

# Přezletice



Lokalita F Luka

Územní studie 2014

## Registrační list územní studie

Název: Přezletice - lokalita F "Luka"

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 F 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 F "Luka" v Přezleticích

Pořízení Územní studie lokality F "Luka" 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 F "Luka" 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 F bude respektovat tyto požadavky:

- lokality bude přístupná pro automobilovou dopravu přímo z ulice VINOŘSKÁ, propojení s uliční sítí sousedící čtvrti "OKÁLOV" bude řešeno tak, aby ulice VRBOVÁ, JÍVOVÁ, ŠEŘÍKOVÁ a BŘEZOVÁ byly nově indukovanou dopravní zátěží dotčeny jen v minimálním rozsahu;
- v lokalitě bude nad rámec ploch uličních prostorů situováno veřejné prostranství o výměře nejméně 1200 m<sup>2</sup> s poměrem stran v rozmezí od 1:1 do 1:2;
- síť pěších tras v lokalitě bude navazovat na ulice JÍVOVÁ a ŠEŘÍKOVÁ;
- prostor podél Vrbového potoka bude navržen jako součást budoucí promenády.

#### Minimální rozsah výkresové části studie:

- celková přehledná situace lokality včetně širších vztahů v měřítku 1:2000;
- celkové nadhledové prostorové zobrazení lokality;
- výkres veřejných prostranství s koncepcí řešení pozemních komunikací a nástinem řešení vegetačních úprav.

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

### ROZSAH

Plošný rozsah řešení zahrne lokalitu F podle vymezení v platném územním plánu Přezletic. Celková plošná výměra lokality je 1,8 hektaru a zastavitelné území představuje 100 % této rozlohy. Řešení v navazujících oblastech za hranicemi lokality F, které bude podle povahy věci vždy zobrazeno také, bude mít ryze informativní účel.

### CÍL

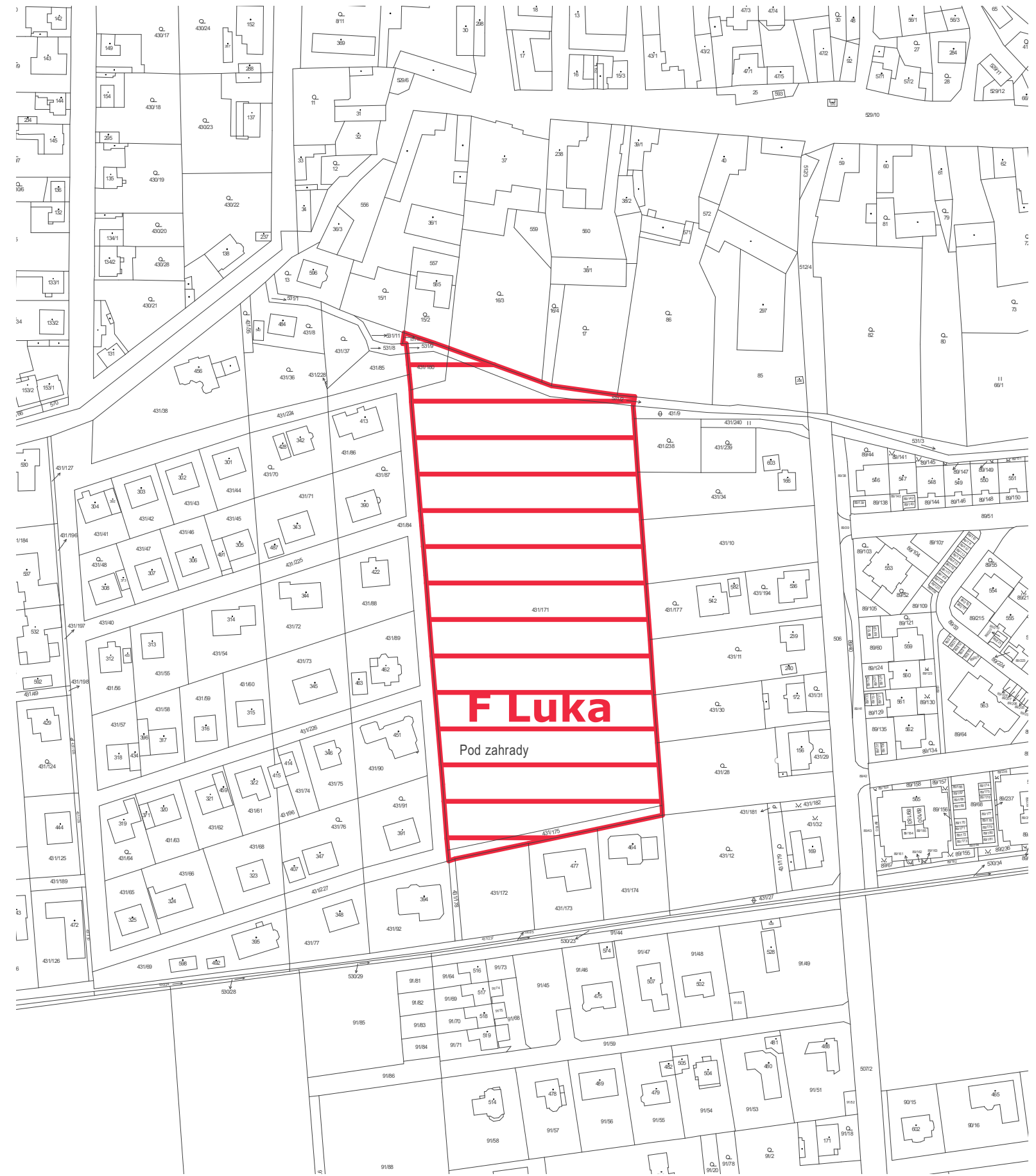
Hlavním cílem územní studie je podrobněji specifikovat požadavky, obsažené v územním plánu Přezletic, které budou moci být odůvodněně uplatňovány v navazujících rozhodováních jako veřejný zájem. Ve studii bude v přiměřeném rozsahu a hloubce prověřena změna využití, vyplývající z územního plánu Přezletic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

# Identifikace

Zákres lokality F do katastrální mapy v měřítku 1:2000









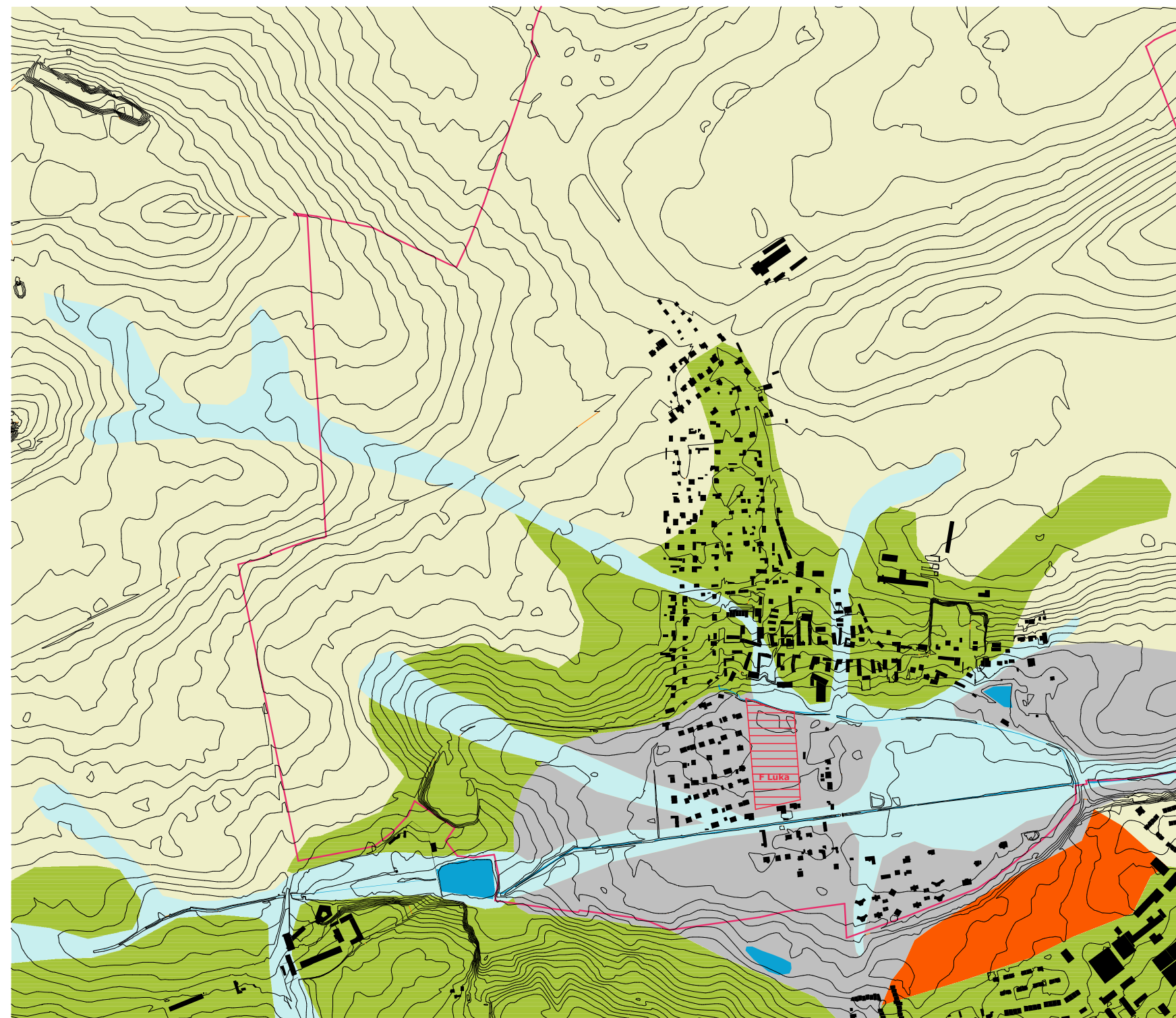
# Analýza

Celé území Přezletic severně od Ctěnického potoka náleží do mezozoika (druhohor) - svrchní křída Českého masivu – období cenomanu. Do přezletické lokality zasahuje svrchní křída poměrně významně. Svrchnokřídové uloženiny, které tvoří v pražském regionu morfologicky nejvyšší plochá návrší, představují zbytky původně souvislého pokryvu sladkovodních a mořských usazenin. Jsou součástí české křídové pánve, která se rozkládá v severní polovině Čech a táhne se od Hřenska až k Blansku na Moravě, do okolí Prahy zasahuje svým jihozápadním okrajem. V oblasti mezi Prosekem a Brandýsem nad Labem je zastoupena tzv. peruckým souvrstvím, které vzniklo asi před 100 miliony let jako usazenina potoků, řek, bažin a mělkých jezer. Tyto sladkovodní uloženiny vyplnily především nerovnosti na povrchu starších hornin. Tam, kde odolné horniny vytvářely hřbety a návrší, se perucké souvrství neuložilo. Bylo to především na rozsáhlé vyvýšenině ve směru jihozápad - severovýchod, táhnoucí se na pravém břehu Vltavy od západu na Ládvi a dále k Brázdím. Většinou zde převládají hrubozrnné sedimenty - štěrky a písky, místy zpevněné v pískovce a slepence. Někdy je obtížné je odlišit od značně podobných uloženin třetihorních. Valouny ve slepencích a pískovcích jsou kromě převládajícího křemene tvořeny též bulžníkem nebo křemenci, vzácněji drobnými, vápenci a rohovci, ojediněle i granitem. Někdy jsou zpevněny železitým tmelem. Méně časté jsou v tomto území nálezy šedavých jílovců se zuhelnatělými rostlinnými zbytky.

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



Slepence, místy též brekcie na bázi peruckého souvrství jeví obvykle znaky jen krátkého transportu a obsahují kromě křemene i úlomky hornin z podloží. Pískovce jsou převážně hrubozrnné, špatně vytríděné, někdy tmelené limonitem. Prachovce a jílovce jsou obvykle šedavé, většinou obsahují kolísající množství zuhelnatělých rostlinných zbytků, místy až tenké slojky nekvalitního hnědého uhlí. Jílovce peruckého souvrství v Praze a okolí obsahují rostlinné zbytky. Krytosemenné rostliny převažují nad kapradorosty a nahosemennými. Jsou to zbytky vegetace, která rostla za teplého klimatu v bažinách a v okolí vodních nádrží. Vyskytují se ale i listy, semena a plody druhů vysloveně suchomilných, které rostly dále od vodních ploch. Nejbohatší sběry fosilní květeny jsou uváděny z Klíčova. Kromě bylinných a keřovitých kapradin rostly v pražském okolí i stromovité jinany, například v okolí obce Nehvizdy, dále platany, cykasy, byly nalezeny i šišky stromů podobných dnešním sekvojím, cypřišům, borovicím či jedlím. Nejrozšířenějšími rostlinnými druhy byly stromovité kapradiny. Ukládání sladkovodních usazenin peruckého souvrství bylo ukončeno ve svrchním cenomanu, kdy se hladina světového oceánu zvýšila natolik, že moře vniklo i do pražského okolí. Zpočátku docházelo i k míšení sladkovodních a mořských sedimentů - tzv. perucko-korycanské souvrství.

Korycanské souvrství je výhradně mořského původu a má podstatně větší plošné rozšíření i ve vyvýšených částech předkřídového reliéfu. Na většině území převažují písčité sedimenty oblasti přílivu a odlivu, pláží, mělkého moře a písečných valů. Po zpevnění z nich vznikly převážně středně zrnité a jemnozrnné křemenné pískovce s jílovitou základní hmotou. Jsou šedavé, bělavé nebo nažloutlé. Pískovce korycanského souvrství se vyskytují na větších plochách na pravém břehu Vltavy mimo jiné v oblasti mezi Vínouří a Radonicemi a v širším okolí Brandýsa nad Labem. Jejich mocnost obvykle kolísá mezi 10 a 20 metry.

Mělké a poměrně teplé svrchnocenomanské moře bylo oživené poměrně četnou faunou. Svědčí o tom nálezy zkamenělých misek mlžů a schránek plžů, jejich otisky, stopy po činnosti raků a krabů, červů a podobně. Na vyvýšených částech předkřídového podloží mezi Ládvím a Brandýsem n. L. peruckého souvrství se korycanské souvrství neusadilo buď vůbec, nebo jen v malé mocnosti. Především jsou to hrubozrnné slepence s valouny buližníku a křemene. Mezerní hmotu mezi valouny tvoří písčité vápenec s drtí a úlomky, místy i celými silnostěnnými schránkami mořských živočichů, přizpůsobených podmínkám života v neklidném a rychle proudícím moři kolem útesů.

Průměrná mocnost bělohorského souvrství dosahuje 25 až 30 metrů. Ještě počátkem usazování bělohorského souvrství vznikaly ojediněle v okolí podložních elevací horniny v příbojové facii (obdobně jako v době sedimentace korycanského souvrství). Slepence s organodetrickou vápencovou základní hmotou případně měkké slínovce s mikrofaunou a žraločními zoubky se zachovaly např. na Kuchyňce u Brázdimi.

Geologickým podmínkám místa je nutné se věnovat VŽDY.

Pozorným čtením geologických podkladů v kombinaci s historickými mapovými dokumenty (viz další strany) můžeme dospět k odpovědím na mnohé otázky a lze tak dospět k mnoha poznáním, týkajících se zejména důvodů, proč některá místa v historii obsazena člověkem byla, zatímco jiná obsazena nebyla. Lokalita, nazvaná Luka, je příkladem dosud volného místa, ačkoli sousedství je zastavěno.

Z geologické mapy na předchozí straně 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 přerušeny "prsty" (vyznačenými světle modrou barvou) s nivními a smíšenými sedimenty, hlínou, pískem, štěrkem, vápencovými nebo travertinovými tělesy a podobně. Obě tyto oblasti byly v Přezleticích v souladu s postupně získávanými zkušenostmi využívány pro zastavění. S využíváním nejnižší položené (téměř vodorovné roviny) pro zástavbu bylo započato ve 30. letech 20. století. Až do 90. let byla celá oblast volná.

Geologické podmínky lokality jsou poměrně náročné a projevují se oběma základními znaky - složitějším zakládáním staveb a problematickým vsakováním dešťových vod. Lokalita F náleží do oblasti jílovitých břidlic (vyznačených šedivou barvou). Při přívalových deštích se vody hromadí ponejvíce při východním zakončení Vrbové ulice, postupují po proudu Vrbového potoka a současně se velmi pomalu vsakují. Není proto náhodou, že lokalita nebyla dosud využita pro zástavbu, přestože je ze všech stran obklopena obsazenými parcelami (s výjimkou parcely č. 431/10 mezi lokalitou a Vínouřskou ulicí).

Velmi dobrou informaci o základních přírodních podmínkách místa vždy obsahuje 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 orničním horizontem, ojediněle štěrkovité, s tendencí povrchového převlhlčení 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.

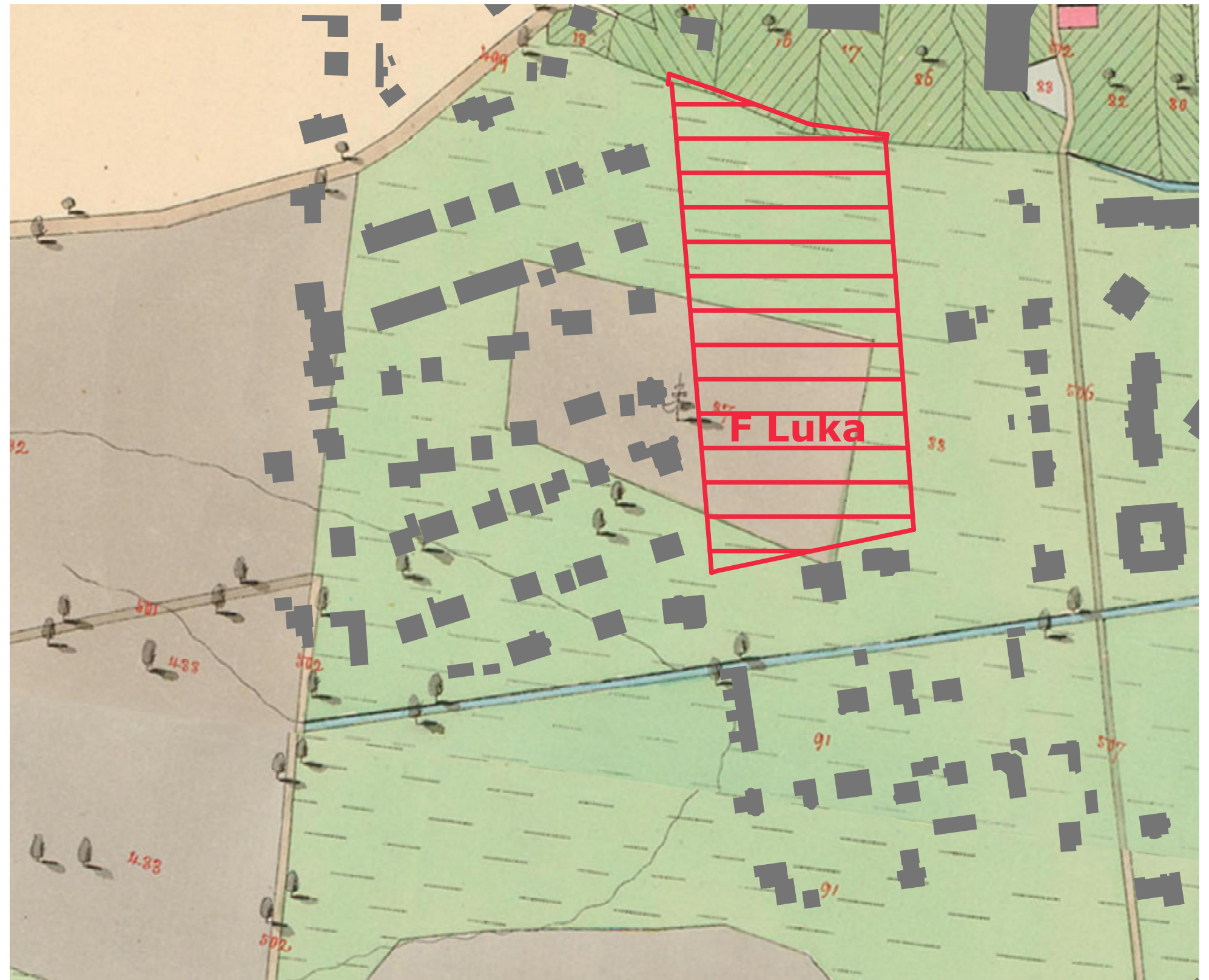


Nejpodrobnější a nejpřesnější historický mapový dokument je povinný Císařský otisk stabilního katastru z roku 1842 v měřítku 1:2880, kde jsou velmi přesně zakresleny jednotlivé parcely a je zobrazeno jejich zařazení do tzv. kultur. Toto měřítko měly před digitalizací katastrální mapy v naší zemi donedávna.

Z mapy je jasně patrné, že oblast byla definována jako podmáčená louka, v níž byl situován lesík s jehličnatými stromy a na níž byly volně vysázeny ovocné stromy. Zástavba se zde pochopitelně neobjevuje. V trase dnešní Vinořské ulice je vedena polní cesta, která pravděpodobně sloužila po většinu roku jako přímé rychlé logické spojení Vinoře a Přezletic. Je více než pravděpodobné, že po velkých deštích nebylo možné tuto cestu použít pro jízdu s koňským povozem. Zajímavé a poměrně neobvyklé je, že po stranách této cesty nebylo vysázeno stromořadí. Jako hlavní silnice Vinoř – Přezletice (a dále na sever) byla vymezena dnes již zaniklá trasa, vedoucí po „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 chtěli užívat 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.

Jihozápadně od jehličnatého lesíka byl situován jeden z několika malých přítoků Ctěnického potoka, který pramenil ve velké dolní bažantnici, a který sbíral vody z rozsáhlé oblasti nad ctěnickou cestou, jak je vcelku zřetelně patrné z geologické mapy na straně 7. Ještě k roku 1820, kdy byla vytvořena nepřesná, ale velmi zajímavá mapa, nebyl Ctěnický potok přeformován do podoby meliorační strouhy, v jaké jej známe dodnes.

Lze se proto domnívat, že nejnižše položená oblast po obou stranách Ctěnického potoka, byla užívána ještě do konce 18. století zásadně jiným způsobem, než který byl umožněn po provedení velké meliorační strouhy, a kdy na toto místo nastoupilo pěstování obilí a dalších plodin. Možný obraz celé nížiny si lze vypůjčit z grafických listů světoznámého českého grafika Václava Hollara, který v polovině 17. století vytvořil nádherný cyklus - při jehož sledování se nemusíme





příliš bránit pocitu, že takto mohla působit i krajina jižně od Přezletic. Dominantními prvky zde byly bažantnice s meandrujícím Ctěnickým potokem. Typickou součástí zdejší krajiny byly haltýře, odkud vzala své označení i nedávno pojmenovaná nová ulice ve čtvrti Zlatý kopec severně od Ctěnického potoka.

Grafiky Václava Hollara



Krajina se stromy



Krajina se stromy



Dva muži u lesa



Tři bažanti

Lov bažantů

Skupinka u rybníka



Rybaření







Na ortofotografii Přezletic z roku 1953 se zákresem plochy lokality F lze vidět stav zastavění takový, jaký byl před 2. sv. válkou. V průběhu 30. let bylo podél Vinořské ulice započato s obsazováním zemědělské krajiny stavbami pro bydlení formou tehdy populárních dvoupodlažních vilek s mansardovými střechami.

Měřítko fotografie - 1:5000



Topografická mapa z roku 1925 dokládá, že prostor mezi Přezleticemi a Vinoří nebyl obsazen zástavbou.

Měřítko originální mapy 1:25000 je změněno.

Základní mapa z roku 1977 ukazuje stav, který byl v prostoru mezi Přezleticemi a Vinoří do počátku devadesátých let.

Měřítko originální mapy 1:25000 je změněno.





Rok 2005 - lokalita v pohledu od východu, resp. jihovýchodu  
Vlevo přímá linie Ctěnického potoka, dole Vinořská ulice.



Rok 2007 - lokalita v pohledu od západu  
Vpravo přímá linie Ctěnického potoka, nahoře Vinořská ulice.







Prostranství lokality F v pohledu od vyústění Březové ulice severním směrem k Vrbovému potokuv záběru se uplatňuje dominantní skupina stromů, které vyznačují místo faktického (viditelného) počátku Vrbového potoka (viz další strana)



Pohled od vyústění Vrbové ulice jižním směrem ke Ctěnickému potoku





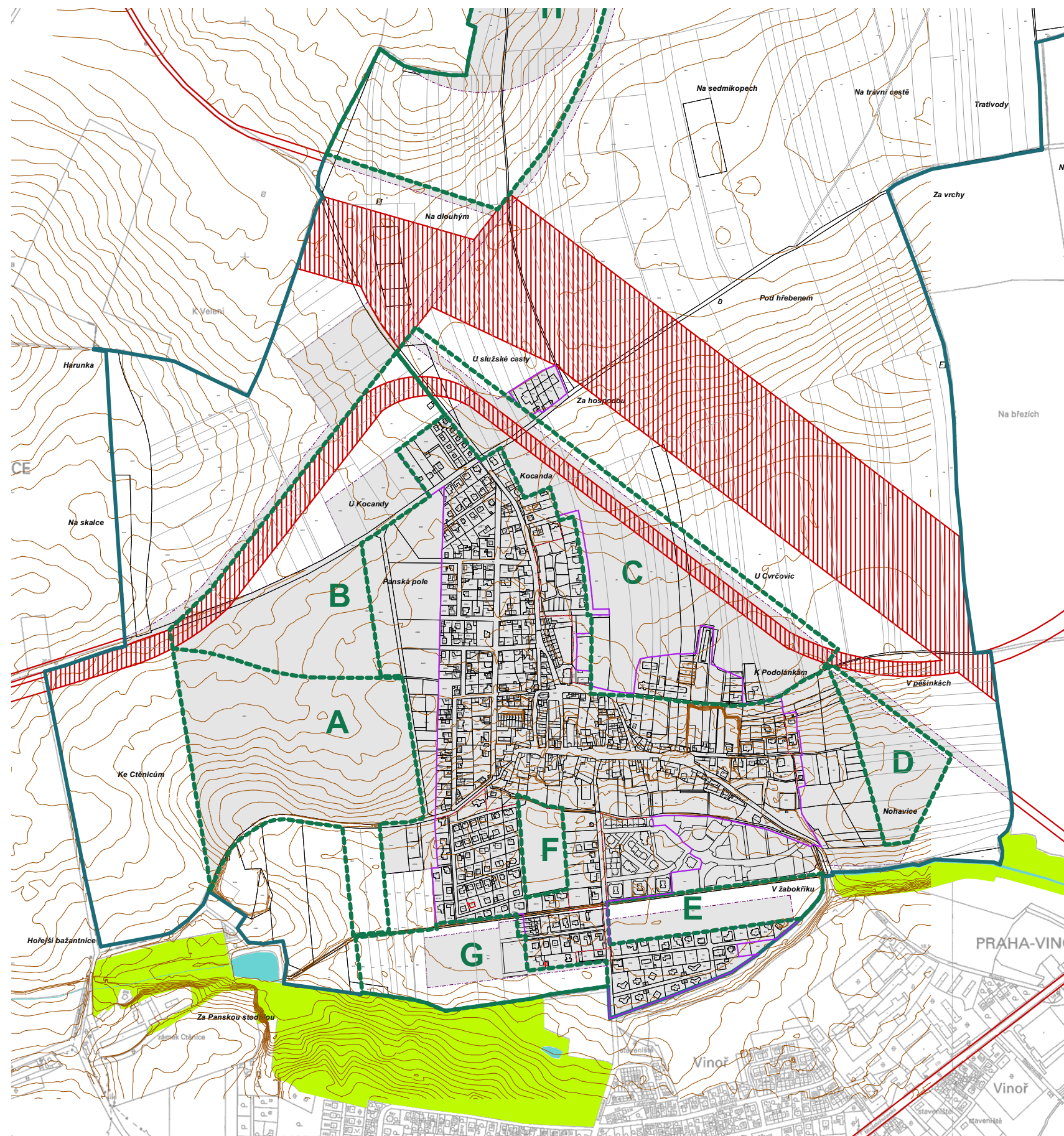
Vrbový potok při severní hranici lokality F v pohledu směrem k východu








Vrbový potok  
Nahoře při severní hranici lokality F v pohledu směrem k východu, dole pohled východním směrem ze severovýchodního rohu lokality k Vinořské ulici, Vrbový potok vlevo











**LEGENDA MAPOVÉ KRESBY**

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

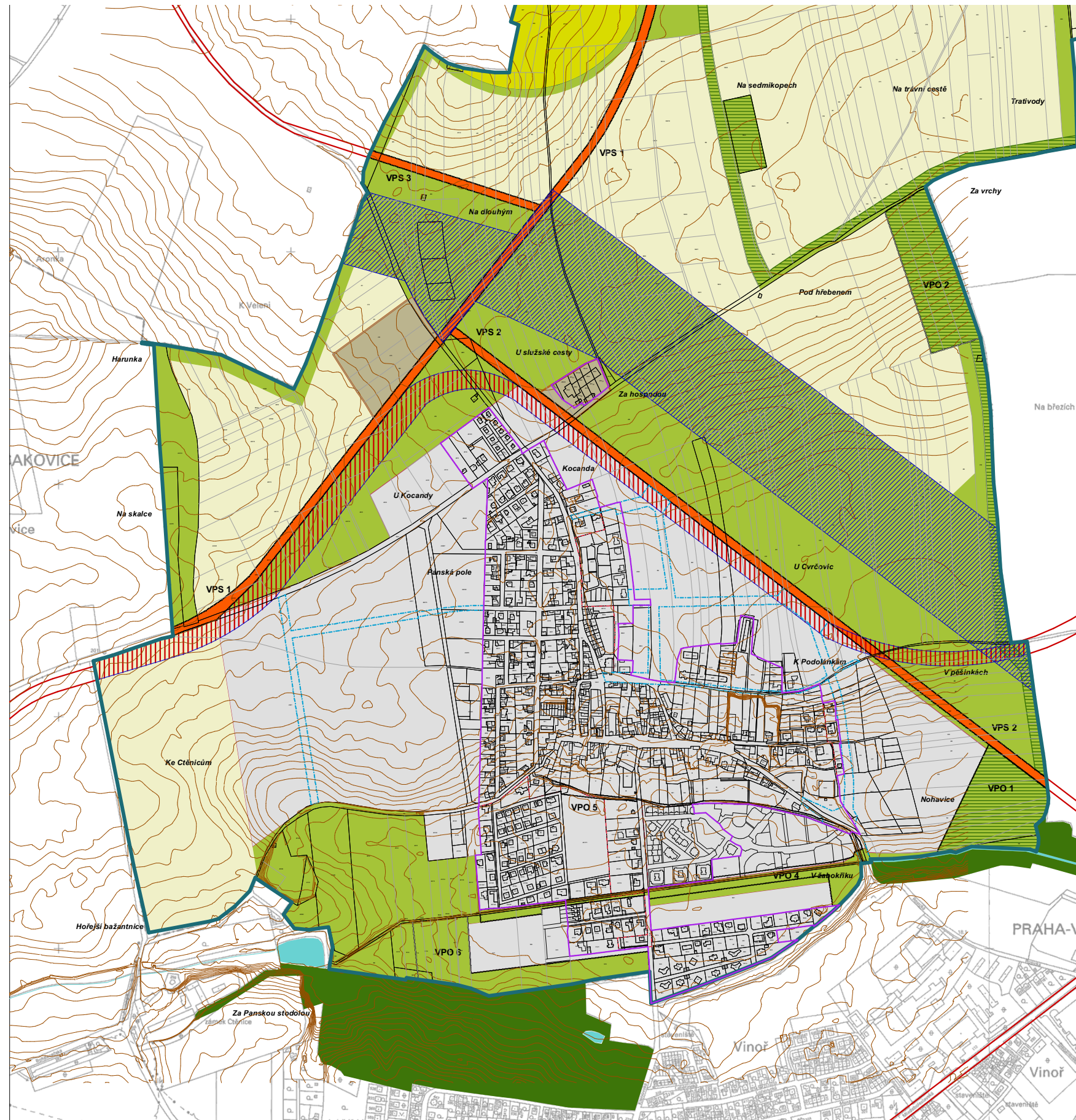
**LEGENDA PLÁNU**

-  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



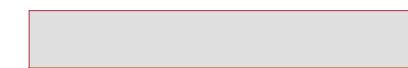







**LEGENDA MAPOVÉ KRESBY**

-  hranice obce Přežletice
-  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

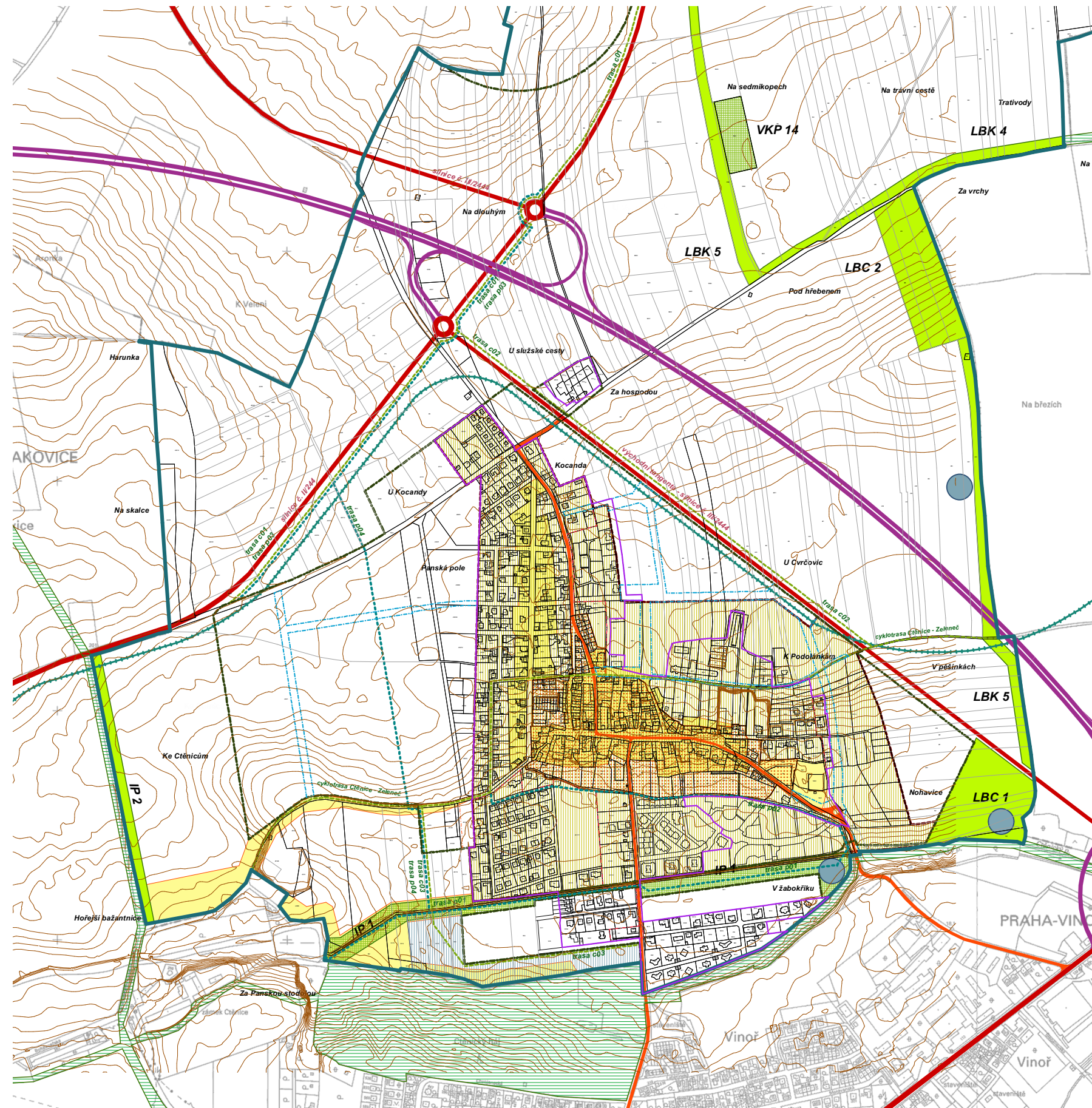
**Označení koridorů územních rezerv a dalších součástí plánu**

-  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 Přežletice**

-  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

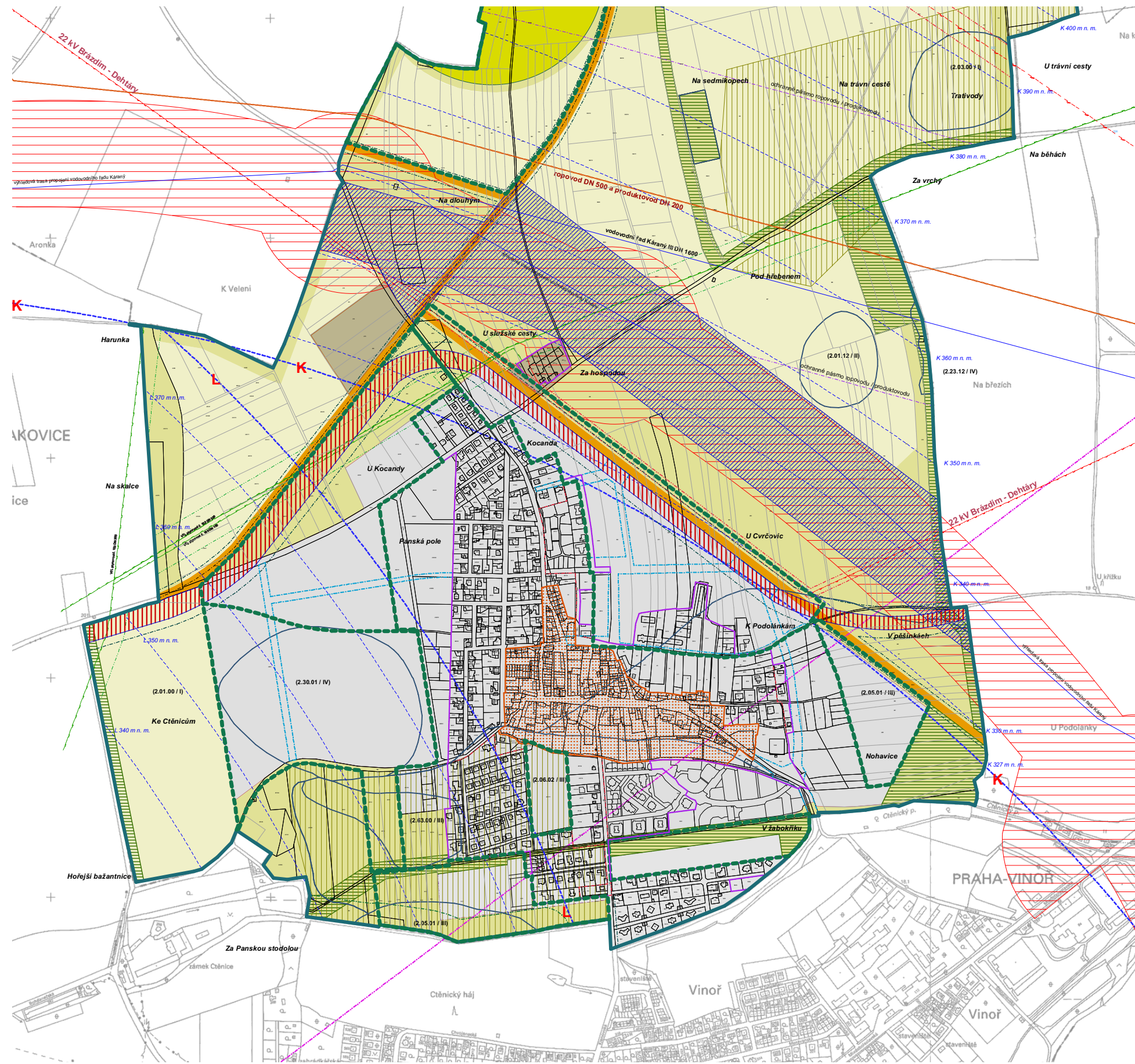
**Krajina, územní systém ekologické stability**

-  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
- DN 100 - 15 metrů od obrysu
- bezpečnostní pásmo vysokotlaké 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.

(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 zvonící 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,

### 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.

(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.

(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:

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.

#### Článek 4

Technická infrastruktura

(4) Koncepce nakládání se srážkovými vodami je založena na principu co nejdřívejšího 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 nepřijatelné 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.

#### 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 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.

(10) Oplocení vůči veřejnému prostranství zohlední charakter navazujícího území

#### Díl a11

Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

(5) Povolit stavbu pro bydlení v lokalitě F – Luka lze po realizaci revitalizace vodního příkopu mezi ulicemi Ctěnická a Vinořská a po zahájení stavby přístupové komunikace do této lokality z ulice Vinořská.



## Celkové shrnutí analýzy

Pro stavební využití lokality F - Luka byl vytvořen základní zákonný předpoklad v podobě vymezení lokality jako zastavitelné plochy již v územním plánu obce Přezletice z roku 2002, jehož platnost skončila 31. prosince 2010. Bylo stanoveno, že dopravně bude lokalita připojena k Vinořské ulici přes pozemek č. parc. 431/10, který sousedí s Vinořskou ulicí i s lokalitou F, a to i přes námítky vlastníků. Nebylo to však stanoveno jako zásadní podmínka stavebního využití lokality. Ve výkresové části tehdejšího územního plánu obce byla přesně zakreslena pozice této komunikace jako tzv. funkční plocha. V průběhu času se ukázala nevhodnost předpokládaného připojení lokality a nemožnost s takovým řešením počítat.

V současném územním plánu není polohově přesně určeno, jak má být lokalita dopravně připojena. Zdánlivě nejsnazším řešením by bylo lokalitu dopravně připojit k systému ulic na západě sousedícího „Okálova“. V průběhu pořizování nynějšího územního plánu Přezletic bylo zásadním požadavkem obce a občanů, aby tato nepochybně zastavitelná lokalita nebyla automobily přístupná výhradně přes výše uvedenou část obce, čili přes Vrbovou, Jívovou, Šeříkovou nebo Březovou ulici. To se promítlo do formulace textu územního plánu v díle a11 (Stanovení pořadí změn v území - etapizace) požadavkem zahájení stavby přístupové komunikace z ulice Vinořská, aniž by byla specifikována poloha, a teprve následného povolení stavby pro bydlení. Návrh pozice přístupové komunikace má být předmětem řešení v územní studii. Zároveň musí být zajištěno, aby ulice v „Okálově“ byly nově indukovanou dopravní zátěží dotčeny jen v minimálním rozsahu. Požadavek řešit tuto dopravní otázku až v územní studii je bezpochyby rozumný, neboť je tím zaručena určitá míra flexibility - jak je uvedeno na straně 3 této studie červeným písmem v červeném rámečku.

Zadáním územní studie se v souvislosti s požadavkem § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území ve znění pozdějších předpisů upřesňuje, že v lokalitě F má být nad rámec ploch uličních prostorů (ploch pozemních komunikací) situováno jedno veřejné prostranství o výměře nejméně 1200 m<sup>2</sup> s poměrem stran v rozmezí 1:1 až 1:2.

Specifickým tématem je promenáda podél Vrbového potoka. Jedná se o pěší trasu p02 podle článku 3 odstavce 14 územního plánu Přezletic. Trasa by do lokality F měla vstoupit od západu na konci Vrbové ulice. Způsob řešení bude součástí návrhu lokality. Pokračování pěší trasy p02 východním směrem by mělo být alespoň v náznaku řešeno také.

Je téměř jisté, že pro vydání územního rozhodnutí o umístění stavby veřejné infrastruktury bude muset být lokalita projektově zpracována jako celek. Součástí tohoto celku bude muset být vhodně řešená problematika nakládání s dešťovými vodami. Z rozboru geologických (a také hydrogeologických) podmínek území plyne, že se bude jednat o mimořádně komplikovanou otázku.



# Návrh

Celá lokalita „Luka“ o výměře 17.625 m<sup>2</sup> náleží do zastavitelné plochy - do ploch smíšených obytných. Z charakteru místa lze odvodit, že by se mělo jednat o klidnou a tichou enklávu, kde veškeré domy budou samostatně stojícími domy v zahradách s vnímatelnou vegetací (vnímatelnou ve smyslu viditelnosti v celkových pohledech). S ohledem na pozici lokality mimo základní směry pohybu osob v obci nelze předpokládat situování staveb s prodejními plochami (např. maloobchodní zařízení), staveb s plochami pro služby (např. restaurace), staveb kancelářských budov a podobně. Zcela vyloučit tyto jiné druhy staveb nelze. V tom případě by se jak zátěž lokality, tak základními znaky architektonického řešení mělo jednat o stavby vskutku malé, komorního měřítká a s vlivem na okolí srovnatelným s bydlením v rodinném domě.

Základní prostorová osnova je založena na jednoduchém principu mírně deformovaného rastru s pěti rovnoběžně vedenými východozápadními ulicemi s přístupy na pozemky rodinných domů zásadně ze severu (a to zejména proto, aby mohly být při řešení staveb pro bydlení uplatněny požadavky na stavby nízkoenergetických domů, eventuálně domů pasivních). Na západním a východním okraji lokality jsou situována veřejná prostranství s pozemními komunikacemi a s prostory určenými výhradně pro pěší, eventuálně pro cyklisty. V severní části lokality je při Vrbovém potoku situováno „povinné“ veřejné prostranství v souladu s požadavkem zadání.

V lokalitě je uvažováno výhradně se zastavěním samostatně stojícími rodinnými domy. V ilustraci možného způsobu zastavění formou 3D modelu na dalších stranách jsou domy zobrazeny jako dvoupodlažní tvarově jednoduché hmoty. Zástavba řadovými domy by v této lokalitě neměla být přípustná. Výjimečně a ve zcela ojedinělých případech by mohlo být možné na dvou sousedících parcelách umístit dvojdom.

Budoucí dělení pozemků by mělo být principiálně souladné s navrženým řešením. Parcely by jistě bylo možné sloučit do větších celků, naopak rozdělit větší parcelu do dvou parcel by nemělo být zejména s ohledem na charakter lokality přijatelné.

Pro zástavbu rodinnými domy nejsou stanoveny podrobnější požadavky z hlediska jejich umístění na jednotlivých parcelách. Za optimální formu řešení, která je v grafické části této studie zobrazena, je nutné považovat princip odstupu domu od uliční čáry. Odstupy domů od uliční čáry by měly být v rámci každé ulice víceméně shodné. Pozici domu přímo na uliční čáře nebo v její těsné blízkosti, např. 0,5 metru, je v této lokalitě s ohledem na celkový půdorysný princip lokality (všechny parcely přístupné výhradně od severní strany) nutno připustit jako možnou. I v tom případě by bylo potřebné, aby tímto způsobem byly situovány ostatní domy v dané ulici.

Jak je výše uvedeno, je předpokládána zástavba rodinnými domy (nikoli bytovými domy), a proto jsou minimální šířky veřejných prostranství (ulic) uvažovány ve smyslu vyhlášky č. 501/2006 Sb. Provoz automobilové dopravy ve východozápadních ulicích je navržen jako jednosměrný ve smyslu ustanovení § 22 odstavce 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., podle kterého lze při jednosměrném provozu základní šířku ulice (8 metrů) snížit až na 6,5 metru. Tyto ulice s výjimkou nejsevernější nejsou osázeny stromy. Ulice v severojižním směru jsou z hlediska provozu automobilové dopravy uvažovány jako obousměrné. Jejich celkové šířky jsou větší než minimum. Jsou osázeny stromy.

S ohledem na poměrně malou šířku východozápadních ulic nebude oplocení vůči uličnímu prostoru řešeno jako pevné plné (neprůhledné) a jeho výška bude maximálně 1,5 metru.

Lokalita je přístupná pro automobilovou dopravu přímo z ulice Vinořská souběžně s Vrbovým potokem. Propojovací

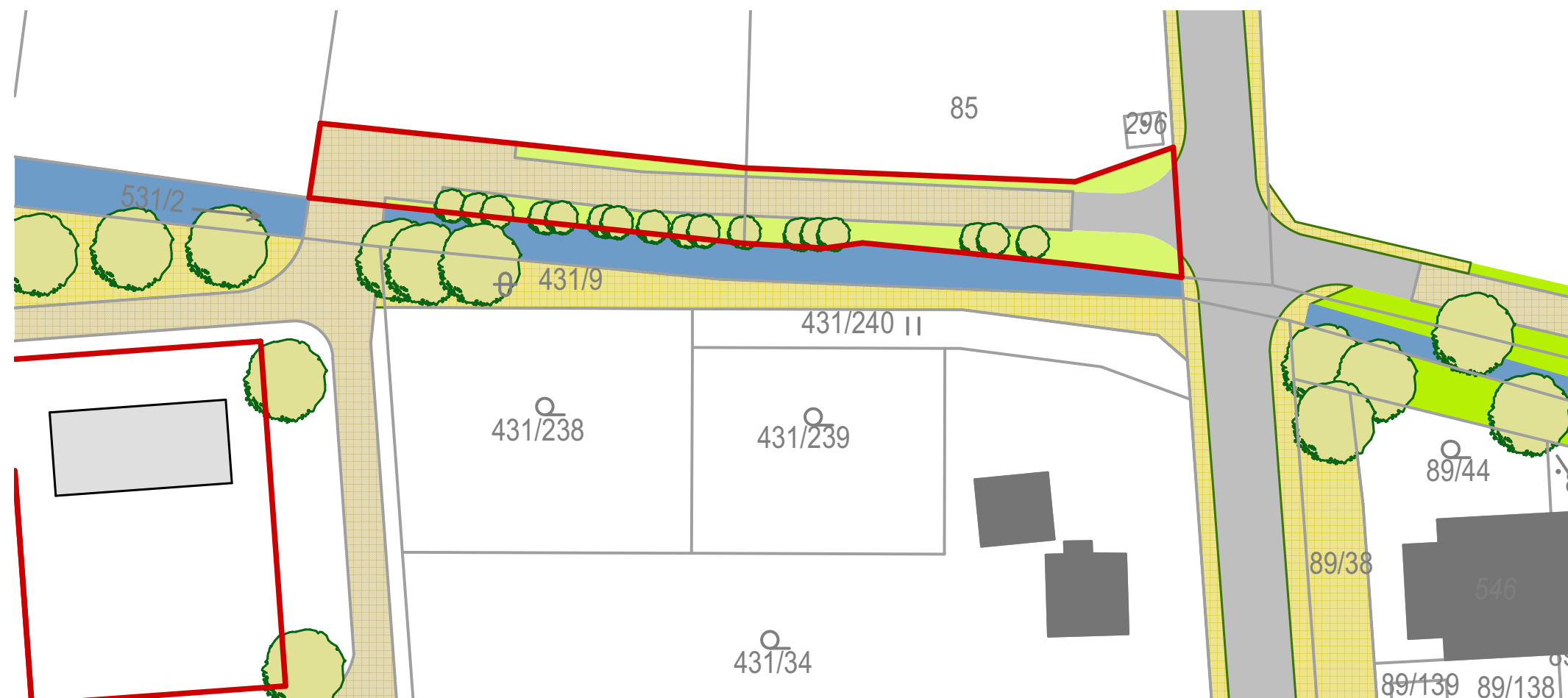
ulici by měl být dán název „Vrbová“, aby se tak (kromě pěkného názvu) vyjádřila její kontinuita a svázanost s Vrbovým potokem. Nová Vrbová ulice by představovala počátek budoucí promenády, směřující východním směrem k soutoku Vrbového potoka s Ctěnickým potokem a pak pokračující více směry.

Propojení s uliční sítí sousedící čtvrti „Okálov“ je ve smyslu zadání řešeno tak, aby ulice Vrbová, Jívová, Šeříková a Březová byly nově indukovanou dopravní zátěží dotčeny jen v minimálním rozsahu.

Při Vrbovém potoku je nad rámeček ploch uličních prostorů situováno veřejné prostranství o požadované výměře 1200 m<sup>2</sup> s příznivým poměrem stran.

Nakládání s dešťovými vodami bude řešeno přímou vazbou na Vrbový potok. Vazba na Ctěnický potok je vyloučena. V uličním prostoru východně lemující lokalitu (za zahradami pozemků při Vinořské ulici) bude situována propojená soustava malých retenčních útvarů miskovitěho tvaru, do kterých budou zaústěny povrchově tekoucí dešťové vody z východozápadních ulic. Z nejsevernějšího miskovitěho útvaru bude provedeno propojení do Vrbového potoka. Pokud se podrobným hydrogeologickým průzkumem prokáže alespoň částečná možnost užití podzemních vsakovacích objektů, pak by měly být využity v kombinaci s výše nastíněným způsobem řešení.



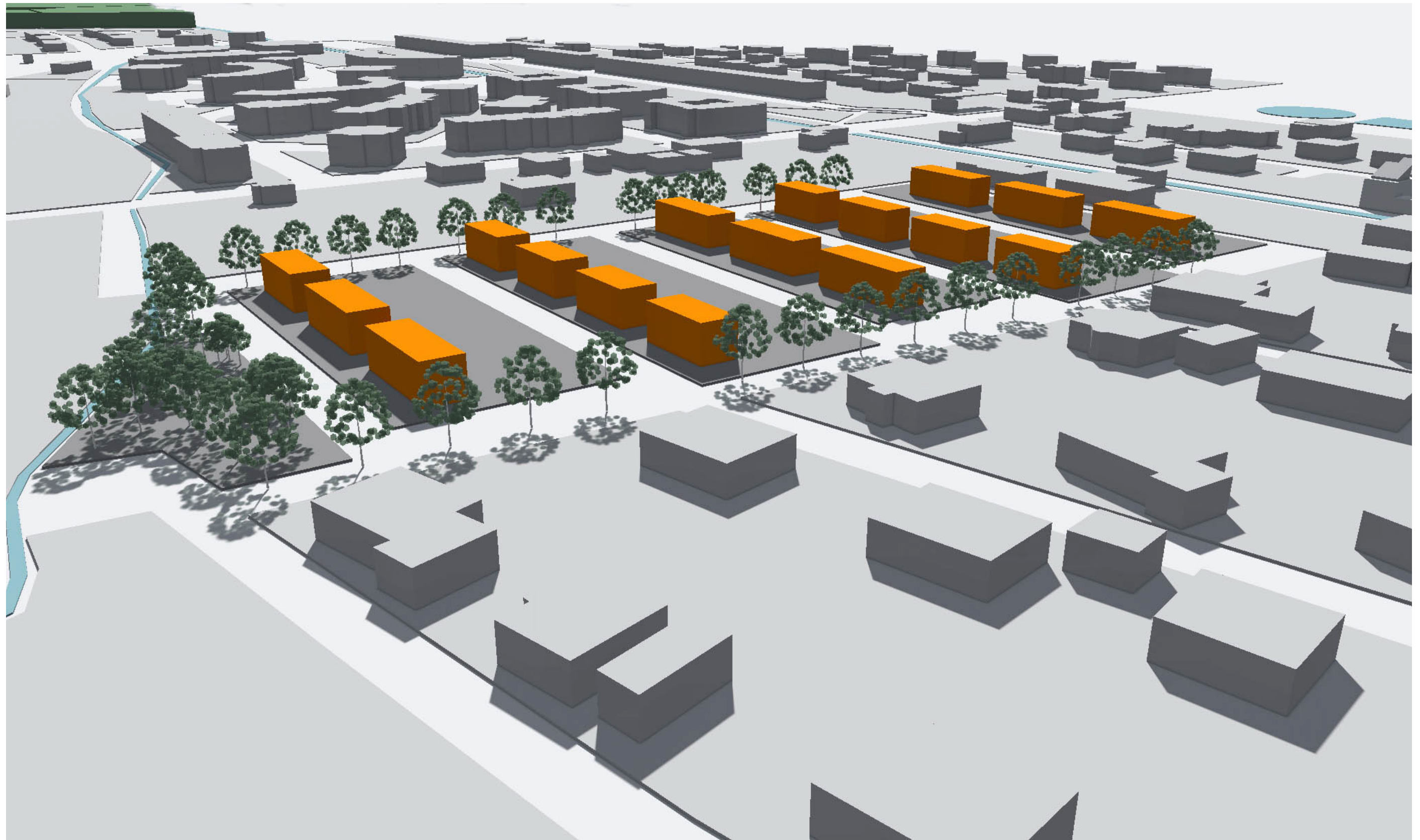


Šířka veřejného prostranství bude proměnlivá. Součástí prostranství bude Vrbový potok, na jehož severní straně bude veden sdružený dopravní prostor o šířce 3,5 metru a na protějším břehu bude situován chodník pro pěší. Tmavě červená čára je obrysem plochy, kterou bude potřebné získat pro realizaci tohoto záměru.

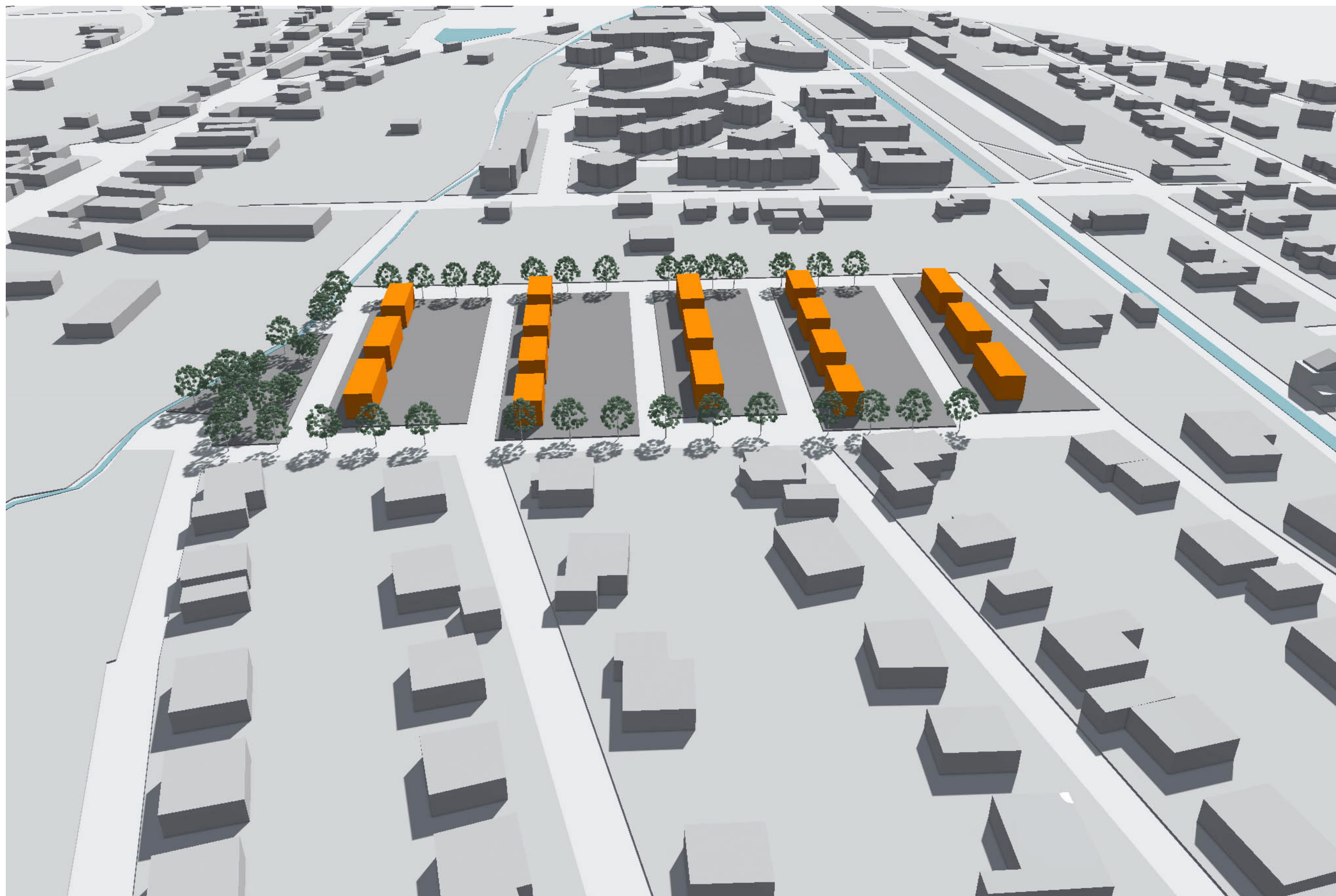


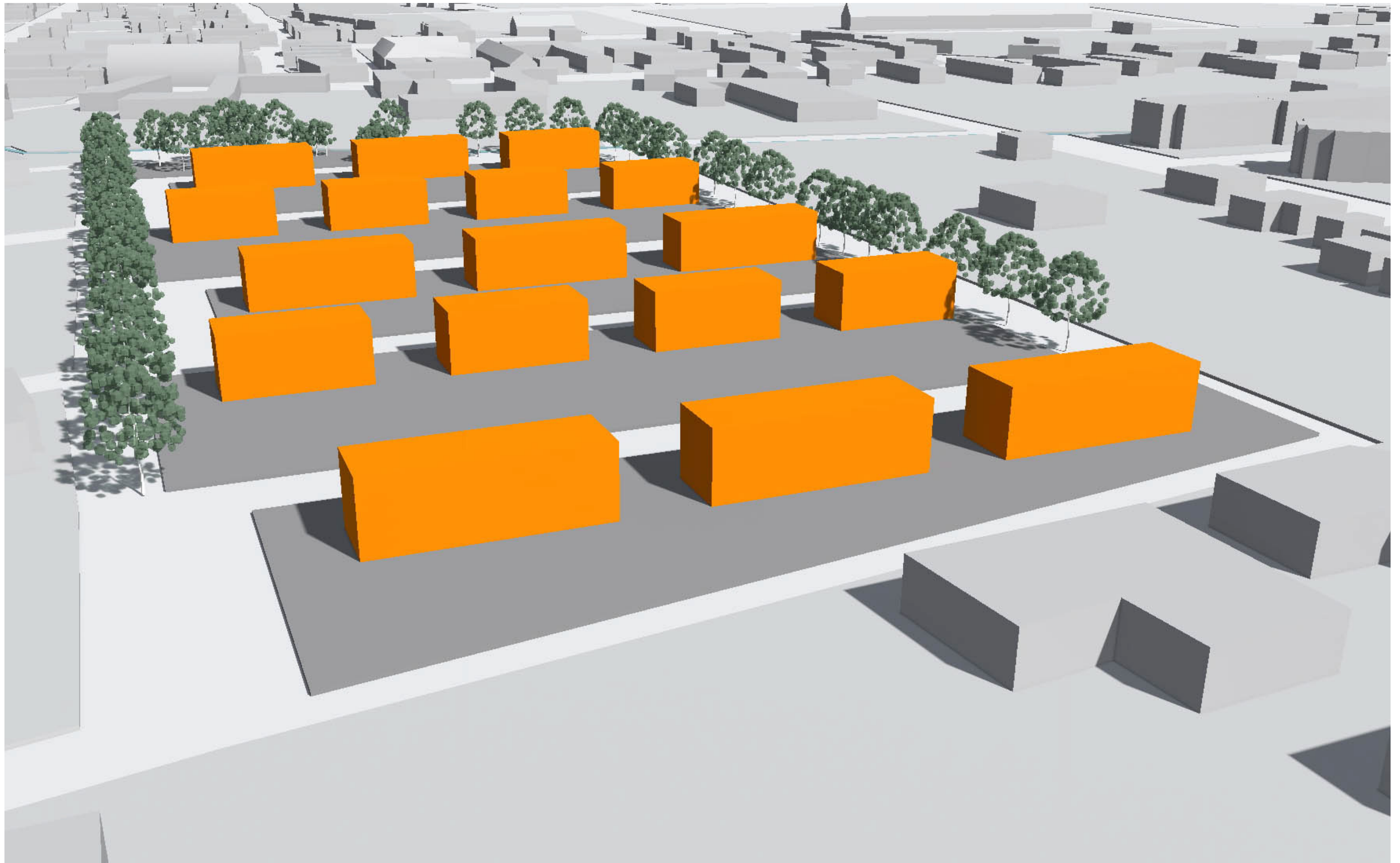














Podklady:

- 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) rytiny V. Hollara - [http://commons.wikimedia.org/wiki/Category:Prints\\_by\\_Wenzel\\_Hollar](http://commons.wikimedia.org/wiki/Category:Prints_by_Wenzel_Hollar)