vodiče

ochranné pásmo elektroenergetického nadzemního vedení 22 kV - 10 resp. 7 metrů od krajního vodiče

rádiový směrový spoj

bezpečnostní pásmo VTL plynovodu DN 250 až 500 - 40 metrů od obrysu potrubí

bezpečnostní pásmo VTL plynovodu DN 100 - 15 metrů od obrysu potrubí

bezpečnostní pásmo PRS (plynové regulační stanice) VTL/STL - 10 metrů od obrysu stavby

ochranné pásmo ropovodu Družba DN 500 (Mero) a produktovodu DN 200 (Čepro) - 300 metrů od obrysu potrubí, k tomu doplnění:

za 1) podrobnější podmínky ochranného pásma dálkovodů podle vládního nařízení č. 29/1959 Sb.:

do vzdálenosti 200 metrů od osy potrubí je zakázáno zřizovat mosty a vodní díla,
do vzdálenosti 150 metrů od osy potrubí je zakázána souvislá zástavba sídel, budovat ostatní důležité objekty a železniční tratě podél potrubí,

do vzdálenosti 100 metrů od osy potrubí je zakázána souvislá zástavba vesnic a budovat jakékoliv objekty

do vzdálenosti 50 metrů od osy potrubí je zakázáno provádět stavby menšího významu a kanalizační sítě

do vzdálenosti 20 metrů od osy potrubí je zakázáno zřizovat potrubí pro jiné látky než hořlavé kapaliny I. a II. třídy

do vzdálenosti 3 metrů od osy potrubí je zakázáno provádět...například výkopy, navrhování zemin nebo jejich odklizování, sondy a vysazování stromů;

za 2) informace o úvaze společnosti ČEPRO podél ropovodu provést tzv. přípolož dálkovodů ve vzdálenosti cca 7 metrů od stávající trasy ropovodu

c) pásma ochrany přírody

hranice pásma 50 metrů od okraje lesa (pozemku určeného k plnění funkce lesa)

d) ostatní limitující prvky

archeologická lokalita (plocha s výskytem archeologických nálezů)

chráněné ložiskové území "Brázdim" - stanoveno k ochraně stejnojmenného výhradního ložiska cihlářské suroviny č. 3 107000, kde organizací ve smyslu § 5a zákona č 44/1988 Sb. je organizace Ing. Sommer - Cihelna Brázdim, s.r.o. Na výše uvedenou organizace je třeba se obrátit se žádostí o vyjádření (§19 horního zákona) v případě, bude-li zasahováno do tohoto chráněného ložiskového území

meliorované plochy

stavební uzávěra pro nadřazenou komunikační síť hlavního města Prahy

V koordinačním výkrese je (jako informace) zakreslena budoucí trasa 3. výtlačného řadu „Káraný“.

Co není v koordinačním výkrese zakresleno?

a) záplavová území, a to z důvodu, že nejsou stanovena;

b) vodovodní a kanalizační řady a podzemní vedení elektronických komunikací v zastavěném území, a to zejména z důvodu nezobrazitelnosti jejich ochranných pásem.

ad b) Výkres širších vztahů, dokumentující vazby obce Přezletice na širší území, zejména na území sousedních obcí a sousední kraj (Praha), je zpracován nad základní mapou (ZM) ČR v měřítku 1:10000 a je zmenšen do měřítka 1:25000. Vzhledem k tomu, že obec Přezletice sousedí s hlavním městem Praha nejen administrativně, ale i „stavebně, technicky a provozně“, jsou ve výkrese zobrazeny některé dopravní prvky tak, aby byly dobře vnímatelné širší vztahové souvislosti. Týká se to zvláště nadřazeného systému silnic a dálnic, a v neposlední řadě i významného nově navrhovaného kolejového spojení Praha – Stará Boleslav. Z toho důvodu výkres zobrazuje území od pražského centra (vlevo, na západě) až po staroboleslavské železniční nádraží (vpravo, na východní straně).

ad c) Výkres záborů půdního fondu je zpracován v měřítku 1:5000. Obsahuje náležitosti podle přílohy č. 3 vyhlášky č. 13/1994 Sb.

ad d)

Příloha č. 40 “Dodatky” je speciální samostatnou přílohou, archivovanou Obecním úřadem obce Přezletice v jednom tiskovém vyhotovení.

Obsah přílohy č. 40

část 40.1. - doplňky

kapitola 40.1.1.

podrobnosti k otázce souladu územního plánu Přezletic s Politikou územního rozvoje ČR

kapitola 40.1.2.

podrobnosti k rámcovému zhodnocení územního plánu Přezletic v kontextu s předchozí územněplánovací dokumentací obce

kapitola 40.1.3.

podrobnosti k vyhodnocení udržitelného rozvoje území

část 40.2. - připomínky Prahy jako sousedící obce

část 40.3. - doplňující texty, údaje, soupisy a seznamy

část 40.4. - fotografie

část 40.5. - mapy a schémata

část 40.6. - kopie vybrané korespondence

část 40.7. - další dokumenty