

# Přezletice



Lokalita D Pěšinky

Územní studie 2014

## Registrační list územní studie

Název: Přezletice - lokalita D "Pěšinky"

Řešené území: Přezletice, katastrální území Přezletice

Kód:

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

starostka obce - Ing. Veronika Vrecionová

oprávněná úřední osoba pořizovatele - Ing. Renata Perglerová

Zhotovitel: Ing. arch. Petr Starčevič, IČ 10177213

Projektant: Ing. arch. Petr Starčevič, číslo autorizace: 01 928 Česká komora architektů

a MgA. Petr Macek, číslo autorizace 03 746 Česká komora architektů

Záznam proveden dne:  
Zaznamenala: Ing. Renata Perglerová  
telefon: 606 380 252  
e-mail: perglerova.renata@gmail.com

Etapy	Akce	Datum	Poznámka
Zadání	předání zhotoviteli	12. června 2014	
Možnost využití	schválení	. října 2014	Územní studie lokality D byla zastupitelstvem obce Přezletice dne 24. září 2014 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 - Archicad

Měřítko hlavních výkresů: 1:5000, 1:2000

Dokumentace je přístupná na webové adrese: [www.prezletice.cz/uzemni-plan/](http://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 studii 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 studii lze prověřovat a posuzovat jakékoliv změny v území bez formálních náležitostí, které jsou vyžadovány u pořizování územněplánovací dokumentace.

...

I když územní studie není na rozdíl od územně plánovací dokumentace závazným podkladem pro územní rozhodování, je po vložení do evidence územněplánovací 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.

Zadání územní studie lokality D „Pěšinky“ v Přezleticích

Pořízení Územní studie lokality D „Pěšinky“ vyplývá z platného územního plánu Přezletic, odstavce 1 dílu a10 (Vymezení ploch, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování).

Pro územní studie, jejichž pořízení plyne z územního plánu, platí podle odstavce 2 § 30 stavebního zákona, že v zadání územní studie pořizovatel určí její obsah, rozsah, cíle a účel.

### OBSAH STUDIE

Územní studie lokality D „Pěšinky“ bude obsahovat 1) analytickou část a 2) vlastní návrh řešení s odůvodněním.

#### ad 1) analytická část

Obsahem analytické části bude rozbor vztahů a vazeb lokality uvnitř obce Přezletice, rozbor hodnot vlastní lokality i hodnot navazujícího okolí.

#### ad 2) vlastní návrh řešení

Řešení lokality D bude respektovat tyto požadavky:

- a) požadavky na charakter lokality
  - a1) lokalita bude vůči krajině na severovýchodní straně zřetelně hmotově vymezena;
  - a2) převážná část lokality bude mít charakter vilové čtvrti;
- b) požadavky na celkovou urbanisticko-architektonickou koncepci
  - b1) lokalita bude navazovat na dokončovanou čtvrť „Nohavice“ s tím, že přechod nemusí být plynulý;
  - b2) jako převažující způsob zastavění budou v lokalitě předpokládány samostatně stojící rodinné domy;
  - b3) jižní, resp. jihovýchodní část lokality bude tvořena alespoň 30 metrů širokým parkem, který bude jako nezastavitelná část lokality plnit funkci přechodového prvku mezi lokálním biocentrem LBC 4 a zástavbou;
  - b4) parcely pro zástavbu rodinnými domy budou vůči parkovému prostoru podle bodu b3 orientovány

veřejnou částí;

b5) uspořádání zástavby v blízkosti východní tangenty bude navrženo tak, aby v budoucnu byla zástavba způsobilá plnit funkci akustické clony a aby tak bylo možné vyloučit zřizování protihlukových stěn jako součásti stavby této pozemní komunikace;

b6) intenzita využití území bude stanovena s ohledem na dotčení krajinného rázu;

b7) v lokalitě bude vymezena část pro možné situování varianty č. 2 ČOV včetně prostoru pro dopravní obsluhu podle Koncepční studie z ledna 2014;

c) požadavky na řešení veřejných prostranství

c1) v parku při jihovýchodní straně lokality budou rozmístěna dvě veřejná prostranství pro krátkodobou rekreaci o výměře každého nejméně 1400 m<sup>2</sup>, popřípadě jedno veřejné prostranství o výměře nejméně 2800 m<sup>2</sup> s poměrem stran příznivějším než 1:2;

c2) veřejná prostranství budou definována jak po stránce charakteru, tak podstatných parametrů uspořádání;

d) požadavky na způsob řešení dopravních vazeb na okolí včetně řešení pěších a cyklistických komunikací

d1) lokalita bude připojena k východní tangente v jednom bodě;

d2) uliční síť v lokalitě bude řešena tak, aby tranzitní automobilová doprava mezi východní tangentou a Nohavicí byla připojena nepřímo;

d3) součástí parku bude pěší a cyklistická trasa, propojující oblast východní tangenty s Cukrovarskou ulicí;

e) koncepce řešení odvádění dešťových vod

e1) nakládání s dešťovými vodami bude řešeno tak, aby byl v maximálním rozsahu uplatněn princip povrchové retence.

Studie bude pořizovateli předána ve čtyřech tiskových vyhotoveních a elektronicky ve formátu PDF.

### ROZSAH

Plošný rozsah řešení zahrne lokalitu D podle vymezení v platném územním plánu Přezletic. Celková plošná výměra lokality je 4,2 hektaru, z toho zastavitelné území činí 3,9 hektaru. Řešení v navazujících oblastech za hranicemi

lokality D, které bude podle povahy věci zobrazeno také, bude mít ryze informativní účel.

Zákres lokality D do katastrální mapy v měřítku 1:5000

## CÍL

Hlavním cílem územní studie je podrobněji specifikovat požadavky, obsažené v územním plánu Přezletic, které budou moci být odůvodněně uplatňovány v navazujících rozhodováních jako veřejný zájem. Ve studii bude v přiměřeném rozsahu a hloubce prověřena změna využití, vyplývající z územního plánu Přezletic s důrazem na celkovou koncepci této nově zastavitelné části obce, správné uplatnění hodnot území v základní urbanistické koncepci a vymezení veřejných prostranství.

## ÚČEL

Územní studie lokality D se použije jako podklad při rozhodování v území tak, že jednotlivé dílčí projekty pro rozhodování v území budou posuzovány také z hlediska souladu s touto územní studií. Pokud budou v textové nebo grafické části studie vymezeny části řešení, přesahující úroveň územního plánu, pak budou zřetelně označeny jako ty, které se pro rozhodování a posuzování nepoužijí, a které budou mít doprovodný ilustrativní nebo vysvětlující charakter.





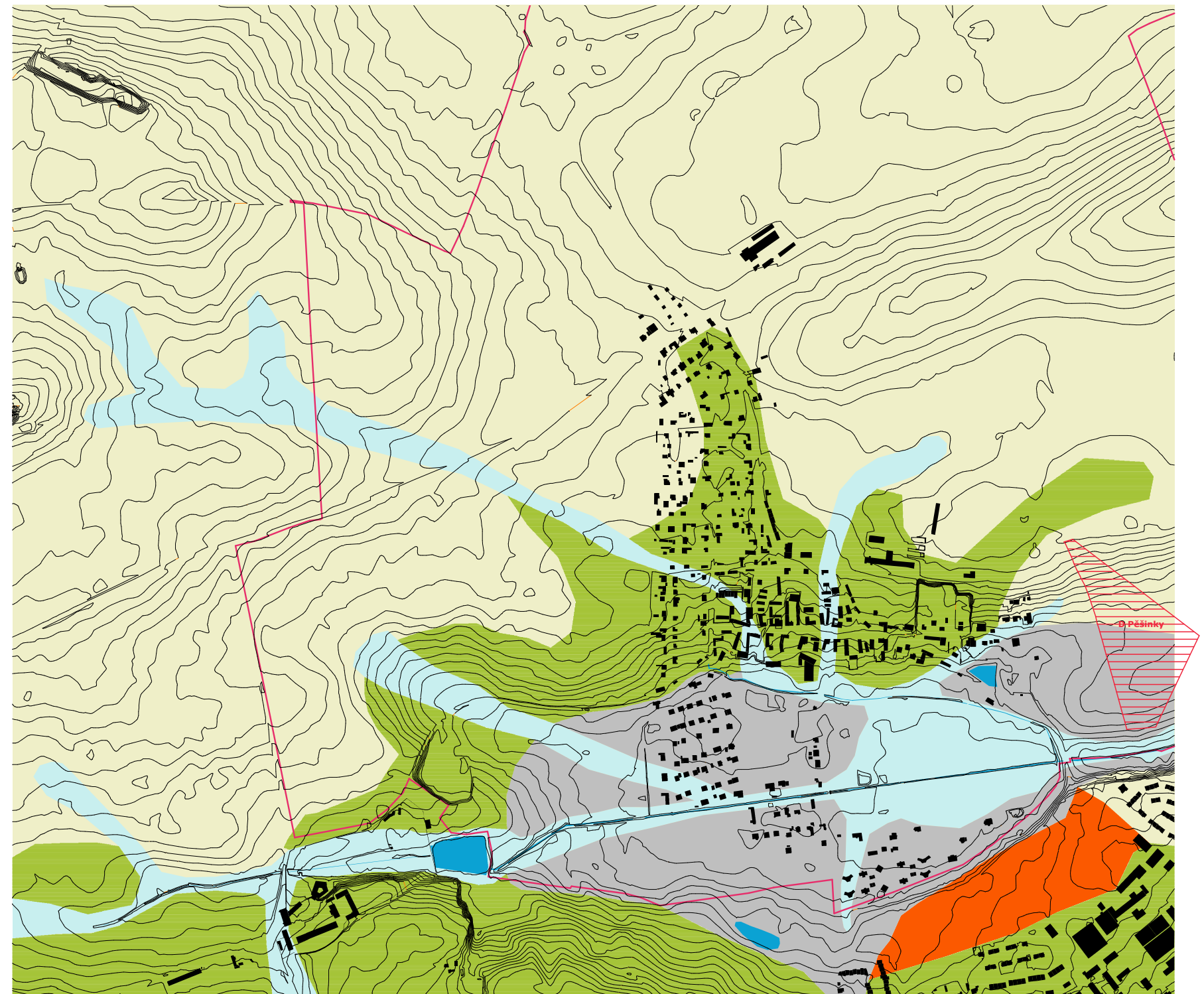
# Analýza

Z morfologického hlediska má území tvarově jednoduchý a relativně plochý reliéf. Velmi mírně se svažuje od čakovické silnice na severu ke ctěnické cestě na jihu a dále ke Ctěnickému potoku. Výškový rozdíl činí 15 až 18 metrů a průměrný sklon je málo přes dvě procenta.

Z regionálně-geologického hlediska je území lokality součástí jednotky staršího paleozoika Barrandienu. Z geologické mapy lze vyčíst některé údaje k historii rozvoje obce. Nejprve byly obsazovány pro zástavbu a užívání poměrně vhodné oblasti, tvořené křemennými a jílovitými pískovci (vyznačeny zelenou barvou). Tyto oblasti jsou na několika místech přetaty "prsty" (vyznačenými světle modrou barvou) s nivními a smíšenými sedimenty, hlínou, pískem, štěrkem, vápencovými nebo travertinovými tělesy a podobně. Také zde lze díky terénu hovořit o přijatelných podmínkách. Jednoduše vyjádřeno - může se jednat o podzemní útvary, jimiž proudí voda z vyšších poloh, která je následně zaústěna do Ctěnického potoka. Obě tyto oblasti jsou významné z hlediska schopnosti dobře odvádět srážkové vody.

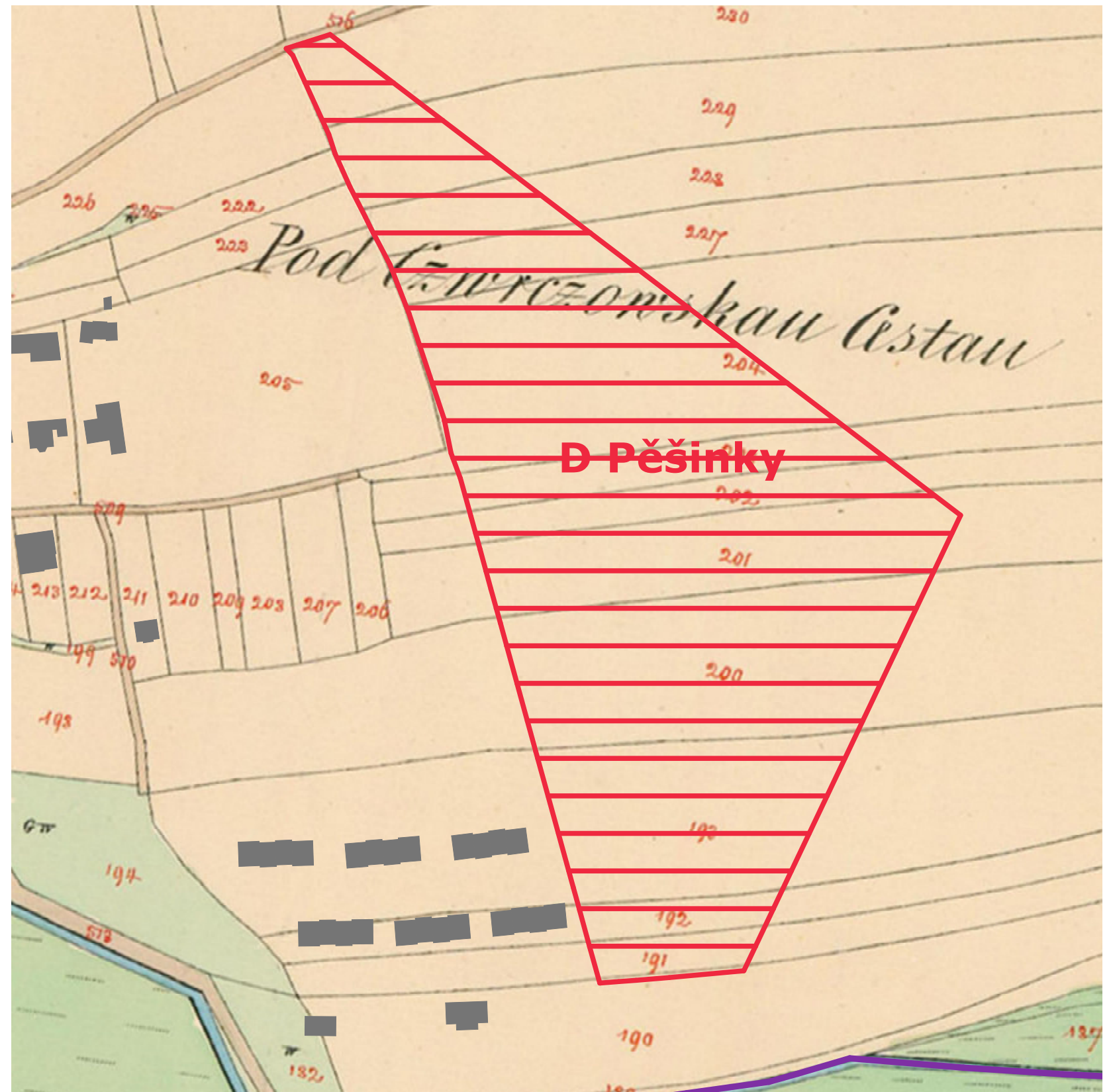
(pokračování na další straně)

LEGENDA	
	pleistocén - spraše a sprašové hlíny
	svrchní křída - pískovce křemenné a jílovité
	ordovik střední - jílovité břidlice
	ordovik střední - křemenný (marinní) pískovec
	nivní a smíšený sediment, hlína, písek, štěrk (fluviální a defluviální), sladkovodní karbonát (vápenc, travertin atd)
	vrstevnice - interval 1 metr
	stávající vodní toky a vodní plochy
	stávající fyzická struktura
	hranice území obce Přezletice



(pokračování z předchozí strany)

Severní část lokality D náleží do oblasti spraší a sprašových hlín (světle žlutá barva). Povrch předkvartérního podkladu tvoří mírně zvětralé, rozvolněné, silně rozpukané křemence, které se vyskytují v hloubce 3 až 4 metry pod povrchem terénu, místy však i více. Poměry v takovýchto oblastech jsou nepříznivé. Naši předkové se oblastem tohoto typu spíše vyhýbali z důvodu náročnosti správného založení staveb, ale i z důvodu nevýhodného a často riskantního odvádění srážek. Z mapy lze vyčíst obsazování těchto partií až ve 20. století. Pro šedou barvou vyznačenou oblast jsou typickým znakem jílovité břidlice. Do této oblasti náleží jižní část lokality. Také tento typ podloží nebyl v minulosti vhodný k zakládání staveb a dobrému hospodaření s dešťovými vodami. Je zřejmé, že geologické poměry mají vliv na celkovou koncepci uspořádání sídla. V přeneseném slova smyslu se totiž vyšší náročnost zakládání i řešení likvidace srážkových vod promítá do celkové finanční náročnosti jednotlivých rozvojových záměrů.

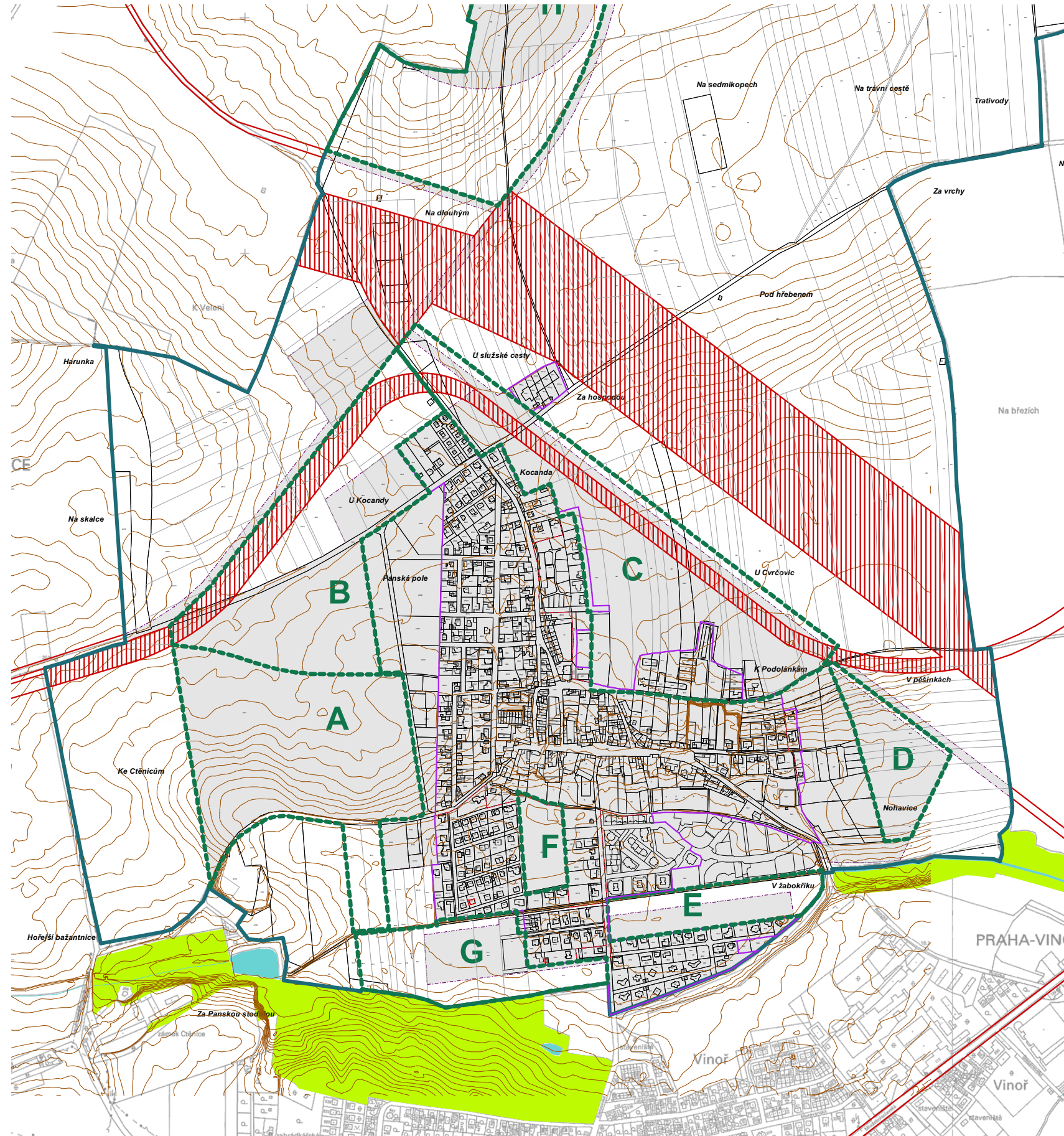


Pro poznání způsobů využitání je vždy potřebné číst z historických map. Nejpodrobnějším a nejpřesnějším historickým mapovým dokumentem je tzv. Císařský otisk mapy stabilního katastru z roku 1842 v měřítku 1:2880, kde jsou velmi přesně zakresleny jednotlivé parcely a je zobrazeno jejich zařazení do kultur. Toto měřítko měly před digitalizací katastrální mapy v naší zemi donedávna.




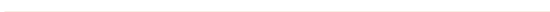
Z pohledu do mapy plyne, že lokalita byla využívána obdobně jako dnes jako pole, nečleněné vegetací na menší díly.





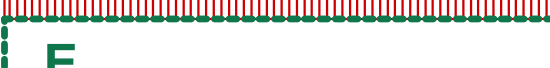




**LEGENDA MAPOVÉ KRESBY**

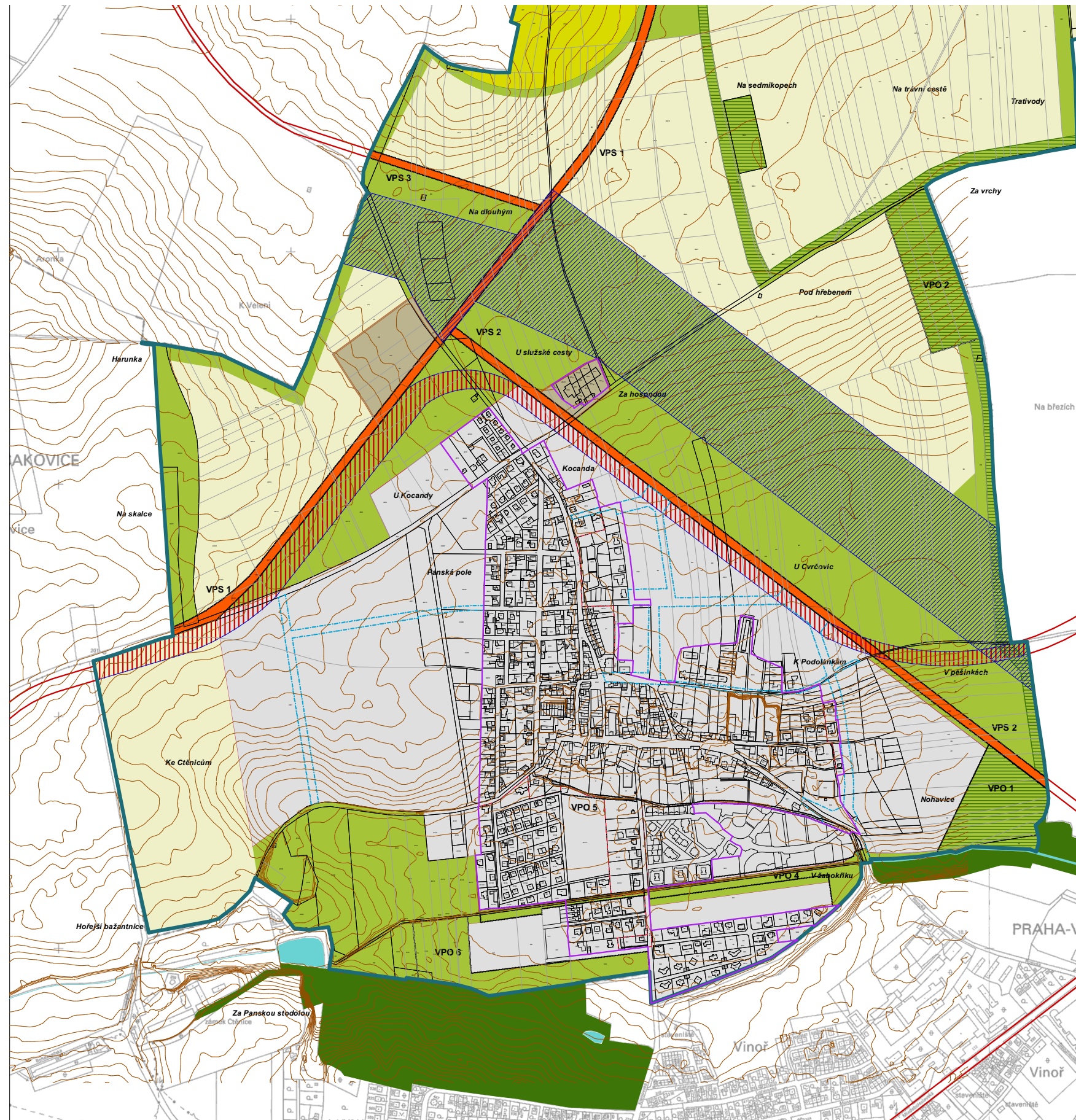
-  hranice obce Přezletice - hranice řešeného území
-  parcelní hranice podle KM
-  parcelní hranice podle PK
-  intravilán
-  vrstevnice v intervalu 1 metr

**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


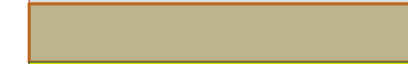



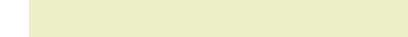


**LEGENDA MAPOVÉ KRESBY**

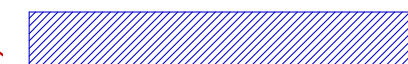
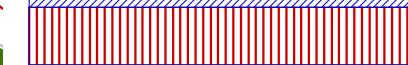



-  hranice obce Přebetice
-  parcelní hranice podle KM
-  parcelní hranice podle PK
-  vrstevnice v intervalu 1 metr
-  intravilán
-  hranice zastavěného území

**LEGENDA PLÁNU**

**Plochy s rozdílným využitím**

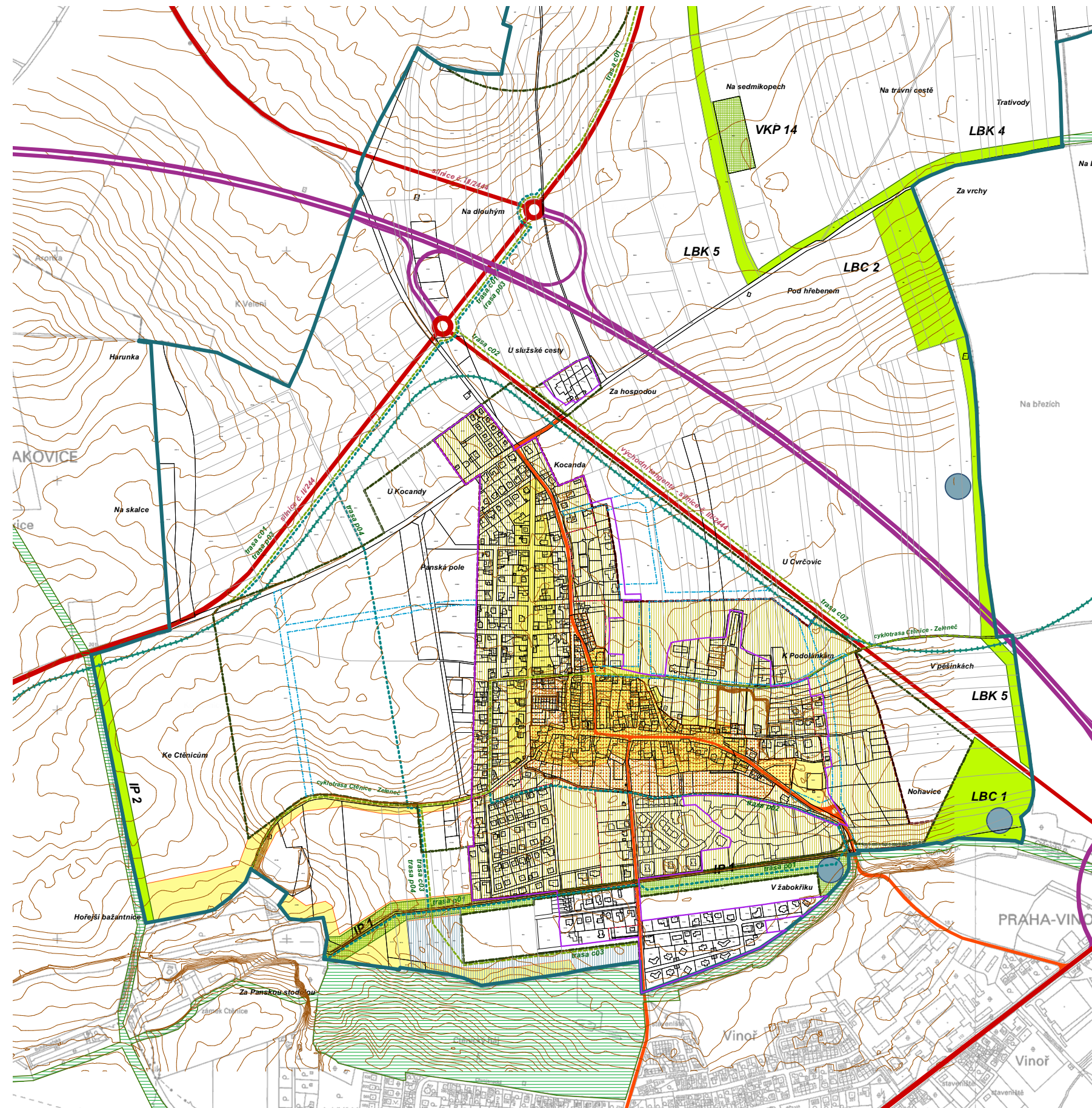
-  plochy smíšené obytné
-  plochy smíšené
-  plochy zvláštního využití
-  plochy silniční dopravy
-  plochy všeobecné zeleně
-  plochy zemědělské

**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








**LEGENDA MAPOVÉ KRESBY**

-  hranice obce Přebetice
-  parcelní hranice podle KM
-  parcelní hranice podle PK
-  vrstevnice v intervalu 1 metr

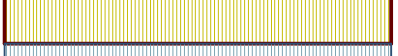


**LEGENDA PLÁNU**

-  hranice vybraných zastavitelných území (smíšené obytné, smíšené a zvláštního využití)
-  oblasti hodnot podle dílu a2, odstavce 4
-  území jádra obce podle dílu a12, písm. d)

**Dopravní infrastruktura**

-  pozemní komunikace funkční skupiny B (sběrné)
-  pozemní komunikace funkční skupiny C (obslužné)
-  hranice vybraných veřejných prostranství podle článku 6 odstavce 5
-  cyklistická trasa podle článku 3 odstavce 14
-  samostatná pěší trasa podle článku 3 odstavce 15




**Technická infrastruktura**

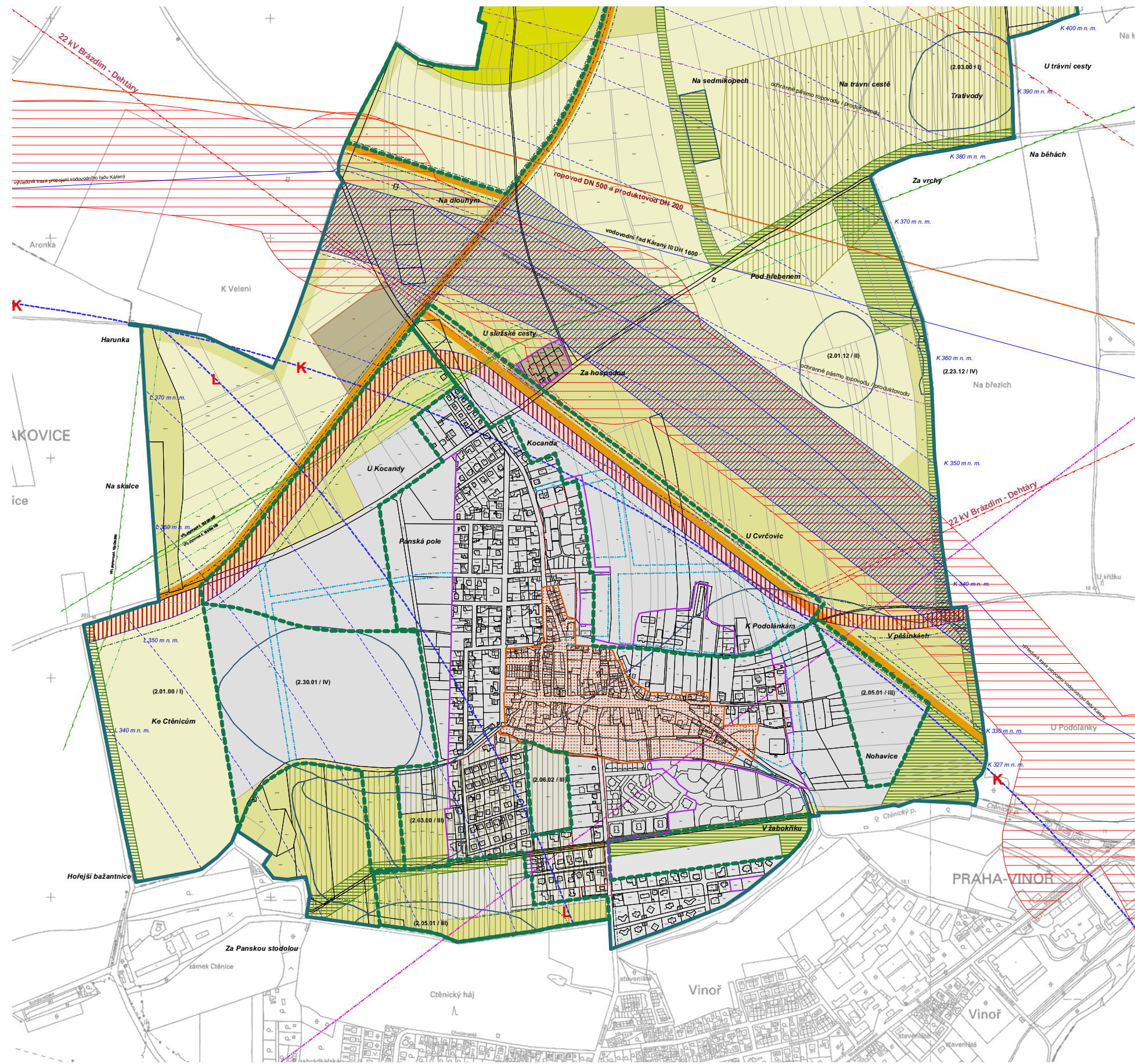
-  oblasti s likvidací splaškových vod do ČOV Praha Vinoř
-  plocha pro řešení likvidace dešťových vod podle článku 4 odstavce 6
-  plocha pro retenční nádrže podle článku 4 odstavce 5

**Krajina, územní systém ekologické stability**

-  plochy prvků územního systému ekologické stability FUNKČNÍ
-  plochy prvků územního systému ekologické stability NEFUNKČNÍ

**Informativní zobrazení**

-  SOKP (silniční okruh kolem Prahy) - ilustrativní záznam možného řešení
-  osa tratě kolejové dopravy - ilustrativní záznam
-  plochy prvků územního systému ekologické stability v sousedících obcích (podle platné územníplánovací dokumentace)



**LEGENDA MAPOVÉ KRESBY a základních informací**

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

**LEGENDA - zobrazené jevy**

PLOCHY a rozdílným způsobem využití a ostatní limity vyplývající z návrhu územního plánu Přezletice

- plochy smíšené obytné
- plochy smíšené
- plochy zvláštního využití
- plochy silniční dopravy
- plochy všeobecné zeleně
- plochy zemědělské
- plocha koridoru pro silniční okruh kolem Prahy
- plocha koridoru drážní dopravy
- plochy prvků územního systému ekologické stability
- hranice ploch, ve kterých je uloženo prověření změn jejich využití územní studií
- plochy veřejných prostranství
- území jádra obce s omezeními podle dílu a12, písm. d)

HRANICE OCHRANNÝCH PÁSEM DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

- ochranné pásmo silnic II. a III. třídy - 15 metrů od osy vozovky
- dráha (vlakotramvaj) - 30 metrů od osy krajní koleje (pravděpodobná pozice)
- letiště Kbely - hranice ochranného pásma vnitřní vodorovné plochy 327 m n.m.
- letiště Kbely - intervaly 10 metrů uvnitř ochranného pásma kuželové plochy
- letiště Letňany - vnější hranice ochranného pásma kuželové plochy 377 m n.m.
- letiště Letňany - intervaly 10 metrů uvnitř ochranného pásma kuželové plochy

HRANICE PÁSEM (případně osy) TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

- ochranné pásmo elektroenergetického nadzemního vedení 110 kV - 15 (12) metrů od krajního vodiče
- ochranné pásmo elektroenergetického nadzemního vedení 22 kV - 10 (7) metrů od krajního vodiče
- bezpečnostní pásmo vysokotlakého plynovodu DN 250 až 500 - 40 metrů od obrysu
- bezpečnostní pásmo vysokotlakého regulační stanice - 10 metrů od obrysu
- ochranné pásmo ropovodu a produktovodu - 300 metrů od osy potrubí
- rádiový směrový spoj

OCHRANA PŘÍRODY A KRAJINY

- hranice pásma 50 metrů od okraje lesa

OSTATNÍ LIMITUJÍCÍ PRVKY

- archeologická lokalita
- chráněné ložiskové území
- plochy meliorované
- stavební uzávěra pro nadřazenou komunikační síť hlavního města Prahy

## Výňatky z textové části územního plánu Přezletic

(jsou uvedeny ty části, které se v řešení lokality uplatní přímo a následně se musejí uplatnit v dalších fázích projektové přípravy jednotlivých záměrů)

### 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.

### Článek 3

Dopravní infrastruktura

(6) Nové trasy silnic budou opatřeny oboustrannými stromořadími. Průjezdni úseky silnic III. třídy budou vybaveny oboustrannými chodníky a opatřeními pro regulaci rychlosti a dalšími opatřeními.

(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 větší než 20 metrů budou ukončeny výhradně okružními obratišti na ploše o rozměrech alespoň 34 krát 34 metry.

Obratiště 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 cykloodpočívku v prostoru Horní návsi.

Samostatné cyklistické stezky budou vedeny takto:

b) trasa c02 v souběhu s východní tangentou s návazností na trasu c01 na severu a návazností na regionální trasu č. 0034 na jihu;

(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:

a) trasa p01 podél Ctěnického potoka v jeho plném územním rozsahu, to jest od západních hranic obce s návazností na pěší komunikace VINOŠKÉHO LESA do lokality Žabokřik s napojením na chodník při okružní křižovatce na ulici Cukrovarnické;

(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.

### 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.

(10) Komunální odpady budou tříděny. Skutečná docházková vzdálenost ke stanovištím tříděného 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

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

d) volně přístupné plochy pro krátkodobou rekreaci, neorganizovanou tělovýchovu a sport, bezprostředně související s bydlením, budou činit nejméně 4 m<sup>2</sup> 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.

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

### Díl a5

Koncepce uspořádání krajiny

(3) V území obce Přezletice se vymezuje územní systém ekologické stability, do něhož náležejí:

a) lokální biocentrum LBC 1 s názvem „Nohavice“,

### 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 zastavitelného 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 vymezí 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 nepřístupné provozu silničních motorových vozidel), odstavné 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 m<sup>2</sup>, 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 umísťování 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 částí 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 vlakotramvajové dopravy Praha - Stará Boleslav, a jehož části jsou situovány v ploše smíšeného obytného území, jsou výjimečně přípustné stavby místních pozemních komunikací a stavby technické infrastruktury tento koridor křížující.

#### 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 nepřevyší v součtu 30 procent 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 jízdní, 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 a zařízení technické infrastruktury.

(3) Výjimečně přípustné jsou stavby a zařízení pro kulturu a s nimi související stavby a zařízení jako jejich zázemí, kryté jízdní, 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, golfová 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 křížující; 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 nepřípustné 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 nepřípustné, v ploše biokoridoru jsou přípustné pouze stavby dopravní a technické infrastruktury, které biokoridor křížují.

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

(10) Pro výsadby se použijí přednostně dřeviny náležející 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 náležející 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.

# Návrh



Stavební využití lokality D přichází v úvahu po zprovoznění východní tangenty.

Řešení lokality D respektuje požadavky zadání. Lokalita je vůči krajině na severovýchodní straně zřetelně hmotově vymezena. Přejít lokality na postupně dokončovanou čtvrť "Nohavice" není plynulý ve smyslu přímých návazností uličních prostorů. Severojižní uliční prostor, který je rozmezím mezi Nohavicí na západě a lokalitou D - Pěšinky na východě, je jako styková spára rozšířen tak, že je umožněno vybavit jej stromořadím.

Lokalita D - Pěšinky je komponována jako vilová čtvrť, opírající se o ochrannou zástěnu na severovýchodě. Zástavba podél východní tangenty je uvažována tak, aby plnila funkci akustické clony a aby tak bylo možné vyloučit zřízení protihlukových stěn jako součásti stavby této pozemní komunikace. Díky orientaci ke světovým stranám by takové řešení nemělo být problematické.

Jihovýchodní část lokality tvoří 30 metrů široký park, který plní funkci přechodového prvku mezi lokálním biocentrem LBC 4 a zástavbou. Parcely pro zástavbu rodinnými domy jsou vůči parkovému prostoru orientovány veřejnou částí. V parku, který má plošnou výměru cca 6000 m<sup>2</sup>, mohou být rozmístěna dvě veřejná prostranství pro krátkodobou rekreaci o výměře každého nejméně 1400 m<sup>2</sup>, popřípadě jedno veřejné prostranství o výměře nejméně 2800 m<sup>2</sup> s poměrem stran příznivějším než 1:2. Součástí parku je pěší a cyklistická trasa, propojující oblast východní tangenty s Cukrovarskou ulicí.

V nejnižší části lokality je vymezena část pro možné situování varianty č. 2 ČOV včetně prostoru pro dopravní obsluhu podle Koncepční studie z ledna 2014.

Lokalita je připojena k východní tangentě v jednom bodě. Uliční síť v lokalitě je řešena tak, aby tranzitní automobilová doprava mezi východní tangentou a Nohavicí byla připojena nepřímou.

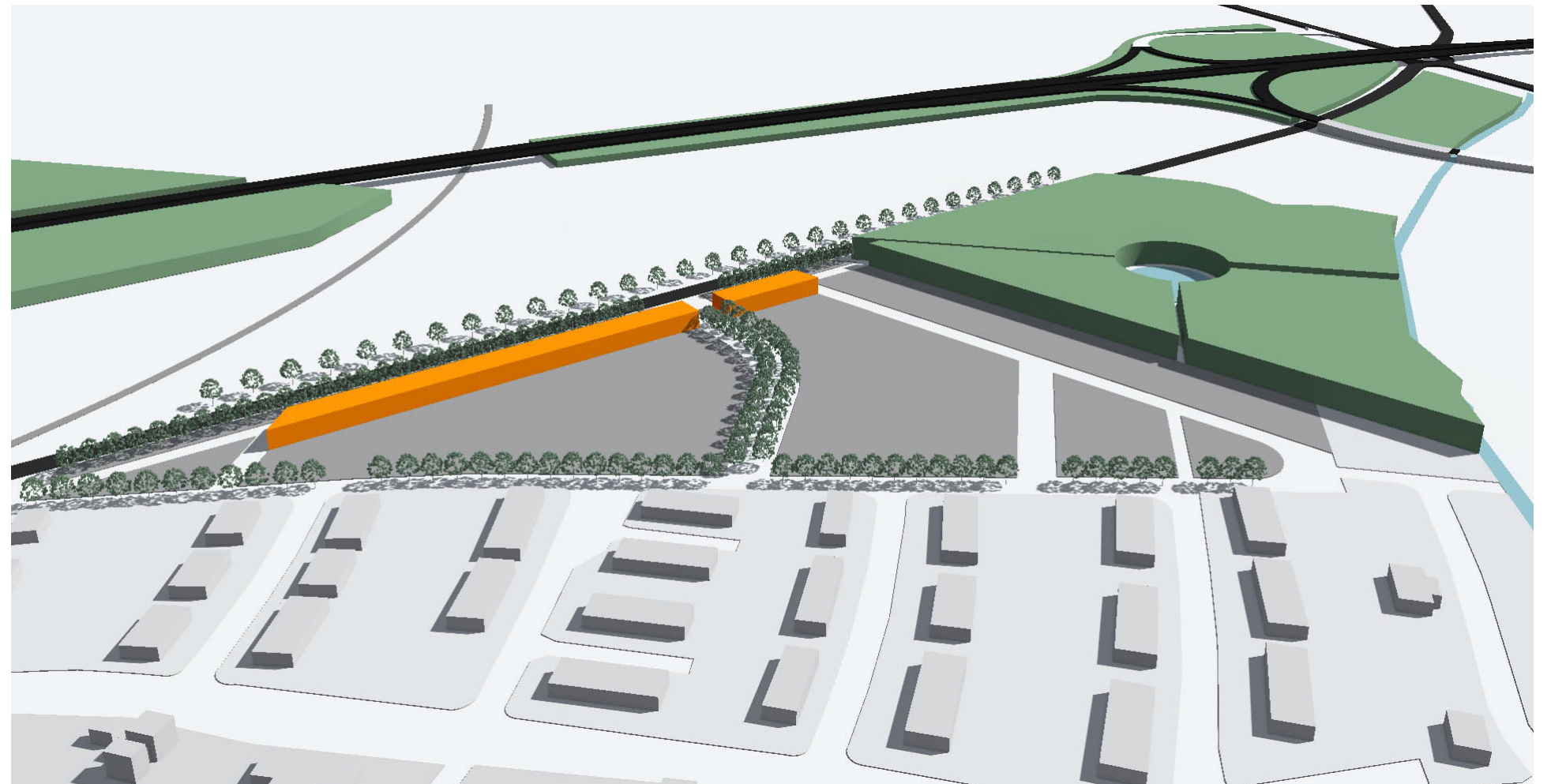
S ohledem na dotčení krajinného rázu je předpokládána intenzita využití území v hodnotě cca 0,3, to jest celkem 11.700 m<sup>2</sup> hrubé nadzemní podlahové plochy. V přepočtu to znamená celkem 50 až 60 rodinných domů.

Nakládání s dešťovými vodami je uvažováno tak, aby byl v maximálním rozsahu uplatněn princip povrchové retence. V sousedícím biocentru (dosud neexistujícím) je navrženo jezírko jako nově založený retenční objekt, kterým bude iniciováno založení biocentra. Z jezírka by povrchově odtékala shromážděná dešťová voda do Ctěnického potoka.





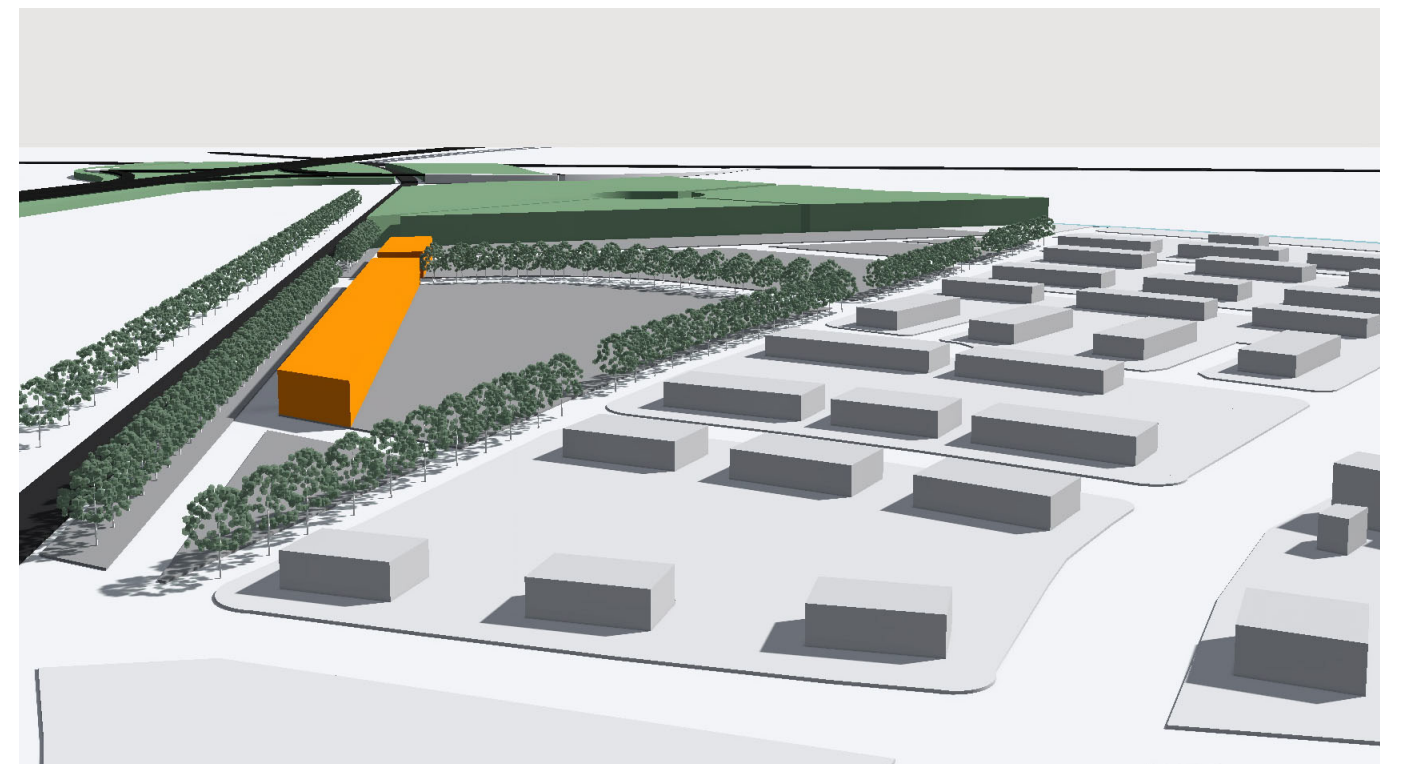
3D model lokality Pěšinky - pohled od západu



3D model lokality Pěšinky - pohled od jihozápadu



3D model lokality Pěšinky - pohled od severu

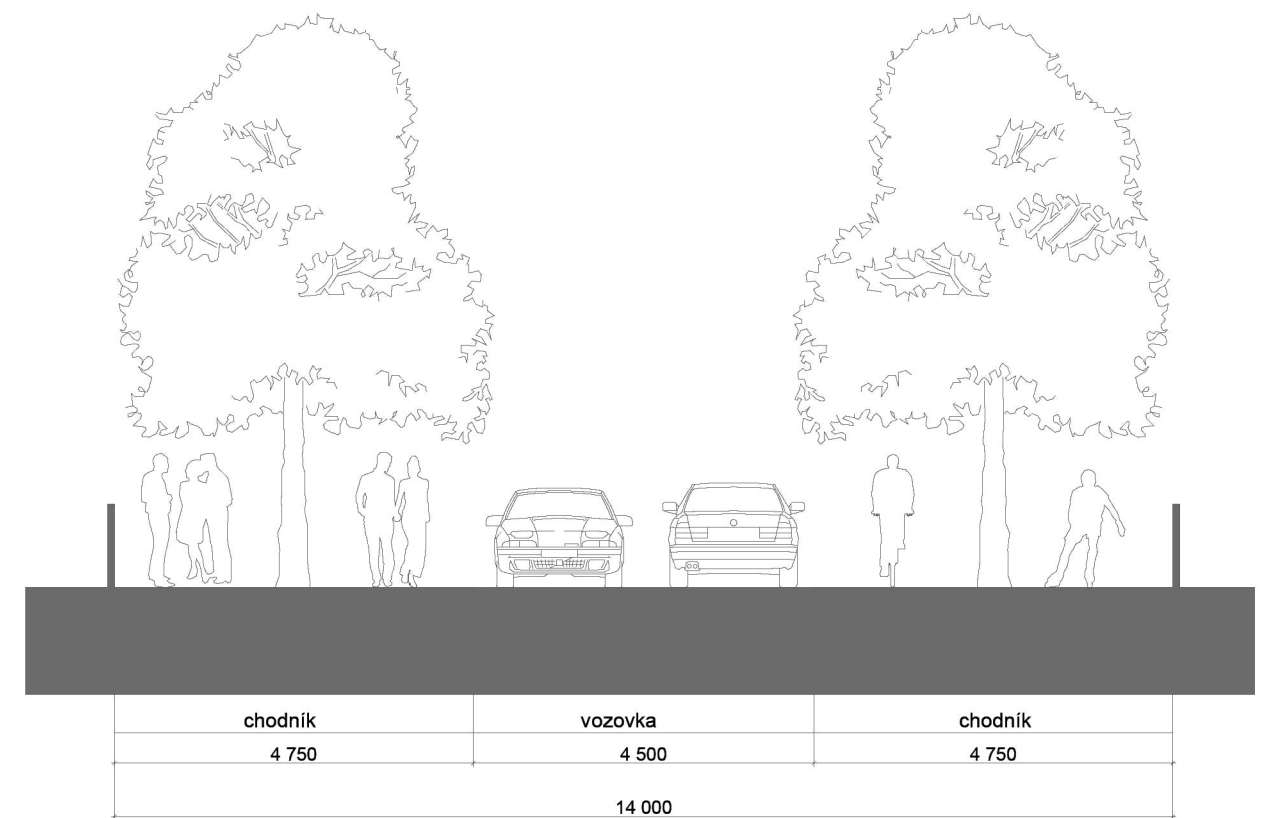




Lokální biocentrum Nohavice, které je pouze vymezené, není však funkční, je zamýšleno jako lesní plocha, navazující na Ctěnický potok, v jejímž středu je situována retenční nádrž. Inspirací pro tuto koncepci již ve fázi tvorby územního plánu Přezletic byla díla Julia Mařáka, v tomto případě olejmalba Lesní tůň z roku 1885. Zhruba za sto až dvě stě let po založení biocentra Nohavice by retenční nádrž mohla působit přibližně takovýmto dojmem.

V modelu zobrazené cesty jsou zamýšleny spíše jako lesní pěšiny. V žádném případě se nemůže jednat o parkově upravené cesty.





Hlavní spojovací ulice mezi severozápadní hranou lokality a sousedící čtvrtí Nohavice bude uspořádána jako symetricky řešená ulice s oboustranným stromořadím.

Podklady:

- 1) digitální katastrální mapu Přezletic - poskytl pořizovatel, mapa zobrazuje stav ke konci dubna 2014
- 2) mapa stabilního katastru 1842 - zakoupena v ČÚZK zpracovatelem studie
- 3) ortofoto 1953 - [www1.cenia.cz](http://www1.cenia.cz)
- 4) šikmé letecké fotografie 2007 a 2012 - poskytl pořizovatel, autor Jas Air, s.r.o.
- 5) pozemské fotografie - Petr Starčevič
- 6) repro olejmalby J. Mařáka - [www.google.cz](http://www.google.cz)