

Přezletice



Lokalita A, Bílá vrátka - Ke Ctěnicím Územní studie 2020

Registrační list územní studie

Název: Přezletice - lokalita A "Bílá vrátka - Ke Ctěnicím"

Rešené území: Přezletice, katastrální území Přezletice

Kód:

Požizovatel: Obec Přezletice, Obecní úřad, Veleňská 48, 250 73 Přezletice

starosta obce - Tomáš Říha
oprávněná úřední osoba pořizovatele -

Zhotovitel: Ing. arch. Jaroslav Kačer, IC 10177213

Projektant: Ing. arch. Jaroslav Kačer, číslo autorizace: 01 006 Česká komora architektů

Ing. arch. Miroslav Polák

Ing. arch. Karolína Křest'ánová

Bc. Jakub Fišera

Záznam proveden dne:
Zaznamenal:
telefon:
e-mail:

Etapy	Akce	Datum	Poznámka
Zadání	předání zhotoviteli 2020	
Možnost využití	schválení 2020	Územní studie lokality A byla zastupitelstvem obce Přezletice dne 2018 vzata na vědomí. Současně bylo pořizovateli doporučeno schválit možnost jejího využití podle § 25 stavebního zákona.
Ověření aktuálnosti	potvrzení		
Ukončení možnosti využití	schválení		

Použitá technologie zpracování: grafická část - Autocad

Meřítko hlavních výkresů: 1:2000, 1:1500,

Dokumentace je přístupná na webové adrese: www.prezletice.cz/uzemni-plan/

Výtisk č. 1 uložen u pořizovatele - Obec Přezletice, Obecní úřad, Veleňská 48, 250 73 Přezletice

Výtisk č. 2 uložen u Krajského úřadu Středočeského kraje, odbor regionálního rozvoje, Zborovská 11, 150 21 Praha 5

Výtisk č. 3 uložen u Úřadu územního plánování - Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, pracoviště Praha, odbor územního rozvoje a památkové péče, náměstí Republiky 3, 110 00 Praha 1

Výtisk č. 4 uložen u Stavebního úřadu - Městský úřad Brandýs nad Labem - Stará Boleslav, odbor stavebního úřadu, Masarykovo náměstí 1 a 2, 250 01 Brandýs n. L.

ÚZEMNÍ STUDIE

výňatek z Metodického pokynu vydaného Ministerstvem pro místní rozvoj ČR v prosinci 2010

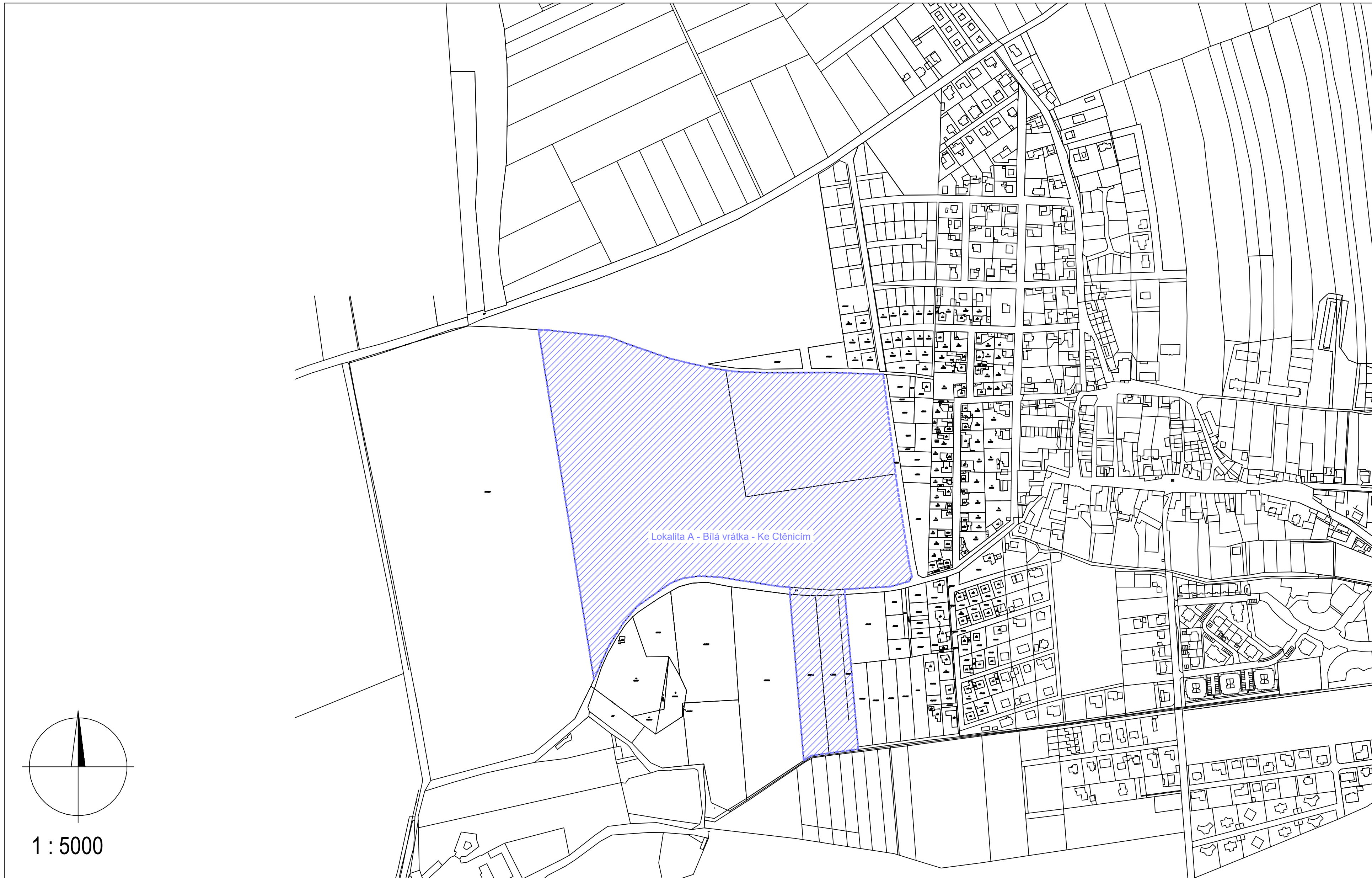
...

Územní studií může být také detailněji prověřeno řešení obsažené v územním plánu, např. může navrhnout umístění místní komunikace a navazující parcelaci plochy bydlení vymezené územním plánem. Územní studií lze prověřovat a posuzovat jakékoliv změny v území bez formálních náležitostí, které jsou vyžadovány u pořizování územně plánovací dokumentace.

...

I když územní studie není na rozdíl od územně plánovací dokumentace závazným podkladem pro územní rozhodování, je po vložení do evidence územně plánovací činnosti podkladem neopominutelným. Stavební úřad musí při územním řízení porovnat navrhovaný záměr s řešením podle územní studie a v případě přípustné odchylky tuto v územním rozhodnutí odůvodnit s tím, že v odůvodnění rozhodnutí prokáže, že nalezl z hlediska cílů a úkolů územního plánování a veřejných zájmů vhodnější nebo alespoň rovnocenné řešení, než obsahuje územní studie.





ZÁKRES DO KATASTRÁLNÍ SITUACE
LOKALITA A, BÍLÁ VRÁTKA - KE CTĚNICÍM, PŘEZLETICE

územní studie

str. 03

08/2020

ARCHITECTURE
INTERIOR
PROJECT

ING. ARCH. J. KACER
ING. Z. JAGER



LETECKÝ ZÁBĚR
LOKALITA A, BÍLÁ VRÁTKA - KE CTĚNICÍM, PŘEZLETICE

územní studie

str. 04

08/2020

ARCHITECTURE
INTERIOR
PROJECT

ING. ARCH. J. KACER
ING. Z. JAGER

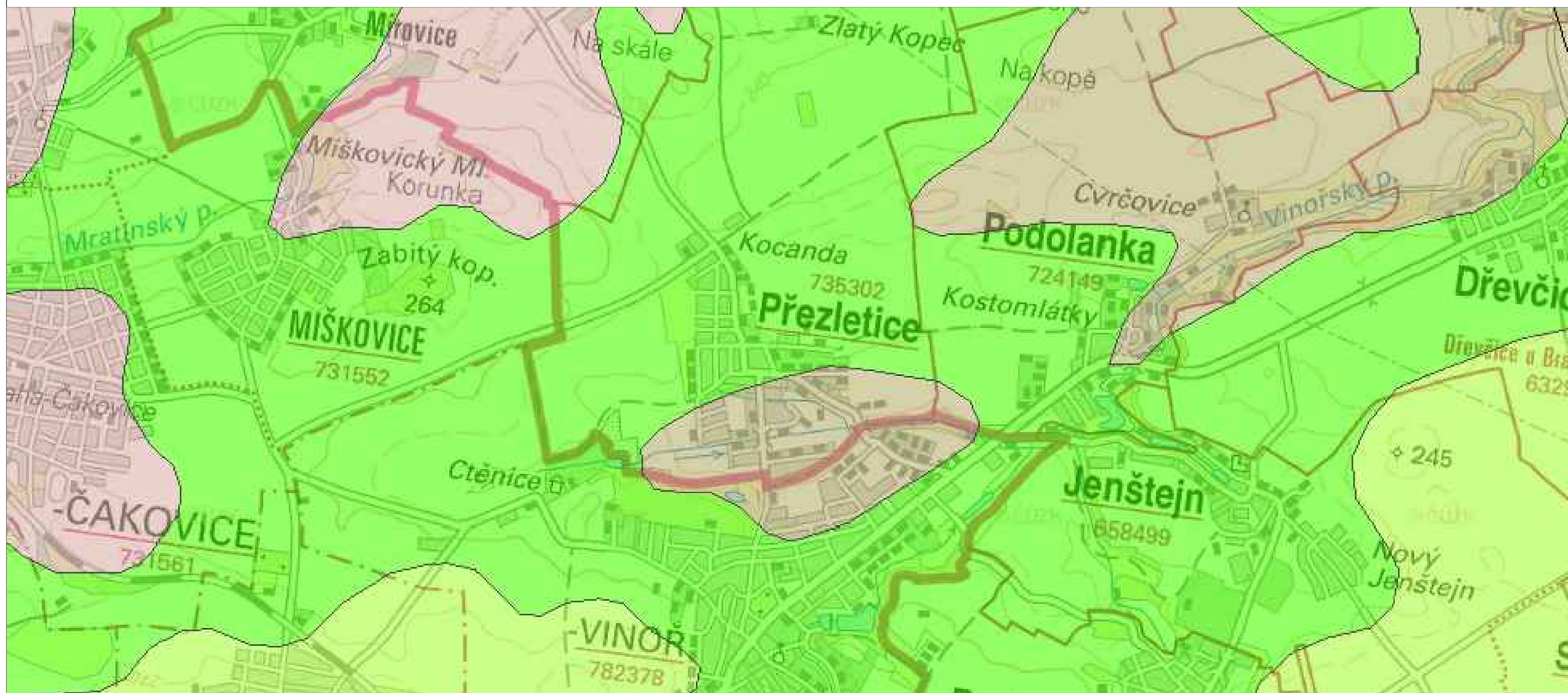
Z geomorfologického hlediska se jedná jednoduché, nijak členité území. Směrem od severu (od Čakovické silnice) k jihu (ke Ctěnickému potoku) se území velmi mírně svažuje, průměrný sklon je přibližně 2%.

Geomorfologické zařazení území:

System:	hercynský
Provincie:	Česká vysočina
Subprovincie:	Česká tabule
Celek:	Středočeská tabule
Podcelek:	Českobrodská tabule
Okresy:	Kojetická pahorkatina a Čakovická tabule

Skalní podklad v území je tvořen zpevněnými sedimenty paleozoika Barrandienu. Co se týká rozvoje obce, nejprve byly zastavovány nevhodnější oblasti tvořené křemennými a jílovitými pískovci, místy protnuté nivními a smíšenými sedimenty (hlíny, písky, štěrky, sladkovodní karbonát).

Severní část lokality je tvořena spraši a sprašovými hlínami pleistocénu. Tyto oblasti jsou pro výstavbu poměrně nepříznivé z důvodu náročného zakládání staveb a odvádění srážek z území. Toto území proto bylo osidlováno až ve 20. století.



GEOMORFOLOGIE

LOKALITA A - BÍLÁ VRÁTKA - KE CTĚNICÍM, PŘEZLETICE

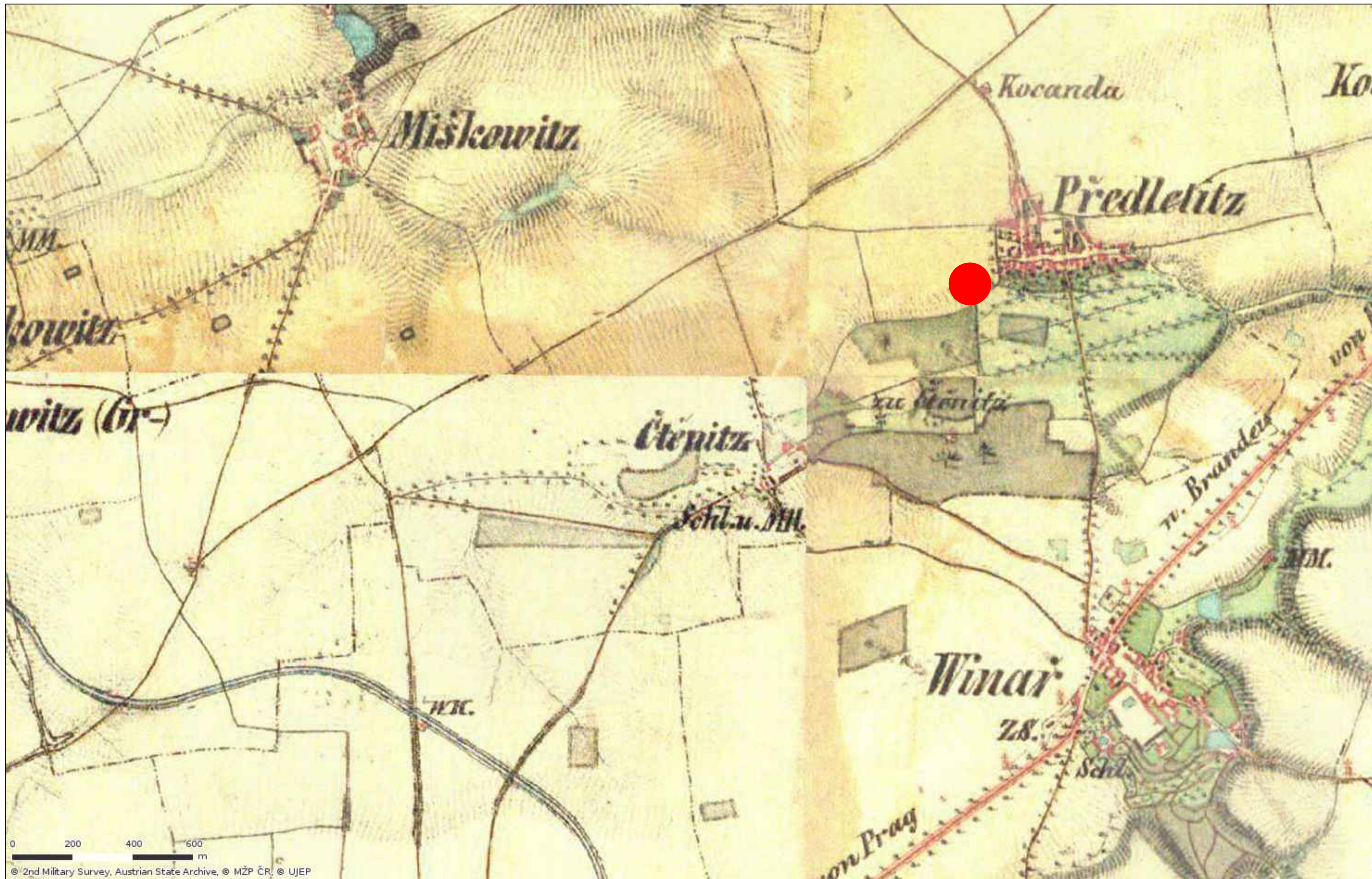
str. 05

územní studie

08/2020

ARCHITECTURE
INTERIOR
PROJECT

ING. ARCH. J. KACER
ING. Z. JAGER



HISTORICKÁ MAPA

LOKALITA A - BÍLÁ VRÁTKA - KE CTĚNICÍM, PŘEZLETICE

územní studie

str. 06

08/2020

ARCHITECTURE
INTERIOR
PROJECT

ING. ARCH. J. KACER
ING. Z. JAGER



Pravděpodobná podoba ctěnické tvrze



Letecký pohled

Zámek Ctěnice

Nejstarší zmínka o vsi Ctěnice pochází z roku 1235, první zmínka o zdejší gotické tvrzi je z roku 1372, kdy tvrz koupil pražský měšťan Jan Zeiselmeister. Roku 1502 se tvrz stala majetkem Václava Hrzána z Harasova, po němž ji zdědil jeho syn Mikuláš. Pravděpodobně on tvrz přestavěl na renesanční zámek - zřídil další trakty s arkádami směrem k nádvoří a přestavěl vstupní věž. Po Mikulášově smrti se o Ctěnický zámek staral jeho bratr Adam, avšak spravoval ho velmi nedbale. Zámek byl nabídnut k prodeji, majitelé se poměrně často střídali, mimo jiné jej vlastnili například i Hazmburkové či Valdštejnové.

Rod Windischgrätzů, který panství vlastnil až do roku 1803, nechal zámek ve 30. letech 18. století přestavět ve stylu klasicizujícího baroka. Tato podoba zámku se dochovala dodnes. Vstupní věž byla snížena a byla zakončena třibokým štítem s cibulovou střechou a lucernou. Nádvoří zámku je nepravidelné pětiboké, zámecká budova má valbovou střechu. V přízemí jsou na nádvoří slepé pilířové arkády a vnější fasáda je členěna lizénami. Do současnosti se také částečně dochoval příkop, přes nějž se po klenutém mostě vstupuje na nádvoří.

Až do 2. světové války byl Ctěnický zámek v rukou rodu Schoellerů. Poté byl zestátněn a připadl Státnímu statku hl. m. Prahy. V současnosti je majitelem Hlavní město Praha, od roku 2012 objekt spravuje a provozuje Muzeum hlavního města Prahy.

Celý areál zámku je tvořen samotnou budovou s dvoupatrovou věží, hospodářskými budovami a zámeckým parkem. Nejcennějším objektem z hospodářských budov je zámecká sýpka. Jedná se o dvoupodlažní budovu se sedlovou střechou, která je dnes přestavěna na zámecký hotel. Dále se v areálu nachází například kočárovna, špejchar či drábovna. Zámecký park má plochu 2,33 ha a zámek obklopuje ze severní a východní strany. Park byl založen jako barokní, z druhé poloviny 18. století. V 19. století byla ale koncepce pozměněna a park získal krajinnářský charakter. Nyní je v parku zásadním prvkem podélná osa tvořená ovocnou alejí. Také parkem protéká Ctěnický potok.



CTĚNICKÝ ZÁMEK

LOKALITA A - BÍLÁ VRÁTKA - KE CTĚNICÍM, PŘEZLETICE

územní studie

str. 07

08/2020

ARCHITECTURE
INTERIOR
PROJECT

ING. ARCH. J. KACER
ING. Z. JAGER

Ctěnická cesta

Významným krajinným prvkem v lokalitě je bezpochyby Ctěnická cesta. Jední se o pěší cestu spojující areál Ctěnického zámku na západě se samotnou obcí Přezletice na východě.
Z urbanistického hlediska by bylo naprosto nežádoucí proměnit tuto cestu v klasickou pozemní komunikaci, jelikož by tak došlo k nenávratnému poničení její hodnoty.





CTĚNICKÁ CESTA

LOKALITA A - BÍLÁ VRÁTKA - KE CTĚNICÍM, PŘEZLETICE

územní studie

str. 09

08/2020

ARCHITECTURE
INTERIOR
PROJECT

ING. ARCH. J. KACER
ING. Z. JAGER

Aktuální stav

rozpracované objekty dle předchozí územní studie



M 1:3500

PŘEHLEDOVÁ SITUACE

LOKALITA A, BÍLÁ VRÁTKA - KE ČTĚNICÍM, PŘEZLETICE

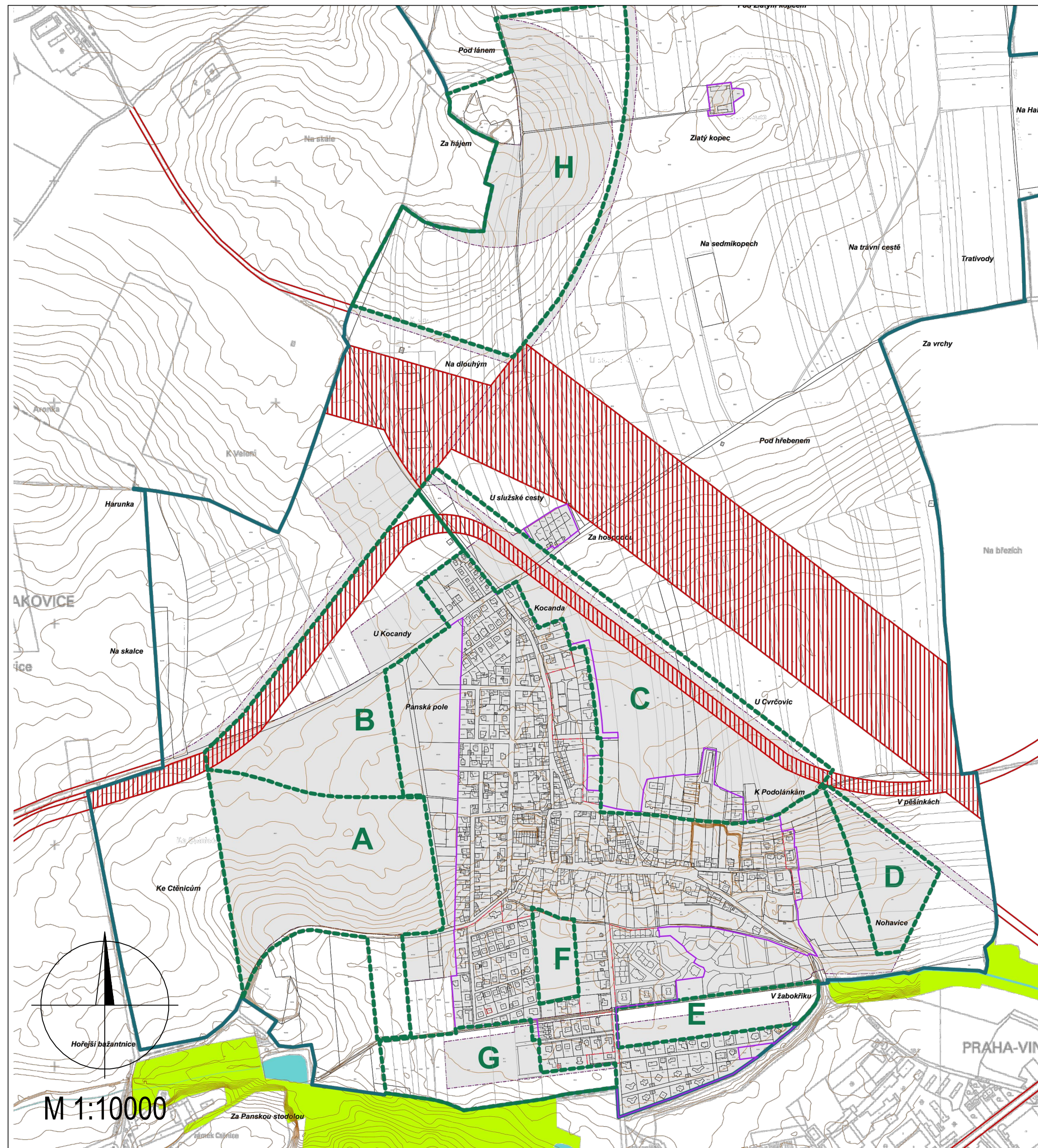
územní studie

str. 10

08/2020

ARCHITECTURE
INTERIOR
PROJECT

ING. ARCH. J. KACER
ING. Z. JAGER



LEGENDA MAPOVÉ KRESBY

- hranice obce Přezletice - hranice řešeného území
- parcelní hranice podle KM
- parcelní hranice podle PK
- intravilán
- vrstevnice v intervalu 1 metr

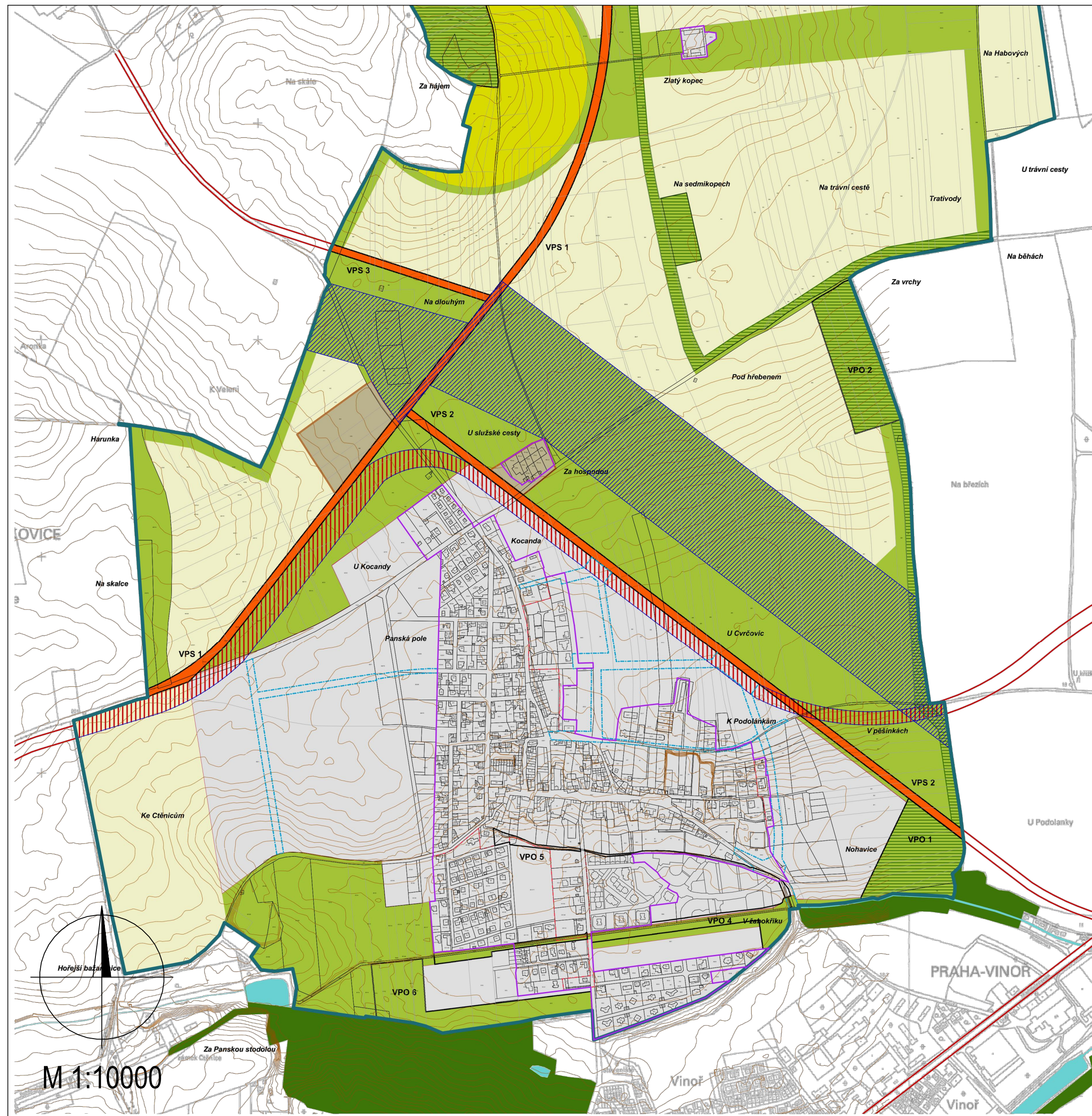
LEGENDA PLÁNU

- hranice zastavěného území
- zastavitelné plochy
- koridory pro územní rezervy
- hranice ploch, ve kterých je uloženo prověření změn jejich využití územní studií a jejich kódové označení

Informativní kresba mimo území obce Přezletice

- dopravní infrastruktura
- vodní plochy
- významné plochy zeleně

GRAFICKÁ PŘÍLOHA PLATNÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU, PŘÍLOHA Č.1 VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ
 LOKALITA A - BÍLÁ VRÁTKA - KE CTĚNICÍM, PŘEZLETICE



- LEGENDA MAPOVÉ KRESBY**
- hranice obce Přebetice
 - parcelní hranice podle KM
 - parcelní hranice podle PK
 - vrstevnice v intervalu 1 metr
 - intravilán
 - hranice zastavěného území
- LEGENDA PLÁNU**
- Plochy s rozdílným využitím**
- plochy smíšené obytné
 - plochy smíšené
 - plochy zvláštního využití
 - plochy silniční dopravy
 - plochy všeobecné zeleně
 - plochy zemědělské
- Označení koridorů územních rezerv a dalších součástí plánu**
- plocha koridoru pro silniční okruh kolem Prahy
 - plocha koridoru drážní dopravy
 - plochy biocenter a biokoridorů
 - plochy pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření
 - hranice ploch pro veřejná prostranství
- Informativní kresba mimo území obce Přebetice**
- dopravní infrastruktura
 - vodní plochy
 - významné plochy zeleně

GRAFICKÁ PŘÍLOHA PLATNÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU, PŘÍLOHA Č.2 HLAVNÍ VÝKRES
 LOKALITA A - BÍLÁ VRÁTKA - KE CTĚNICÍM, PŘEZLETICE

Díl a2

Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje hodnot

(1) Obec Přezletice sousedí s územím hlavního města Prahy. Koncepce rozvoje obce z tohoto základního faktu vychází, a proto veškeré zásahy v obci budiž na tuto skutečnost správně a vhodně reagují.

(4) Hodnotami v území obce jsou archeologická lokalita Zlatý kopec a oblasti s historicky i esteticky cennou urbanistickou kompozicí, kterými jsou:

a) jádro obce, charakteristické zejména celkovou prostorovou strukturou oblasti Dolní návsi s kapličkou Panny Marie z roku 1897 se zvonicí a se statky pozdně barokního charakteru převážně z 1. poloviny 19. století podél severního břehu bývalého velkého rybníka a sítí prostorově stíněných uličních prostranství se zástavbou spíše volně rostlého charakteru,

c) cesta ke Ctěnickému zámku (Ctěnická ulice) jako pěší krajinná promenáda,

d) oblast předpolí Ctěnického zámku a VINOŠKÉHO lesa a oblast krajinného charakteru podél Ctěnického potoka.

(5) Záměry týkající se oblastí a) a c) podle předchozího odstavce budou podloženy prostorovými zobrazeními v rozsahu odpovídajícím významu příslušného místa. Vymezení oblastí podle předchozího odstavce je zobrazeno v příloze č. 3 "Výkres koncepce"

Díl a3

Urbanistická koncepce

(1)... Západní hranice sídla bude v krajině jasně čitelná jako tvarově jednoduchá hrana.

Díl a4

Koncepce veřejné infrastruktury

Článek 3

Dopravní infrastruktura

(8) Stavby nových pozemních komunikací funkční skupiny C v zastavitelných plochách budou dvoupruhové, přednostně se směrovým rozdělením o šířce středního dělicího pásu alespoň 3 metry s výsadbami. Šířka uličního prostoru místní komunikace funkční skupiny C bude nejméně 12 metrů.

(9) Místní pozemní komunikace funkční podskupiny D1 se smíšeným provozem (obytné zóny) budou zřizovány se zpevněnými povrchy přednostně v jedné úrovni. Prostory těchto místních komunikací budou navrženy s výsadbami.

(10) Slepé komunikace jsou odůvodněně přípustné ve výjimečných případech. Jejich délka nepřekročí 50 metrů. V případě délky delší než 20 metrů budou ukončeny výhradně okružními obrátišti na ploše o rozměrech alespoň 34 krát 34 metry.

Obrátiště se do délky komunikace nezapočítává.

(11) Pro navrhování počtu míst pro parkování osobních automobilů u jednotlivých druhů a typů staveb a zařízení se pro území obce Přezletice stanovuje ukazatel (stupeň) 400 vozidel/1000 obyvatel.

(13) Páteří systému cyklistických tras bude regionální trasa "Radiála severovýchod" (Ctěnice - Jenštejn - Zeleneč) procházející Ctěnickou a Topolovou ulicí přes Horní náves a dále na východ Kaštanovou ulicí s cykloodpočívkou v prostoru Horní návsi.

Samostatné cyklistické stezky budou vedeny takto:

a) trasa c01 v souběhu se silnicí č. II/244 v úseku od západní hranice obce ke křižovatce v oblasti "Zlatý kopec";

c) trasa c03 z prostoru VINOŠKÉ ulice při jižní hranici obce podél VINOŠKÉHO lesa ke Ctěnické cestě s napojením na regionální trasu Ctěnice - Zeleneč.

(14) Hlavní samostatné pěší trasy umožňující ve vhodných úsecích cyklistický provoz vytvoří ucelený systém navazující na stávající chodníky, pěšiny a polní cesty, budou vedeny takto:

(d) trasa p04 z VINOŠKÉHO lesa severním směrem s křížením se Ctěnickou cestou dále přes lokalitu A "Bílá vrátka - Ke Ctěnicím" a lokalitu B "Bílá vrátka - Panské pole" k budoucímu hřbitovu při Čakovické ulici s ukončením na pěší trase podle předchozího pododstavce c. Tato trasa bude v lokalitách A a B vytvářet spojnicí dětských hřišť.

(15) Cyklistické a pěší trasy uvedené v tomto článku budou na příhodných místech vybaveny odpočinkovými zařízeními s prvky uličního mobiliáře a opatřeny vegetačními úpravami, zahrnujícími výsadby velkých listnatých stromů.

(16) Koncepce dopravní infrastruktury je graficky vyjádřena v příloze č. 3 "Výkres koncepce". Pro řešení křižovatek staveb dopravní infrastruktury se princip zobrazený v příloze č. 3 nepoužije, pokud se jiný princip prokáže jako vhodnější. Polohu cyklistické a pěší trasy lze v zastavitelných územích a lokalitách A, B, E a G vymezených podle dílu a10 nepodstatně odchýlit od zobrazení v příloze č. 3 na základě územní studie.

Článek 4

Technická infrastruktura

(4) Koncepce nakládání se srážkovými vodami je založena na principu co nejdelšího setrvání vody na území obce a

následného odvedení do Ctěnického potoka jako přirozeného recipientu, a sestává se z dílčích systémů:

a) vody z ploch veřejných prostranství zastavěného území budou s přihlédnutím k terénním poměrům přednostně zadržovány a regulovaně odváděny do recipientu. V případě prokazatelnosti technické neproveditelnosti budou bezprostředně vsakovány nebo regulovaně sváděny do vsakovacích objektů, rozmístěných ve vhodných polohách; přitom bude zohledněna potřeba jejich údržby;

b) nakládání s vodami z ploch veřejných prostranství v zastavitelných plochách bude přednostně řešeno s využitím principu povrchové retence podle odstavce 5 s následným zaústěním do recipientu, pokud tomu nebudou bránit terénní podmínky;

c) vsakovací objekty budou vždy řešeny v souvislosti s potřebou dostatečného množství vláhy pro uliční vegetaci.

(5) Řešení povrchové retence bude spočívat v uplatnění přírodě blízkých forem drobných retenčních nádrží, příkopů a miskovitých sníženin ve spojení s vegetačními úpravami včetně zohlednění estetického účinku na okolí; z toho důvodu jsou nepřipustné dešťové usazovací nádrže s užitím svislých betonových stěn a podobných úprav technicistního rázu. V příloze č. 3 "Výkres koncepce" jsou grafickým schématem vyznačena místa, kde situování takovýchto zařízení přichází v úvahu.

(6) Srážkové vody přicházející na území obce Přezletice z prostoru VINOŠKÉHO lesa a jeho nejbližšího okolí budou zachytávány v propojeném systému retenčních ploch, který bude zaústěn do Ctěnického potoka v nejvyšším možném místě v jihozápadní části obce. Dotčená oblast s objekty pro nakládání se srážkovými vodami je zobrazena v příloze č. 3 "Výkres koncepce".

(10) Komunální odpady budou tříděny. Skutečná docházková vzdálenost ke stanovištím tříděnému odpadu nepřesáhne 500 metrů. Plochy pro stanoviště budou mít rozměry nejméně 3 krát 10 metrů; v zastavitelných územích budou situovány na samostatně vymezených pozemcích mimo plochy veřejných prostranství.

Článek 5

Občanská vybavenost

(1) Za účelem posílení role, úlohy a významu jádra obce budou stavby a zařízení občanské vybavenosti s výjimkou základní školy přednostně situovány v zastavěném území obce. Funkčně, objemově a kapacitně přiměřené záměry, nezatežující 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.

(2) Stavby a zařízení občanské vybavenosti budou na území obce rozmístěny, uspořádány a řešeny tak, aby byly v největší možné míře zohledněny vždy nejprve požadavky na jejich snadnou a bezpečnou pěší a cyklistickou dostupnost a aby se vlivy automobilového provozu, související s dopravní obsluhou těchto staveb a zařízení, dotýkaly co nejmenšího počtu obyvatel obce.

(3) pro vybrané druhy občanského vybavení budou uplatněna tato hlediska:

a) na každých 1000 obyvatel obce bude předpokládán počet alespoň 30 dětí ve věku od 3 do 6 let; mateřská škola bude řešena a uspořádána nejvýše s třemi odděleními;

b) pozemek pro základní školu bude mít výměru 1,9 hektaru;

c) stavbu základní školy lze rozdělit na menší fáze; tělocvična o rozměrech hrací plochy alespoň 20 krát 40 metrů musí být součástí první fáze;

d) volně přístupné pro krátkodobou rekreaci, neorganizovanou tělovýchovu a sport, bezprostředně související s bydlením, budou činit nejméně 4 m² na obyvatele, z toho alespoň jedna čtvrtina plošné výměry, bude určena pro dětské hřiště s docházkovou vzdáleností od bydliště ne větší než 250 metrů.

Článek 6

Veřejná prostranství

(1) Charakter veřejných prostranství a jejich utváření jsou jedním z nejpodstatnějších rozlišovacích a jedinečných znaků sídla. Uličními prostory je vytvářena základní prostorová kostra zastavěného a zastavitelného území. Součástí ploch veřejných prostranství je vegetace, pokud tomu nebrání prostorové nebo technické podmínky.

(2) Plochy veřejných prostranství se mění, upravují a doplňují nebo nově utvářejí vždy s ohledem na podstatné charakteristiky příslušné lokality.

(3) Základem kostry veřejných prostranství obce Přezletice jsou Dolní náves, Horní náves, Zahradní ulice. Tato kostra bude prostřednictvím nově navrhovaných veřejných prostranství v zastavitelných plochách rozšiřována do uceleného systému.

Článek 7

Podmínky využití ploch smíšených obytných

- (1) Plocha smíšeného obytného území slouží zejména bydlení a dalším způsobům využití, které nesnižují obytnou kvalitu místa, není-li v dalších odstavcích tohoto článku uvedeno jinak. Plocha je zpravidla veřejnými prostranstvími členěna na bloky, které jsou dále členěny na jednotlivé parcely.
- (2) Uspořádání ploch zastavitelných území, struktura zástavby a celkové pojetí jeho zastavění bude koncipováno poměrně volně s důrazem na kvalitu obytného prostředí a správnou míru zohlednění charakteru navazujícího prostředí. Přednostně se zohlední vazby na širší okolí zejména z hlediska jejich úplnosti. V rámci každých dvou hektarů plochy zastavitelného území se vždy nad rámec ploch s pozemními komunikacemi vymezi další plocha veřejného prostranství v souladu s požadavky podle dílu a10, sloužící například jako dětské hřiště.
- (3) Přípustné jsou stavby pro bydlení a stavby související, včetně staveb bydlení doplňujících nebo podmiňujících, stavby a zařízení občanského vybavení, stavby ubytovacích zařízení, parkové a parkově upravené plochy a další plochy zeleně, vodní plochy a jim podobné plochy, venkovní rekreační plochy včetně dětských hřišť. Dále jsou přípustné stavby pozemních komunikací funkční skupiny C (komunikace obslužné) a funkční skupiny D (komunikace se smíšeným provozem a komunikace nepřipustné provozu silničních motorových vozidel), odstavňé a parkovací plochy, stavby a zařízení pro dopravu v klidu, další dopravní plochy a stavby a zařízení technické infrastruktury.
- (4) Podmínečně přípustné jsou stavby a zařízení pro podnikatelskou činnost, pokud svým vlivem na okolí nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a podstatně nezvyšují dopravní zátěž v území.
- (5) Nepřípustné jsou stavby pro obchod s prodejní plochou přesahující 1000 m², stavby čerpacích stanic pohonných hmot, stavby a zařízení pro výrobu průmyslového charakteru, stavby pro skladování, manipulační plochy s provozem nákladních automobilů a podobně.
- (6) Vymezením stavebních pozemků nesmí dojít vůči souvisejícímu nezastavitelnému nebo dosud nezastavěnému území ke ztížení, omezení nebo úplnému zamezení průchodnosti. Z toho důvodu je za přípustný souvislý úsek bloku parcel považován takový, který je vůči volné krajině dlouhý nejvýše 250 metrů. Volný prostor mezi protilehlými hranicemi parcel musí být široký alespoň 3 metry.
- (7) Způsob umístování staveb pro bydlení, vztah navrhované zástavby k veřejnému prostranství včetně řešení vjezdu na pozemek zohlední charakter souvisejícího prostředí.
- (8) Při posuzování stavebních zásahů v zastavěném území se považuje za nežádoucí nahrazovat zaniklé stavby nebo jejich části dobovými náhražkami.
- (9) Výšková hladina staveb pro bydlení v zastavěném území je 9 metrů.
- (10) Oplocení vůči veřejnému prostranství zohlední charakter navazujícího území.
- (11) V ploše koridoru drážní dopravy, který je územní rezervou pro trasu vlakovázdavové dopravy Praha - Stará Boleslav, a jehož částí jsou situovány v ploše smíšeného obytného území, jsou výjimečně přípustné stavby místních pozemních komunikací a stavby technické infrastruktury tento koridor křižující

Článek 11

Podmínky využití ploch všeobecné zeleně

- (1) V ploše všeobecné zeleně je převažujícím účelem využití zeleň přírodní i záměrně komponovaná s možnými kombinacemi s jinými druhy využití. Rozsah plochy zastavěné pozemní stavbou a plochy zpevněné s takovou stavbou funkčně související nepřevýší v součtu 30% v rámci parcely nebo řešeného území.
- (2) Přípustné jsou pozemky určené k plnění funkce lesa, lesoparky, parky a parkově upravené plochy, pozemky pro krátkodobou rekreaci včetně navazujících přiměřeně dimenzovaných zařízení, pozemek pro hřbitov včetně souvisejících staveb a zařízení, venkovní plochy pro neorganizovaný sport, venkovní jízďárny, ohrazené plochy pro pastvu, vegetační úpravy, pobytové louky, terénní úpravy, opěrné zdi, vodní plochy, vodní toky a ostatní vodní plochy (například retenční nádrže), místní pozemní komunikace funkční skupiny C a D, vedení zařízení technické infrastruktury.
- (3) Výjimečně přípustné jsou stavby a zařízení pro kulturu a s nimi související stavby a zařízení jako jejich zázemí, kryté jízďárny, úseky silnic a části pozemních komunikací v nezbytném rozsahu pro řešení křižovatek.
- (4) Nepřípustné jsou čerpací stanice pohonných hmot přístupné ze sousedících ploch silniční dopravy, zahrady navazující na sousedící pozemky v plochách smíšeného obytného území, golfové hřiště, stavby a pozemky pro rodinnou rekreaci.
- (5) V plochách biocenter je přípustné jen takové využití, kterým může být zajištěna přirozená druhová skladba bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám a využití, kterým se nezhorší ekologická stabilita. Změnou využití nesmí být znemožněno zřízení biocentra. V ploše biocentra LBC „Nohavice“ jsou za účelem zajištění jeho funkčnosti přípustné přírodě blízké úpravy a související zásahy včetně terénních úprav.
- (6) V plochách biokoridorů je přípustné využití zajišťující vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extenzivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření a využití, kterým se nezhorší ekologická stabilita; přitom změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce. Výjimečně přípustné jsou stavby dopravní a technické infrastruktury biokoridor křižující; v tom případě musí být zásahy řešen citlivě a šetrně, musí být co nejmenší a nesmí být podstatně narušena funkčnost biokoridoru.

(7) V plochách biocenter a biokoridorů jsou nepřipustné takové změny využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území, jako například změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm.

(8) V ploše biocentra LBC „Zlatý kopec“ jsou stavby všeho druhu a terénní úpravy nepřipustné, v ploše biokoridoru jsou přípustné pouze stavby dopravní a technické infrastruktury, které biokoridor křižují.

(9) Stávající stavby pro rodinnou rekreaci není přípustné měnit formou přístaveb nebo nástaveb.

(10) Pro výsadby se používají přednostně dřeviny náležící mezi místní přirozená společenstva.

(11) Přípustné jsou veškeré přírodě blízké úpravy pro řešení likvidace dešťových vod, včetně těch, které vznikají v plochách sousedících. Přípustné jsou drobné vodní plochy přírodního charakteru, terénní úpravy sloužící retardaci srážkových vod a podzemní vsakovací zařízení.

Článek 12

Podmínky využití ploch zemědělských

- (1) Plochy zemědělské slouží pěstování rostlin. Zahrnují pozemky náležící do zemědělského půdního fondu, zejména ornou půdu, trvalé travní porosty, louky, pastviny, sady a zahrady a dále pozemky staveb pro zemědělství a pěstební činnosti.
- (2) Přípustné jsou stavby a zařízení pro zemědělské a pěstební účely, stavby technické infrastruktury a doprovodných technických zařízení. Přípustné jsou dále krajinářské úpravy, jejichž cílem je zvyšování ekologické stability krajiny, doplňování krajiny cestami se stromořadími a skupinami vegetace, obnova tras drobných vodotečí, obnova polních cest a podobně.
- (3) Výjimečně přípustné jsou stavby a zařízení související dopravní infrastruktury a technicky nebo provozně nezbytné části dopravní infrastruktury sousedící s touto plochou.

Celkové shrnutí analýzy

Podle územního plánu Přezletic je lokalita prioritní rozvojovou lokalitou. Nikoli ve smyslu kvantitativním, ale kvalitativním. Předpokládá se, že prostřednictvím rozvoje této lokality bude moci být obec společensky povýšena - z hlediska vybavení obce plošně náročnější veřejnou infrastrukturou. Zastavitelná část lokality A má plošnou výměru 15,94 hektaru, nezastavitelná část výměru 2,29 hektaru. Z hlediska podmínek využití náleží do ploch smíšených obytných. Důraz je kladen nikoli na intenzitu využití v komerčním slova smyslu, ale na nalezení správného prostorového uspořádání lokality z hlediska morfologie terénu a osazení staveb do terénu včetně jejich adekvátního stavebního objemu. Prvořadé je rozvržení veřejných prostranství. Jak budou jednotlivá stavební místa v blocích obsazována je věcí sekundární.

Topografie lokality nás vedla k jednoduchému plošnému uspořádání. Ctěnická cesta, jako jižní hranice území, je oddělena od ostatní plochy mezí. Povrch terénu se nadále mírně zvedá k severu, přičemž tvar ctěnické cesty se více dramatizuje a vytváří údolí s vyššími sklony terénu. Ideálním řešením se zdá kopírování morfologie terénu a vytváření soustavy uličních prostor ve vrstevnicích. Tento typ zástavby pak musí reagovat na ortogonální hranice řešeného území.

Podle kapitoly platného územního plánu Přezletic „Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje hodnot“, odst 4 jsou hodnotami v území obce Přezletice mimo jiné též oblasti s historicky i esteticky cennou urbanistickou kompozicí, kterými jsou:

- c) cesta ke ctěnickému zámku (Ctěnická ulice) jako pěší krajinná promenáda, a dále
- d) oblast předpolí Ctěnického zámku a Vinořského lesa a oblast krajinného charakteru podél Ctěnického potoka.

Komentář

Prakticky celá oblast od cesty na jih (čili k jižní hranici obce) včetně cesty samotné musí být respektována. To automaticky neznamená nedotknutelnost. Znamená to, že zásah do této oblasti nesmí být rušivý ve smyslu degradace, ale naopak - pokud to bude jen trochu možné - umocňující. Z hlediska zástavby severně od Ctěnické cesty, nebo spíše v kontaktu s ní, to pak prakticky znamená, že správným (chytrým) zakomponováním cesty do nového veřejného prostoru (aniž by byla vlastní cesta se stromořadím porušena) by bylo možné vytvořit dobré rozhraní.

Pro primární charakteristiku zástavby platí v kapitole “Urbanistická koncepce” odst 1, že západní hranice sídla bude v krajíně jasně čitelná jako tvarově jednoduchá hrana.

Komentář

Jde o západní hranici zastavitelného území. Lze předpokládat, že západní hranice zástavby Přezletic bude na dobu mnoha desetiletí stabilizovaná. Měla by proto být jasná a čitelná i z dálkových pohledů od Kbel.

Celková poznámka k urbanistické koncepci

Územním plánem není definována výška zástavby v plochách zastavitelných území.

Územním plánem nejsou přesně stanoveny omezující podmínky. Zjednodušeně lze říci, že škála způsobu zastavění je nevyčerpatelná. Zadání územní studie lokality A obsahuje požadavek, vztahující se obecněji k zastavěnosti území. Jedná se předpoklad nepřímého stanovení parametru zástavby prostřednictvím intenzity využití ve vztahu ke krajinnému rázu. Nejedná se tedy o vysloveně konkrétní požadavek na stanovení počtu podlaží nebo obdobného údaje.

Lokalita obsahuje areál základní školy (2x9 tříd plus další součásti včetně relativně velké tělocvičny, celkem asi 8500 m² hrubých podlahových ploch). Školní areál je definován v samostatné dokumentaci a probíhá schvalovací stavební řízení. Areál je umístěn v severovýchodním cípu lokality a navazuje na starou cestu, která vybíhá ze struktury sídla obce. Je to tedy přirozené místo s návazností na pěší dostupnost. Automobilová dostupnost je dána napojením přes lokalitu B na Čakovickou cestu. Tím nezatěžuje dopravně stávající strukturu obce.

Na jihu pod Ctěnickou cestou je vyčleněn pozemek pro stavbu ČOV, jejíž dokumentace je ve fázi zpracování nebo projednání dle koncepční studie ČOV Přezletice z ledna 2014 s kapacitou 2655 EO na pozemku 431/233. Tento pozemek má logickou návaznost na Ctěnickou cestu a současně sousedí se ctěnickým potokem, kam bude ústít přečištěná voda i přepad retenční dešťové kanalizace z území lokality A.

Na Školním náměstí je nádrž, zachycující vody ze školského areálu a případně z větší části lokality B (pokud bude možná koordinace).

Celková plošná výměra zastavitelné části lokality A, která je jedním vlastnickým uceleným pozemkem, je po odečtení areálu základní školy cca 140000 m² (to je 14 hektaru). Při uplatnění koeficientu zastavení 0,1, který odpovídá velmi

rozvolněné vilové zástavbě na velkých parcelách, by zde mohlo být celkem 14000 m² HPP (hrubých podlahových ploch), což odpovídá zhruba 70 až 90 samostatně stojícím rodinným domům nebo 120 až 150 řadovým domům, a tak dále. Ve vazbě na podmiňující investice, která tato lokalita představuje, je nutné uvažovat alespoň o 70000 až 78000 m² HPP. Kombinacemi rodinných domů s bytovými domy toho lze snadno dosáhnout.

Nabízí se množství variant formy zástavby. Zdá se však, že jako nejsprávnější může být dobrá kombinace veřejných prostranství (tedy víceméně parkového charakteru) s enklávami o vyšších koncentracích, které by ve vhodných místech jako naprostou výjimku umožnily v rozumných proporcích i výšku kolem 5 nebo 6 podlaží. Podle článku 7 “Podmínky využití ploch smíšených obytných” může být uspořádání území, struktura zástavby a celkové pojetí jeho zastavění koncipováno poměrně volně s důrazem na kvalitu obytného prostředí a správnou míru zohlednění charakteru navazujícího prostředí.

Lokalita A vytváří s navazující částí lokality B na severu jeden celek. Důvodem rozdělení rozsáhlého prostoru do dvou lokalit, které by měly být (a skutečně jsou) koncepčně řešeny jako celek, je vlastnictví pozemku parc.c. 430/1, představující jádro lokality A. Z něj byl oddělen pozemek parc.č. 430/242 o velikosti 35.401 m² ve vlastnictví obce Přezletice (dříve to byl spoluvlastnický podíl) a bude využit zejména pro areál základní školy. Z pozemku parc.č. 430/1 náleží do zastavitelné plochy - plochy smíšeného obytného území - celkem 159.743 m². Na západní straně je lokalita otevřená do volné krajiny. Dále západněji je na území Prahy (podle platné územně plánovací dokumentace Prahy) předpokládáno velkoplošné zalesnění.

Na východní straně je hranicí lokality pozemek parc.c. 430/64 (ve vlastnictví obce Přezletice) - jednoznačné budoucí veřejné prostranství, propojující po čtyřmetrové cezuře se severně navazujícím pozemkem parc.c. 430/71 čakovickou silnicí na severu s ctěnickou cestou na jihu. Oba tyto pozemky, jejichž šířka je 9 metru, byly vymezeny v 90. letech 20. století pro situování tzv. západního obchvatu Přezletic jako spojení čakovické silnice s Vinořskou ulicí, který byl součástí územněplánovací dokumentace obce Přezletice do roku 2010. Po přehodnocení správnosti tohoto významného infrastrukturního prvku byla koncepce západního obchvatu v nyní platném územním plánu Přezletic opuštěna. Mezi Čakovickou ulicí a Ctěnickou ulicí je v návrhu řešení podle této územní studie nadále situováno veřejné prostranství, jeho parametry jsou však odlišné od původních výše uvedených předpokladů. Pozemek parc.c. 430/64 není situován uvnitř vymezené lokality A. Podrobnosti jsou uvedeny v další části textu.

Jižní hranici lokality představuje ctěnická cesta, které je jako významnému fenoménu věnována zvýšená pozornost. Jižně od ctěnické cesty je jako tvarová anomálie k lokalitě přičleněn pozemek parc.c. 431/233, který na jihu sousedí s pozemky Ctěnického potoka. Severní hranicí lokality je hranice pozemku parc.č. 430/167, který je součástí lokality B. Donedávna byla tato hranice tvořena historickou polní cestou, oddělující se na západě od čakovické silnice a pokračující dále do nitra obce Přezletice přes Horní náves do sousedící obce Podolanka. Tuto cestu vidíme na straně 9 na otisku katastrální mapy z roku 1842. Cesta byla nevhodně přerušena vytyčením parcely c. 430/164 v ohbí Topolové ulice a její význam byl zřejmě i z hlediska obhospodařování krajiny anulován. Tím byla navždy zrušena vazba Horní návsi na západní okraj sídla. Jako pozemek cesta existovala do roku 2012, do momentu zpracování digitální katastrální mapy Přezletic. V ní už není jako pozemek vymezena. Návrhem řešení tohoto rozmezí je cesta (pracovně nazvaná Stará cesta) rehabilitována a do pravidelné sítě vnáší ozvláštňující veskrze pozitivní prvek, podobně jako Broadway v manhattanském šachovnicovém systému. Prostorové uspořádání sousedící části lokality B vyplývá, jak z územního plánu Přezletic (rozmístění veřejných prostranství, zejména východozápadní trasa v návaznosti na Habrovou ulici), tak z územní studie lokality B (zejména další uliční prostory a pozemky pro občanskou vybavenost). Prakticky jsou tím předznamenány prostorové vztahy, které by měly být řešením lokality A potvrzeny. V zásadě jde o celistvost řešení a prostorovou provázanost obou lokalit.

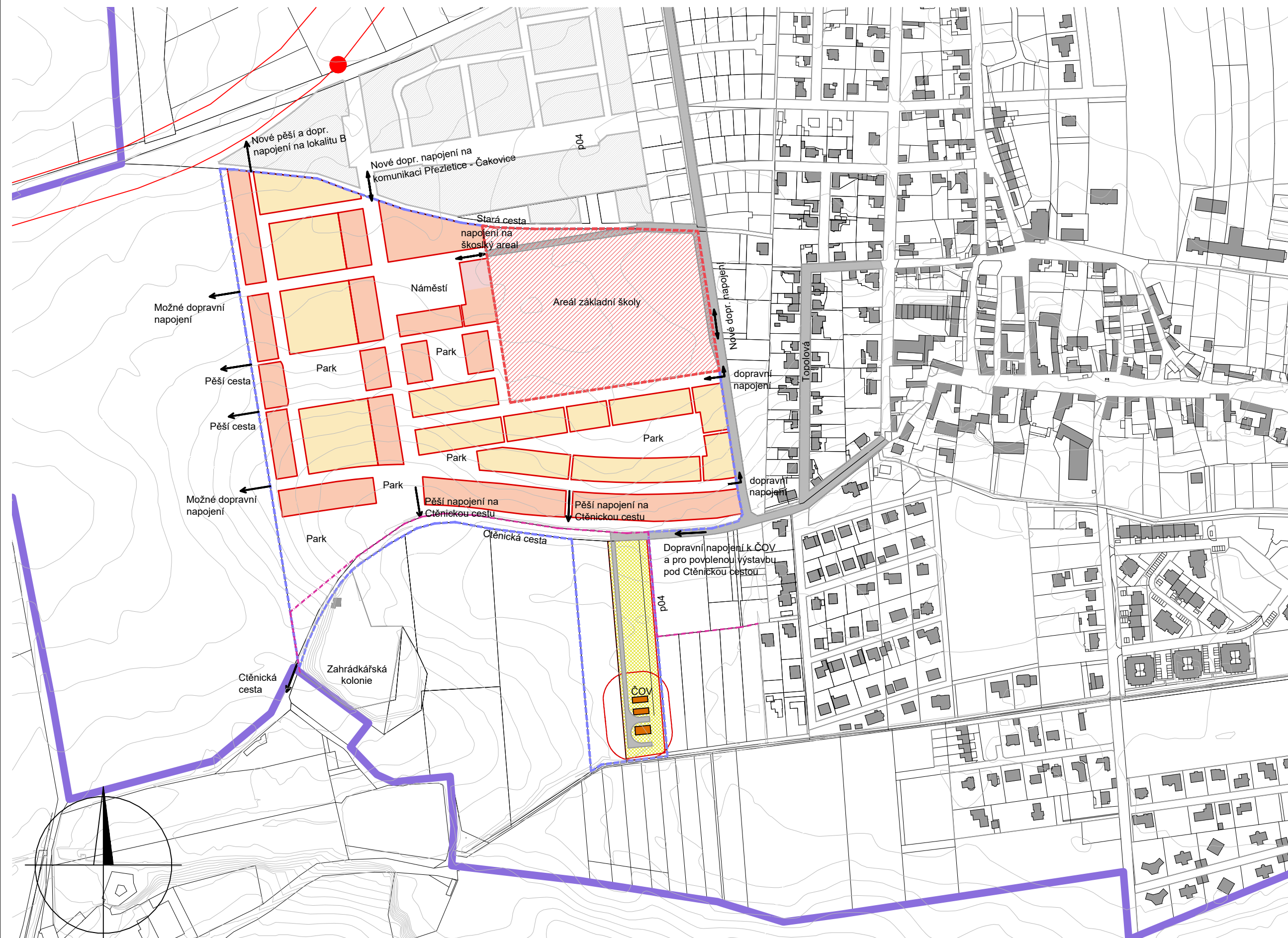
Ze zadání územní studie lokality A plyne (mimo jiné), že:

- a1) lokalita bude celkovým uspořádáním, pojetím uličních prostorů a vztahů k okolí navozovat charakter městský až maloměstský;
- a2) lokalita bude přirozeně navazovat na lokalitu B;
- b1) lokalita bude zohledňovat terénní konfiguraci krajiny;
- b2) intenzita využití území, pokud bude stanovena, bude stanovena s ohledem na dotčení krajinného rázu;
- c2) Ctěnická ulice bude při severní straně lemována izolační zelení;
- d1) západní strana lokality bude řešena tak, aby z lokality mohly být vedeny západním směrem pěší trasy, navazující na území Prahy na stávající severojižní cestu se stromořadím (alej ke ctěnickému zámku);



lokality A

základní situační výkres širších vztahů 1:5000



LEGENDA:

- Hranice obce Přezletice
- Řešené území
- Hranice ploch s rozdílným způsobem využití
- zastávka vlakovtravaje
- Zastavitelné bloky v území
- Bytové domy
- Možné umístění občanské vybavenosti
- Areál základní školy
- Zastavitelné bloky - Lokalita B
- Bloky se stávající zástavbou, (vyznačena tmavě šedivou barvou) a dále dosud nezastavěné bloky, které jsou jako zastavitelné vymezeny na základě platných rozhodnutí (územní rozhodnutí nebo stavební povolení).

M 1:5000

VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ
LOKALITA A, BÍLÁ VRÁTKA - KE CTĚNICÍM, PŘEZLETICE

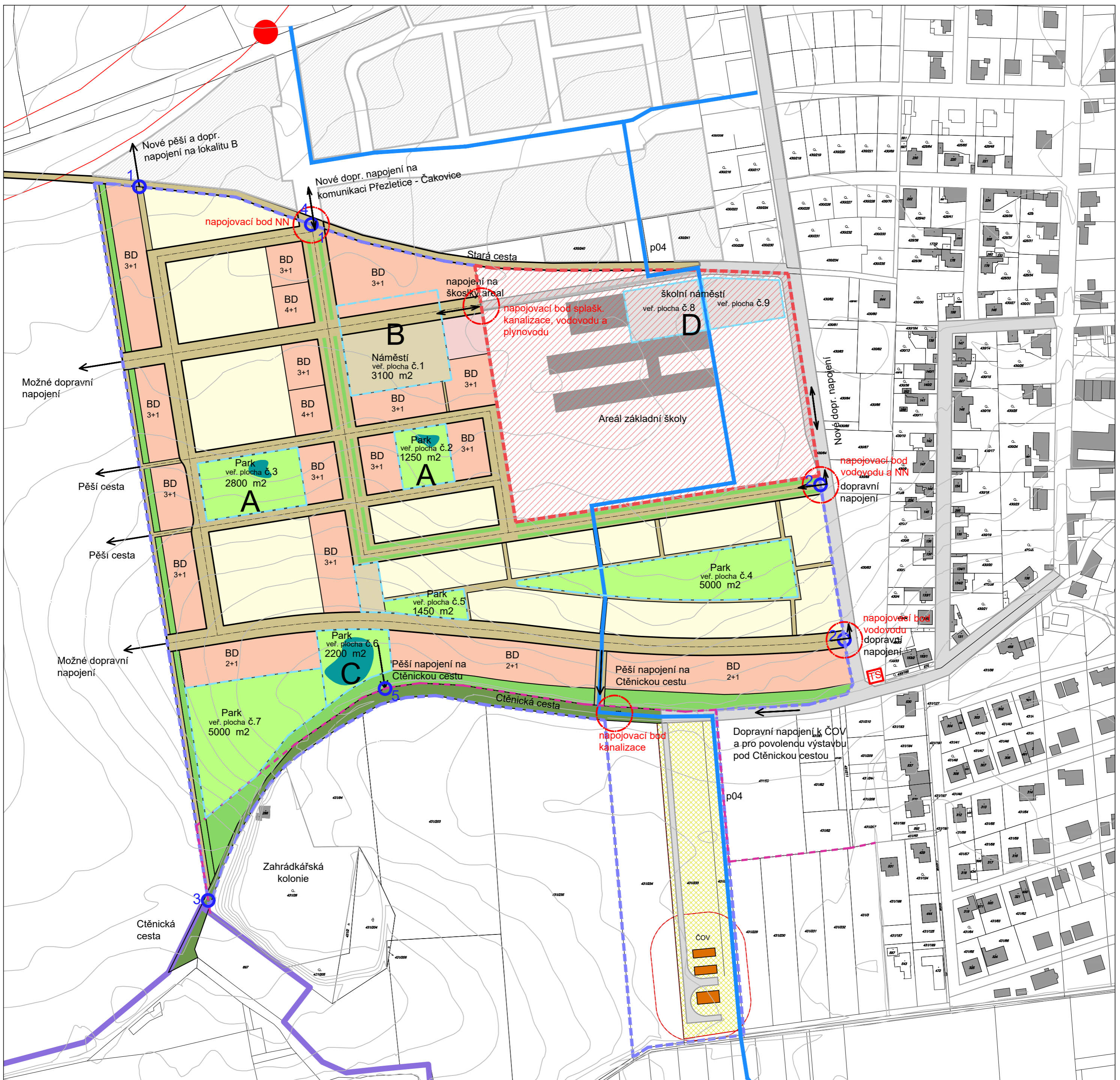
územní studie

str. 19

08/2020

ARCHITECTURE
INTERIOR
PROJECT

ING. ARCH. J. KACER
ING. Z. JAGER



Lokalita A podrobnější situace 1:2000

Pro celkové pojetí lokality A jsou rozhodující „nejširší“ vztahy, které jsou zjednodušeně vyjádřeny v měřítku 1:10000. Nedávná aktualizace vlakotramvajové trasy Praha hlavní nádraží - Brandýs nad Labem - Stará Boleslav, která je zahrnuta do požizovaného Metropolitního plánu (Územního plánu hlavního města Prahy), může západní části Přezletic přinést některé rozvojové impulsy. Tramvajová trasa by neměla být z centra Prahy vedena do stanice Praha Kbely po stávající železniční trati, odkud by samostatně pokračovala východním směrem, ale od stanice Praha Vysočany by měla být vedena tunelem souběžně s vysokorychlostní tratí Praha - Teplice - Dresden. Od místa vyústění kbelského tunelu by pak samostatně směřovala trasou stabilizovanou v současné době na území Prahy a Přezletic. Doba jízdy tramvaje mezi přezletickou západní zastávkou a pražským hlavním nádražím by se tak zkrátila na 10 až 12 minut a atraktivita západní přezletické tramvajové zastávky by tak bezpochyby vzrostla. Její nesporný význam je zakódován v nyní platném územním plánu Přezletic.

V lokalitě B se pak řeší tramvajová zastávka, která je vyznačena velkým červeným bodem. Dále v západní části Přezletic jsou územním plánem vymezena dvě nová veřejná prostranství, z nichž severojižní trasa je směřována k zastávce. Oblast bezprostředně navazující na tramvajovou zastávku má určitý potenciál stát se ohniskem veřejné dopravy. Je evidentní, že výše popsanou aktualizací tramvajové trasy se její realizace stává závislou na dráždanské vysokorychlostní železnici.

Body 1 a 2 jsou body faktického připojení lokality A ke stávající struktuře obce. Dopravní struktura mezi body 1 a 2 je řešena pravoúhloú sítí obousměrných komunikací s oddělenou pěší a automobilovou dopravou, které neumožňují vznik frekventovaných dopravních tahů, a zajišťují bezpečný pohyb osob

Body 3 a 4 na Ctěnícké cestě za zámečkovou zahradou označuje vstup do lokality a současně místo, od něhož by východním směrem charakter Ctěnícké cesty neměl být dotčen.

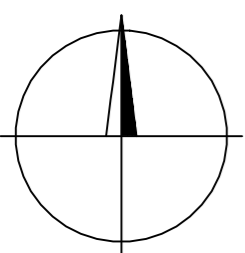
Mezi body 4 a 5 je navržena severojižní osa, na kterou se napojují parkové plochy a náměstí a vytvářejí tak pro území charakteristická vyřešená prostranství.

V lokalitě A je území školy a jejího okolí, které jsou řešeny samostatně a je na ně již vydáno stavební povolení.

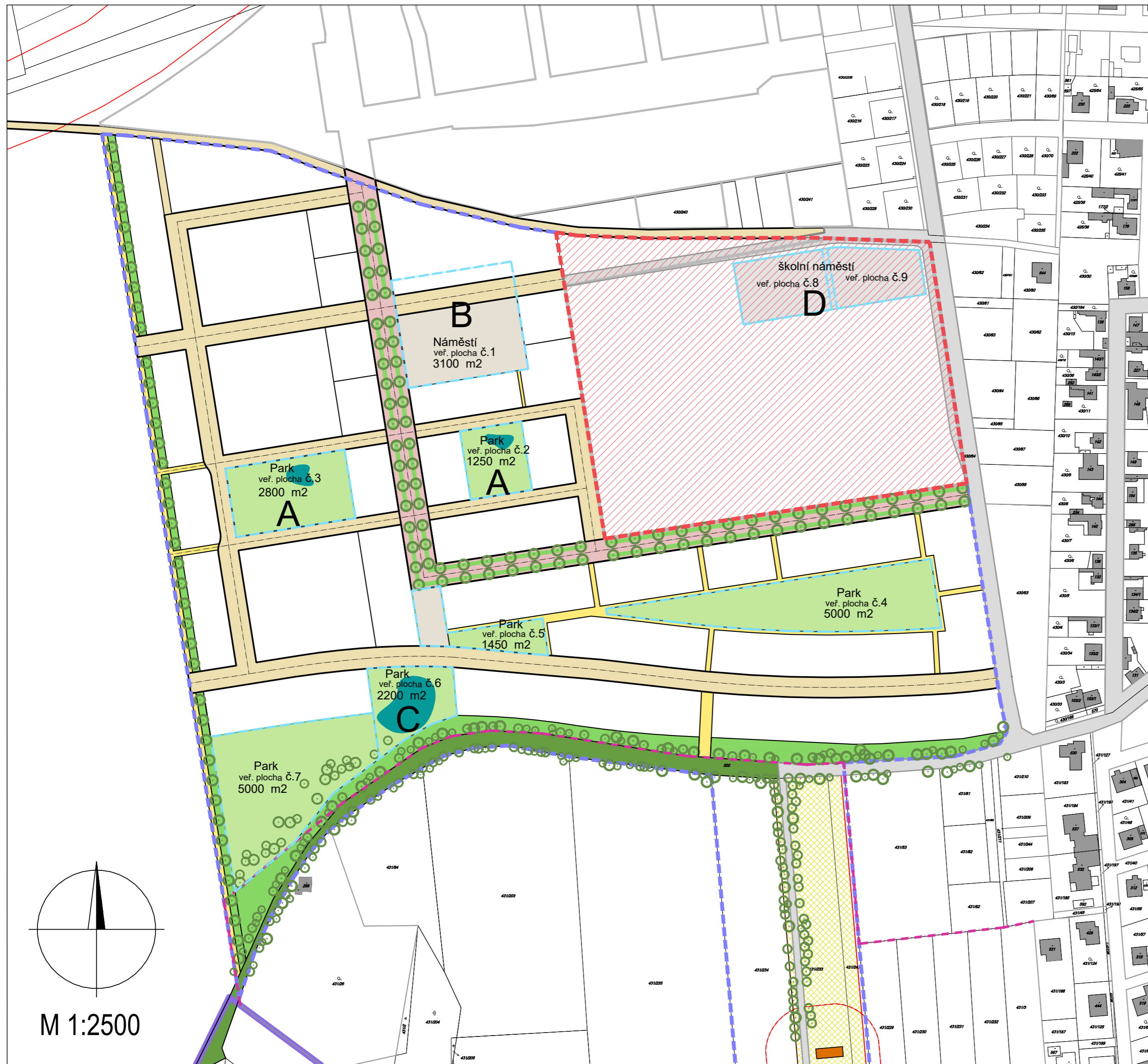
Počet vstupních bodů do lokality A může být větší.

LEGENDA:

- Řešené území
- Hranice ploch s rozdílným způsobem využití
- Areál základní školy
- Blok s budoucí výstavby BD
- Možné umístění občanské vybavenosti
- Blok se zástavbou rodinných a řadových domů
- Veřejný prostor - náměstí
- Veřejný prostor - zeleň, park
- Vodní plochy
- Nově navržena síť pozemních komunikací
- Stávající síť pozemních komunikací
- Zastavitelné bloky - Lokalita B
- izolační zeleň
- Ctěnícká cesta
- Samostatná pěší trasa
- napojovací body technické infrastruktury
- zastávka vlakotramvaje



M 1:2000



lokality A

podrobnější situace veřejných prostorů 1:2500

S ohledem na rozdělení celkové plošné výměry na a) Obec Přezletice a b) ostatní spoluvlastníky, je stanoveno, že plocha veřejného prostranství náležející podílu Obce Přezletice má být minimálně 2.370 m². Touto plochou je Školní náměstí o skutečné navrhované výměře 3.551 m² (to odpovídá 2 plochám z požadovaných 9). Východně na náměstí navazuje velké dětské hřiště o výměře 4.161 m² (tato výměra není do zde uváděných bilancí zahrnována). Celková výměra Školního náměstí a velkého dětského hřiště je 7.812 m². Ve skutečnosti je tedy minimální požadovaná plošná výměra více než dvojnásobně překročena. Její případná redukce v dalších krocích proto bude možná.

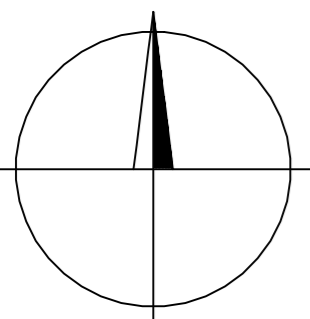
Ve většinové části zastavitelné plochy (po oddělení vlastnictví Obce Přezletice) je vymezeno 7 ploch veřejných prostranství, které jsou rovnoměrně začleněny do struktury zástavby. Jejich minimální požadovaná výměra má být alespoň 8.400 m² - i v tomto případě je navrhováno překročení minima. Severojižní řazení prostranství vyplývá přímo z platného územního plánu Přezletic.

Pro obsluhu zóny bydlení lokality A je navrženo uspořádání ulic zařazených do funkčních skupin C2, a D (obytné zóny). Tyto obslužné komunikace se napojují na páteřní komunikaci typu C1, která se na Severu napojuje přímo na Čakovickou cestu, na východě se pak napojuje na nově vytvořenou severojižní komunikaci, která tvoří hranici mezi stávající a novou strukturou obce.

Čtěnícká cesta jako jedna z hodnot obce (pěší krajinná promenáda - podle územního plánu Přezletic) je návrhem řešena. Je jí ponechán dosavadní charakter. Podél severní strany čtěnícké cesty je navržen parkový pás o proměnlivé šířce od 8 do 27 metrů.

LEGENDA:

- Řešené území
- Hranice ploch s rozdílným způsobem využití
- Plochy veřejných prostranství
- Areál základní školy
- Nové obslužné komunikace typu C2, D
- Nová páteřní komunikace typu C1
- Nové pěší komunikace
- stávající síť pozemních komunikací
- Zastavitelné bloky - Lokalita B
- izolační zeleň
- Čtěnícká cesta
- Veřejný prostor - zeleň, park
- Veřejný prostor - náměstí
- Vodní plochy
- vegetační úpravy - návrh stromů



M 1:2500

VÝKRES VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

LOKALITA A, BÍLÁ VRÁTKA - KE ČTĚNICÍM, PŘEZLETICE

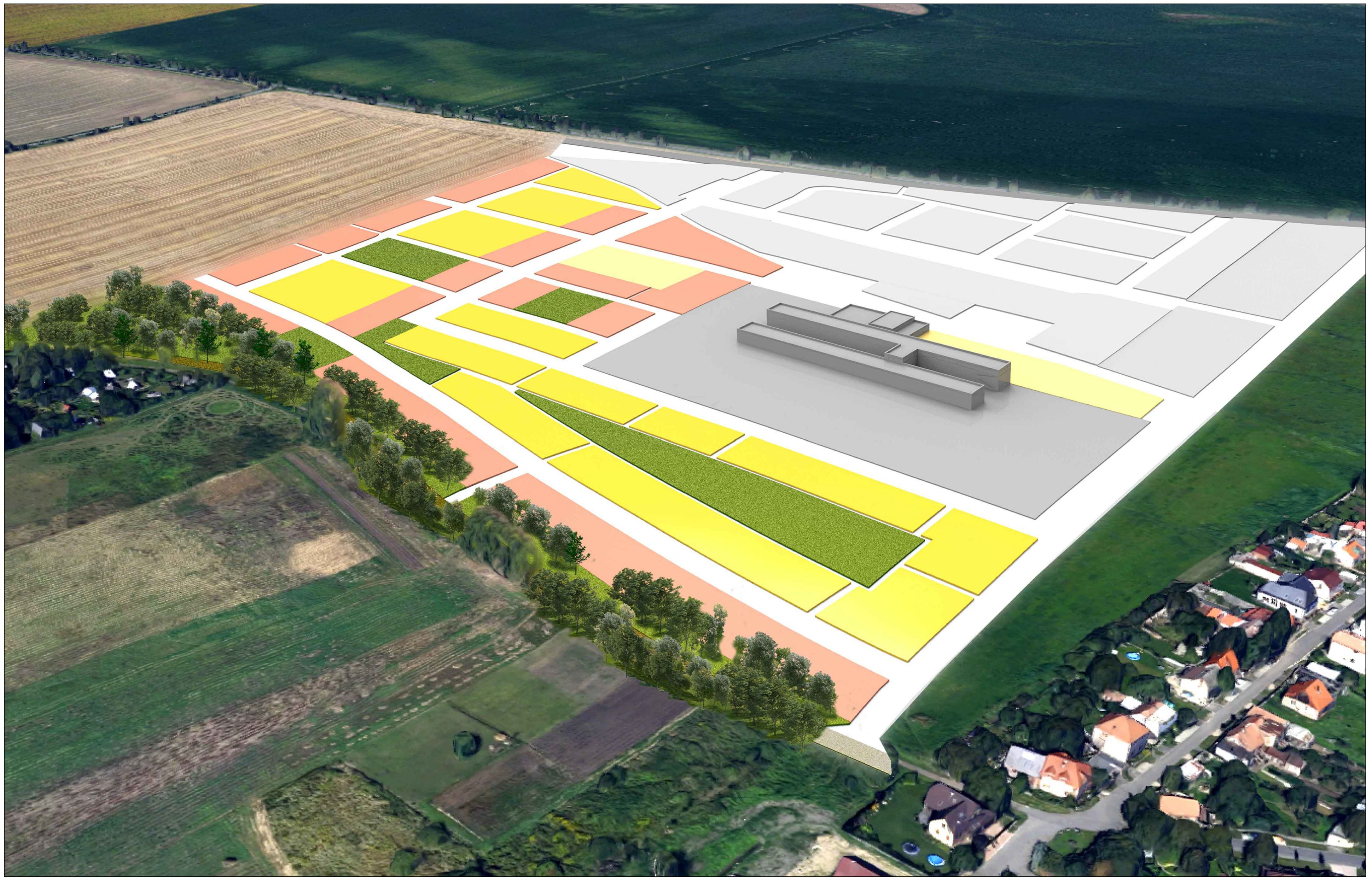
ARCHITECTURE
INTERIOR
PROJECT

str. 21

územní studie

08/2020

ING. ARCH. J. KAČER
ING. Z. JÁGER



NADHLEDOVÁ VIZUALIZACE 1
LOKALITA A - OBYTNÁ ZÓNA BÍLÁ VRÁTKA - KE CTĚNICÍM, PŘEZLETICE

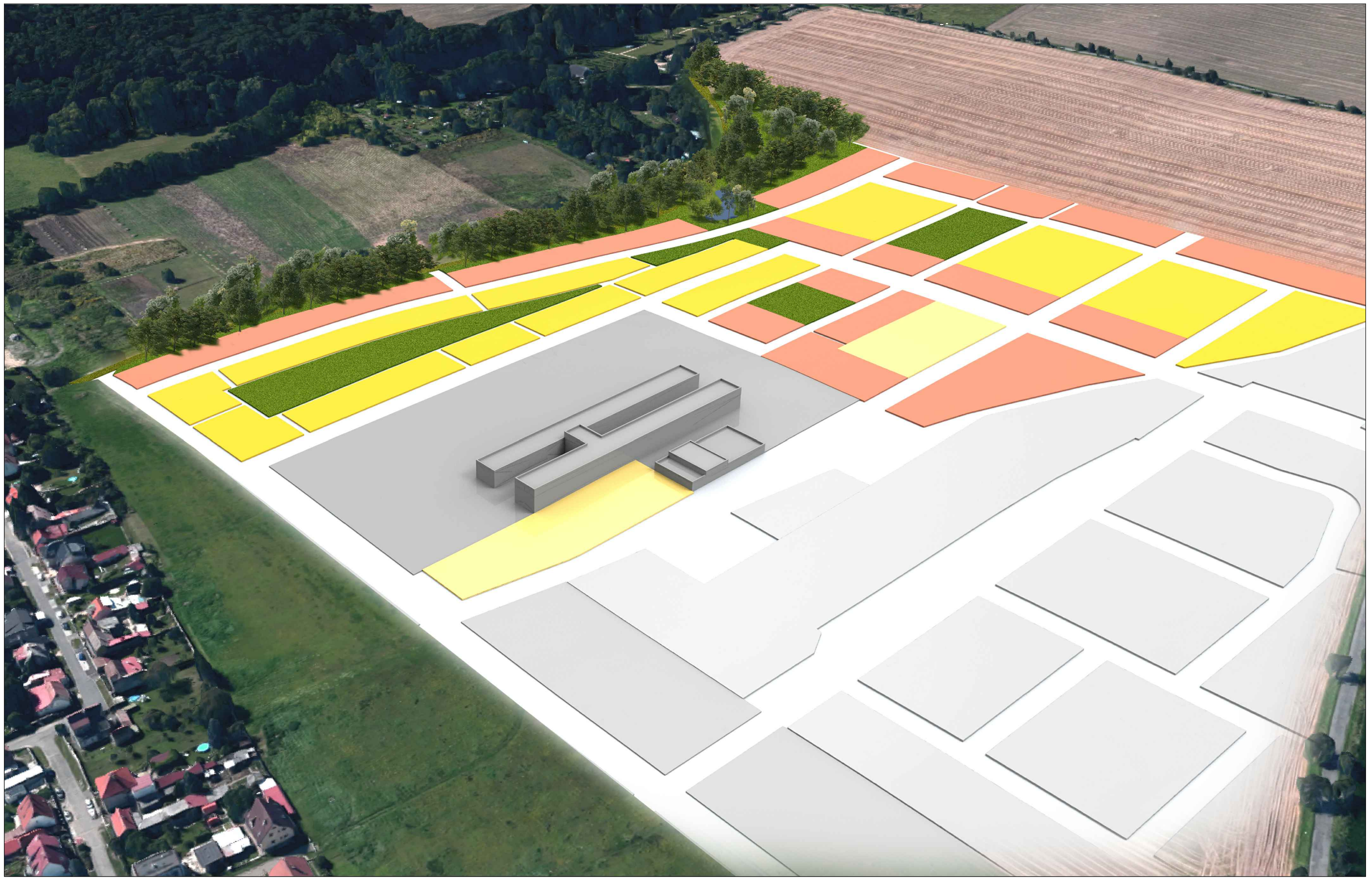
územní studie

str. 22

08 / 2020

ARCHITECTURE
INTERIOR
PROJECT

ING. ARCH. J. KACER
ING. Z. JAGER



NADHLEDOVÁ VIZUALIZACE 2
LOKALITA A - OBYTNÁ ZÓNA BÍLÁ VRÁTKA - KE CTĚNICÍM, PŘEZLETICE

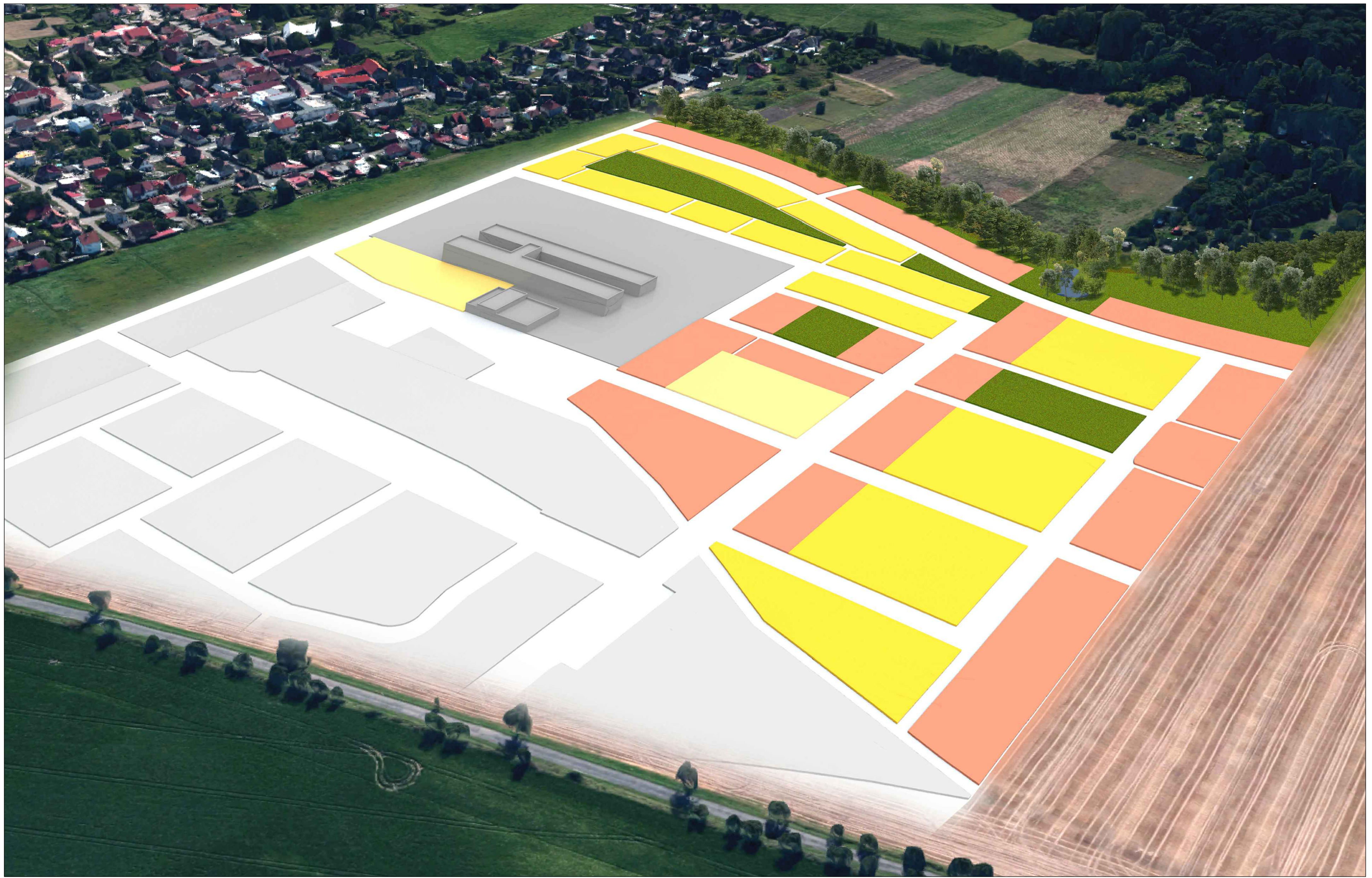
územní studie

str. 23

08 / 2020

ARCHITECTURE
INTERIOR
PROJECT

ING. ARCH. J. KACER
ING. Z. JAGER



NADHLEDOVÁ VIZUALIZACE 3
LOKALITA A - OBYTNÁ ZÓNA BÍLÁ VRÁTKA - KE CTĚNICÍM, PŘEZLETICE

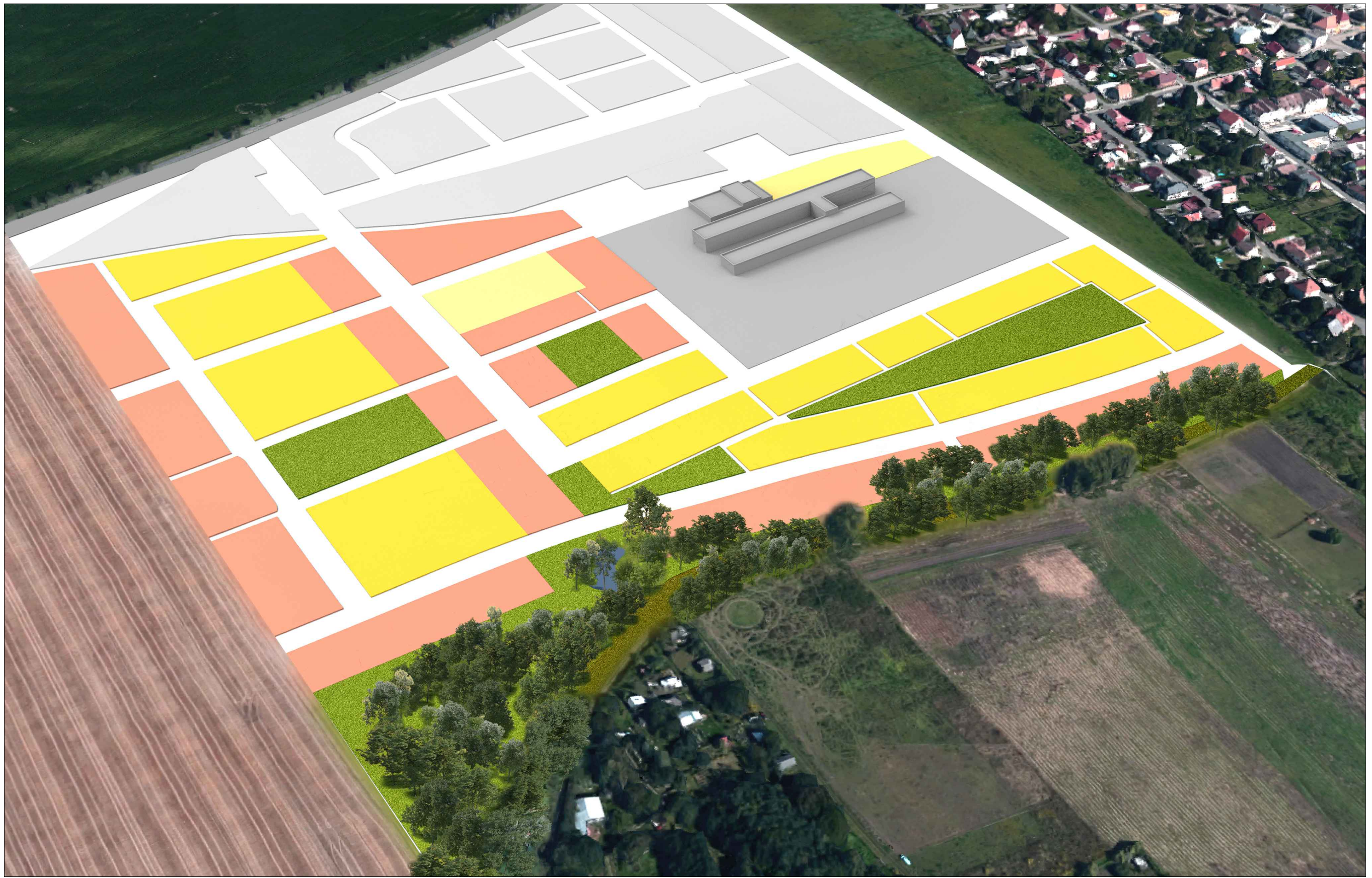
územní studie

str. 24

08 / 2020

ARCHITECTURE
INTERIOR
PROJECT

ING. ARCH. J. KACER
ING. Z. JAGER



NADHLEDOVÁ VIZUALIZACE 4
LOKALITA A - OBYTNÁ ZÓNA BÍLÁ VRÁTKA - KE CTĚNICÍM, PŘEZLETICE

územní studie

str. 25

08 / 2020

ARCHITECTURE
INTERIOR
PROJECT

ING. ARCH. J. KACER
ING. Z. JAGER

Hlavním cílem této územní studie je podrobněji specifikovat požadavky, obsažené v územním plánu Přezletic, a ztvárnit a formulovat je přiměřeným způsobem. V územním plánu jsou požadavky formulovány poměrně obecně a to, co může být podrobněji řešeno mnoha způsoby, není konkretizováno. Je tedy zřejmé, že rozvojové lokality (zastavitelné plochy - dosud nezastavěné) mohou mít z hlediska celkové koncepce řadu podob. Přes zdánlivou jednoduchost a liberálnost územní plán obsahuje některé poměrně striktní požadavky. Ty jsou promítnuty do zadání územní studie.

Prioritou musí být veřejný zájem. V lokalitě A jsou základními položkami veřejného zájmu veřejná prostranství, školský areál, napojení lokality k zastávce vlakové trati a oblast Ctěnické cesty. Vše ostatní, pokud není v následujícím textu výslovně uvedeno jinak, může být pojímáno poměrně flexibilně, avšak v souladu s územním plánem. Podrobnosti řešení jsou v různých částech území lokality A řešeny s rozdílnými důrazy.

Celková plošná výměra lokality A (řešeného území) je 182.439 m², z toho zastavitelná část má výměru 159.743 m², náležející do plochy smíšené obytné, a nezastavitelná část, náležející do plochy všeobecné zeleně, má výměru 22.696 m².

Řešení lokality - základní principy urbanistického a architektonického řešení

Řešení lokality se zabývá místem mezi Ctěnickou cestou a Starou cestou (severní hranicí). Oblast je možné vnímat jako dva charakteristické celky - v severní části se jedná o téměř dokonale vodorovnou rovinu, eventuálně velmi jemně skloněnou jižním směrem, zatímco v jižní části v přibližně 90 až 130 metru širokém pásmu nad Ctěnickou cestou jde o jižně orientovaný svah ve sklonu kolem 5 až 7 procent.

Koncepce uličních prostor by měla být navržena v souladu s terénní konfigurací. Z tohoto důvodu je v severní části navržena pravoúhlá síť obslužných komunikací a v jižní části volně kopírující komunikace Ctěnickou cestou. Hlavní obslužná komunikace kategorie C navazuje na pravoúhlou linii vymezenou pozemkem základní školy. Tato komunikace by měla protínat území přibližně osové linie ve směru východ - západ a jih - sever. Tato komunikace by měla mít charakter hlavní obslužné komunikace s obousměrným parkováním a pravidelným stromořadím. Její situační umístění je nutné koordinovat s uvažovanou navazující výstavbou severním směrem nad Starou cestou. V místě průtoku severojižního směru této komunikace a prodloužení severní obslužné komunikace areálu školy by bylo vhodné vytvoření centrálního náměstí s vyšší a kompaktnější formou zástavby. Součástí parterů budov by měla být možnost realizace komerčních prostor, které by podpořili nově vzniklou formu náměstí, jako přirozeného vyústění východo-západní komunikace a nově vzniklého obytného souboru. Součástí tohoto náměstí by mohla být např. budova radnice. Výškovou hladinu v této lokální centrální části je možné akcentovat na 4+1. NP, u budovy radnice až na 6.NP. Převážně pravoúhlá síť komunikací navazujících na tuto páteřní obslužnou komunikaci by měla mít charakter lokální obslužné komunikace jednotlivých obytných bloků. Vlastní obytné plochy určené k zástavbě by měli mít charakter nízkopodlažní (max 2.NP) zástavby formou rodinných domů izolovaných, řadových domů a dvojdomů. Charakter komunikací je dán územním plánem, jsou obousměrné s lokálním podélným parkováním a stromořadím.

Při západní straně celé lokality doporučujeme vytvoření možného propojení a rozvoje území západním směrem a zároveň uzavření území formou bytových domů o 3+1. NP. Obdobně je chráněna forma Ctěnické cesty s dostatečným izolačním prostorem (min 12m) od nadzemních podlaží bytových domů o 2+1.NP.

V souladu s územním plánem navrhujeme v území veřejné plochy zeleně, oboustranně v jižní části od centrálního náměstí, podél Ctěnické cesty s vyústěním do rozlehlého území při západní straně

obytného souboru s možností umístění centrálních vodních ploch formou retencí dešťových vod. Významnou formou reagující na morfologii terénu by mohl být v jižní části od základní školy blok samostatně stojících a řadových domů s vnitřním parkem.

Při okrajích by měla struktura zástavby reagovat na hranice území včetně vymezení parkové zeleně kolem Staré cesty a Ctěnické cesty. Ctěnická cesta tvoří na jihovýchodní straně u obce obsluhu území (příjezd k ČOV a budoucí již povolené výstavbě pod Ctěnickou cestou), v dalším průběhu je provoz omezen výhradně pro pěší (eventuálně přístupný cyklistům).

Z hlediska rozvoje velikosti a charakteru obce vyplývající z územního plánu je požadavkem zadání vytvoření lokality, která by se vyznačovala městskostí, případně maloměstskostí. Z hlediska formy je takového charakteru dosaženo předpokládanou intenzitou využití, širším spektrem druhu využití a také základním prostorovým uspořádáním - v tomto případě strukturou zástavby, která kromě uličního systému zahrnuje parky a náměstí jako další plochy veřejných prostranství podporujících tuto strukturu. Struktura vychází ze dvou historických prvků - tzv. Staré cesty na severu a Ctěnické cesty na jihu. Dalším znakem městskosti je kompaktnost. Velmi kvalitní městské prostředí by mělo být kompaktní ve smyslu hustoty přiměřené a zároveň by se měly eliminovat nadrozměrné stavební objemy, které by narušovaly vizuální celistvost území. Tento znak se v navrženém řešení projevuje nejprve jasnou čitelností a zřetelným členěním místa na veřejné a neveřejné (soukromé) plochy, a následně uspořádáním ploch veřejných a zastavitelných. Pro posuzování kompaktnosti v mikroměřítku ulice nebo náměstí je pak podstatné podrobné řešení příslušného místa.

Městský (maloměstský) charakter zástavby by měl být podpořen výstavbou bytových domů podél náměstí a v jeho okolí v návaznosti na hlavní obslužné komunikace. Studie reguluje výšku bytových domů v těchto oblastech na 4 + 1 ustoupené podlaží, v místě náměstí a jeho nejbližším okolí na 3 + 1 ustoupené s případně lokálním akcentem, např. budovy radnice o 6 NP.

V zájmu vyloučení případného negativního **vlivu zástavby na krajinný ráz** se pro zástavbu vyšší než 3 nadzemní podlaží stanovují tyto základní zásady:

- a) rodinné a řadové domy by neměly být vyšší než 9 m a budou mít max. 2 NP + obytné podkrovní
- b) bytové domy mohou být umístěny podél páteřní komunikace a v místě náměstí, jejich výška nebude přesahovat 4 nadzemní podlaží + 1 podlaží ustoupené u náměstí a 3+1 ustoupené podél páteřní komunikace
- c) jako lokální akcent lze výjimečně umístit domy vyšší než 4 nadzemní podlaží. Které by měli být situovány v centrální části území (okolí náměstí)
- d) domy vyšší než 4 nadzemní mohou mít největší půdorysný rozměr 20 metrů a ve skupině nebo řadě musí působit jako solitéry,
- e) podél západní hranice, která by měla být definována, jako jasná hrana sídla lze umístit bytové domy o max. výšce 3 nadzemní podlaží + 1 podlaží ustoupené,
- f) podél Ctěnické cesty mohou být umístěny bytové domy o výšce max. 2 nadzemní podlaží + 1 podlaží ustoupené.

Součástí kompaktnosti je také vztah k okolní krajině. Ten je formulován na západní straně jednoznačně jako přímá linie hranic pozemků se zástavbou pro bytové domy s průchody pro pohyb pěších, opírající se např. o linii severojižní cesty se stromořadím na rozhraní krajiny a zástavby. Podobně jasně je tomu v případě vztahu zástavby ke Ctěnické cestě. Otázkou související nejen s kompaktností, ale v podstatě se základními znaky urbanistického řešení a popřípadě také architektonickým pojetím lokality je intenzita zastavění. Z územního plánu Přezletic neplynou žádné konkrétní požadavky a limity. Teoreticky je možné stanovit optimální intenzitu ve výši 0,45 až 0,55 m² nadzemní hrubé podlahové plochy staveb na každý m² plochy lokality (nikoli stavebního pozemku). Při celkové plošné výměře zastavitelné plochy lokality A 159.743 m² by to představovalo cca 72,0 až 88,0 tisíc m² včetně cca 8 až 12 tisíc m² hrubé podlahové plochy staveb v areálu základní školy, Výsledným údajem je cca 63,0 až 76,0 tisíc m² hrubých podlahových ploch pro bydlení a komerčního využití. Bydlení by mělo být realizováno ve všech formách - v rodinných domech (izolovaných, řadových a dvojdomech) a bytových domech. Výsledných 63,0 - 76,0 tisíc m² HPP je v kontextu územní studie nutno považovat za informativní údaj.

Na tyto zásady, se vztahují pravidla závaznosti, uvedená červenou barvou v červeném rámečku na straně 3 této studie. Je proto možné, že konkrétní řešení lokality nebo její části, zpracované v dalším kroku, se může od výše uvedených zásad odchylovat.

Lokalita A společně s lokalitou B, na kterou plynule a co nejpřirozeněji navazuje, by měla tvořit jednu ucelenou čtvrť s návazností hlavních obslužných komunikací obou území, především nového dopravního napojení na komunikaci Přezletice - Čakovice. Zároveň je žádoucí, aby nově realizované území svým uličním uspořádáním navazovalo na sousedící stávající obytnou zástavbu převažující formou izolovaných rodinných domů.

Podstatným a jedinečným znakem lokality by měla být oblast školy a navazujícího náměstí jako místa tradičního soustředění mnoha aktivit. Lze předpokládat, že nejrozsáhlejším stavebním objemem lokality A bude nejspíše základní škola. Ta je navržena se třemi nadzemními podlažími, a tedy s celkovou výškou do 12 metrů. V současné době je na objekty základní školy vydáno územní a stavební povolení. Severní stranu, náležející do lokality B, by měla vytvářet mateřská škola s kapacitou 2 oddělení. Na tzv. Školní náměstí by mělo západním směrem navazovat centrální náměstí s vyšší formou zástavby a komerčními plochami v parteru budov.

Veřejná prostranství

Veřejná prostranství lze po formální stránce rozdělit do dvou kategorií - 01 parky a náměstí a 02 uliční prostranství.

První kategorie 01 zahrnuje ta prostranství, která jsou vymezena v souvislosti s požadavky § 7 odst. 2 vyhlášky c. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území. Jedná se o plochy vymezené nad rámec ploch pozemních komunikací. Jsou to parky a plochy s dětskými hřišti a plocha Školního náměstí a centrálního náměstí označené jako plochy A,B,C,D.

V lokalitě je navržena soustava veřejných parkových ploch, které doplňují lokální obytné bloky a člení přirozeným způsobem zastavitelnou a nezastavitelnou formu bloků vymezených sítí obslužných komunikací. Podle územního plánu musí být celková výměra nejméně 10.800 m² (9 ploch o min 1200 m²).

S ohledem na rozdělení celkové plošné výměry na a) Obec Přezletice a b) ostatní

spoluvlastníky, je stanoveno, že plocha veřejného prostranství náležející podílu Obce Přezletice má být minimálně 2.370 m². Touto plochou je Školní náměstí o skutečné navrhované výměře 3.551 m² (to odpovídá 2 plochám z požadovaných 9). Východně na náměstí navazuje velké dětské hřiště o výměře 4.161 m² (tato výměra není do zde uváděných bilancí zahrnována). Celková výměra Školního náměstí a velkého dětského hřiště je 7.812 m².

Ve většinové části zastavitelné plochy (po oddělení vlastnictví Obce Přezletice) je vymezeno 7 ploch veřejných prostranství, které jsou rovnoměrně začleněny do struktury zástavby. Parky by měly tvořit lokální plochu pro relaxaci a rekreaci obyvatel. Navrhujeme je v rovnoměrném rozdělení a funkční návaznosti na formu využití obytných bloků. Konceptně jsou navrženy podél Staré cesty a Ctěnické cesty, v jižní části od navrženého náměstí mezi bytovými domy a mezi rodinnými domy v bloku pod areálem základní školy. Skrz jasně definovanou západní hranu zástavby jsou v předepsaných vzdálenostech pěší komunikace pro napojení na ctěnickou alej na rozhraní Přezletic a Prahy a k budoucím zalesňovaným plochám na území Prahy. Přezletice jsou tak napojeny na lesoparkový systém, který dosáhne až k oblasti letňanského výstaviště a nynější konečné stanice metra C Letňany.

Podle územního plánu by tedy mělo být v celé lokalitě A rozmístěno 9 prostranství o výměře každého alespoň 1.200 m², a to s poměrem stran příznivějším než 1:2. Celkově jsou v lokalitě v rámci těchto ploch vymezeny čtyři plochy označené písmeny A, B, C, D.

Podle zadání musí být celková výměra ploch veřejných prostranství v celé lokalitě A nejméně 10.800 m², navržená plocha zastoupená pouze plochami A, B, C, D je celkem 12.901 m². Tyto plochy jsou doplněny dalšími veřejnými prostranstvími, jejichž celková plocha je cca 11.450 m².

Celkem je tedy v lokalitě A cca 24.350 m² veřejných ploch náměstí a parkové zeleně (veřejné plochy č.1-9).

Do navrhovaných ploch ve většinové části zastavitelné plochy se pak promítá 7 ploch větších než 1.200 m² s příznivějším poměrem stran bez prostranství na pozemku obce Přezletice, vymezeném pro školu, tedy prostranství 1-7 a s označením A, B, C.

Podle zadání musí být celková výměra ploch veřejných prostranství v zastavované části lokality nejméně 8.400 m², navržená plocha zastoupená pouze plochami A, B, C je celkem 9.350 m². Tyto plochy jsou doplněny dalšími veřejnými prostranstvími, jejichž celková plocha je cca 11.450 m².

Celkem je tedy v zastavované části lokality cca 20.800 m² veřejných ploch náměstí a parkové zeleně (veřejné plochy č.1-7).

V rámci těchto ploch jsou dále situovány plochy pro krátkodobou resp. každodenní rekreaci v rozsahu 4 m² na obyvatele, z toho alespoň 1 m² jako dětské hřiště s docházkovou vzdáleností ne větší než 250 metru. Podle "Principu a pravidel územního plánování, ÚÚR Brno, 2006) reprezentují tuto kategorii rekreace např. pobyt v parku, posezení na lavičce, slunění, rekreační sport, procházky, pobyt a hry dětí venku a podobně. Při celkovém naplnění kapacity území, je možné uvažovat v lokalitě s cca 8.000 m² těchto ploch. Pro splnění požadavku na docházkovou vzdálenost jsou v ploše lokality uvažována celkem čtyři dětská hřiště a plochy pro hru dětí s celkovou plošnou výměrou cca 2.000 m² a dalších cca 6.000 m² pro rekreaci dospělejších.

Druhá kategorie 02 veřejných prostranství zahrnuje ulice a pěšiny.

Pro běžné ulice jsou stanoveny základní požadavky formou typických příčných řezů. Pro obsluhu zóny bydlení lokality A je navrženo uspořádání ulic zařazených do funkční skupiny C2 - obslužné komunikace doplňující spojení sběrných komunikací, které mohou být doplněny lokálně kategorií D - obytná ulice v místech zklidněné obslužnosti obytného bloku a C1- městské třídy převážně společenského významu s funkcí hlavní obslužnosti území. Tato páteřní komunikace typu C1 se na severu napojuje přímo na Čakovickou cestu, na východě se pak napojuje na nově vytvořenou severojižní komunikaci, která tvoří hranici mezi stávající a novou strukturou obce a měla by být hlavní obslužnou komunikací.

Ctěnická cesta jako jedna z hodnot obce (pěší krajinná promenáda - podle územního plánu Přezletic) je návrhem řešení nedotčena. Je jí ponechán dosavadní charakter. Podél severní strany ctěnické cesty je navržen parkový pás o proměnlivé šířce od 7 do 27 metrů (v západní části). Koncepce zástavby nad Ctěnickou cestou vychází z požadavku zadání územního plánu, aby cesta byla lemována izolační zelení. Proto je navržena izolační zeleň pro odsazení od nízkopodlažních bytových domů (2+1NP). Obslužnost domů je ze severní strany, tak aby nebyl narušen přírodní charakter Ctěnické cesty.

Závaznost řešení veřejných prostranství

Na koncepci řešení, uspořádání a podrobnosti veřejných prostranství se podobně jako na kteroukoli část řešení lokality vztahují ustanovení metodického pokynu, uvedená na straně 3 této studie. Kromě toho se při dalších fázích projektové přípravy uplatní tyto formální zásady:

- a) síť veřejných prostranství, kterou je definována sestava bloku pro zástavbu bude z hlediska všeobecných principů platných pro územní studie stabilizována,
- b) veřejná prostranství kategorie 01 s označením A, B, C, D nelze pozičně ani rozměrově měnit, přičemž je přípustná tolerance pro každé jedno prostranství přiměřeně v definování polohy a 10% v definování výměry, podložena odůvodněním změny,
- c) veřejná prostranství kategorie 01 bez označení A, B, C, D lze pozičně a rozměrově měnit, přičemž je přípustná tolerance výměry 25% pro každé jedno prostranství,
- d) do ploch veřejných prostranství lze umisťovat stavby, které podporují danou funkci vlastního prostranství (např. kavárny, altány, pódia ...)
- e) bloky zástavby lze dále členit veřejnými prostranstvími,
- f) bloky zástavby nelze plošně zvětšit tak, že související veřejné prostranství bude vypuštěno nebo zmenšeno o více jak 25%.

Doprava

V předchozích částech textu je většina otázek souvisejících s koncepcí dopravního řešení popsána.

V zadání územního plánu jsou formulovány další požadavky:

- 1) má být západní strana lokality řešena tak, aby z lokality mohly být vedeny západním směrem v rozteči 150 až 200 pěší trasy, navazující na území Prahy na stávající severojižní cestu se stromořadím (alej ke Ctěnickému zámku).

Lokalita bude dopravně napojena:

- 1) na SZ bude území napojeno přímým propojením na Čakovickou silnici přes lokalitu B
- 2) na SV kolem pozemku školy na nově budovanou uliční síť

Technická infrastruktura

Likvidace splaškových vod z lokality A bude je řešena místní čistírnou odpadních vod v lokalitě A při

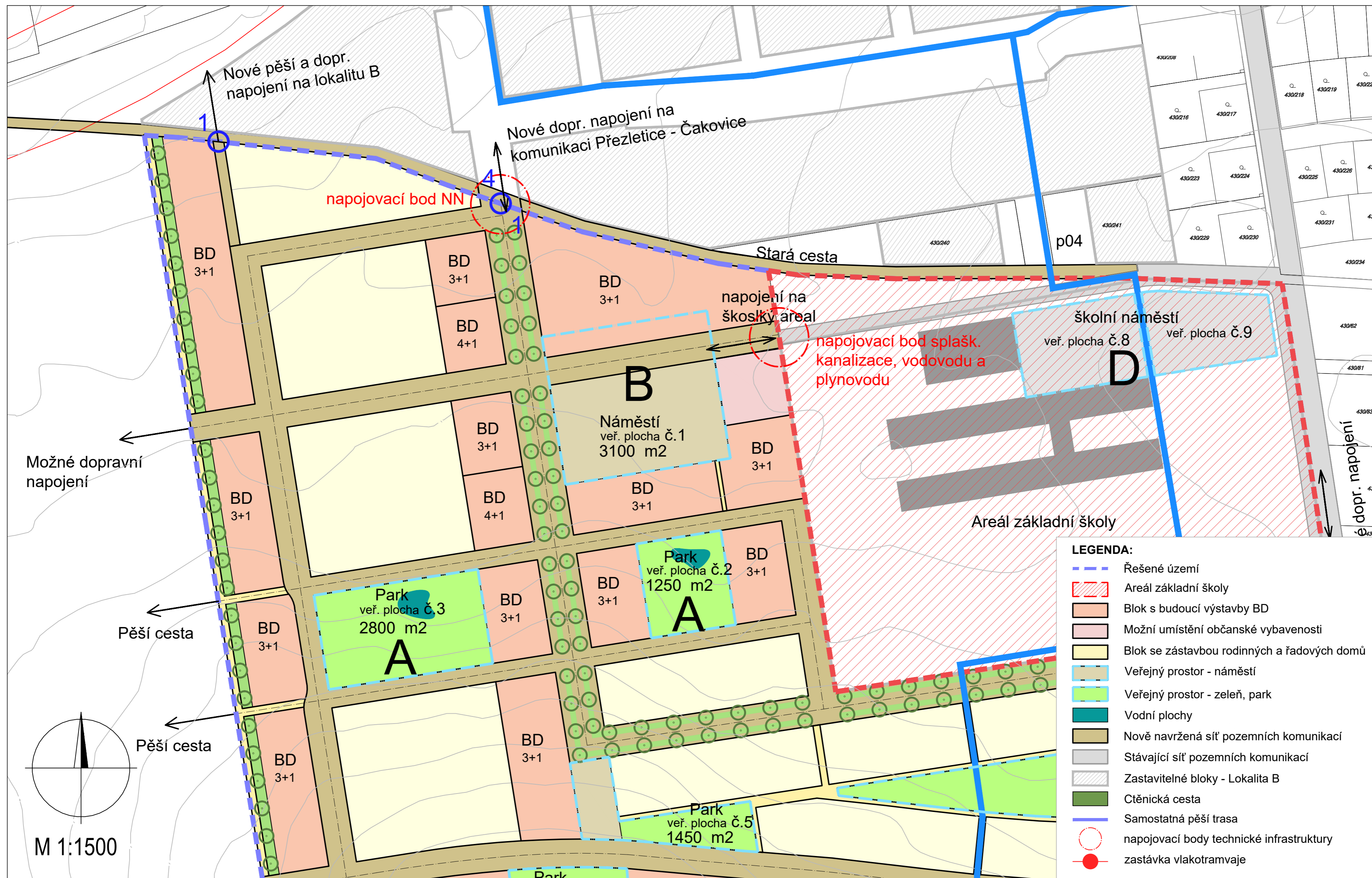
Ctěnickém potoku, která bude v postupných etapách dle rozvoje Obce dostavována na požadované kapacity území s předpokladem až 6500 EO.

Koncepce hospodaření s dešťovými vodami je navržena v souladu s TNV 75 9011 a v intencích územního plánu. Přednostně budou dešťové vody odváděny do půdního a horninového prostředí, a to např. použitím propustných zpevněných povrchů nebo lokálních vsakovacích zařízení. Volba konkrétního umístění a velikosti vsakovacích zařízení bude určena podrobným inženýrsko-geologickým průzkumem. Tento způsob likvidace dešťových vod bude kombinován s jejich retencí a využíváním k závlaze vegetace.

V lokalitě bude situována jedna větší retenční nádrž v jihozápadní části území podél Ctěnické cesty, která by mohla shromažďovat dešťovou vodu z celé lokality, ale může být doplněna i lokálními retencemi, které budou umístěny min. v plochách parků a budou sloužit k údržbě zeleně.

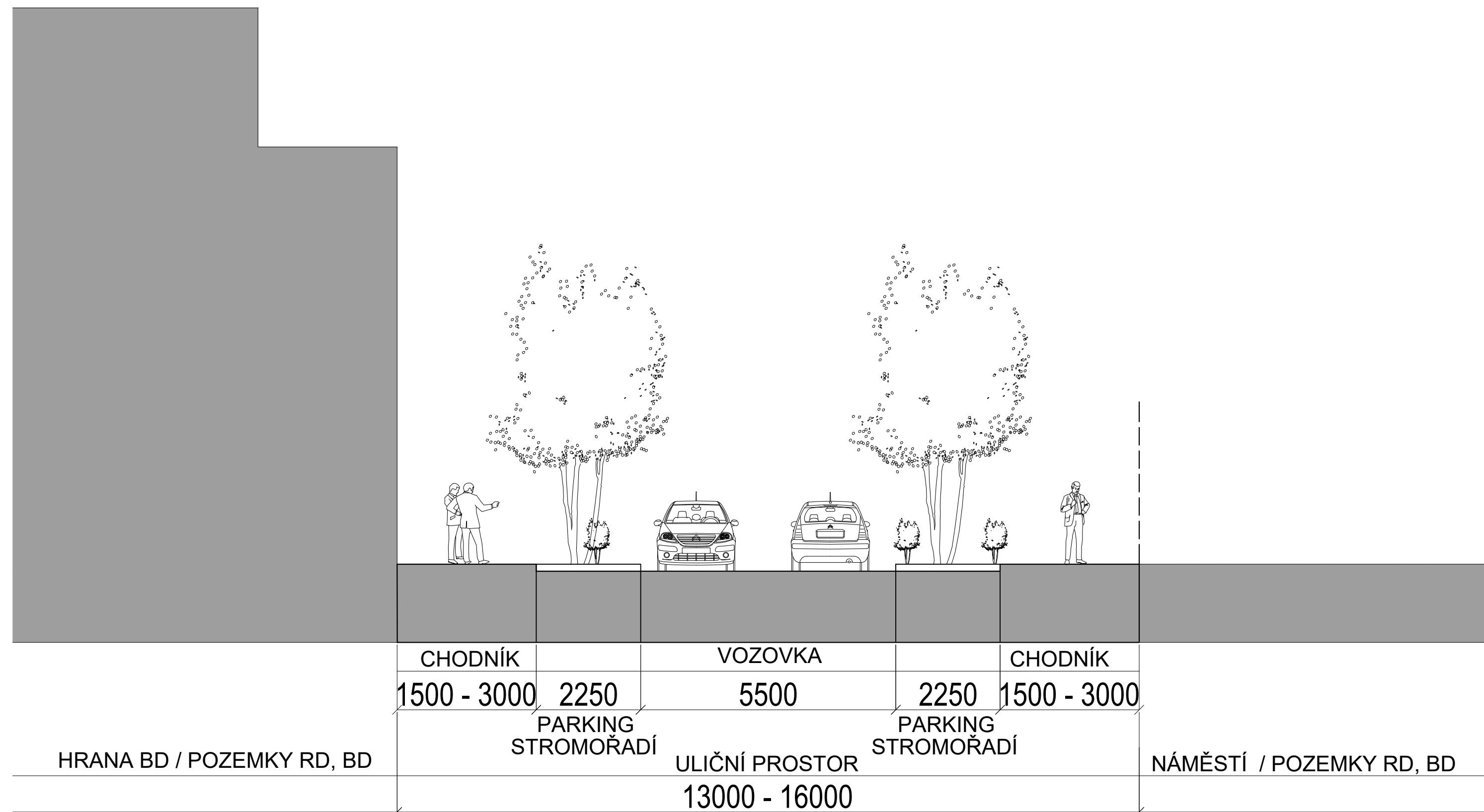
Teprve dešťové vody, které nebude možno zlikvidovat výše uvedeným způsobem včetně případných bezpečnostních přepadů, budou regulovaně odváděny do recipientu, což je v tomto případě Ctěnický potok, nebo likvidovány povrchovými retencemi na přilehlých pozemcích.

Ostatní inženýrské sítě budou napojeny dle požadovaných kapacit a vyjádření správců sítí v koordinaci na postupně realizované akce v lokalitě.



LOKALITA A - SEVERNÍ DÍL

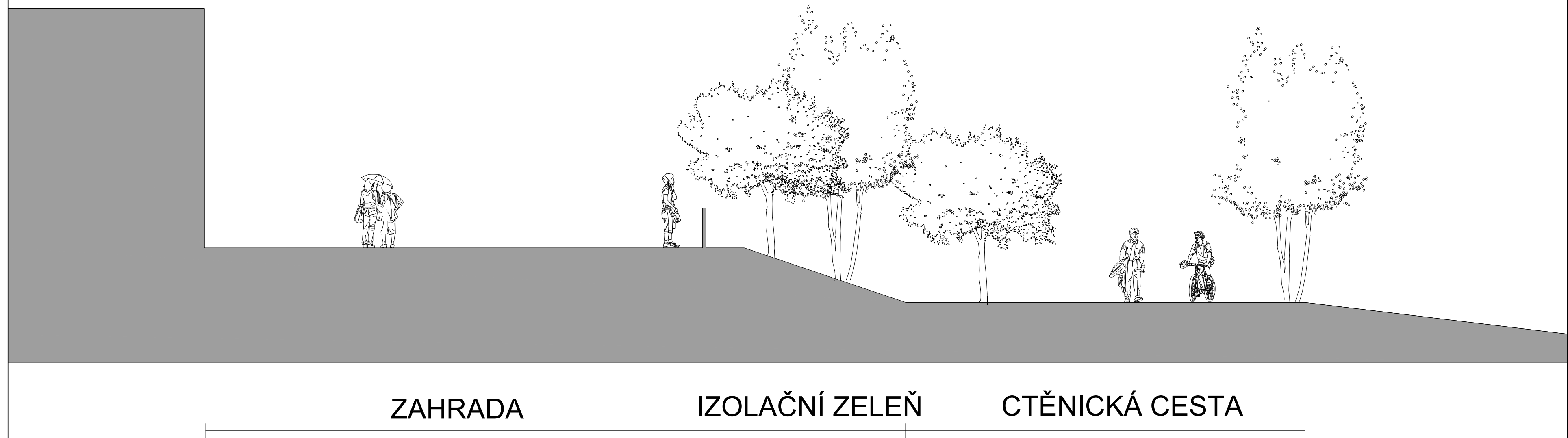
LOKALITA A, BÍLÁ VRÁTKA - KE CTĚNICÍM, PŘEZLETICE



DOPORUČENÝ ULIČNÍ PROFIL-FUNKČNÍ SKUPINA C - LOKALITY A
 LOKALITA A, BÍLÁ VRÁTKA - KE CTĚNICÍM, PŘEZLETICE

ZÁKLADNÍ ZÁSADY USPOŘÁDÁNÍ VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - ULIC

Kromě dopravně obslužné komunikace, která bude dle ÚP typ C1 a která je navržena dle požadavků územního plánu, budou nově navrhované ulice v lokalitě A náležet do funkční podskupiny C2 nebo D1 obytné zóny. Jednotlivé dopravní pruhy silničních prostor by měli mít šířku dle doporučených uličních profilů. Ulice bude řešena s výsadbami. Výsadby nejsou z hlediska sortimentu a velikostních druhů dřevin nebo křovin konkretizovány ani územním plánem Přezletic, ani touto územní studií.



DOPORUČENÉ ULIČNÍ PROFILY - CTĚNICKÁ CESTA

LOKALITA A, BÍLÁ VRÁTKA - KE CTĚNICÍM, PŘEZLETICE

Podklady:

- 1) Původní územní studie z roku 2014
- 2) Polohopis a výškopis zpracovaný firmou Area G.K. s r.o.
- 3) Územní plán obce Přezletice 2011
- 4) tvrz Ctěnice - Wikipedia.org
- 5) fotografie - AIP