

Přezletice



Lokalita E Žabokřik

Územní studie 2014

Registrační list územní studie

Název: Přezletice - lokalita E "Žabokřík"

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

Konzultace Ing. arch. Břetislav Lukeš

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 E 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/

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 E “Žabokřík” v Přezleticích

Pořízení Územní studie lokality E “Žabokřík” 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 E “Žabokřík” bude obsahovat 1) analytickou část a 2) vlastní návrh řešení.

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 E bude respektovat tyto požadavky:

- a) prostorovou osou lokality bude ulice souběžná s Ctěnickým potokem, která bude na Vinořskou ulici napojena v místě styku s Hruškovou ulicí;
- b) v lokalitě bude nad rámec ploch uličních prostorů situováno veřejné prostranství o výměře nejméně 2000 m² takového geometrického tvaru, aby poměr stran byl v rozmezí 1:1 až 1:2;
- c) součástí kostry veřejných prostranství bude ulice křižující Ctěnický potok a kolmo navazující na ulici Pod Hájem, propojující oba břehy Ctěnického potoka;
- d) v oblasti pravého (jižního) břehu Ctěnického potoka bude navržen park s hlavní pěší trasou p01, s přemostěním pro pěší a cyklisty na levý břeh potoka alespoň ve dvou dalších místech a s východním ukončením jako pobytového prostoru s vodní plochou;
- e) v lokalitě bude vymezena část pro možné situování lokální čistírny odpadních vod ve variantách č. 3 a 4 a včetně prostoru pro dopravní obsluhu podle Koncepční studie z ledna 2014 a souvisejícího dopravního napojení;
- f) ve východní části parku bude upřesněna poloha prostoru pro retenční nádrž.

Rozsah výkresové části studie:

- a) celková přehledná situace lokality v měřítku 1:2000 se zobrazením vazeb na okolí včetně návazností na lokalitu severně od Ctěnického potoka a na Cukrovarskou ulici;
- b) celkové nadhledové prostorové zobrazení lokality;
- c) model lokality;
- d) variantní řešení s umístěním ČOV ve východní části lokality.

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

ROZSAH

Plošný rozsah řešení zahrne lokalitu E podle vymezení v platném územním plánu Přezletic. Celková plošná výměra lokality je 3,9 hektaru, z toho zastavitelné území činí cca 2,1 hektaru. Řešení v navazujících oblastech za hranicemi lokality E, které bude podle povahy věci zobrazeno také, bude mít ryze informativní účel.

CÍL

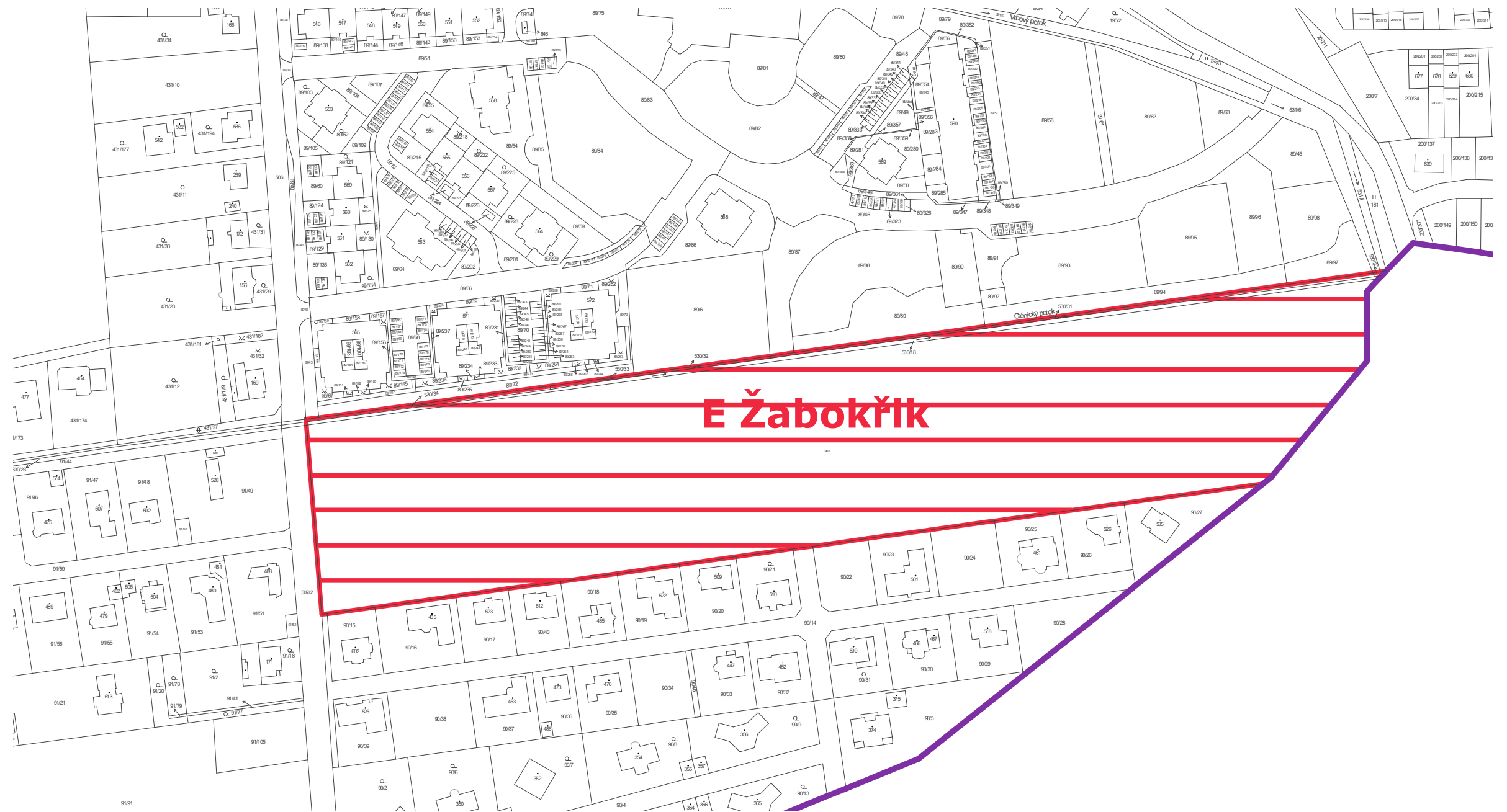
Hlavním cílem územní studie je podrobněji specifikovat požadavky, obsažené v územním plánu Přezletic, které budou moci být odůvodněně uplatňovány v navazujících rozhodováních jako veřejný zájem. Ve studii bude v přiměřeném rozsahu a hloubce prověřena změna využití, vyplývající z územního plánu Přezletic 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 E 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.

Identifikace

Zákres lokality E do katastrální mapy v měřítku 1:2000





Analýza

Z morfologického hlediska je území lokality téměř dokonalou vodorovnou rovinou.

Z regionálně-geologického hlediska je území lokality součástí jednotky staršího paleozoika Barrandienu. Z geologické mapy obce Přezletice a okolí 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 v Přezleticích na několika místech přerušeny "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. Jedná se o podzemní propustné útvary, jimiž proudí voda z vyšších poloh do přirozeného recipientu - do Ctěnického potoka. Obě tyto oblasti jsou významné z hlediska schopnosti dobře odvádět srážkové vody. Lokality E, která obsazuje tzv. nízkou

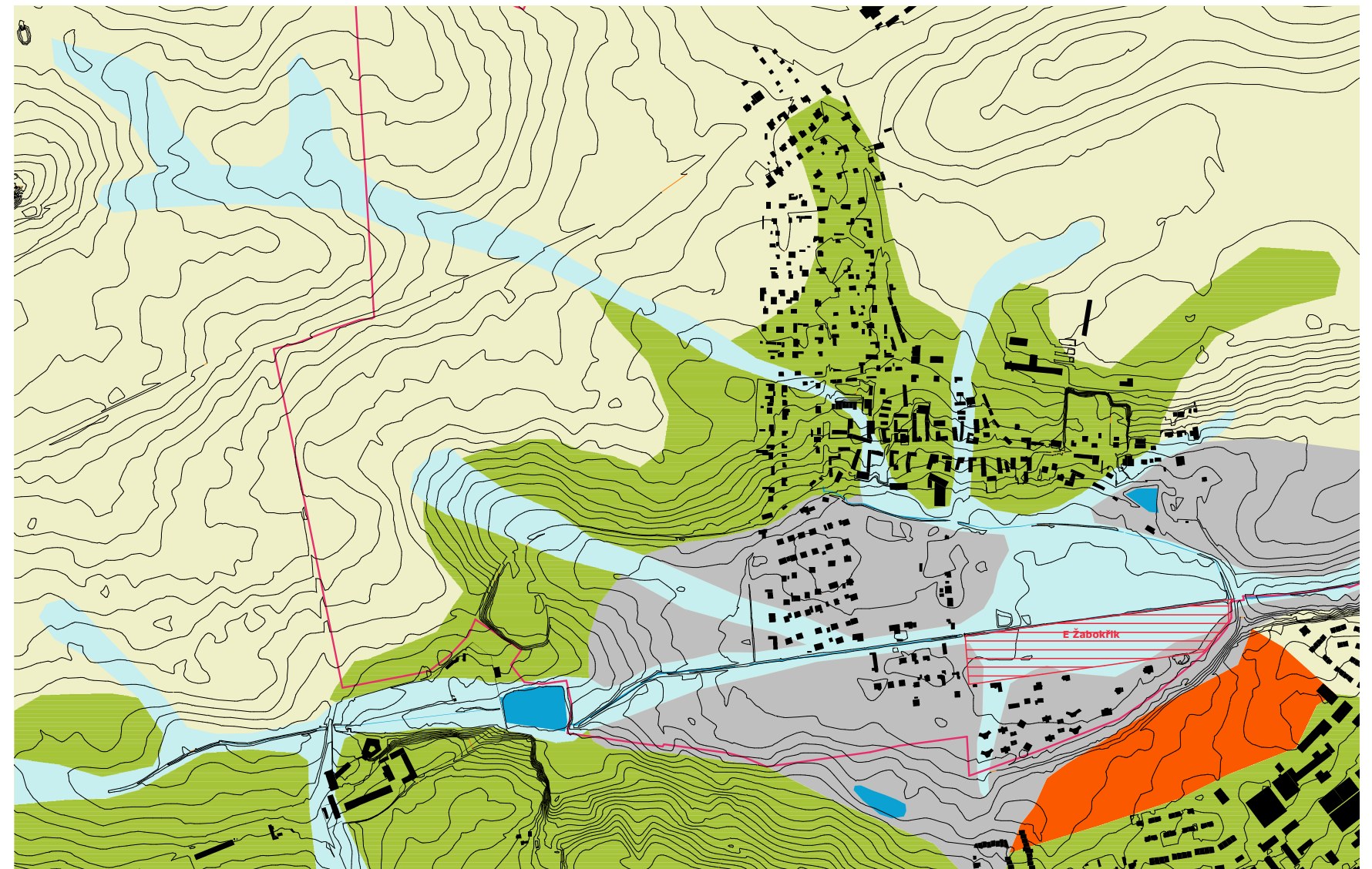
polohu, se prakticky v celém územním rozsahu týká právě toto geologické uspořádání. Nízké polohy se vždy vyznačují vysokou hladinou spodní vody.

Naši předkové obsazovali nízké polohy v blízkosti vodních toků jen ve specifických případech, jako byly mlýny, hamry a podobně. Teprve v první polovině 20. století bylo započato s obsazováním těchto poloh. Veškerým nízkým polohám Přezletic dominují jílovité břidlice.

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.

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, travertín atd)
	vrstevnice - interval 1 metr
	stávající vodní toky a vodní plochy
	stávající fyzická struktura
	hranice území obce Přezletice

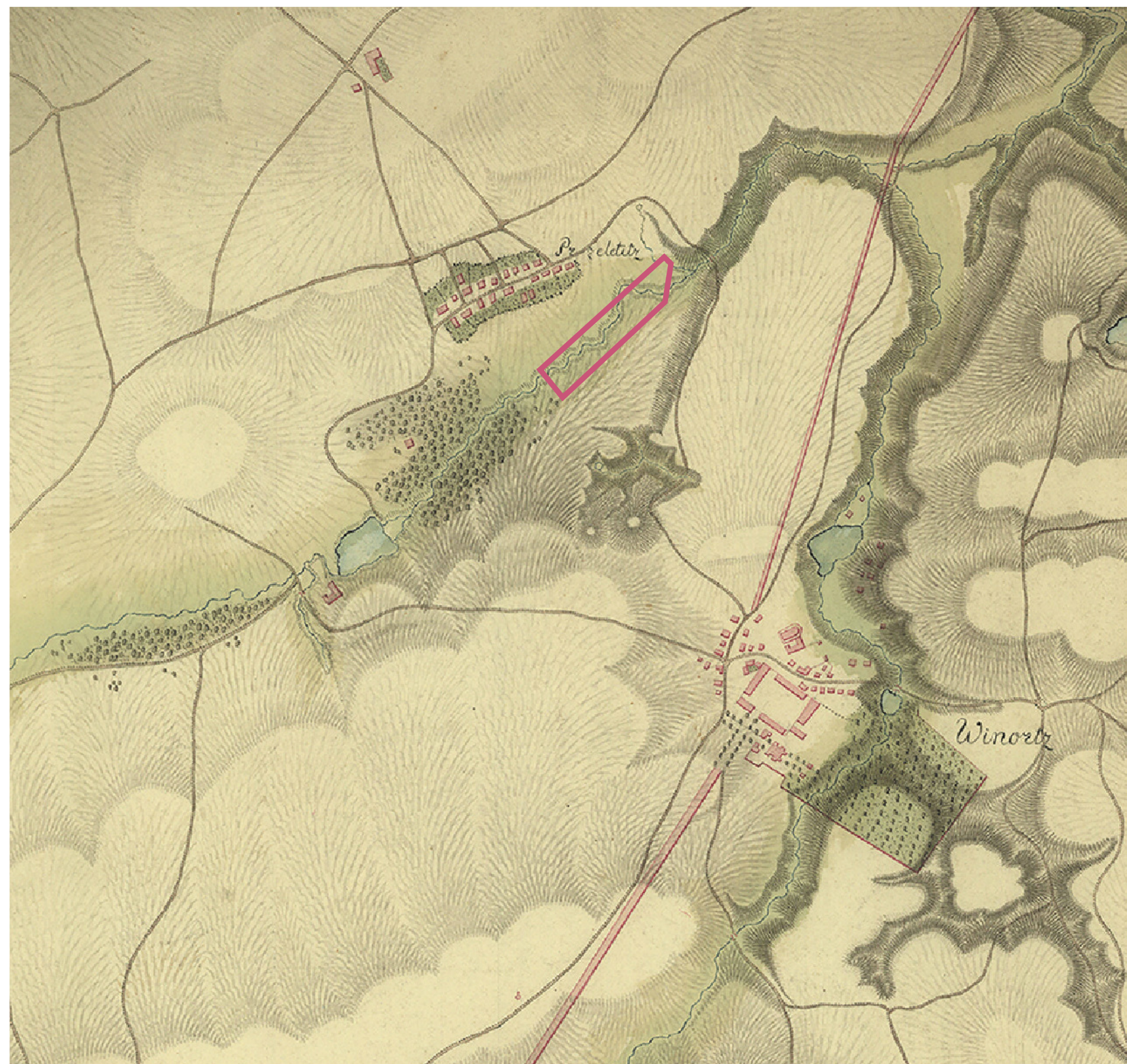


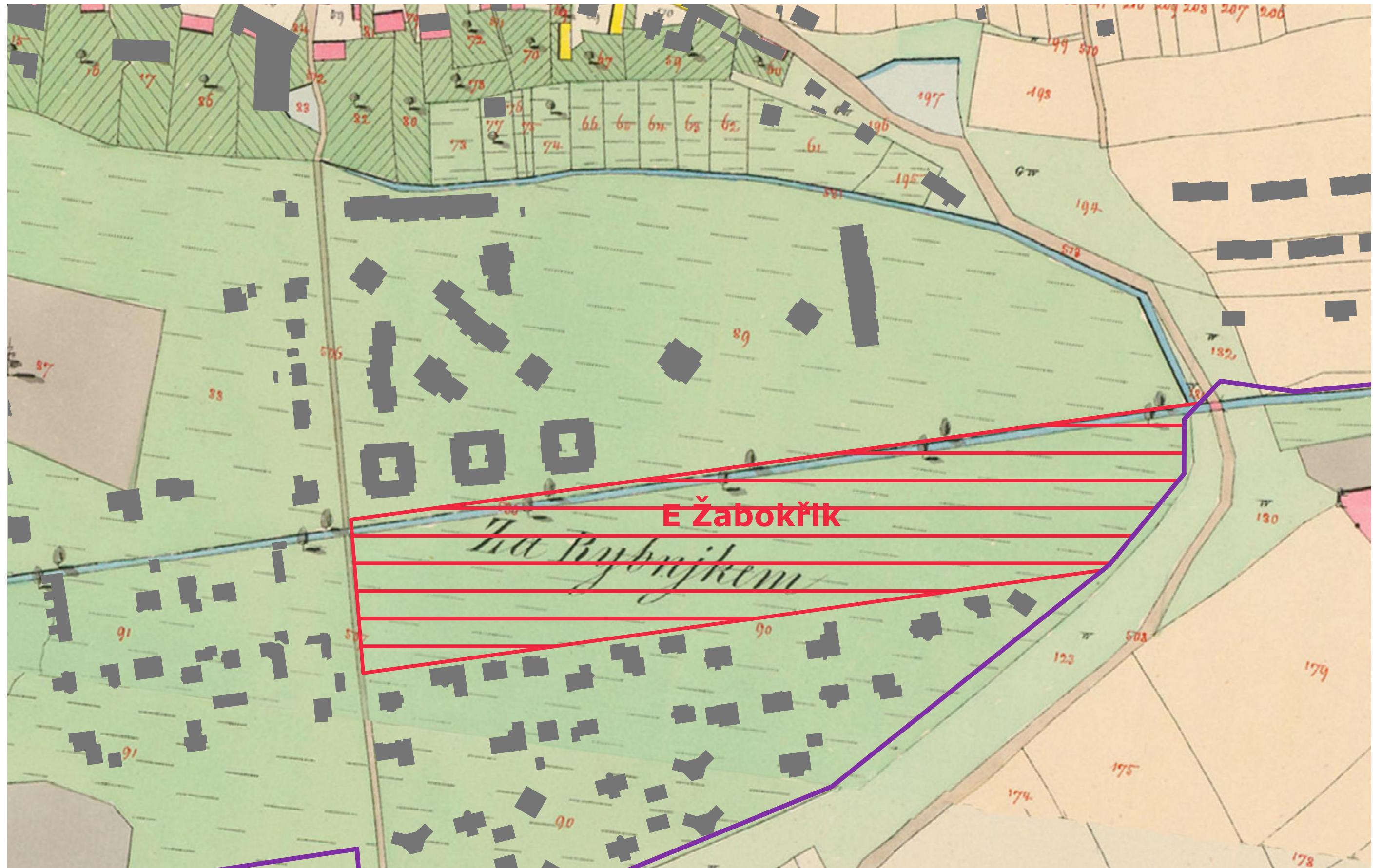
Ne zcela přesná mapa z roku 1820 s informačním zákresem hranic lokality F zobrazuje Ctěnický potok před jeho razantní úpravou, jejímž hlavním smyslem bylo co nejrychleji z této rovinaté plochy odvést vodu směrem k Vnoři a Jenštejnu, a celou oblast tak vysušit. Mapa poskytuje i další zajímavé informace. Kromě trasy a podoby Ctěnického potoka je dobré si všimnout cesty mezi Vnoří a Přezleticemi, která byla vedena po obvodu snížené podmáčené plochy.

Na další straně je v měřítku 1:2000 zobrazen **Císařský otisk stabilního katastru z roku 1842** v měřítku 1:2880, nejpodrobnější a nejpřesnější historický mapový dokument. S velkou přesností jsou zakresleny jednotlivé parcely a je zobrazeno jejich zařazení do tzv. kultur. Původní zařazení parcel včetně zákresu krajinné vegetace je proto neocenitelnou informací o stavu krajiny.

Oblast byla definována jako podmáčená louka. Prostřední a východní část Ctěnického potoka jsou napřímeny. Z mapy z roku 1820 lze usoudit, že potok měl přírodě bližší podobu, ale není jisté, zda šlo o člověkem neovlivněnou podobu. Zástavba se v této oblasti nevyskytovala. V trase dnešní Vnořské ulice je vedena polní cesta, která pravděpodobně sloužila po většinu roku jako přímé rychlé logické spojení Vnoře a Přezletic. Je více než pravděpodobné, že po velkých deštích nebylo možné tuto cestu použít pro jízdu s koňským povozem. Zajímavé je, že po stranách této cesty nebylo vysázeno stromořadí, což je poměrně neobvyklé – z toho lze usoudit, že ani pro stromový doprovod zde nebyly vhodné podmínky. Hlavní silniční spojnice Vnoř – Přezletice byla vymezena v dnes již zaniklé trase, vedoucí ve vyvýšené pozici na „břehu“. Je zřejmé, že určení hlavní trasy bezpečnějším a stabilnějším místem, mělo své opodstatnění – jinak by naši předkové v době převažující pěší chůze krajinou sotva užívali trasu delší. Lze říci, že od pradávna bylo prakticky vše, co souviselo s lidskou činností, odvozováno od vlivu přírodních sil a od přirozené lidské touhy vydávat co nejmenší množství vlastní energie.

Velmi dobrou informaci o základních přírodních podmínkách místa vždy obsahuje také kód BPEJ. Dotčená oblast náleží do BPEJ 2.06.02. Podle druhé a třetí číslice (06) se jedná o černozemě na velmi těžkých substrátech (jílech, slínech a tercierních sedimentech), těžké až velmi těžké půdy s vylehčeným orníčním horizontem, ojediněle štěrkovité, s tendencí povrchového převlhčení v profilu, s nepromyvným vodním režimem. Pátá číslice (2) pak vyjadřuje průměrnou hloubku půdy - jedná se o mělké půdy s pevným podložím v úrovni méně než 30 cm. Z hlediska stavebního využívání se tedy jedná o jedno z nejméně vhodných míst s tuhým podložím s omezením vsaku.







Dva pohledy do lokality z Vinořské ulice - vpravo pohled k bytovým domům souboru Zlatý kopec, vlevo pohled na severní stranu zástavby ulice Pod Hájem



Východní část lokality s Ctěnickým potokem. Vpravo pohled do lokality E Žabokřik přes potok (stanoviště záběru je cca 15 metrů od potoka), vlevo pohled ze stanoviště v těsné blízkosti vodního toku





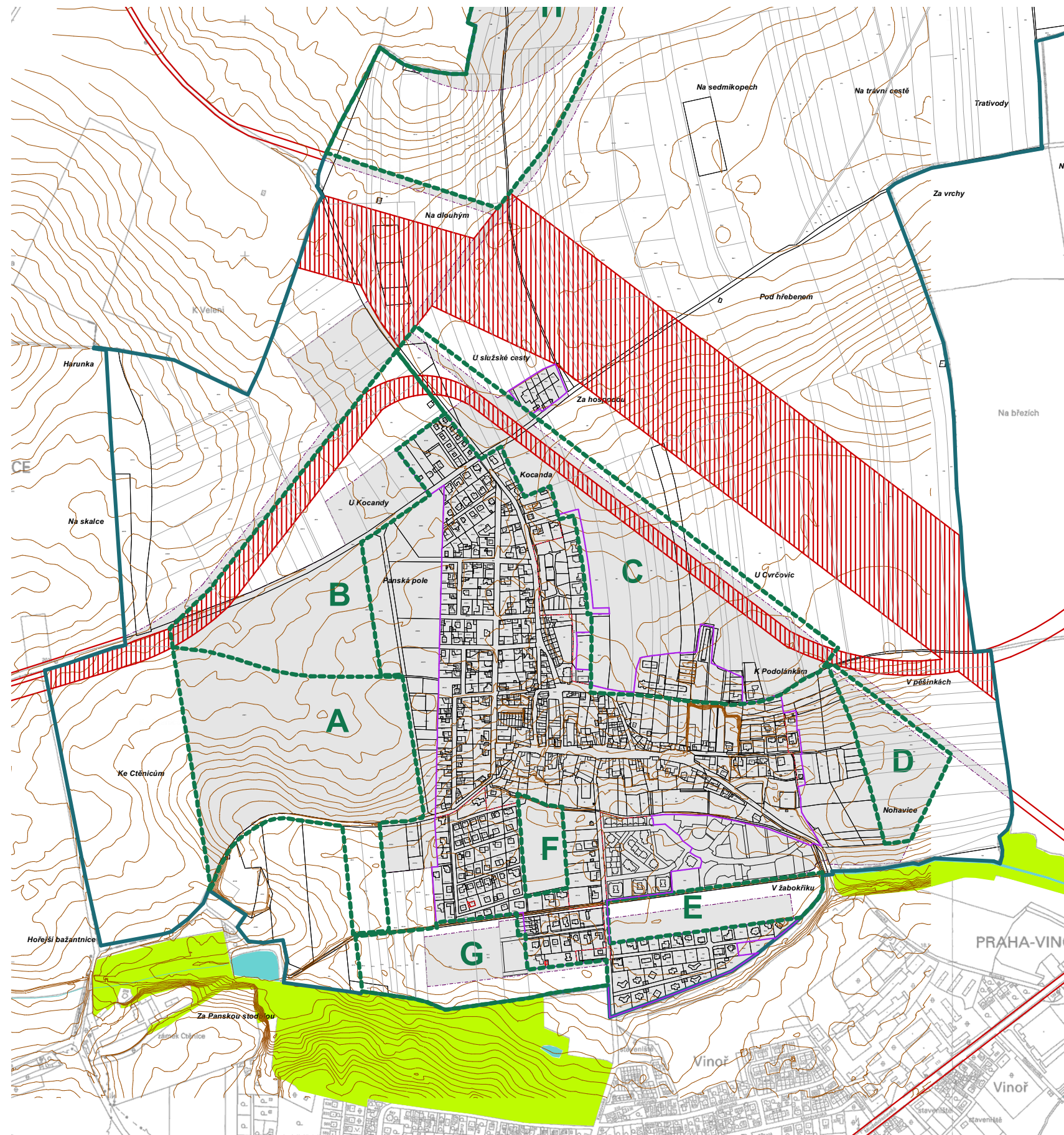
Pohled z ulice Pod Hájem budoucí ulicí vedoucí severním směrem do ulice Nové Haltýře








Nahled na střední část lokality z rozestavěného domu v souboru Zlatý kopec







Pohled pěší trasou vedenou okrajem souboru Zlatý kopec v délce 130 metrů po levém (severním) břehu Ctěnického potoka, vlevo záběr z roku 2011, vpravo záběr z roku 2014



LEGENDA MAPOVÉ KRESBY

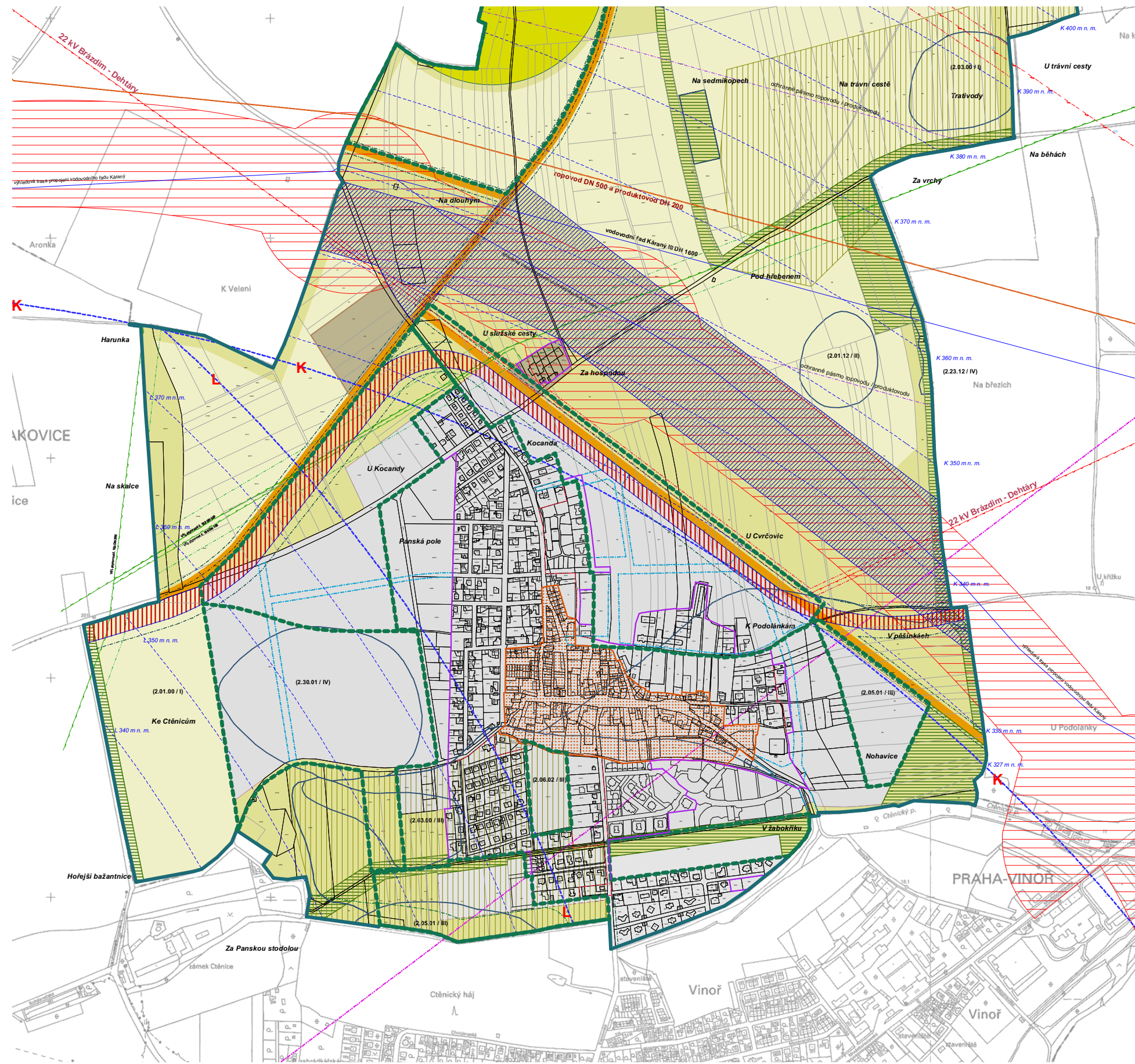
-  hranice obce Přezletice - hranice řešeného území
-  parcelní hranice podle KM
-  parcelní hranice podle PK
-  intravilán
-  vrstevnice v intervalu 1 metr

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 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.

Díl a4

Koncepce veřejné infrastruktury

Článek 3

Dopravní infrastruktura

(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.

(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 Vinošského lesa do lokality Žabokřik s napojením na chodník při okružní křižovatce na ulici Cukrovarnické;

b) trasa p02 v souběhu s revitalizovaným vodním příkopem pod zahradami statků na jižní straně Dolní návsi s počátkem ve Ctěnické ulici a východním 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.

(16) 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 nejdříveho 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 nepřípustné 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

d) volně přístupné plochy 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.

Díl a5

Koncepce uspořádání krajiny

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

g) interakční prvek IP 1 s názvem “Niva Ctěnického potoka”,,

Lokální biocentra a lokální biokoridory jsou zahrnuty do ploch všeobecné zeleně podle článku 11.

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 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 umisťování 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 jízdnárny, 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 jízdnárny, 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 zásah 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.

Návrh

Základním znakem lokality E - Žabokřík je velký park na pravém břehu Ctěnického potoka. Téměř dokonale vodorovná rovina, u níž výškový rozdíl mezi západním a východním okrajem nedosahuje půl metru (na vzdálenost necelých půl kilometru), je v případě kombinace velkého parku při vodním toku se zástavbou, ojedinělou možností pro obec dobře vyjádřit specifiku a význam místa - posledního osídlením neobsazeného místa u potoka v těžišti sídla. Lokalita byla v územním plánu Přezletic vymezena jako místo pro bydlení a pro velký veřejný park, u něhož je důležitá jeho poloha - po celé severní straně je lemován Ctěnickým potokem. Celková plošná výměra lokality je 3,9 hektaru, z toho zastavitelné území činí cca 2,1 hektaru.

Lokalita E byla územním plánem vymezena jako oblast s požadovaným podrobnějším řešením formou územní studie. Nesporně hlavním důvodem pro pořízení této studie je podrobněji prověřit předpokládanou parkovou plochu na pravém břehu Ctěnického potoka, její charakter, základní znaky a uspořádání. Sekundárně jde o prověření zastavovacího principu lokality zejména v kontextu s parkovou plochou. Z podstaty věci totiž plyne, že parkové plochy nejsou úspěšné v málo kompaktním prostředí s nízkými hustotami.

Poněkud opožděně se může objevit otázka, proč PARK jako jedna ze zásadních veřejných ploch sídla, nebyl v

období kolem roku 2000, kdy se rodila koncepce zástavby na levém břehu Ctěnického potoka, součástí této nové čtvrti s projektovaným počtem obyvatel cca 1100 až 1200. Jedná se o obytný soubor zvaný "Zlatý kopec", k němuž bylo územní rozhodnutí vydáno roku 2005. K polovině roku 2014 je realizována necelá polovina navrhovaného a umístěného záměru.

Z určitého pohledu lze konstatovat, že absence parkové plochy v lokalitě "Zlatý kopec", čili na levém břehu Ctěnického potoka, může nově navrhovanému parku na pravém břehu prospět. Tím spíše musí být oba břehy Ctěnického potoka dobře propojeny.

Mezi VINOŘSKOU ulicí na západě a CUKROVARSKOU ulicí na východě v místě zaústění Vrbového potoka je do parku vložena 460 metrů dlouhá promenáda, široká 7 metrů, rovnoběžná s Ctěnickým potokem. Mezi osou potoka a osou promenády je vzdálenost 8,5 metru. Promenáda je konkrétním ztvárněním pěší trasy p01, vymezené územním plánem Přezletic jako jedna ze čtyřech klíčových pěších tras obce. Promenáda je na jižní straně lemována pravidelným stromořadím sestaveným z více druhů vysokých javorů, jejichž listy budou v podzimním období zbarveny více barvami. Stromy jsou situovány na jižní straně, aby prostor promenády byl v letním období příjemně



celkový pohled na lokalitu Žabokřík od západu



zastíněn. Severní strana promenády je v celé délce vymezena jako dlouhá parková lavice, která by se měla skládat z několika různých tvarů, nabízejících různé možnosti posezení a relaxace. Povrch promenády je osově rozdělen na dva pásy - severní pás je opatřen povrchem vhodným pro chůzi, jižní pás je opatřen hladkým povrchem vhodným např. pro inline bruslení. Prostor promenády by měl být osvětlen.

Ctěnický potok by měl být přemostěn jedním mostem v návaznosti na ulici Nové Haltýře a dvěma pěšími lávkami. V parku bude několik menších ploch pro míčové hry. Promenáda na východě naváže na další navrhované pěší trasy tak, aby bylo možné bezpečně a příjemně pokračovat do dalších míst obce.

Dopravní a současně prostorovou osou lokality bude ulice souběžná s Ctěnickým potokem, která bude na VINOŘSKOU ulici napojena v místě styku s Hruškovou ulicí. Ulice je ukončena obratištěm, dimenzovaným podle požadavků územního plánu Přezletic jako mikronáměstí. Zástavba pokračuje dále východním směrem. Dopravní obsluha musí být v části za mikronáměstím řešena neveřejnou komunikací nebo pouze přímo u prostoru mikronáměstí.

V lokalitě je nad rámec ploch uličních prostorů situováno veřejné prostranství o výměře 2004 m² požadovaného geometrického tvaru. Prostranství je celé vyhrazeno pro dětské hřiště. Součástí areálu je kavárnička s venkovním posezením a velký přístřešek. Toto dětské hřiště by se mohlo stát jakýmsi hlavním přezletickým dětským hřištěm

- je dobře dostupné, navazuje na park a z hlediska rozvoje obce je situováno v optimální blízkosti nových bydlíšť.

Optimální formou zástavby v lokalitě E - Žabokřík jsou dvoupodlažní bytové domy situované na uliční čáře s přístupem do jednotlivých bytů přímo z ulice. Byty by měly být ve většině případů řešeny jako mezonetové. Hmotové řešení zástavby by mělo být striktně lapidární.

Součástí kostry veřejných prostranství je ulice křižující Ctěnický potok spojující ulici Nové Haltýře na severu s ulicí Pod Hájem. Toto veřejné prostranství je šířkově dimenzováno tak, aby jej výhledově bylo snadno možné upravit do formy pozemní komunikace funkční skupiny D1 (obytná zóna). Touto územní studií však automobilový provoz není uvažován.

Na východním okraji lokality je jako varianta vymezena část pro možné situování lokální čistírny odpadních vod ve variantách č. 3 a 4a včetně prostoru pro dopravní obsluhu podle Koncepční studie z ledna 2014. Variantní umístění ČOV má vliv na uspořádání zástavby východního ukončení lokality včetně systému dopravní obsluhy.

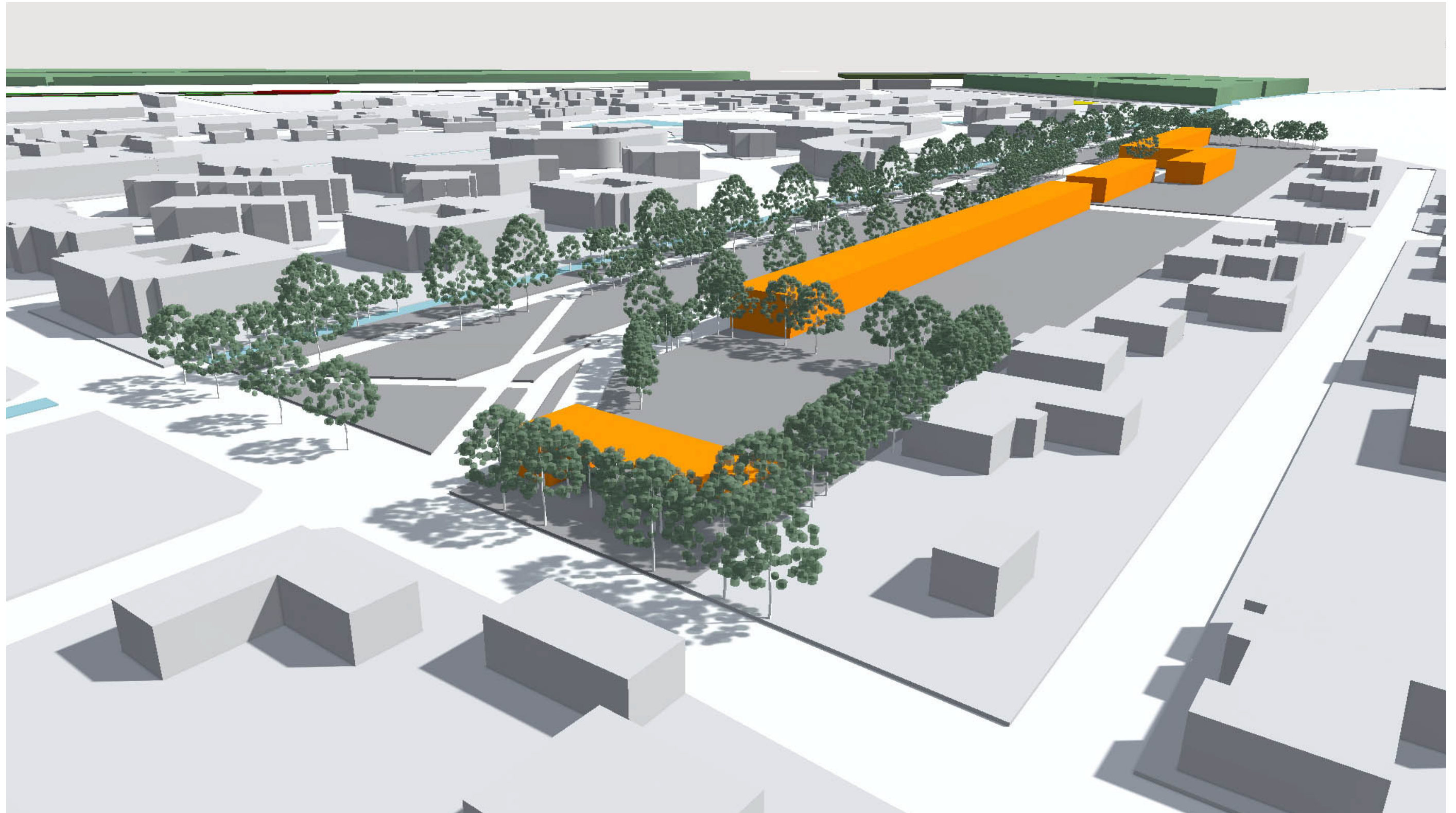
Součástí řešení parku je upřesněna poloha prostoru pro retenční nádrž.











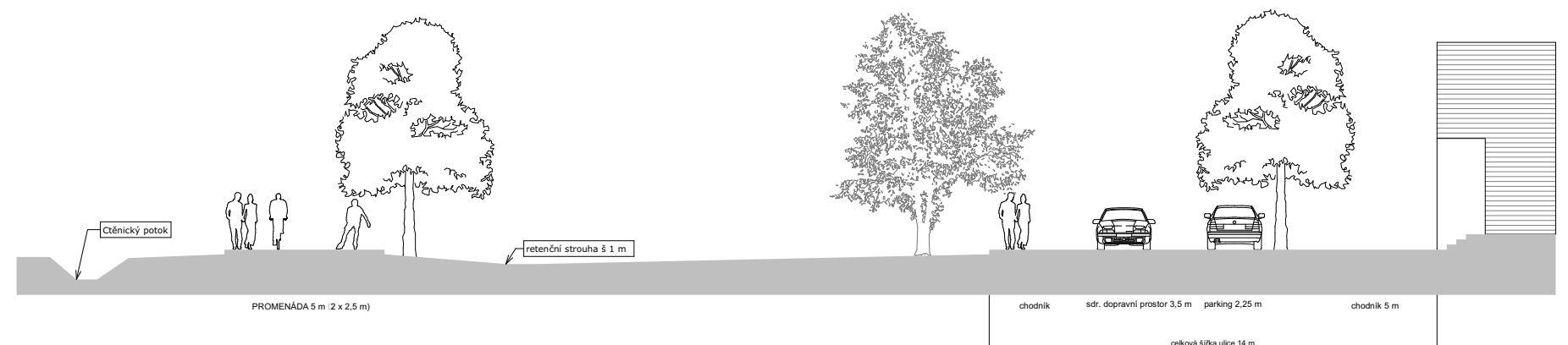
situace východní části lokality s variantou umístění čistírny odpadních vod 1:2000



Umístění ČOV do prostoru východního konce lokality má v porovnání se základním řešením (bez ČOV) dopady zejména z hlediska degradace prostředí parku. Za jistý nepříliš významný problém lze označit i tu skutečnost, že areál ČOV je nutno oplotit. Zmenšuje se celková kapacita lokality a atraktivita soutoku Ctěníckého a Vrbového potoka bude zmenšena. Dopravní obsluha je řešena jako pokračování hlavní ulice z mikronáměstí východním směrem.

profil ulice s parkovým pásem s retenční strouhou, promenádou a Ctěníckým potokem 1:200

Profil prostoru mezi zástavbou a Ctěníckým potokem zobrazuje podstatný princip nakládání s dešťovými vodami v lokalitě. Souběžně s promenádou je v parkové zeleni situován snížený lineární retenční prvek, do něhož směřuje veškerá dešťová voda z prostoru mezi zástavbou a promenádou (včetně promenády). Na východním konci je lineární prvek zaústěn do retenční nádrže. Odtud pak voda pokračuje do Ctěníckého potoka. Smyslem řešení je „pustit“ dešťovou vodu do potoka s co největší časovou prodlevou



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
- 4) šikmé letecké fotografie 2007 a 2012 - poskytl pořizovatel, autor Jas Air, s.r.o.
- 5) pozemské fotografie - Petr Starčevič