



ÚZEMNÍ STUDIE **P**ŘEZLETICE – LOKALITA „**B**“ – PANSKÁ POLE a NA KOCANDĚ

Registrační list územní studie

Název: Územní studie 2020 – Přezletice – lokalita „B“ Panská Pole a Na Kocandě

Řešené území: Přezletice, katastrální území Přezletice

Požizovatel: Obec Přezletice, Obecní úřad, Veleňská 48, 250 73 Přezletice
starosta obce – Tomáš Říha
oprávněná úřední osoba pořizovatele – Ing. Renata Perglerová, tel. 606 380 252, mail: perglerova.renata@gmail.com

Zhotovitel: OM Consulting, s.r.o., Kaprova 42/14 110 00 Praha 1, IČ 021 544 39

POŘIZOVATEL SCHVALUJE možnost využití této územní studie jako územně plánovacího podkladu pro rozhodování v území v souladu s §25 stavebního zákona.

Datum schválení možnosti využití:

Oprávněná úřední osoba pořizovatele: Ing. Renata Perglerová

Otisk úředního razítka, podpis:

Projektant: Ing.arch. Karol Lakatoš, ČKA 02854
Ing.arch. Polina Rusobrova

Měřítko hlavních výkresů: 1:2.000, 1:5.000

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

Výtisk č. 1 je uložen u pořizovatele – obec Přezletice, Obecní úřad, Veleňská 48, 250 73 Přezletice

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

Výtisk č. 3 je uložen u Úřadu územního plánování – Městský úřad Brandýs n. Labem – Stará Boleslav, pracoviště Praha, odbor územního rozvoje a památkové péče, Orebitská 477/18, 130 00 Praha 3

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

Obsah územní studie

000 ÚVOD	4
001 Postup pořizování a zpracování studie lokality B.....	5
002 Obsah studie a požadované parametry.....	5
003 Identifikace lokality B.....	6
100 ANALÝZA.....	9
111 Geologie místa.....	10
115 Místo v historii.....	12
150 OBEC A PLÁNOVÁNÍ.....	14
151 Územní plán obce (účinný do konce roku 2010).....	15
152 Územní plán Přezletic (účinný od 11. 11. 2011).....	15
153 Návrh metropolitního plánu Prahy v.2.2 a jeho vliv na Přezletice.....	23
200 NÁVRH.....	24
210 Řešení lokality - základní principy urbanistického a architektonického řešení.....	25
211 I. Základní principy urbanistického a architektonického řešení – severní část.....	26
212 II. Základní principy urbanistického a architektonického řešení – jižní část.....	27
220 Veřejná prostranství.....	30
225 Celkové nadhledové prostorové zobrazení lokality.....	36
230 Základní zásady uspořádání veřejných prostranství – ulic.....	37

000 ÚVOD

001 Postup pořizování a zpracování studie lokality B

Pro zpracování územní studie lokality B byla částečně využita dosavadní studie lokality B z března 2020, která nahrazovala první studii z roku 2012 a druhou z roku 2016. Jako podklad pro řešení jižní části lokality byl společností Obadí zpracovateli územní studie poskytnut rámcové podklady developera a Obce. Až na nepodstatné výjimky byly všechny součásti těchto podkladů přejaty.

ÚZEMNÍ STUDIE

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

...

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

...

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

002 Obsah studie a požadované parametry

Územní studie lokality B bude obsahovat 1) analytickou část a 2) vlastní návrh řešení s odůvodněním.

ad 1) analytická část

Obsahem analytické části bude rozbor přírodních hodnot, kulturních hodnot a antropogenních hodnot, a rozbor charakteristik západní části Přezletic a navazujícího okolí. Východiskem bude analytická část nynější územní studie, která bude doplněna o veškeré nové skutečnosti, které se v navazujících územích staly v průběhu uplynulých 5 let. Tyto skutečnosti budou odpovídajícím způsobem zobrazeny, popsány a popřípadě komentovány. Analytická část bude jako nový dominující prvek obsahovat připravovanou základní školu a související dopravní a technickou infrastrukturu.

ad 2) vlastní návrh řešení

V řešení lokality B bude zachována celková urbanisticko architektonická koncepce severní části lokality (to jest část severně od Čakovické ulice) a části situované jižně od Čakovické silnice (pozemky parc.č. 430/167, 430/240 a 430/241) včetně této komunikace (pozemek parc.č. 519/4). Řešení lokality bude obsahovat zejména:

- a) popis vztahu lokality k celku obce a rámcové určení charakteru lokality,
- b) podrobněji specifikovanou celkovou urbanisticko architektonickou koncepcí s důrazem na veřejná prostranství, jejichž principem bude zřetelná ortogonalita principu s případnou možností nepodstatných deformací,
- c) přirozené návaznosti veřejnými prostranstvími na lokalitu A,
- d) definování intenzity využití tak, aby jejím limitem byl počet budoucích obyvatel 600 pro jižní část a 335 pro severní část

- e) co nejpřesněji definované pojetí uličních prostorů a dalších veřejných prostranství a další znaky, podílející se na utváření charakteru lokality s tím, že uliční prostory budou koncipovány a uspořádány v souladu s ustanoveními článku 3 odstavců 7 až 11 platného územního plánu Přezletic,
- f) situování veřejných prostranství nad rámec pozemních komunikací, jejichž celková výměra bude minimálně 3000 m² s tím, že přednostně bude tato plocha řešena jako parková plocha mezi prodlouženou Habrovou ulicí a pozemkem parc.č. 430/241; pouze výjimečně bude možné takovou plochu situovat v jiné části lokality a členit ji na menší části,
- g) v trase Habrové ulice hlavní východozápadní osu lokality, která bude koncipována jako výraznější jedinečný uliční prostor,
- h) definici tzv. Staré cesty při jižní hranici lokality,
- i) vymezení částí lokality pro další parcelaci pro stavební využití,
- j) spíše volnější definice hlavních parametrů zástavby,
- k) ohled na dotčení krajinného rázu, a to přestože se intenzita využití, resp. zátěž zastavitelné části lokality apriori neomezuje (počty domů, počty bytů, rozsah celkové plošné výměry parcel a podobně) - z toho důvodu bude moci být zástavba tvořená stavbami pro bydlení uvažována nejvýše se třemi nadzemními podlažími a jedním ustupujícím
- l) rámcové stanovení zástavby na pozemcích parc. č. 430/240 a 430/241,
- m) upřesnění koncepce nakládání s dešťovými vodami tak, aby jejich odvádění za hranice lokality bylo minimalizováno,

Minimální rozsah výkresové části studie:

- a) celková přehledná situace lokality v měřítku 1:2.000
- b) samostatný výkres širších vztahů v měřítku 1:5.000 s řešením pěších vazeb na okolí včetně návazností na centrum obce a návazností na sousedící lokalitu A (podle územní studie lokality A)
- c) celkové nadhledové prostorové zobrazení lokality;
- d) výkres veřejných prostranství – ulic s koncepcí řešení pozemních komunikací a nástinem řešení vegetačních úprav.

003 Identifikace lokality B

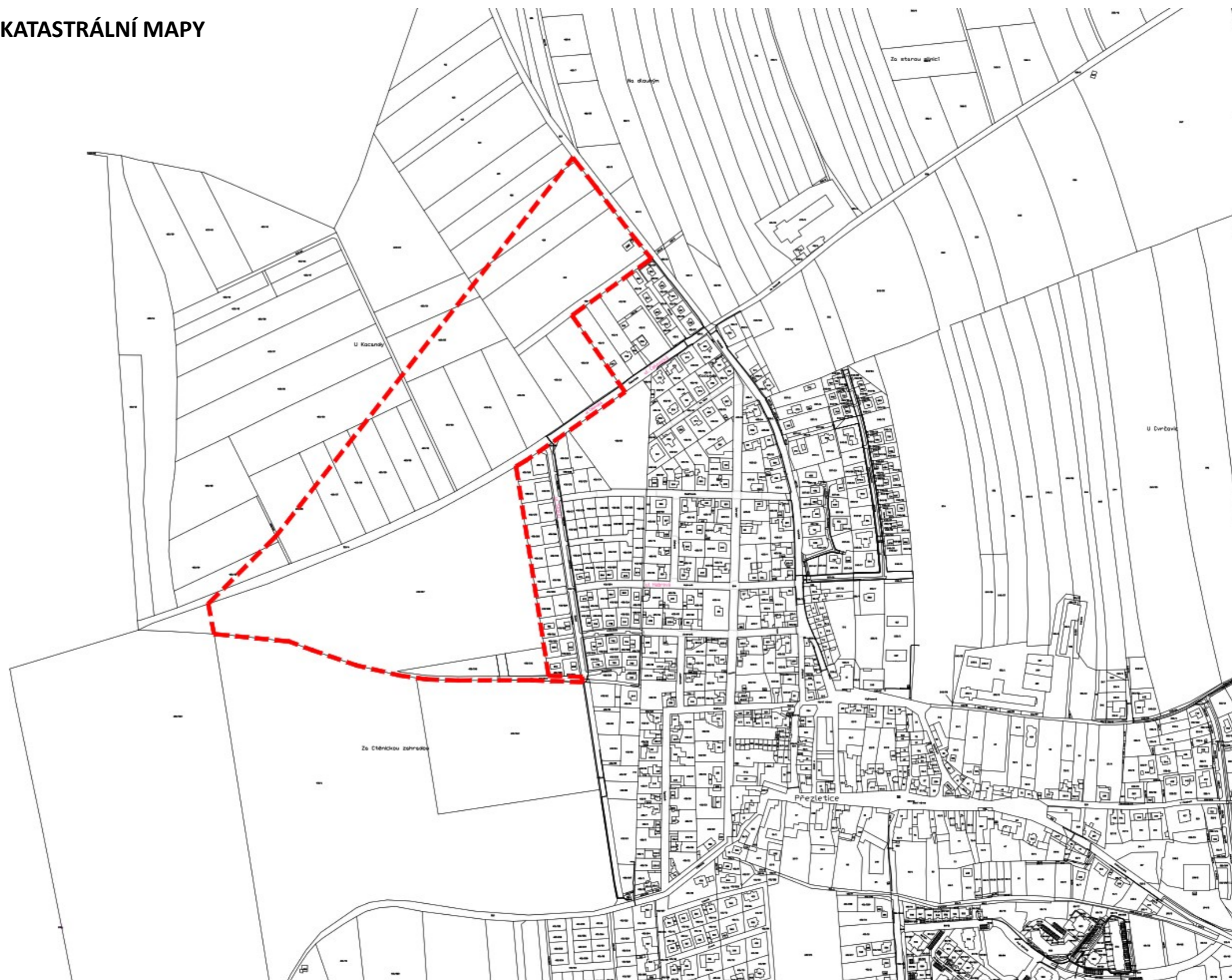
Celková plošná výměra lokality B je 176 tisíc m². Severní část představuje plochu o rozloze přibližně 101 tisíc m².

Lokalita B je rozdělena prastarou brandýskou cestou, nyní Čakovickou ulicí, na dvě části. Část severní, která je na severu ohraničena novou kosteleckou silnicí, sestává z několika pozemků. Pouze část z nich je zahrnuta do ploch zastavitelných území. Část jižní, situovaná jižně od Čakovické ulice, je tvořena jedním dominantním pozemkem a třemi menšími pozemky v jižní části, vlastněnými obcí Přezletice.

obr. 1 Zákres lokality B do katastrální mapy v měřítku 1:5.000

obr. 2 Lokalita B v leteckém záběru z roku 2012 (pohled od východu)

ZÁKRES LOKALITY „B“ DO KATASTRÁLNÍ MAPY





Lokalita „B“ v leteckém záběru z roku 2012 (pohled od východu)

100 ANALÝZA

111 Geologie místa

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 Ládví a dále k Brázdími. 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.

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 vytříděné, 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 kaprad'orosty 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 Vínou 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 bulžníku 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 organodetritickou vápencovou základní hmotou případně měkké slínovce s mikrofaunou a žraločímí zoubky se zachovaly např. na Kuchyňce u Brázdími. 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 jakž takž přijatelných podmínkách. Jednoduše vyjádřeno – může se jednat o jakési podzemní útvary, jimiž proudí voda z vyšších poloh, která je následně zaústěna do Ctěnického potoka. Obě tyto oblasti jsou významné z hlediska schopnosti dobrého nebo relativně dobrého odvádění srážkových vod. Jižní část lokality B je touto oblastí protnuta.

Největší část lokality B 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. 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. Je evidentní, že geologické poměry zde mohou mít vliv na celkovou koncepci uspořádání lokality. V přeneseném slova smyslu se totiž vysoká náročnost řešení likvidace srážkových vod přenesla do celkové finanční náročnosti jednotlivých rozvojových záměrů.

V lokalitě B je možno konstatovat, že hladina podzemní vody je dosažitelná v hloubce kolem 4 a více metrů čili do největší pravděpodobné hloubky pod povrchem terénu není obvykle zastižena. Podzemní voda je zde vázána na puklinovou propustnost podložních křemenců a pískovců. Je nutné předpokládat, že vsakovací objekty budou zasahovat až do prostředí křemenců a pískovců, protože nadložní kvartérní jemnozrnné zeminy jsou pro vsakování srážkových vod prakticky zcela nevhodné. Hladina podzemní vody se ve větší části lokality nachází až v hloubce okolo 12 metrů pod terénem. Směr proudění podzemních vod je vcelku logicky nutné očekávat od severu nebo od severozápadu k jihovýchodu do širokého mělkého údolí Ctěnického potoka. Na předchozí straně o tom výmluvně svědčí ortofoto mapa z roku 2012.

115 Místo v historii

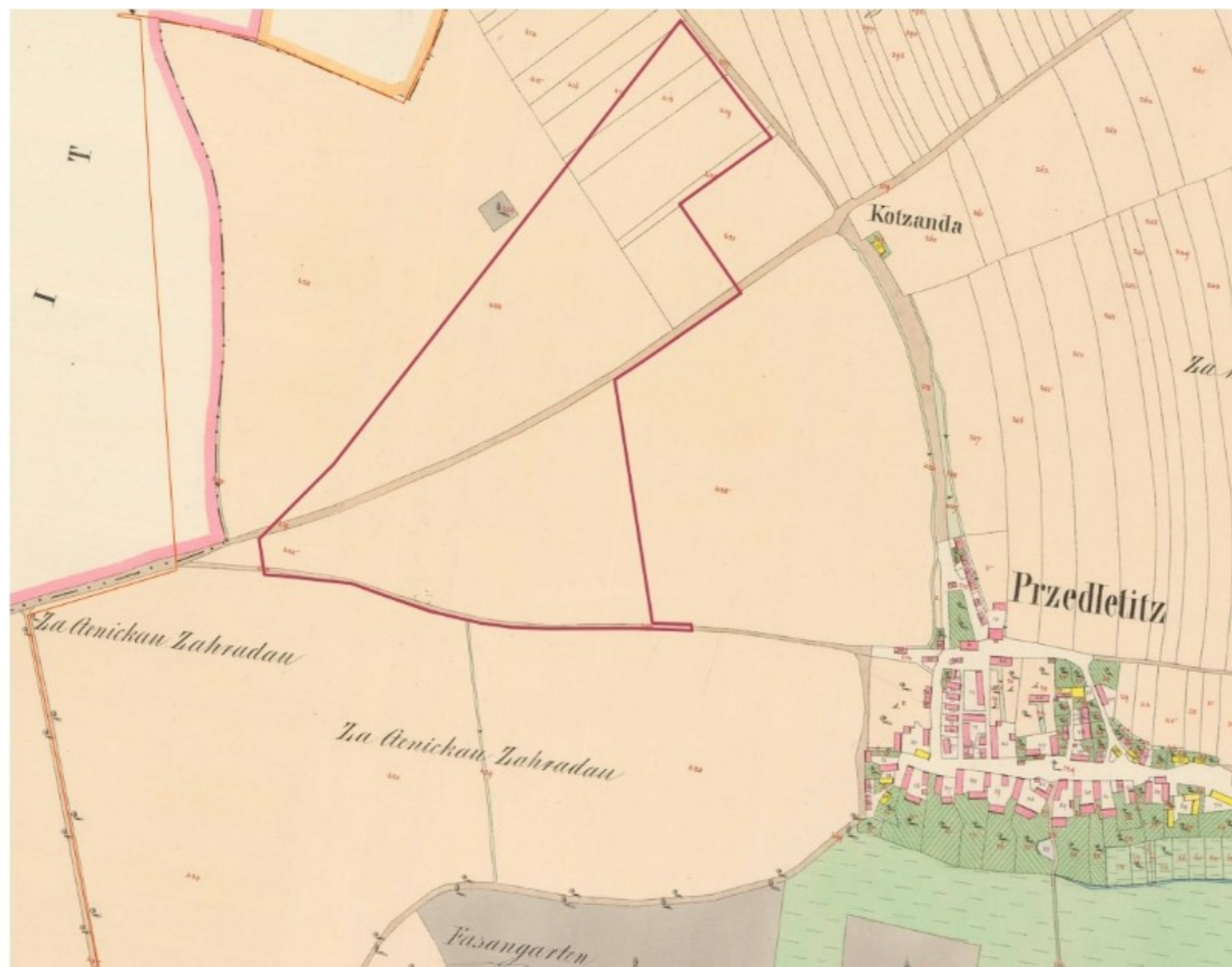
Pro poznání způsobů využívání místa je vždy potřebné číst z historických map. Nejpodrobnějším a nejpřesnějším historickým mapovým dokumentem je tzv. Císařský otisk mapy stabilního katastru z roku 1842 v měřítku 1:2880. Jsou v něm velmi přesně zakresleny jednotlivé parcely a je zobrazeno jejich zařídění do kultur.

Měřítko 1:2880 měly před digitalizací katastrální mapy v naší zemi donedávna. Z mapy plyne, že lokalita B byla využívána shodně s dneškem jako pole. Ani v minulosti nebylo pole členěno vegetací na menší díly. Jižně od ctěnické cesty se rozkládala jedna ze dvou ctěnických bažantnic (s listnatými stromy), pravděpodobně založených až v průběhu 18. století.

V mapě vidíme cestu, která tvoří jižní hranici lokality B. Cesta již právně ani fyzicky neexistuje. Po mnoho staletí se právě touto cestou přicházelo od Prahy přímo do Horní návsi a pokračovalo se pak dále Kaštanovou ulicí a navazující stále existující polní cestou do Podolanky.

Cesta uvnitř západní strany zástavby obce zanikla při parcelaci oblasti Topolové ulice koncem 19. století.

Je vždy rozumné a správné zaniklé cesty obnovovat. Ve zdejších případech by neobnovení cesty mohlo být považováno za velkou chybu.



Kopie otisku katastrální mapy z roku 1842, tzv. Povinného císařského otisku se zákresem hranic lokality (měřítko 1:5000)



Ortofotografie z roku 1953 se zákresem plochy lokality (měřítko 1:5000)

150 OBEC A PLÁNOVÁNÍ

151 Územní plán obce (účinný do konce roku 2010)

Územní plán obce byl schválen v roce 2002 jako vůbec první územní plán. Rozvojový potenciál obce byl vyhodnocen tak, že počet obyvatel se mohl z tehdejších cca 700 zvýšit až více než 2,5 tisíce.

Z hlediska koncepce rozvoje obce je nutné připomenout, že vymezením zastavitelných ploch se až na nepatrné výjimky umožnila zástavba nejnižší úrovně obce podél Ctěnického potoka, čímž se současně stavební masa obce posunula jižním směrem. Dvě novodobé zástavbové lokality však již v době pořizování tohoto plánu byly v potoční nivě realizovány. Dále stojí za připomenutí systém dvou silničních tangent – východní a západní, které měly převést tranzitní automobilovou dopravu mimo jádro obce. Významným prvkem v nadřazené síti pozemních komunikací se stala tzv. kostelecká spojka, která se od severu přes Zlatý kopec dostávala do stopy čakovické silnice a do přímé návaznosti na budoucí lokalitu B.

Metodicky se jednalo o plán s tehdy většinovým pojetím neodůvodněně podrobné regulace. Jedním z projevů této regulace bylo členění rozvojových ploch do stavebních bloků a stanovování přesných poloh ulic. Ve spojení s nevhodně definovanými podmínkami využití ploch tak zákonitě následně několikrát došlo k nemožnosti beze zbytku souladně s územně plánovací dokumentací zpracovat projektovou dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí.

Jednu z tzv. rozvojových lokalit představovala na západě lokalita, kterou započala po roce 2005 rozvíjet společnost Abbey. V duchu výše uvedených regulačních pravidel byla v souladu s územním plánem stanovena základní koncepce plošného a prostorového uspořádání, v níž je jako hlavní severojižní osa obsažena západní tangenta, řešená jako pozemní komunikace funkční skupiny C.

Zástavba v této části obce měla vytvořit novou uzavřenou stavební hranu vůči otevřené krajině. To se později ukázalo jako sporné.

152 Územní plán Přezletic (účinný od 11. 11. 2011)

Grafické přílohy platného územního plánu Přezletic v měřítku 1:10 000

Grafická příloha č. 1	Výkres základního členění území
Grafická příloha č. 2	Hlavní výkres
Grafická příloha č. 3	Výkres koncepce
Grafická příloha č. 10	Koordinační výkres

GRAFICKÁ PŘÍLOHA Č.1 – VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ

LEGENDA MAPOVÉ KRESBY

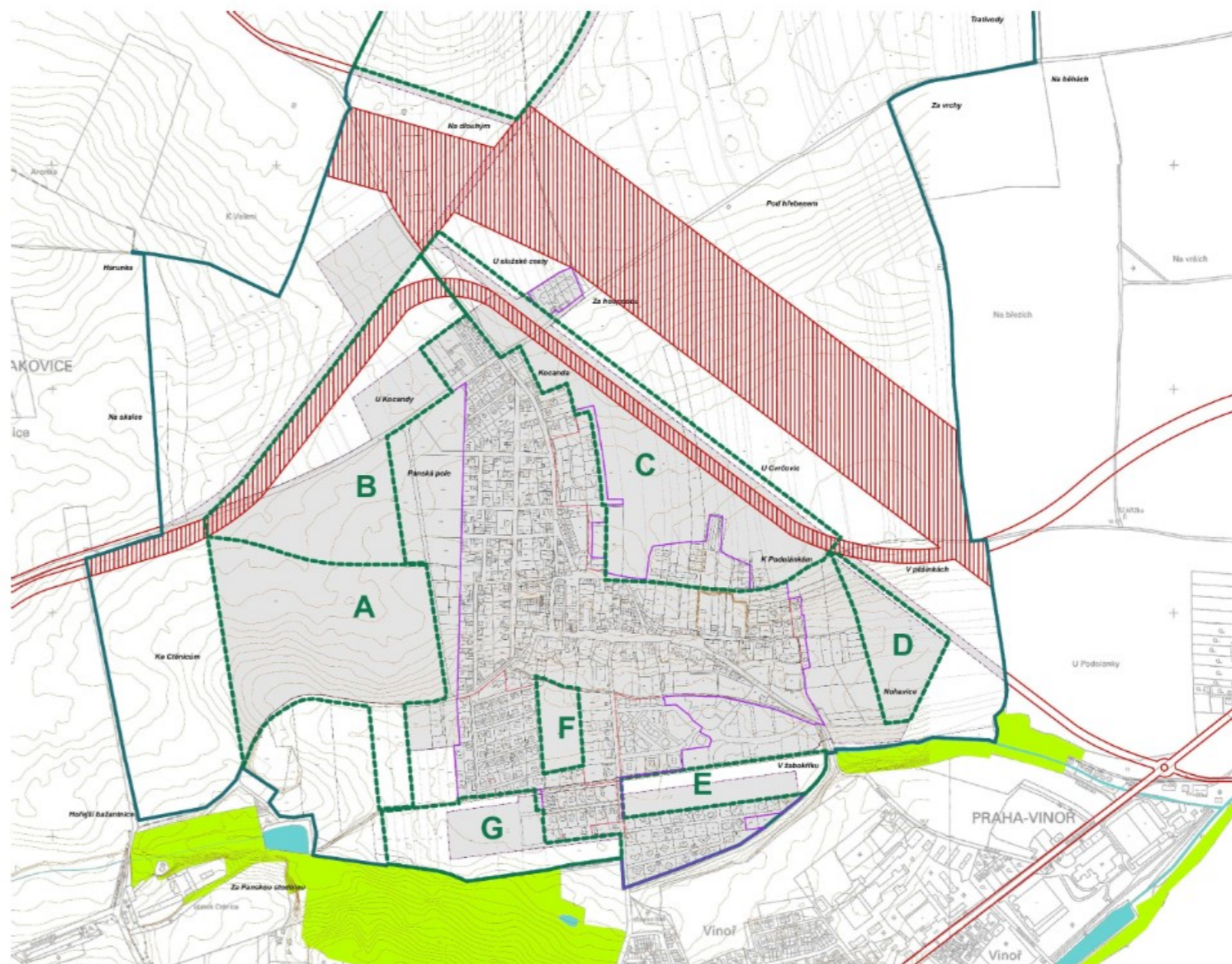
- hranice obce Přeletice - hranice federálního území
- paroční hranice podle KM
- paroční hranice podle PE
- intrevál
- vstevnice v intervalu 1 metr

LEGENDA PLÁNU

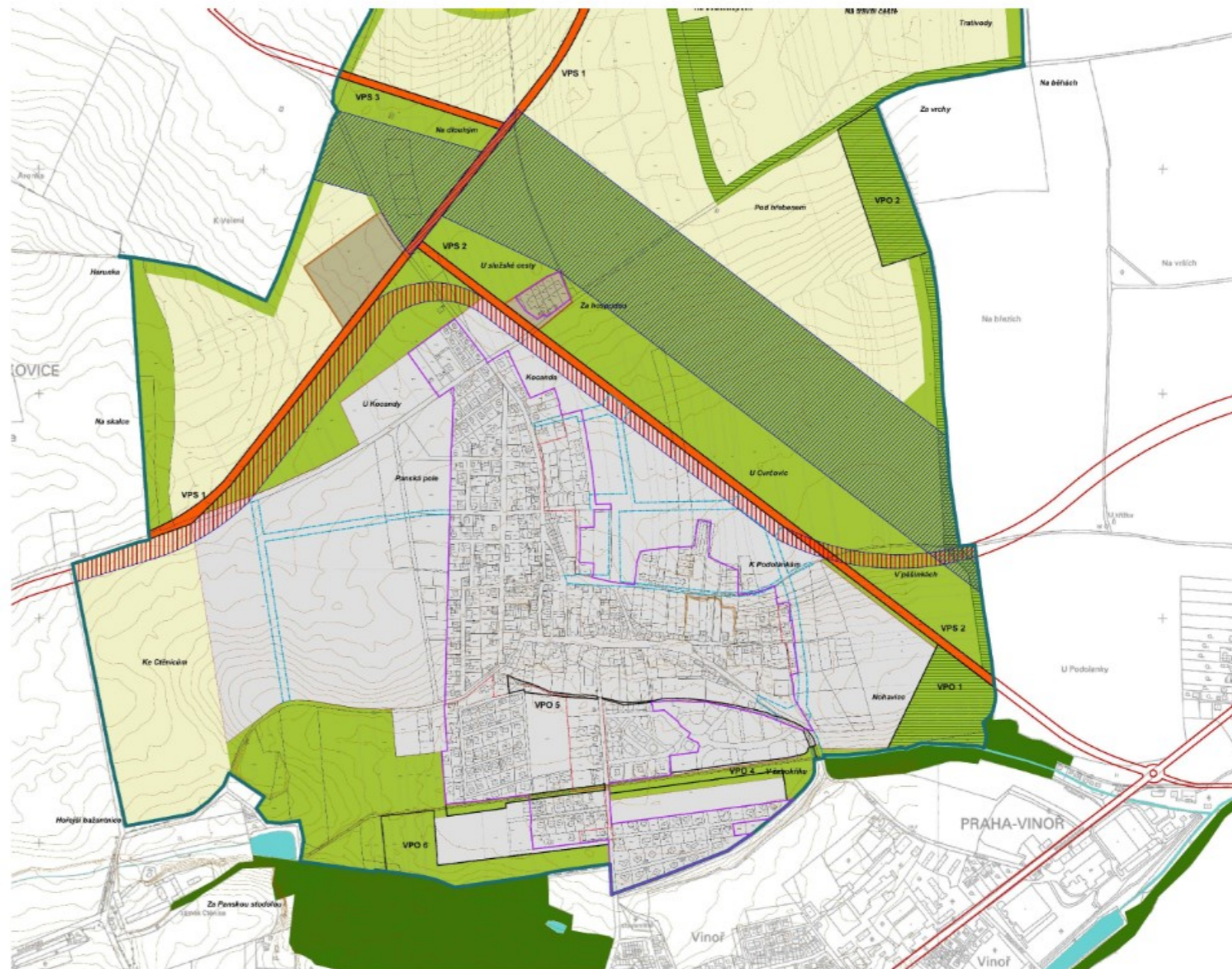
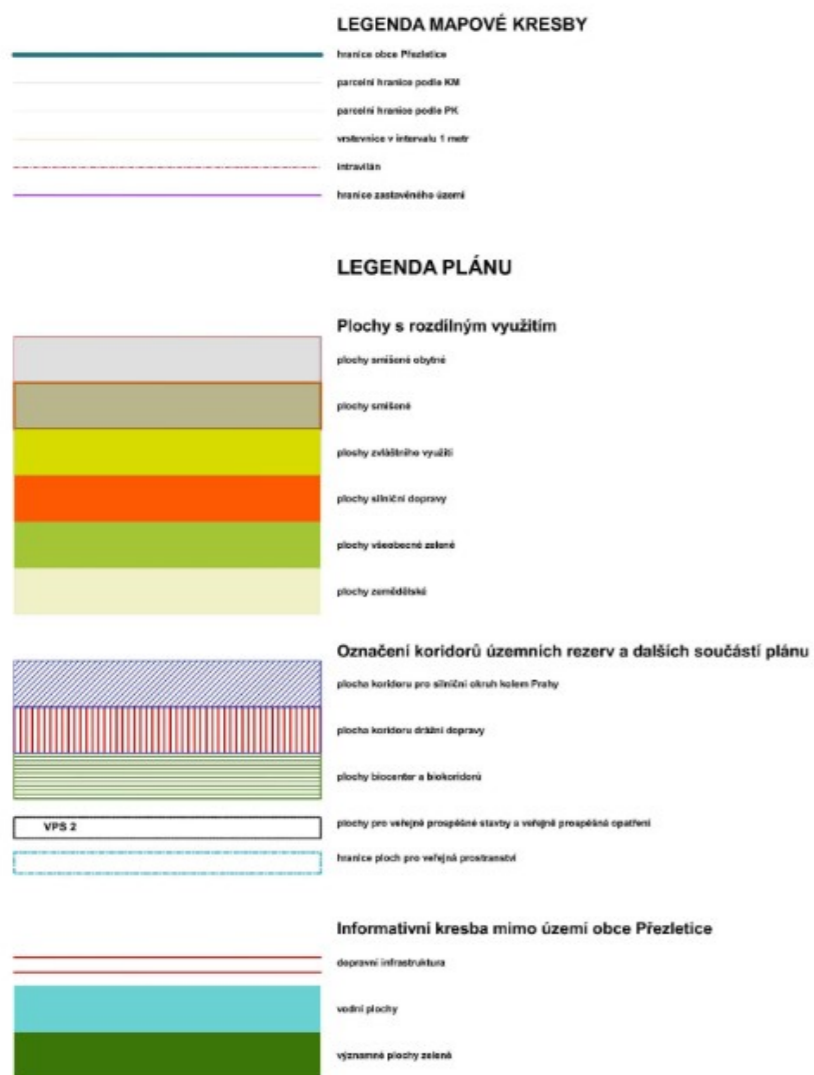
- hranice zastavěného území
- zastavitelné plochy
- koridory pro územní rezervy
- hranice ploch, ve kterých je uloženo prověření změn jejich využití územní studií a jejich kódové označení

Informační kresba mimo území obce Přeletice

- dopravní infrastruktura
- vodní plochy
- významné plochy zeleně

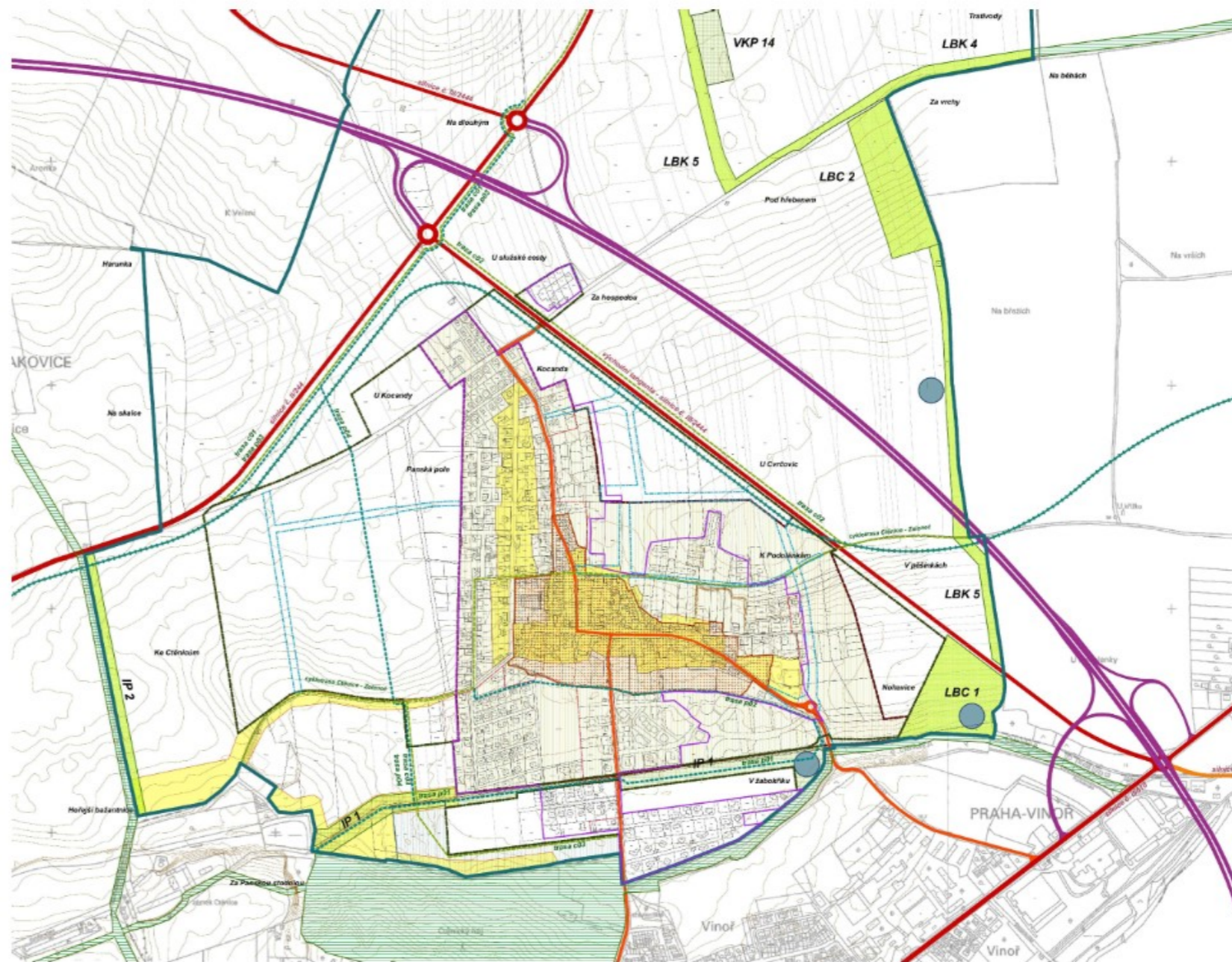


GRAFICKÁ PŘÍLOHA Č.2 – HLAVNÍ VÝKRES



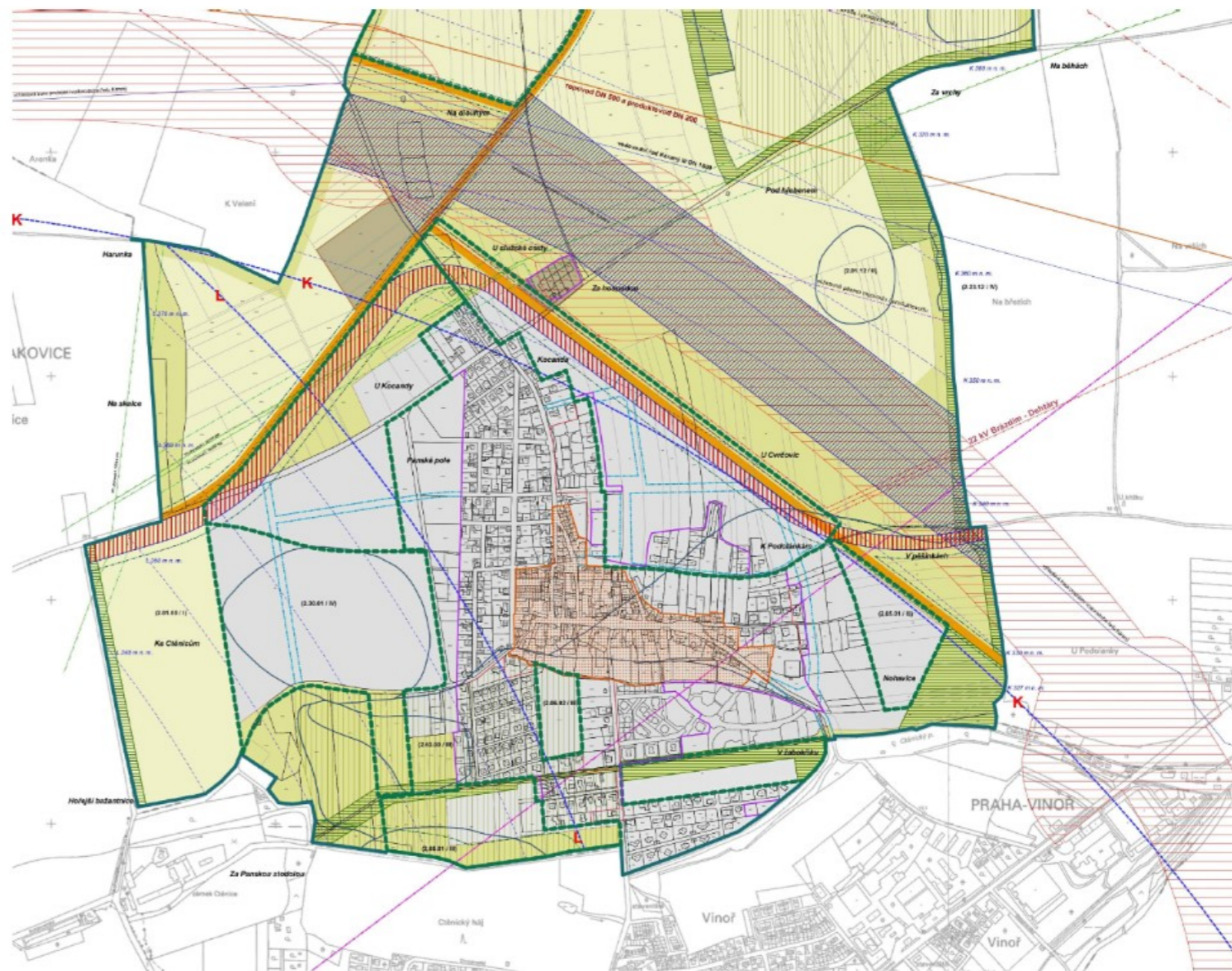
GRAFICKÁ PŘÍLOHA Č.3 – VÝKRES KONCEPCE

- LEGENDA MAPOVÉ KRESBY**
- hranice obce Přebětice
 - parcelní hranice podle KM
 - parcelní hranice podle PK
 - vávenice 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 Vinohřezy
 - 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**
- LBC 3 plochy prvků územního systému ekologické stability FUNKČNÍ
 - LBC 1 plochy prvků územního systému ekologické stability NEFUNKČNÍ
- Informativní zobrazení**
- SOKP (sítní okruh kolem Prahy) - ilustrativní zářez možného řázení
 - osa tratě kolejové dopravy - ilustrativní zářez
 - plochy prvků územního systému ekologické stability v sousedících obcích (podle platné územněplánovací dokumentace)



GRAFICKÁ PŘÍLOHA Č.10 – KOORDINAČNÍ VÝKRES

- LEGENDA MAPOVÉ KRESBY a základních informací**
- hranice obce Přebuzice
 - parcelní hranice podle KM
 - parcelní hranice podle PK
 - vesměnka v intervalech 1 metr
 - intranšán
 - hranice zastavěného území
- LEGENDA - zobrazené jevy**
- PLOCHY a rozdílným způsobem využití a ostatní linie**
všechny v územní studii a územní plánu Přebuzice
- plochy smíšené obytné
 - plochy smíšené
 - plochy zvláštního využití
 - plochy silniční dopravy
 - plochy včelivé zemědělné
 - plochy zemědělné
 - plocha koridoru pro silniční okružní kolem Prahy
 - plocha koridoru drážní dopravy
 - plochy pro územní systém ekologické stability
 - hranice ploch, ve kterých je určeno provedení změn jejich využití územní studií
 - plochy veřejných prostranství
 - území jádra obce s omezením podle dluh a12, písm. d)
- HRANICE OCHRANNÝCH PÁSEM DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY**
- ochranné pásmo silnic II. a III. třídy - 15 metrů od osy vozovky
 - okružní (okružní) - 30 metrů od osy krajní koleje (pravidelná pozice)
 - území Kbely - hranice ochranného pásma vnitřní vozovkové plochy 327 m n.m.
 - území Kbely - intervaly 10 metrů uvnitř ochranného pásma kolečkové plochy
 - území Letňany - vnitřní hranice ochranného pásma kolečkové plochy 377 m n.m.
 - území Letňany - intervaly 10 metrů uvnitř ochranného pásma kolečkové plochy
- HRANICE PÁSEM (příslušná osa) 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
 - řádkový směrový spoj
- OCHRANA PŘÍRODY A KRAJINY**
- hranice pásma 50 metrů od okraje lesa
- OSTATNÍ LIMITUJÍCÍ PRVKY**
- archeologická lokalita
 - chráněné ložiskové území
 - plochy meliorované
 - stavební území pro radiační kontaminaci síť tlakového nádobí Prahy



Výňatky z textové části územního plánu Přezletic

(jsou uvedeny ty části, které se v řešení lokality mohou přímo uplatnit 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 a3

Urbanistická koncepce

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

Díl a4

Koncepce veřejné infrastruktury

Článek 3

Dopravní infrastruktura

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

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

(10) Slepé komunikace jsou odůvodněně přípustné ve výjimečných případech. Jejich délka nepřekročí 50 metrů. V případě délky 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/1.000 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 cyklo odpočívkou v prostoru Horní návsi. Samostatné cyklistické stezky budou vedeny takto:

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

c) trasa c03 z prostoru VINOŘSKÉ ULICE při jižní hranici obce podél VINOŘSKÉHO LESA ke Ctěnické cestě s napojením na regionální trasu Ctěnice – Zeleneč.

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

d) trasa p04 z VINOŘSKÉHO LESA severním směrem s křížením se Ctěnickou cestou, dále přes lokalitu A „Bílá Vrátká – Ke Ctěnicím“ a lokalitu B „Bílá Vrátká - Panská pole“ k budoucímu hřbitovu při Čakovické ulici s ukončením na pěší trase podle předchozího pododstavce c. Tato trasa bude v lokalitách A a B vytvářet spojnici dětských hřišť.

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

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

Článek 4

Technická infrastruktura

(4) Koncepce nakládání se srážkovými vodami je založena na principu co nejdelšího setrvání vody na území obce a následného odvedení do Ctěnického potoka jako přirozeného recipientu, a sestává se z dílčích systémů:

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

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

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

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

(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

(1) Za účelem posílení role, úlohy a významu jádra obce budou stavby a zařízení občanské vybavenosti s výjimkou základní školy přednostně situovány v zastavěném území obce. Funkčně, objemově a kapacitně přiměřené záměry, nezatěžující prostředí jádra obce dopravní obsluhou nad únosnou a rozumnou míru, budou zvláště v oblastech Dolní návsi, Horní návsi a jejich okolí pokládány za přínosné a budou podporovány.

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

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

a) na každých 1.000 obyvatel obce bude předpokládán počet alespoň 30 dětí ve věku od 3 do 6 let; mateřská škola bude řešena a uspořádána nejvýše s třemi odděleními;

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.

(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.

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 1.000 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 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 jízďárny, ohrazené plochy pro pastvu, vegetační úpravy, pobytové louky, terénní úpravy, opěrné zdi, vodní plochy, vodní toky a ostatní vodní plochy (například retenční nádrže), místní pozemní komunikace funkční skupiny C a D, vedení a zařízení technické infrastruktury.

(3) Výjimečně přípustné jsou stavby a zařízení pro kulturu a s nimi související stavby a zařízení jako jejich zázemí, kryté jízďárny, úseky silnic a části pozemních komunikací v nezbytném rozsahu pro řešení křižovatek.

(4) Nepřípustné jsou čerpací stanice pohonných hmot přístupné ze sousedících ploch silniční dopravy, zahrady navazující na sousedící pozemky v plochách smíšeného obytného území, 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.

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.

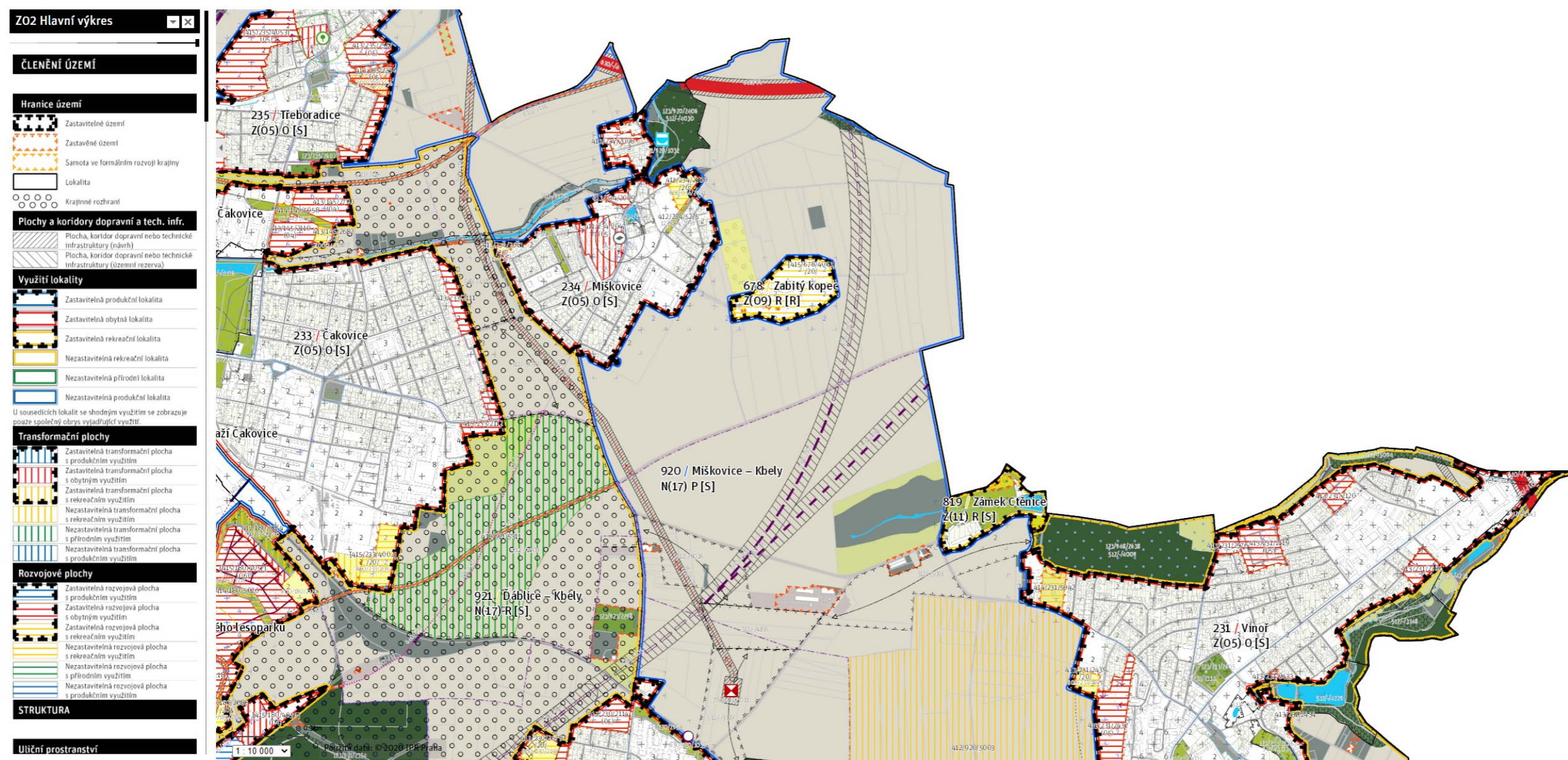
153 Návrh Metropolitního plánu Prahy v. 2.2 rok 2016 a vliv na Přezletice

153 Návrh metropolitního plánu Prahy v.2.2 a jeho vliv na Přezletice

Z publikovaného návrhu Metropolitního plánu Prahy, verze 2.2, lze dovést, že dráha ve směru Praha hl. nádr. - Brandýs nad Labem bude vstupovat do území obce Přezletice odlišně od dosavadních (dosud platných) návrhů.

Odlišnost se projevuje polohou trasy i vektorem. Teoreticky lze konstatovat, že může dojít ke střetu s návrhem kostelecké silnice č. II/244, a to pokud by trasa dráhy pokračovala ve směru tak, jak jej vidíme vpravo.

Vzhledem k tomu, že pořizování MPP není ukončeno, nelze z tohoto návrhu činit zásadní závěry. Pro případné pořízení změny územního plánu Přezletic jsou závazným podkladem Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, kam by se dráha musela nejprve jako koridor promítnout.



200 NÁVRH

Tato územní studie mění řešení jižní a severní části navržené v územní studii z roku 2016 (autor Ing. arch. Petr Starčevič a MgA. Petr Macek).

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

Prioritou musí být veřejný zájem. V lokalitě B jsou základními položkami veřejného zájmu veřejná prostranství a vztah ke školskému areálu. Vše ostatní, pokud není v následujícím textu výslovně uvedeno jinak, může být pojímáno poměrně flexibilně. Podrobnosti řešení jsou v různých částech území lokality řešeny s rozdílnými důrazy. Územní studie má být vodítkem pro zpracování zastavovacího plánu lokality jako východiska pro projekty k vydání územních rozhodnutí. Tato studie však musí být vodítkem i v situaci, kdy se z nejrůznějších důvodů zastavovací plán zpracuje pouze pro menší část lokality - pak bude územní studie plnit také roli koordinačního podkladu.

Na západní straně je lokalita otevřená do volné krajiny, do níž pronikají nové trasy cest, lemované stromořadími. Podél hranice obce Přezletice se sousedící Prahou je v severojižním směru vedena cesta, lemovaná oboustranným stromořadím. Dále západněji je na území Prahy (podle platné územně plánovací dokumentace Prahy) předpokládáno velkoplošné zalesnění.

Jižní hranicí lokality je hranice pozemku parc.č. 430/167. Donedávna byla tato hranice tvořena historickou polní cestou, oddělující se na západě od čakovické silnice a pokračující dále do nitra obce Přezletice přes Horní návěs do sousedící obce Podolanka. Tuto cestu vidíme na straně 11 na otisku katastrální mapy z roku 1842. Cesta byla nevhodně přerušena vytýčením parcely č. 430/164 v ohbí Topolové ulice a její význam byl zřejmě i z hlediska obhospodařování krajiny anulován. Tím byla navždy zrušena vazba Horní návěs na západní okraj sídla. Jako pozemek cesta existovala do roku 2012, do momentu zpracování digitální katastrální mapy Přezletic. V ní už není jako pozemek vymezena. Návrhem řešení tohoto rozmezí je cesta (pracovně nazvaná Stará cesta) rehabilitována a do pravidelné sítě vnáší ozvlášťující veskrze pozitivní prvek. Prostorové uspořádání navazující na lokalitu A vyplývá jak z územního plánu Přezletic (rozmístění veřejných prostranství, zejména východo-západní trasa v návaznosti na Habrovou ulici), z předchozích územní studii, tak i z řešení lokality A jakož i návrhu školního areálu. V zásadě jde o vytvoření celistvého řešení a zajištění prostorové provázanosti obou lokalit.

210 Řešení lokality - základní principy urbanistického a architektonického řešení

Při řešení lokality je bezpochyby nutné zabývat se přednostně místem jako takovým a přednostně je pak nutné správně definovat vztah zástavby k terénu.

Oblast je možné vnímat jako dva charakteristické celky - v severní části se jedná o téměř dokonale vodorovnou rovinu, zatímco v jižní části existuje mezi nejvyšším a nejnižším bodem lokality rozdíl 6 metrů.

Požadavkem zadání je koncipovat lokalitu tak, aby se vyznačovala městskostí, popřípadě maloměstskostí.

Z hlediska formy je takového charakteru dosaženo nejen předpokládanou intenzitou využití a očekávaným širším spektrem druhů využití, ale také základním prostorovým uspořádáním - v tomto případě definováním stavebních bloků s uličním primárně ortogonálním řádem, jakož i vymezení prostoru veřejných prostranství v podobě parků a náměstí, které celkové vnímání lokality dotváří. Význam řádu je zde ve všech souvislostech zásadní. Ortogonální řád evidentně posilí výjimečný o historii opřený prvek, který jej "narušuje" - tzv. Stará cesta na jihu.

Lokalita B společně s lokalitou A, na kterou plynule a co nejpřirozeněji navazuje, ve výsledku tvoří jednu ucelenou čtvrť. Svým uličním uspořádáním vzdáleně navazuje na sousedící vilovou čtvrť, která byla založena před koncem 19. století jako vysloveně residenční enkláva.

Samotný ortogonální řád však k městské formě nepostačuje. Dalším formálním atributem městskosti je kompaktnost. Kompaktnost automaticky neznamená vyšší hustoty, zejména vyšší hustoty zástavby, čili jednoduše řečeno - větší naplněnost místa stavebními objemy. Velmi kvalitní městské prostředí by totiž mělo být kompaktní ve smyslu hustoty přiměřené. Tento stěžejní definovatelný znak se v navrženém řešení projevuje nejprve jasnou čitelností a zřetelným členěním místa na veřejné a neveřejné (soukromé) plochy, a následně uspořádáním ploch veřejných. Pro posuzování kompaktnosti v mikroměřítku ulice nebo náměstí je pak podstatné podrobné řešení příslušného místa, přesahující však rámec této studie.

Součástí kompaktnosti je také vztah k okolní krajině.

Otázkou související nejen s kompaktností, ale v podstatě se základními znaky urbanistického řešení a popřípadě také architektonickým pojetím lokality je intenzita zastavění. Z územního plánu Přezletic

neplynou žádné konkrétní požadavky a limity.

Intenzita využití není definována. S ohledem na předpokládaný charakter zástavby je v jižní části lokality B předpokládán počet obyvatel 600 a v severní části 335.

Dotvoření městské formy prostřednictvím práce s výškou zástavby není stěžejním, nicméně vhodným prvkem návrhu a je s ním uvažováno současně ve spojení s navrženým typem výstavby. Proti předchozím studiím je v jižní části totiž nově uvažováno s charakterizováním stavebních bloků na stavební bloky pro rodinné domy různého uspořádání a na stavební bloky pro domy obytné. Stavební blok pro obytné domy je soustředěn jižně od hlavní komunikace lokality v prodloužení ulice Habrová a v přímé návaznosti na vymezené veřejné prostranství, jehož součástí by mělo být náměstí navazující na školní areál. Gradace hmot směrem k centru obce či lokality je vhodným orientačním i prostorovým prvkem. Vymezení veřejného prostoru uliční řadou bytových domů pak dotváří městský vzhled lokality. V souvislosti s definovaným rozsáhlým veřejným prostorem není uvažováno s protnutím tohoto prostoru severojižně orientovanými komunikacemi vyjma pěších a cyklistických tras. Veřejný prostor je dopravně obslužen z jihu komunikací podél školního areálu.

Jižní stranu vymezeného veřejného prostranství v návaznosti na školní areál by měly dotvářet stavby veřejné infrastruktury obce, zatím nespecifikované. Mohlo by se kupříkladu jednat o komunitní centrum, objekt pro volnočasové aktivity, základní uměleckou školu, školku, radnici, dům s pečovatelskou službou, dům pro seniory, dům pro bydlení školských pracovníků a podobně.

211 I. Základní principy urbanistického a architektonického řešení – severní část

Severní část lokality je navržena jako čistě obytná. Jsou zde definovány 2 typy zástavby, rodinné domy a bytové domy. Při křižovatce ulic Čakovická a Školní je navržen veřejný park. Park je zeleným ukončením pohledové osy z ul. Školní směrem na sever. Hlavní dopravní vstup do území tvoří nové napojení na křižovatku ul. Školní a Čakovická. V ul. Čakovická je navrženo pěší propojení (chodník) tak, aby byl zajištěno plynulé spojení mezi severní a jižní částí lokality.

Přednostně budou srážkové vody odváděny do půdního a horninového prostředí, a to např. použitím propustných zpevněných povrchů nebo lokálních vsakovacích zařízení v kombinaci s jejich retencí a využíváním k závlaze vegetace. Pravidlo platí pro stavební bloky i pro veřejná prostranství.

Intenzita využití není stanovena. S ohledem na předpokládaný charakter zástavby je v severní části lokality předpokládán počet obyvatel 335.

Regulační prvky

Plochy obytné – bytové domy

Zpřesněné požadavky na umístění rodinných a bytových domů na parcelách, nebo definování k uliční čáře nejsou stanoveny. Zvláštní požadavky na charakter zástavby nejsou stanoveny. Využití pozemku je definováno v souladu s §20 resp. §21 vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území.

Prostorová regulace:

Stavební bloky SB 13,14

- v lokalitě se povoluje max. jedno podzemní podlaží a tři nadzemní podlaží, v odůvodněných případech čtvrté ustupující nadzemní podlaží
- maximální výška objektu 13 m nad přílehlým terénem v bodě s nejvyšší polohou terénu přiléhajícího k domu
- minimální procento ozelenění 30%

Plochy čistě obytné – rodinné domy

Stavební bloky SB 15 až SB 18

- v lokalitě se povoluje max. jedno podzemní podlaží, dvě nadzemní podlaží a plně využitelné podkrovní
- maximální výška objektu 10 m nad přílehlým terénem
- minimální procento zeleně 40%

Plochy veřejné prostranství – park (kategorie 01)

Nestavební bloky VP19, 20

- veřejná prostranství – park, lze pozičně a rozměrově měnit, přičemž je přípustná tolerance změny výměry max 10%, a změny pozice max do 10m
- do ploch veřejných prostranství lze umísťovat stavby, které podporují danou funkci vlastního prostranství (např. kavárny, altány, pódia ...)
- bloky zástavby lze dále členit veřejnými prostranstvími,
- bloky zástavby nelze plošně zvětšit tak, že související veřejné prostranství bude vypuštěno nebo zmenšeno o více jak 10%.

Bilance ploch v severní části lokality:

- CELKOVÁ PLOCHA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	21.130 m ²
- Plocha vymezeného veřejného prostranství, typ 01	1.695 m ²

212 II. Základní principy urbanistického a architektonického řešení – jižní část

V jižní části jsou definovány tři hlavní typy zástavby. Jedná se o plochy čistě obytné se zástavbou rodinnými domy, plochy obytné se zástavbou bytovými domy a plochy se stavbami občanské vybavenosti. Pro jednotlivé plochy jsou nově stanoveny rámcové regulační prvky, které korespondují se zadáním a platným územním plánem a zamezují odlišnému využití lokality od realizovaného návrhu.

Plochy čistě obytné – rodinné domy, dvojdomy a řadové domy

(stavební bloky SB 1 až SB 8)

V severní polovině jižní části lokality je navrženou uliční sítí vymezeno celkem osm stavebních bloků pro zástavbu rodinnými domy. Předpokládá se řešení stavebního bloku vždy uceleně jedním typem výstavby – samostatné rodinné domy, dvojdomy nebo řadovými domy. Kombinace je přípustná v architektonicky zpracovaných a odůvodněných koncepcích celků. Uliční síť není uvažována jako tranzitní, ale jako obytná zóna. Zvláštní požadavky na umístění rodinných domů na parcelách či ve vztahu k uliční čáře nejsou stanoveny. Zvláštní požadavky na charakter zástavby nejsou stanoveny. Využití pozemku je definováno v souladu s §20 resp. §21 vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území.

Prostorová regulace pro rodinné domy izolované:

- v lokalitě se povoluje max. jedno podzemní podlaží, dvě nadzemní podlaží a plně využitelné podkrovní
- maximální výška objektu 10 m nad přilehlým terénem
- pozemek doporučené min. plochy 450 m² (do 5% počtu parcel min. plochy do 400 m²)
- minimální procento ozelenění 40%

Prostorová regulace pro rodinné dvojdomy:

- v lokalitě se povoluje max. jedno podzemní podlaží, dvě nadzemní podlaží a plně využitelné podkrovní
- maximální výška objektu 10 m nad přilehlým terénem
- pozemek min. plochy 300 m² pro jednu polovinu dvojdomu
- minimální procento ozelenění 40%

Prostorová regulace pro řadové rodinné domy:

- v lokalitě se povoluje max. jedno podzemní podlaží, dvě nadzemní podlaží a plně využitelné podkrovy
- maximální výška objektu 10 m nad přilehlým terénem
- pozemek min. plochy 200 m²
- minimální procento ozelenění 30%

Plochy obytné – bytové domy

(stavební blok SB 9)

Na jih od prodloužení ulice Habrová je navržen stavební blok pro zástavbu bytovými domy. Bytové domy podpoří uvažovaný charakter ulice Habrová jakožto městské třídy a zároveň poskytnou architektonickou oporu vymezenému veřejnému prostranství na jihu. Bytové domy budou navrženy jako solitérní stavby, vytvoření neprostupné uliční řady není přípustné. Odůvodněné stavební propojení parteru je v omezené míře přípustné, přičemž prostupnost musí být zachována. Zvláštní požadavky na charakter zástavby nejsou stanoveny. Zvláštní požadavky na umístění bytových domů na parcelách či ve vztahu k uliční čáře nejsou stanoveny, nicméně je omezeno vymezením plochy veřejného prostranství, ve které není možné umístit nadzemní části budov. V rámci bytových domů je možno umístit komerční plochy výměry cca 400 m².

Prostorová regulace pro bytové domy:

- v lokalitě se povoluje max. jedno podzemní podlaží a tři nadzemní podlaží, v odůvodněných případech čtvrté ustupující nadzemní podlaží
- maximální výška objektu 13,00 m nad přilehlým terénem v bodě s nejvyšší polohou terénu přiléhajícího k domu
- maximální koeficient hrubé podlažní plochy 1,0
- minimální procento ozelenění 30%

Plochy veřejné občanské vybavenosti a/nebo veřejné zeleně

(stavební blok SB 10)

V rámci nového návrhu jižní části lokality B byla soustředěna obytná zástavba v severovýchodní oblasti a na západě a jihu byla naopak regulována. Na západě lokality byl vyčleněn stavební blok pro veřejnou občanskou vybavenost a/nebo veřejnou zeleň (kombinace obou funkcí). V této ploše lze umístit objekt veřejné vybavenosti. Umístit je možné maloobchod (zahradnictví, prodejna potravin, nářadí apod.), provozovny služeb (obuvník, zámečnický, pekař apod.), provozovny zdravotnických služeb (lékař, veterinář apod.), provozovny poštovních služeb, provozovny veřejného stravování, tržnici apod. Na daném území nelze povolit výstavbu typických kancelářských objektů pro provozovatele, jejichž činnost neslouží obci Přezletice nebo přímo obyvatelům Přezletic nebo nezaměstnávají obyvatele Přezletic.

Prostorová regulace pro SB 10:

- v lokalitě se povoluje max. jedno podzemní podlaží, dvě nadzemní podlaží
- maximální výška objektu 10 m nad přilehlým terénem
- zastavěná plocha objektem cca 1.000 m²

Plochy veřejné občanské vybavenosti

(stavební bloky SB 11 a SB 12)

V jižní části lokality B v návaznosti na veřejné prostranství byly navrženy dva stavební bloky pro objekty veřejné infrastruktury obce, které zatím nebyly specifikované. Mohlo by se kupříkladu jednat o komunitní centrum, objekt pro volnočasové aktivity, základní uměleckou školu, školku, radnici, dům s pečovatelskou službou, dům pro seniory, dům pro bydlení školských pracovníků a podobně.

Prostorová regulace pro SB 11 a SB 12:

- omezení není stanoveno

Přehled navržených stavebních bloků v jižní části lokality s uvedením účelu a výměry:

Číslo stavebního bloku	Účel využití	Plocha [m ²]
1	čistě obytná – rodinné domy	4.604
2	čistě obytná – rodinné domy	1.373
3	čistě obytná – rodinné domy	2.387
4	čistě obytná – rodinné domy	2.816
5	čistě obytná – rodinné domy	3.330
6	čistě obytná – rodinné domy	4.484
7	čistě obytná – rodinné domy	3.350
8	čistě obytná – rodinné domy	2.610
9	obytná – bytové domy	15.600
	veřejná zeleň	8.175
10	veřejná občanská vybavenost vč. veřejné zeleně	8.606
11	veřejná občanská vybavenost	1.164
12	veřejná občanská vybavenost	1.211

Bilance ploch v jižní části lokality:

- CELKOVÁ PLOCHA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	71.200 m ²
- Celková plocha zastavitelného území	49.160 m ²
- Plocha vymezeného veřejného prostranství – veřejná zeleň	9.876 m ²

220 Veřejná prostranství

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

Kategorie 01 zahrnuje ta prostranství, která jsou vymezena v souvislosti s požadavky § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území. Jedná se o plochy vymezené nad rámeč ploch pozemních komunikací neboli ulic (zjednodušeně vyjádřeno). Jsou to parky a parčíky, náměstíčka a plochy s dětskými hřišti a plocha Školního náměstí. Pro každé 2 ha zastavitelné plochy bydlení je touto vyhláškou požadována plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1.000 m². Takto definovaný požadavek v jižní části lokality B představuje plochu min. 2000 m².

Celkově jsou v lokalitě vymezena dvě taková prostranství, jedno v severní a jedno rozsáhlejší v jižní části. Veřejné prostranství v jižní části má podlouhlý tvar podél jižní hranice lokality. Na východě navazuje přímo na Školní náměstí situované v lokalitě A a objekty občanské vybavenosti. V této návaznosti by mělo veřejné prostranství být řešeno spíše formou nádvoří či náměstí doplněného stromořadími. Dále na západ je pak prostranství uvažováno jako parková plocha obsahující dětská hřiště apod.

V těchto prostranstvích by mimo jiné měly být přednostně situovány plochy pro krátkodobou, resp. každodenní rekreaci v rozsahu 4 m² na obyvatele, z toho alespoň 1 m² jako dětské hřiště s docházkovou vzdáleností ne větší než 250 metrů. Podle "Principů a pravidel územního plánování, ÚÚR Brno, 2006) reprezentují tuto kategorii rekreace např. pobyt v parku, posezení na lavičce, slunění, rekreační sport, procházky, pobyt a hry dětí venku a podobně.

Plocha veřejného prostranství v severní části je 1.695 m².

Plocha veřejného prostranství v jižní části je 8.175 m².

Jejich výměry odpovídají požadavkům zadání.

Kategorie 02 veřejných prostranství zahrnuje ulice a pěšiny.

Pro běžné ulice jsou stanoveny základní požadavky formou typických příčných řezů. Zatímco uspořádání ulic zařazených do funkční skupiny D (obytné zóny) je vcelku zřejmé a jednoznačné, zvláštní pozornost je nutno věnovat ulicím s pozemní komunikací zařazenou do funkční skupiny C. Je na místě objasnit, jak by bylo potřebné vnímat ustanovení odstavce 8 článku 3 platného územního plánu Přezletic, podle něžž „... stavby nových pozemních komunikací funkční skupiny C v zastavitelných plochách budou dvoupruhové, přednostně se směrovým rozdělením o šířce středního dělicího pásu alespoň 3 metry s výsadbami...“.

Územním plánem je záměrně stanoveno, aby významnější ulice (aniž by se v nich uplatnila vyšší dopravní zátěž) byly koncipovány prostorově komfortně, pobytově příznivě a z hlediska výrazu jako jedinečné a nezaměnitelné části každé čtvrti, kde se funkční skupina C uplatní jako nová pozemní komunikace. S ohledem na bezpečnost provozu a uživatelský komfort pro pěší (chodníky ve stínu stromů) byl středový pruh zeleně nahrazen postranními alejemi. Požadovaný charakter městské třídy tak zůstává zachován.

Stará cesta včetně aleje při jižní hranici lokality náleží do lokality B, kde je zpevněná část široká 1,5 metru a souběžný pás o shodné šířce je osázen jednou řadou stromů. Východním směrem pokračuje Stará cesta se shodnými parametry ke Školnímu parku. Cesta bude v rámci lokality B vyčleněna z ploch stavebních pozemků, bude mít spíše přírodní ráz - cesta mezi ploty, bez veřejného osvětlení. Nezpevněná část bude obsahovat strouhu pro odvádění dešťové vody. Řešení cesty bude odpovídat čl. 10.1.2. ČSN 73 6110.

Závaznost řešení veřejných prostranství

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

- a) síť veřejných prostranství, kterou je definována sestava bloků pro zástavbu, je z hlediska všeobecných principů platných pro územní studie stabilizována,
- b) veřejná prostranství kategorie 01, lze pozičně a rozměrově měnit, přičemž je přípustná tolerance změny výměry max 10%, a změny pozice max do 10m,

- c) veřejná prostranství kategorie 02 lze v projektové dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí navrhnout o šířce větší, než je obsaženo v této studii,
- d) zmenšit šířku veřejného prostranství kategorie 02 v projektové dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí nelze,
- e) bloky zástavby lze dále členit veřejnými prostranstvími,
- f) bloky zástavby nelze plošně zvětšit tak, že související veřejné prostranství bude vypuštěno.

Pozemky s rodinnými domy budou řešit dešťové odpadové vody (DOV) retencí na vlastním pozemku s následujícím využitím pro užitkové účely. Likvidace DOV z přilehlých zpevněných ploch bude řešena v rámci pozemků pro výstavbu RD vyspádováním jejich povrchů do zeleně, resp. návrhem jejich konstrukcí tak, aby bylo umožněno jejich vsakování přímo na pozemku. V případě rodinných domů navrhujeme retenci pro každou bytovou jednotku. Retenční nádrže budou vybaveny bezpečnostním přepadem do vsakovacího objektu. Vsakovací objekt bude složen ze vsakovacích bloků obalených geotextilií. Velikost je navržena tak, aby byl pohlcen celý objem mezního deště v trvání 15 minut. Vsakovací poměry v dané lokalitě jsou podloženy hydrogeologickým posouzením.

Voda z komunikací bude jímána do podélných drénových vsaků ve štěrkovém podkladu v geotextilii.

Střechy bytových domů budou odvodněny gravitačně přímo do obecní retenční nádrže. Pro tento účel budou navrženy dešťové vnější případně vnitřní odpadní potrubí. Odpadní potrubí budou napojeny na svodové potrubí, které jsou vedeny do navrhované retenční nádrže, s přepadem do vsakovacích bloků o stejném objemu.

Voda ze střeš komerčního objektu bude svedena do retenční nádrže, s přepadem do vsakovacích bloků o stejném objemu.

Voda z retenčních nádrží bude využívána pro zavlažování veřejné zeleně.

Celkové množství dešťových vod – střechy budov

- výpočtový průtok dešťové vody:

$$Q_{r, celk} = 245,5 \text{ l/s}$$

- výpočtový průtok dešťové vody během 15-min. deště:

$$Q_{r, 15min, celk} = 210,61 \text{ m}^3/15\text{min}$$

$$Q_{roč, celk} = 8\,189,7 \text{ m}^3/\text{rok}$$

Celkové množství dešťových vod – komunikace a zpevněné plochy

- výpočtový průtok dešťové vody:

$$Q_{r, celk} = 77,6 \text{ l/s}$$

- výpočtový průtok dešťové vody během 15-min. deště:

$$Q_{r, 15min, celk} = 69,84 \text{ m}^3/15\text{min}$$

$$Q_{roč, celk} = 4200 \times 0,7 = 2\,940 \text{ m}^3/\text{rok}$$

Celková kubatura bude rozdělena do menších částí a rozprostřena v příhodných místech v lokalitě, kde jsou nejvhodnější geologické podmínky.

Splašková kanalizace:

Jižní část lokality B bude napojena na veřejnou tlakovou kanalizaci a bude svedena do developerem Obadí vybudované stávající ČOV u Ctěnického potoka, s rezervovanou kapacitou min. 600 ekvivalentních obyvatel, dle dohody s Obcí.

Severní část lokality bude napojena na veřejnou splaškovou kanalizaci a kapacitní ČOV. Toto napojení bude řešeno v další fázi projektu.

SITUACE – JIŽNÍ ČÁST



LEGENDA 1:

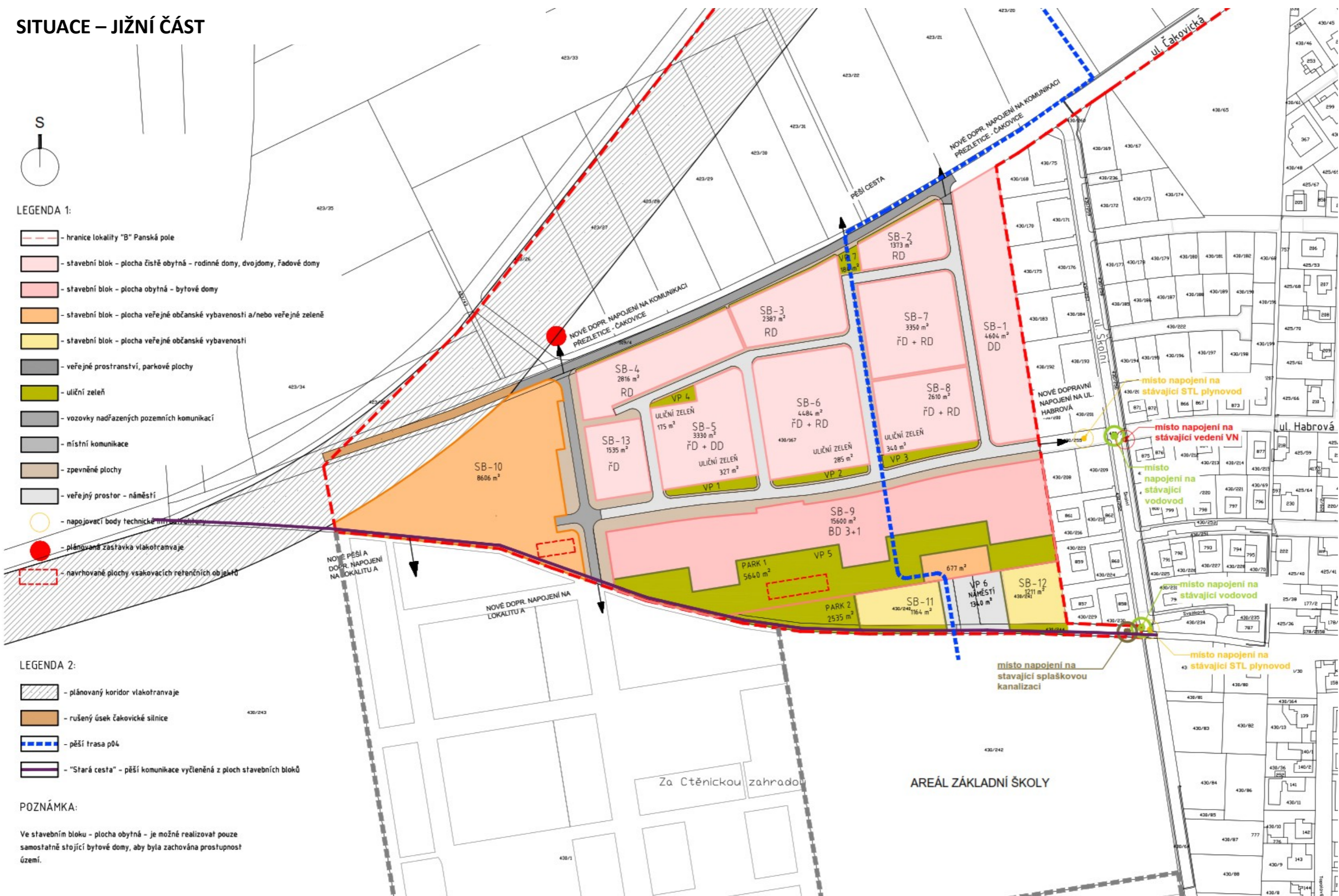
- hranice lokality "B" Panská pole
- stavební blok - plocha čistě obytná - rodinné domy, dvojdomy, řadové domy
- stavební blok - plocha obytná - bytové domy
- stavební blok - plocha veřejné občanské vybavenosti a/nebo veřejné zeleně
- stavební blok - plocha veřejné občanské vybavenosti
- veřejné prostranství, parkové plochy
- uliční zeleň
- vozovky nadřazených pozemních komunikací
- místní komunikace
- zpevněné plochy
- veřejný prostor - náměstí
- napojovací body technické infrastruktury
- plánovaná zastávka vlakovtravaje
- navrhované plochy vsakovacích retenčních objektů

LEGENDA 2:

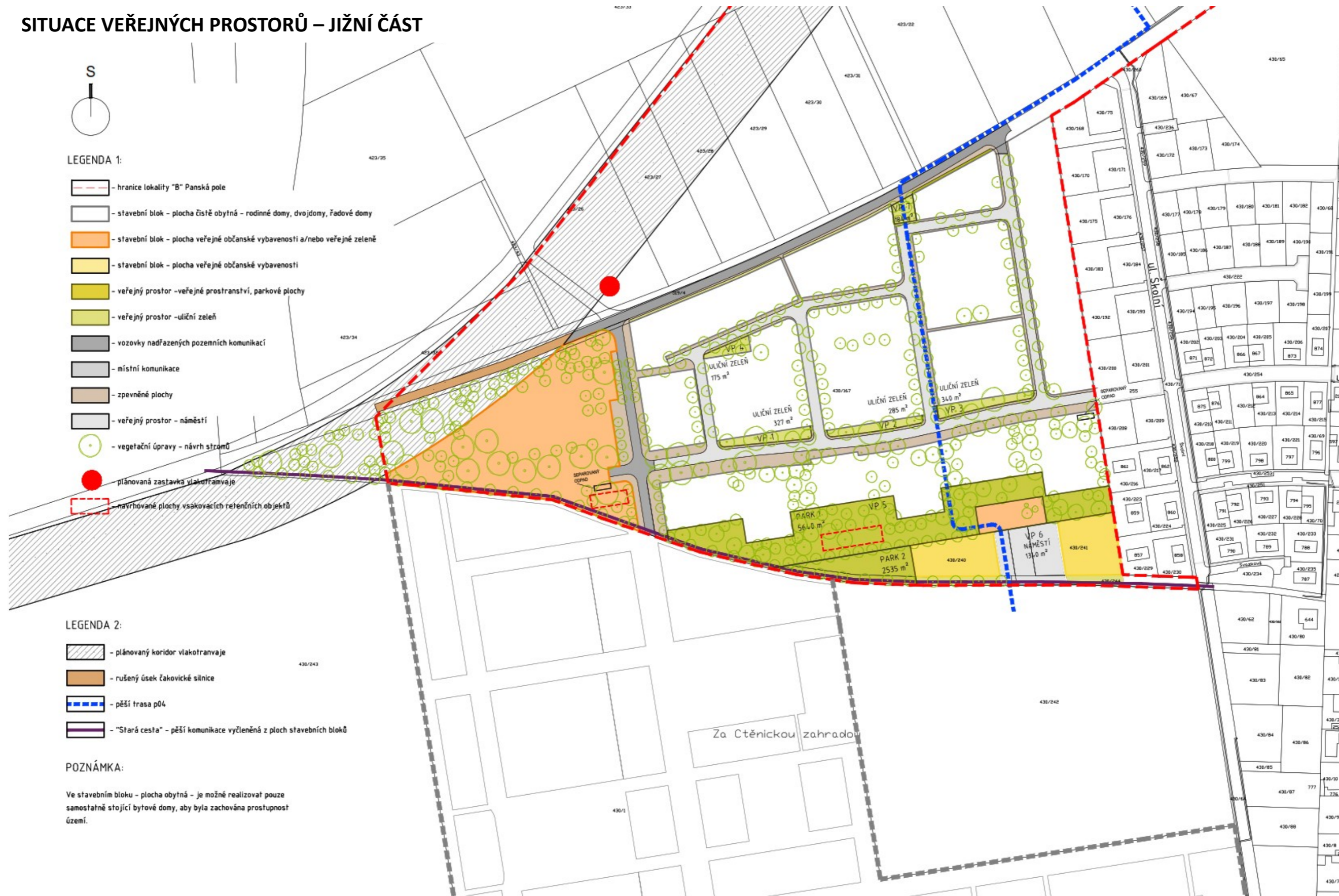
- plánovaný koridor vlakovtravaje
- rušený úsek čakovické silnice
- pěší trasa p04
- "Stará cesta" - pěší komunikace vyčleněná z ploch stavebních bloků

POZNÁMKA:

Ve stavebním bloku - plocha obytná - je možné realizovat pouze samostatně stojící bytové domy, aby byla zachována prostupnost území.



SITUACE VEŘEJNÝCH PROSTORŮ – JIŽNÍ ČÁST



LEGENDA 1:

- hranice lokality "B" Panská pole
- stavební blok - plocha čistě obytná - rodinné domy, dvojdomy, řadové domy
- stavební blok - plocha veřejné občanské vybavenosti a/nebo veřejné zeleně
- stavební blok - plocha veřejné občanské vybavenosti
- veřejný prostor - veřejné prostranství, parkové plochy
- veřejný prostor - uliční zeleň
- vozovky nadřazených pozemních komunikací
- místní komunikace
- zpevněné plochy
- veřejný prostor - náměstí
- vegetační úpravy - návrh stromů
- plánovaná zastávka vlakovtravaje
- navrhované plochy vsakovacích retenčních objektů

LEGENDA 2:

- plánovaný koridor vlakovtravaje
- rušený úsek čakovické silnice
- pěší trasa p04
- "Stará cesta" - pěší komunikace vyčleněná z ploch stavebních bloků











POZNÁMKA:

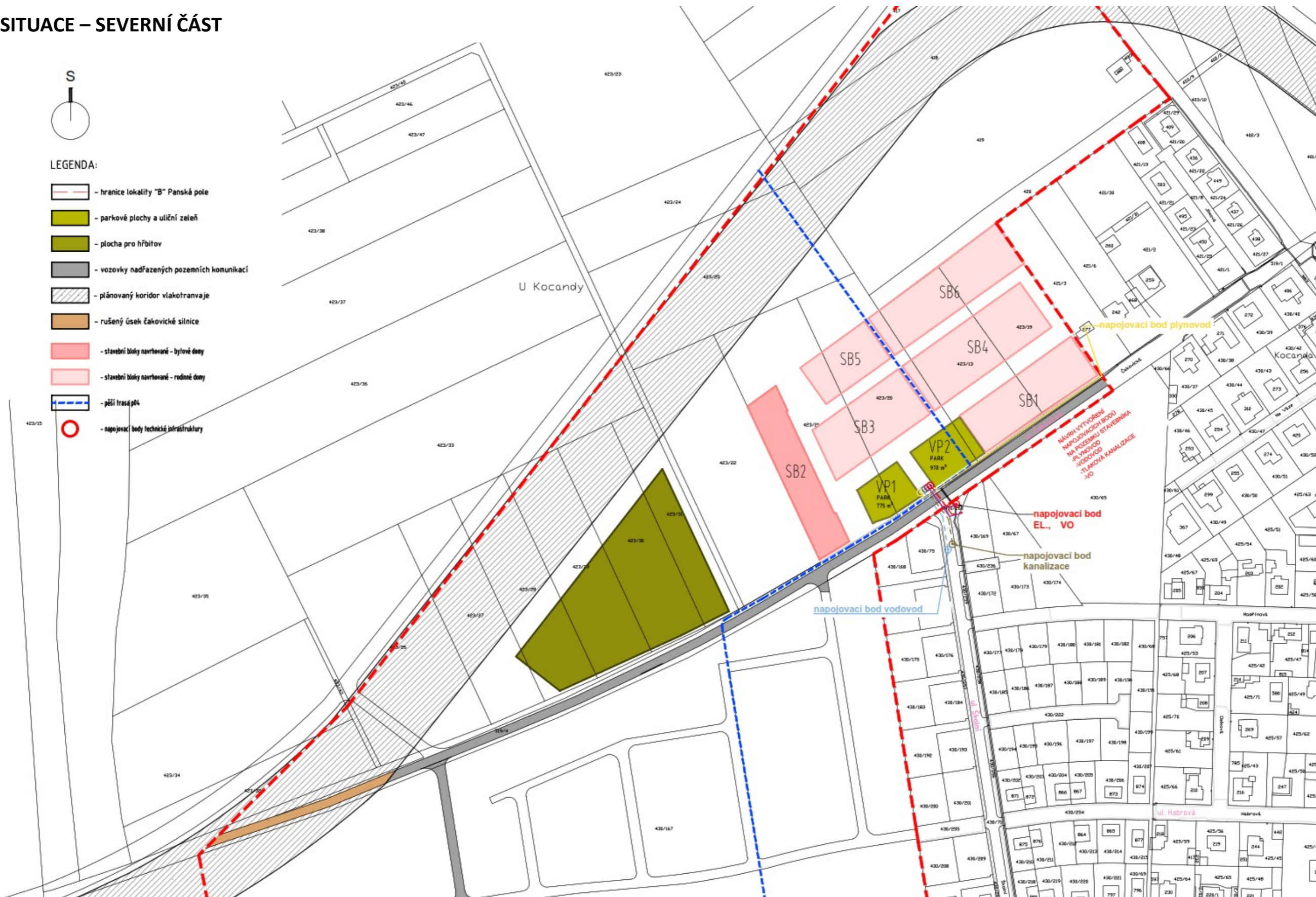
Ve stavebním bloku - plocha obytná - je možné realizovat pouze samostatně stojící bytové domy, aby byla zachována prostupnost území.

SITUACE – SEVERNÍ ČÁST



LEGENDA:

-  - hranice lokality "B" Panská pole
-  - parkové plochy a uliční zeleň
-  - plocha pro hřbitov
-  - vozovky nadřazených pozemních komunikací
-  - plánovaný koridor vlakotranžaje
-  - rušený úsek čakovické silnice
-  - stavební bloky navrhované - bytové domy
-  - stavební bloky navrhované - rodinné domy
-  - pěší trasá p4
-  - napojovací body technické infrastruktury

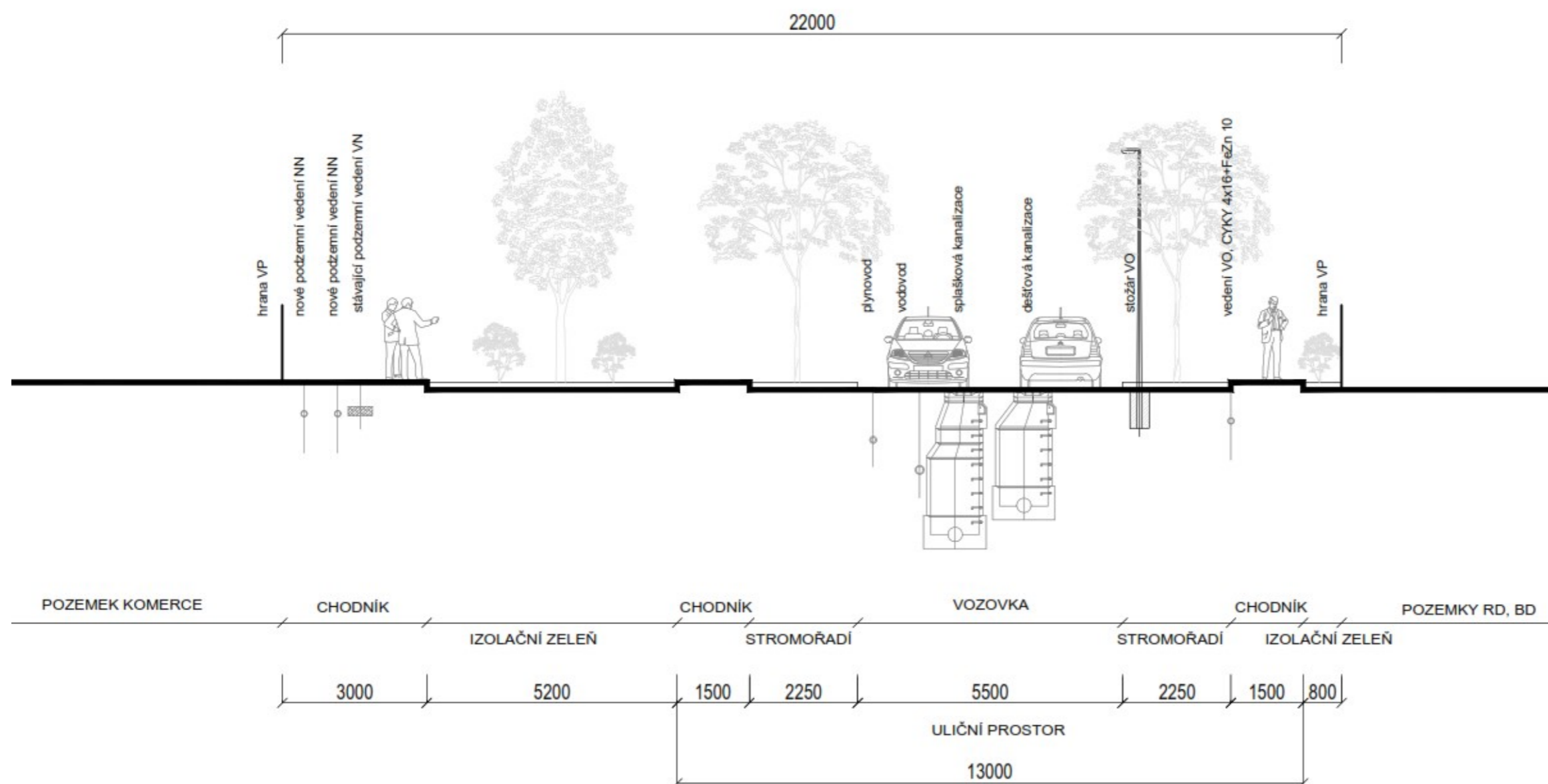


225 Celkové nadhledové prostorové zobrazení lokality

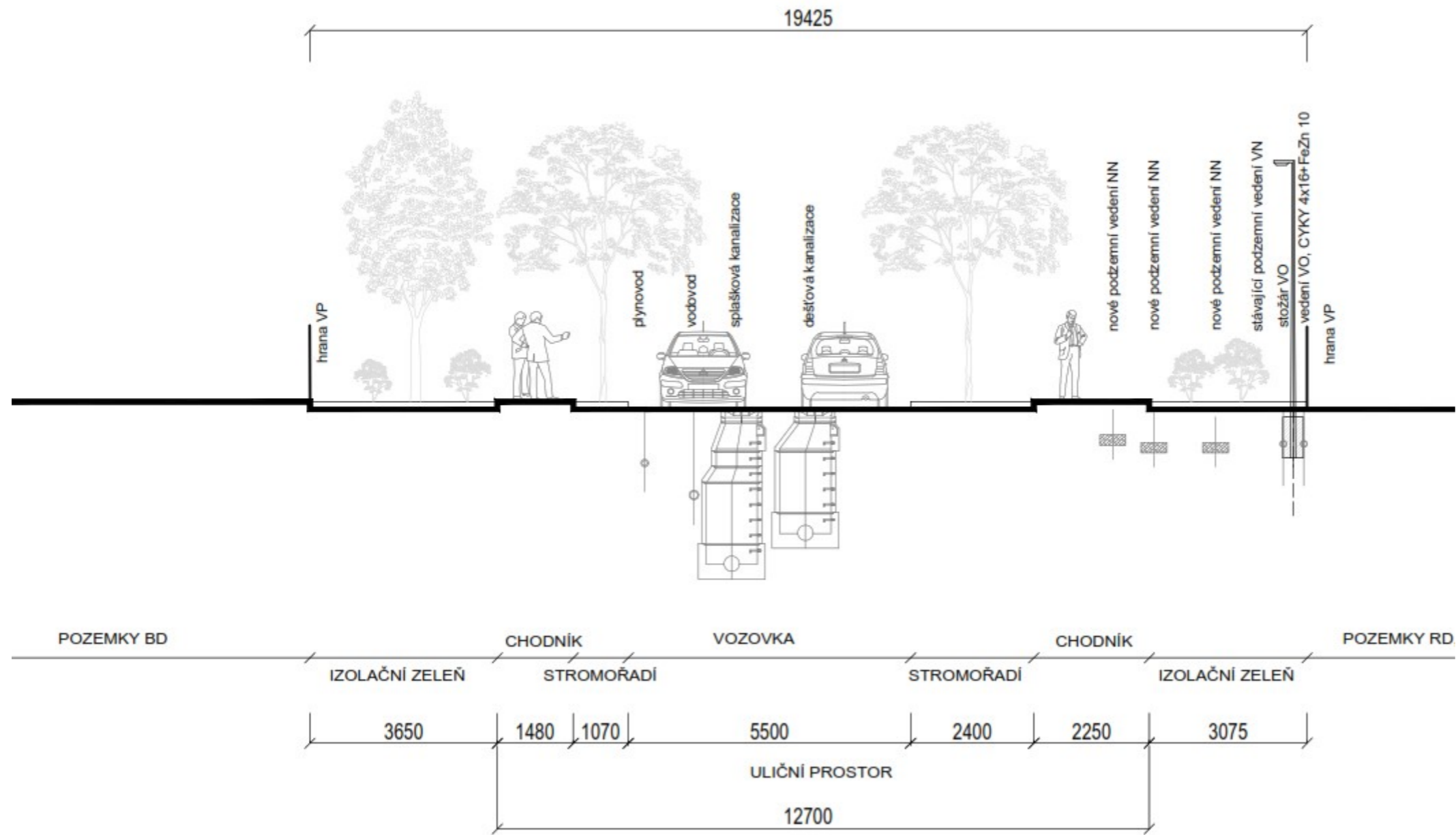


230 Základní zásady uspořádání veřejných prostranství – ulic

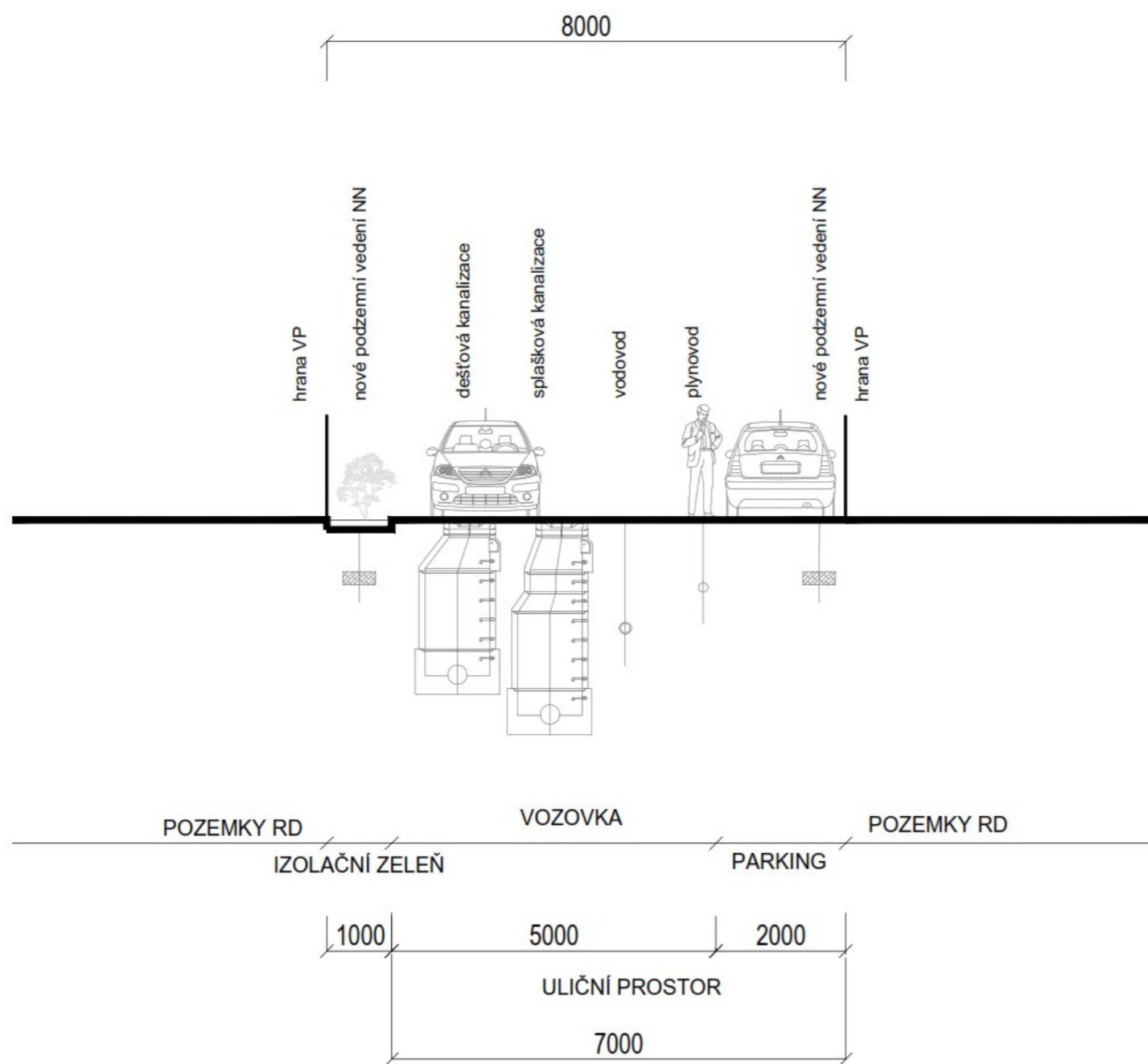
Kromě nadřazených pozemních komunikací skupiny C budou v lokalitě B nově navrhované ulice náležet do funkční skupiny D1 - obytné zóny. Budou řešeny v duchu zobrazených profilů, přičemž je v případě skupiny D1 dle prostorových možností přípustné parkovací pruh uvažovat i s šikmým, resp. kolmým stáním. Chodník je rovněž u profilů skupiny D1 možno řešit po obou stranách či jednostranně dle skutečných potřeb a návazností. Podle ustanovení článku 3 platného územního plánu a také v souladu s předpisem TP 103 bude profil ulice řešen přednostně v jedné úrovni (čili bez výškových rozdílů). Ulice bude řešena s výsadbami. Výsadby nejsou z hlediska sortimentu a velikostních druhů dřevin nebo křovin konkretizovány ani územním plánem Přezletic, ani touto územní studií.



Vzorový příčný řez ulic s pozemní komunikací funkční skupiny C – přípojka na ulici Čakovická



Vzorový příčný řez ulicí s pozemní komunikací funkční skupiny D1 – prodloužení ulice Habrová



Vzorový příčný řez ulicí s pozemní komunikací funkční skupiny D1 – obytná zóna

Podklady:

1. Původní územní studie z roku 2012
2. Územní studie z roku 2016
3. Územní studie lokality B z března 2020
4. Polohopis a výškopis zpracovaný firmou Geoline, s.r.o. z března 2020
5. Územní plán Přezletic z roku 2011
6. Fotografie a archivní snímky – Písek-Seyček architekti
7. Vizualizace – OM Consulting