



V souladu s § 30 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu v platném znění (stavebního zákona) pořizovatel této územní studie schválil dne **9. července 2012** možnost jejího využití.

Pořizovatel

Obec Přezletice
Veleňská 48
250 73 Přezletice

starostka obce
Ing. Veronika Vrecionová

oprávněná úřední osoba pořizovatele
Ing. Renata Perglerová

Zhotovitel

Architektonická kancelář Kolpron, s.r.o., IČ 27233278
Janáčkovo nábřeží 57, 150 00 Praha 5, www.kolpron.cz

Projektant

Ing. arch. Petr Starčevič, číslo autorizace: ČKA 01928

MgA. Petr Macek

MgA. Jakub Sedmík

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.

Elektronická verze je přístupná na webové adrese <http://www.prezletice.cz/uzemni-plan/>

Zadání územní studie lokality C

Pořízení Územní studie lokality C "Kocanda - K Podolánkám" vyplývá z platného územního plánu Přezletic, odstavce 1 dílu a10 (Vymezení ploch, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování).

OBSAH

Územní studie lokality C bude obsahovat analytickou a návrhovou část podle dále uvedené specifikace. Návrhová část bude nad rámec účelu (viz dále) obsahovat doprovodné ilustrace, textové komentáře a podobně.

ROZSAH

Územní studie lokality C bude zahrnovat lokalitu C tak, jak je vymezena v platném územním plánu Přezletic.

CÍLE

Lokalita C je z hlediska geometrie (tvaru) pozemků a z hlediska požadavků na polohu a uspořádání ploch veřejné infrastruktury jedním z nejsložitějších území mezi zastavitelnými plochami v obci. Hlavním cílem pořízení územní studie lokality C je proto v duchu principů a zásad územního plánu Přezletic řešenou oblast vhodným, přiměřeným a udržitelným způsobem přesněji definovat s ohledem na uplatnění veřejného zájmu.

ÚČEL

Územní studie lokality C se použije jako podklad při rozhodování v území. V textové i grafické části studie budou jasně a jednoznačně vyznačeny ty části, které se pro rozhodování a posuzování nepoužijí. Jednotlivé dílčí projekty pro územní rozhodování budou posuzovány z hlediska souladu s touto územní studií.

SPECIFIKACE

Analytická část studie bude obsahovat:

- rozbor přírodních hodnot
- rozbor kulturních hodnot
- rozbor antropogenních hodnot
- rozbor charakteristik území

Návrhová část studie bude obsahovat:

- návrh celkové urbanisticko architektonické koncepce včetně vymezení částí lokality pro další parcelaci pro stavební využití
- rámcové určení budoucího charakteru lokality
- způsob řešení dopravních vazeb na okolí včetně řešení pěších a cyklistických komunikací a vazeb na veřejnou dopravu
- určení charakteru a podstatných parametrů veřejných prostranství
- upřesnění koncepce nakládání se splaškovými vodami a koncepce řešení odvádění dešťových vod
- odúvodněné vymezení některých pozemků a specifikaci jejich využití včetně zásad umístění a prostorového uspořádání staveb

Další věcné požadavky na řešení:

- celková urbanisticko architektonická koncepce lokality bude vycházet zejména z jasně formulované hrany lokality v severovýchodním směru (kde pravděpodobně dojde ke stavebnímu "uzavření" vůči krajině) a z návazností na okolní zástavbu na straně jižní a západní.
- intenzita využití, podlažnost zástavby, pojetí veřejných prostorů a další znaky, podílející se na utváření charakteru lokality budou definovány spíše volněji jako vyjádření výchozího (nynějšího) rázu této lokality a promítnutí vlivu budoucí východní tangenty na východní část Přezletic.
- prostor východní tangenty bude v oblasti souběhu s dráhou řešen jako záměrně komponovaný a jednotně řešený celek, oddělující zástavbu obce od volné krajiny, obě dopravní stavby budou vzájemně polohově a výškově koordinovány společně s dalšími systémy a prvky, v tomto prostoru budou vhodně uspořádány také odpočívající pěší a cyklistické stezky;
- v návaznosti na prodlouženou Habrovou ulici bude vymezen prostor pro možnou stanici dráhy s navazujícími zařízeními pro další druhy doprav;
- v lokalitě budou nad rámec ploch pozemních komunikací rozmístěna veřejná prostranství o celkové výměře 0,5 hektaru;
- síť pozemních komunikací bude mimo jiné uspořádána takto:

f1) ve východní části lokality tak, aby tranzitní automobilová doprava mezi východní tangentou na severu a Cukrovarskou ulicí na jihu prostřednictvím dříve uvažované větve 2 silničního obchvatu obce nebyla možná,

f2) tak, aby napojení Kaštanové ulice na Horní náves nemohlo dopravně zatížit Veleňskou ulici v technicky nevyhovujících úsecích,

g) řešení pěších a cyklistických komunikací bude zahrnovat i správně řešené nové vazby v severovýchodním a východním směru.

Minimální rozsah výkresové části studie:

- celková přehledná situace lokality v měřítku 1:2000 včetně zobrazení širších vztahů s řešením pěších vazeb na okolí i ve směru do centra obce;
- celkové nadhledové prostorové zobrazení lokality jako kombinace zásadních prvků a ilustrace možného způsobu zastavění a výsadeb stromů;
- výkres veřejných prostranství s koncepcí řešení pozemních komunikací a nástinem řešení vegetačních úprav.

Ostatní formální požadavky:

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

Poznámka:

Zadání územní studie vychází z platného územního plánu Přezletic, kterým je mj. stanovena povinnost pořádat územní studii jako podklad pro rozhodování v území.

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

Podle odstavce 4 § 30 stavebního zákona platí, že pořizovatel územní studie schvaluje možnost jejího využití.

Projednáno a schváleno zastupitelstvem obce Přezletice dne 9. února 2012

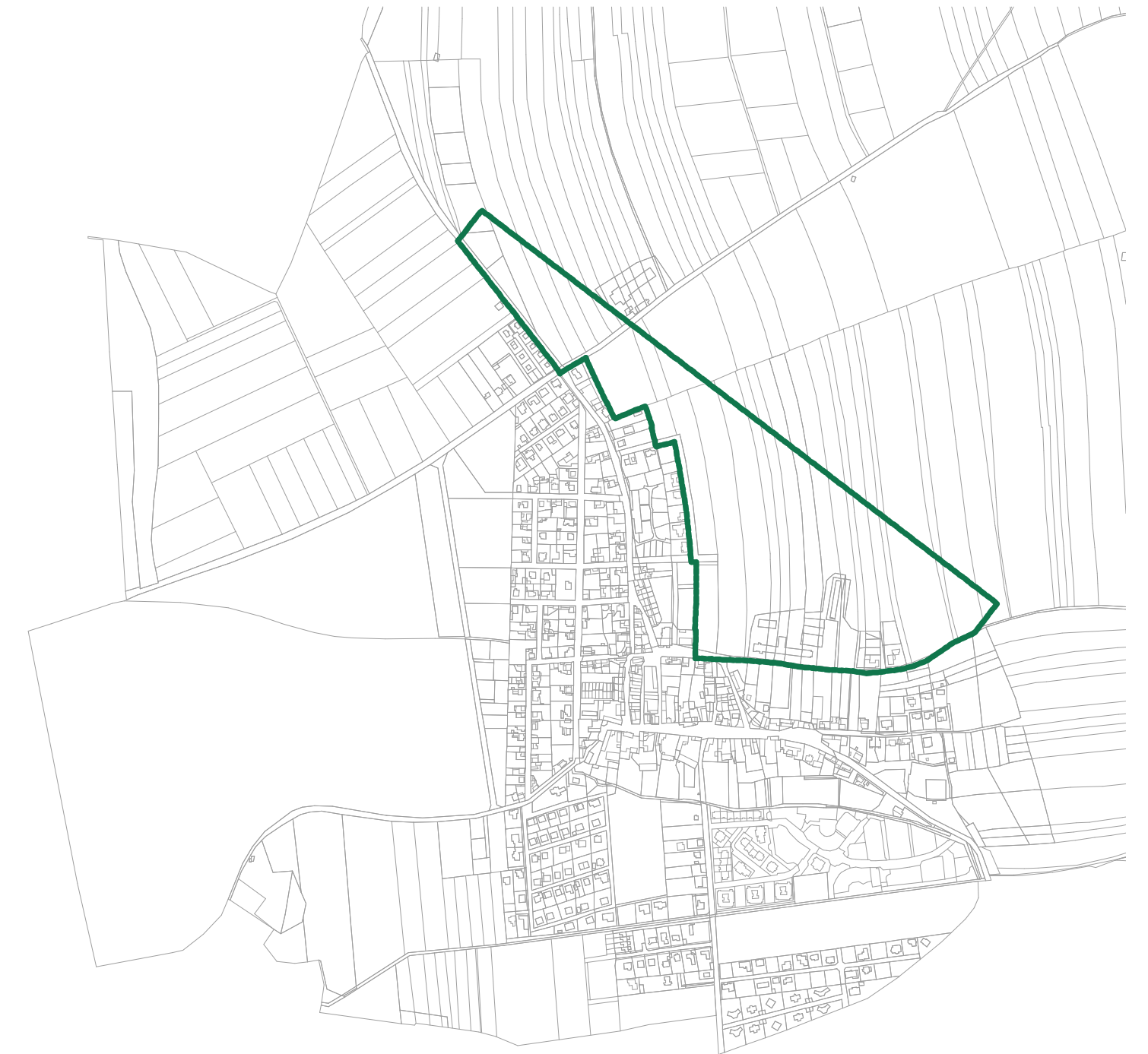
Studie je členěna na část analytickou a část návrhovou.

Část analytická obsahuje souhrnný přehled, komentář a vyhodnocení podstatných prvků, znaků a charakteristik lokality. Hlavní kapitola analýzy se týká předmětu územního plánu Přezletic do lokality C. Za jednotlivými výřezy vybraných (a relevantních) výkresů územního plánu následuje textová část. V ní jsou vybrána ustanovení územního plánu, která se bezprostředně promítají do řešení. Ta jsou obsažena v levém sloupci textu. V prostředním sloupci textu je vždy uvedeno, jak je v řešení této studie na příslušná ustanovení územního plánu reagováno a jak by se měla promítnout do navazujících dílčích řešení.

Část návrhová je zahájena textem, v němž je uveden doplňující výčet položek, vyplývajících ze zadání, které nebyly v předchozí (analytické) kapitole speciálně vyjádřeny. Některé položky jsou proto zopakovány nebo jsou vyjádřeny jinými slovy. Za textovou částí následují výkresy.

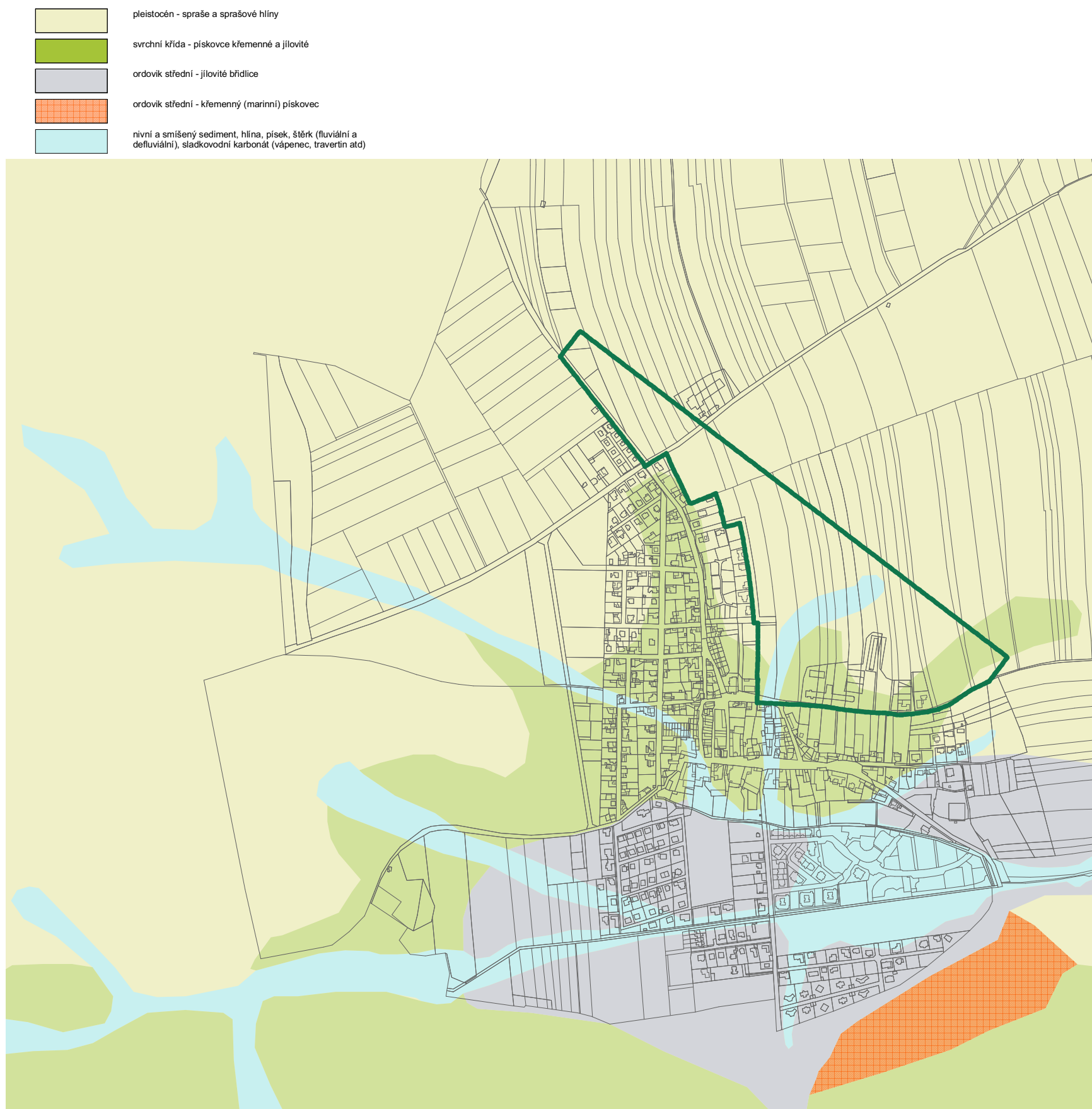
Analytická část studie

Lokalita C je v organismu obce výjimečná ze dvou hlavních důvodů. Prvním důvodem je vymezení její severovýchodní hranice, která sleduje linii východní tangenty (a ta se opírá o stávající dálkovou trasu elektrického vedení 22 kV, která je v krajině stabilizovaná). Druhým důvodem je pozemková rozmanitost (dobře patrná na dolní mapě v měřítku 1:10000). Prakticky to znamená, že celá lokalita nebude pokryta jedním územním rozhodnutím, ale velkým počtem různě rozsáhlých rozhodnutí. Plošné parametry některých pozemků neumožňují samostatná řešení. Slučování pozemků lze proto pokládat za předpoklad změn v území. Spolupráce s obcí se jeví jako zásadní podmínka správného postupu.



Jedinou výraznou stavební enklávou v lokalitě C je areál bývalého statku, který byl v průběhu 90. let XX. století proměněn do několika nezemědělských provozoven. Na snímku je šikmý letecký pohled od východu.





Z morfologického hlediska má území jednotvárný plochý reliéf. Velmi mírně se svažuje od severu až severo-východu k jihu až jihozápadu. 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 přerušeny "prsty" (vyznačenými světle modrou barvou) s nivními a smíšenými sedimenty, hlínou, pískem, štěrkem, vápencovými nebo travertinovými tělesy a podobně. Také zde lze díky terénu hovořit o jakž takž přijatelných podmínkách. Jednoduše vyjádřeno - může se jednat o jakési podzemní útvary, jimiž proudí voda z vyšších poloh, která je následně zaústěna do Ctěníckého potoka. Obě tyto oblasti jsou významné z hlediska schopnosti dobrého nebo relativně dobrého odvádění srážkových vod. Jižní část lokality C je těmito dvěma oblastmi částečně zasažena.

Největší část lokality C 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 budou 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 C je možno konstatovat, že hladina podzemní vody do hloubky kolem 4 metrů, čili do největší pravděpodobné hloubky pod povrchem terénu, není obvykle zastižena. Podzemní voda je zde vázána na puklinovou propustnost podložních křemenců. Je nutné předpokládat, že vsakovací objekty budou zasahovat až do prostředí křemenců, protože nadložní kvartérní jemnozrnné zeminy jsou pro vsakování srážkových vod prakticky zcela nevhodné. Hladina podzemní vody se v severní části lokality nachází až v hloubce okolo 12 metrů pod terénem. Směr proudění podzemních vod lze očekávat od severu k jihu do širokého mělkého údolí Ctěníckého potoka.

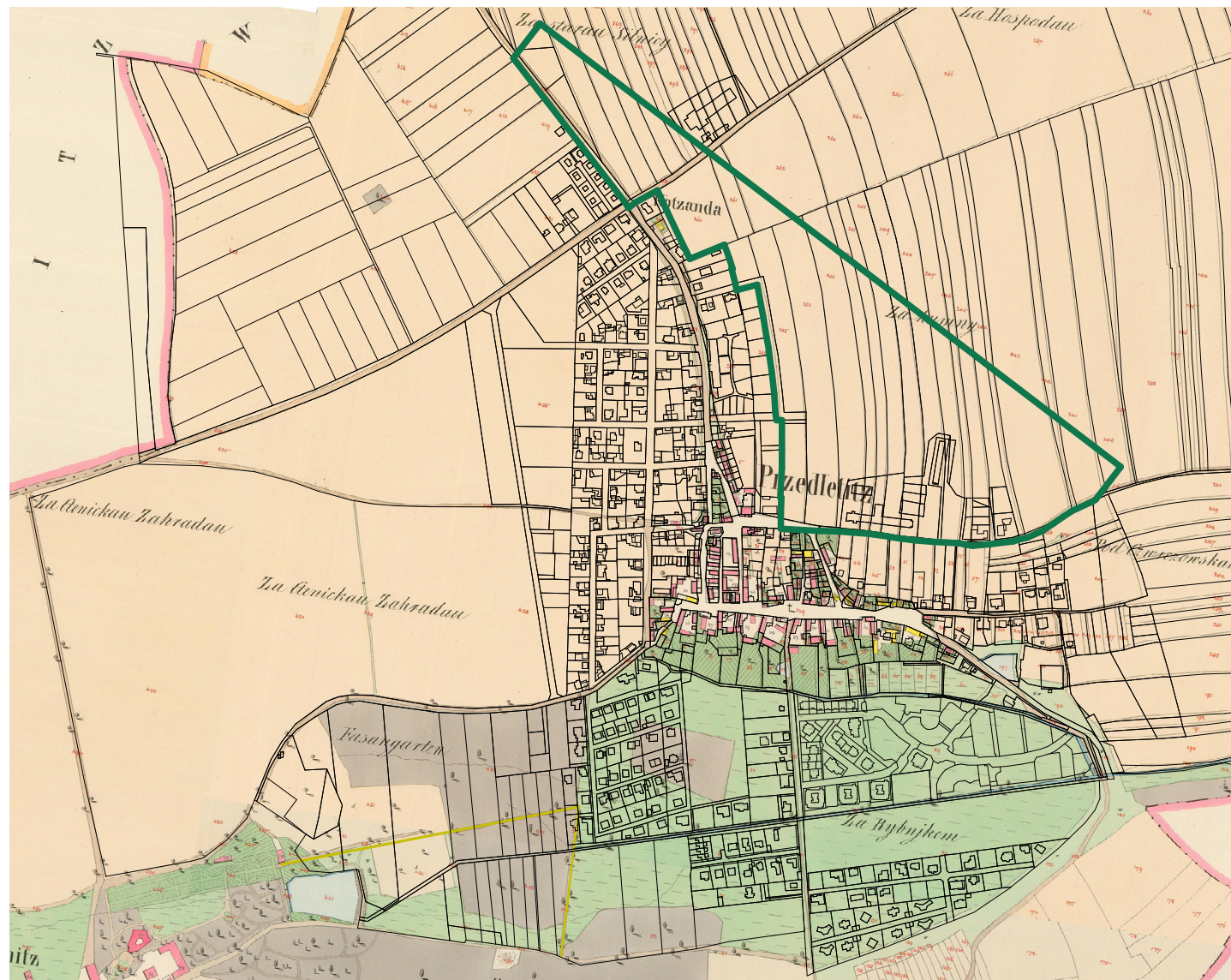
Vlevo

Kopie otisku katastrální mapy z roku 1839, tzv. Povinného císařského otisku. V mapě je zobrazena kresba stávajících parcelních hranic (podle KN i PK). V lokalitě C jsou pouze plochy orné půdy - stav je v porovnání s dneškem víceméně beze změny.

Měřítko mapy 1:10 000.

Vpravo

Průmět hranic lokality C a kresby stávajících parcelních hranic do ortofotografie pořízené v roce 1949 (nahore, měřítko 1:10000) a v roce 1953 (dole). Ze záběrů je patrné, že při Kaštanové ulici (vlastně při historické cestě z Horní návsi do Podolanky) existuje stavba, která byla v průběhu 50. let zahrnuta do stavby farmy (a která je zde podnes v její nejvýchodnější části).



Průmět hranic lokality C do historických dokumentů



Vlevo

Zákres lokality C (zelená linie) do kresby terénního reliéfu. Vrstevnice jsou zakresleny v intervalu 1 metr. Červenou tečkovanou linií je vyznačeno "rozvodí" - severně od ní lze (v kontextu s geologickými poměry) předpokládat ztížené podmínky pro řešení nakládání se srážkovými vodami. Měřítko mapy 1:10 000.

Vpravo

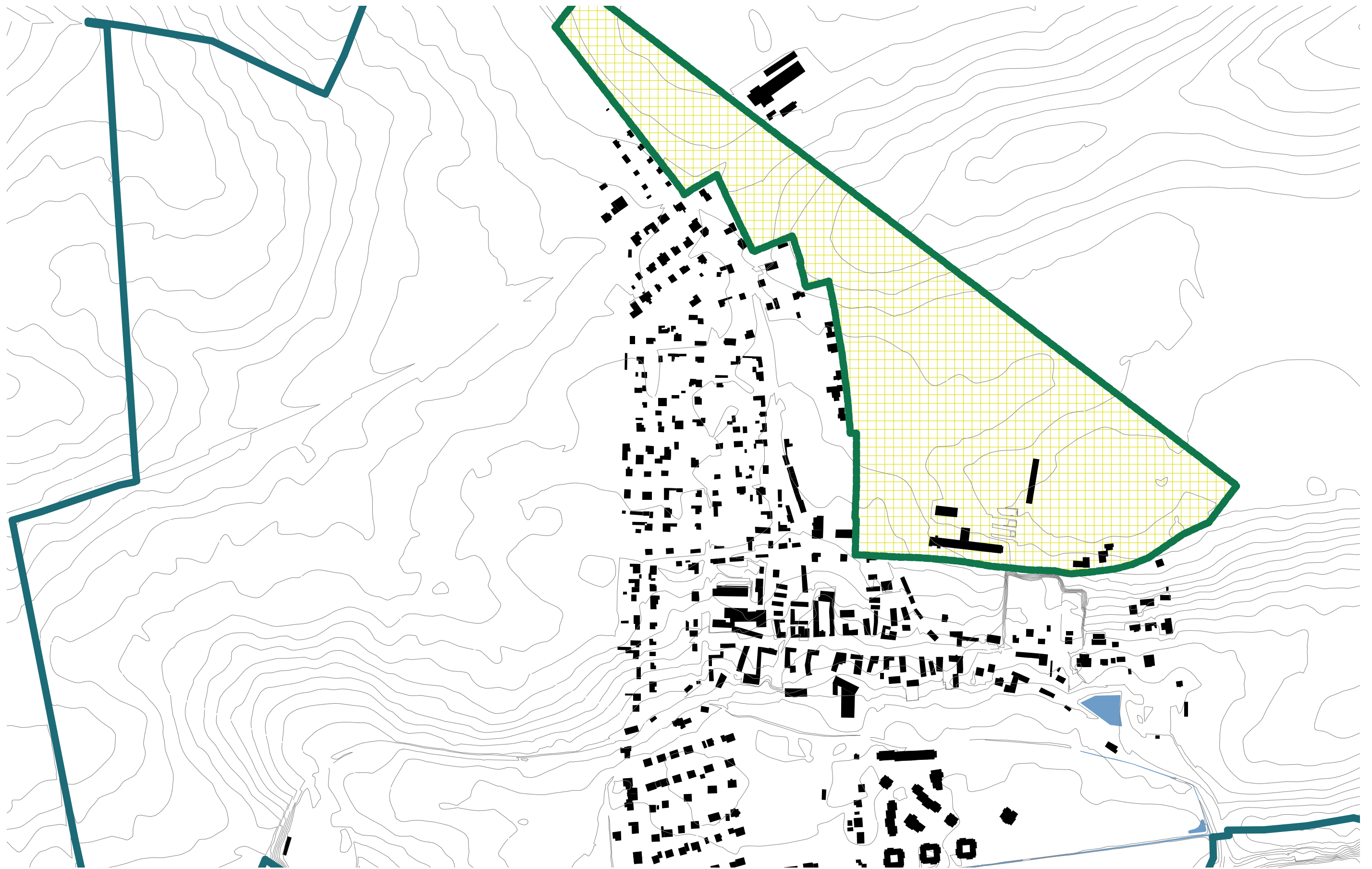
Zákres struktury prostorů (figury) do mapy měřítka 1:10 000. Z kresby je zřejmé, že lokalita nemá vztah k zřetelně vyjádřenému prostoru, jehož „odezva“ by případně měla být do uspořádání lokality promítnuta.

Na další straně

Syntéza kresby krajinného reliéfu a figury. Měřítko mapy 1:5 000.

Krajinný reliéf a struktura prostorů (figura)







Panoramatický pohled od východu. Stanoviště záběru je v místě budoucí tramvajové stanice. Vpravo detail se zákresem průniku hlavního východozápadního bulváru do prostoru při Veleňské ulici.

Severní část lokality
Vlevo pohled při příjezdu od Veleně, vpravo opačný pohled severním směrem z ulice Ke Kocandě.



Panoramatický pohled na lokalitu od východu. Stanoviště záběru je v místě ohybu linie elektrického vedení (stojíme pod dráty přesně u ohybového stožáru).





Horní návěs - pohled směrem východním do Kaštanové ulice



Východní ukončení Horní návěsi



Kaštanová ulice - východní část

Pohled z Kaštanové ulice směrem západním k Horní návěsi

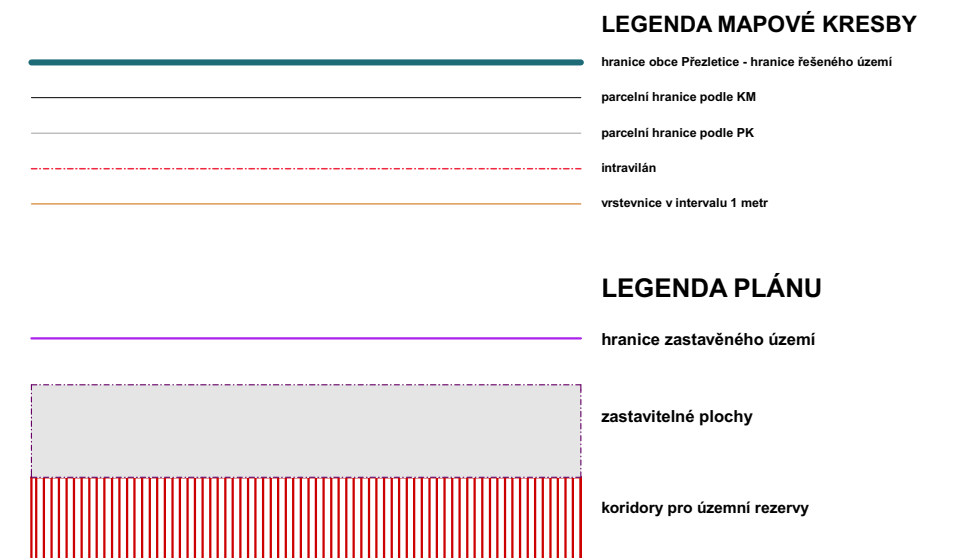
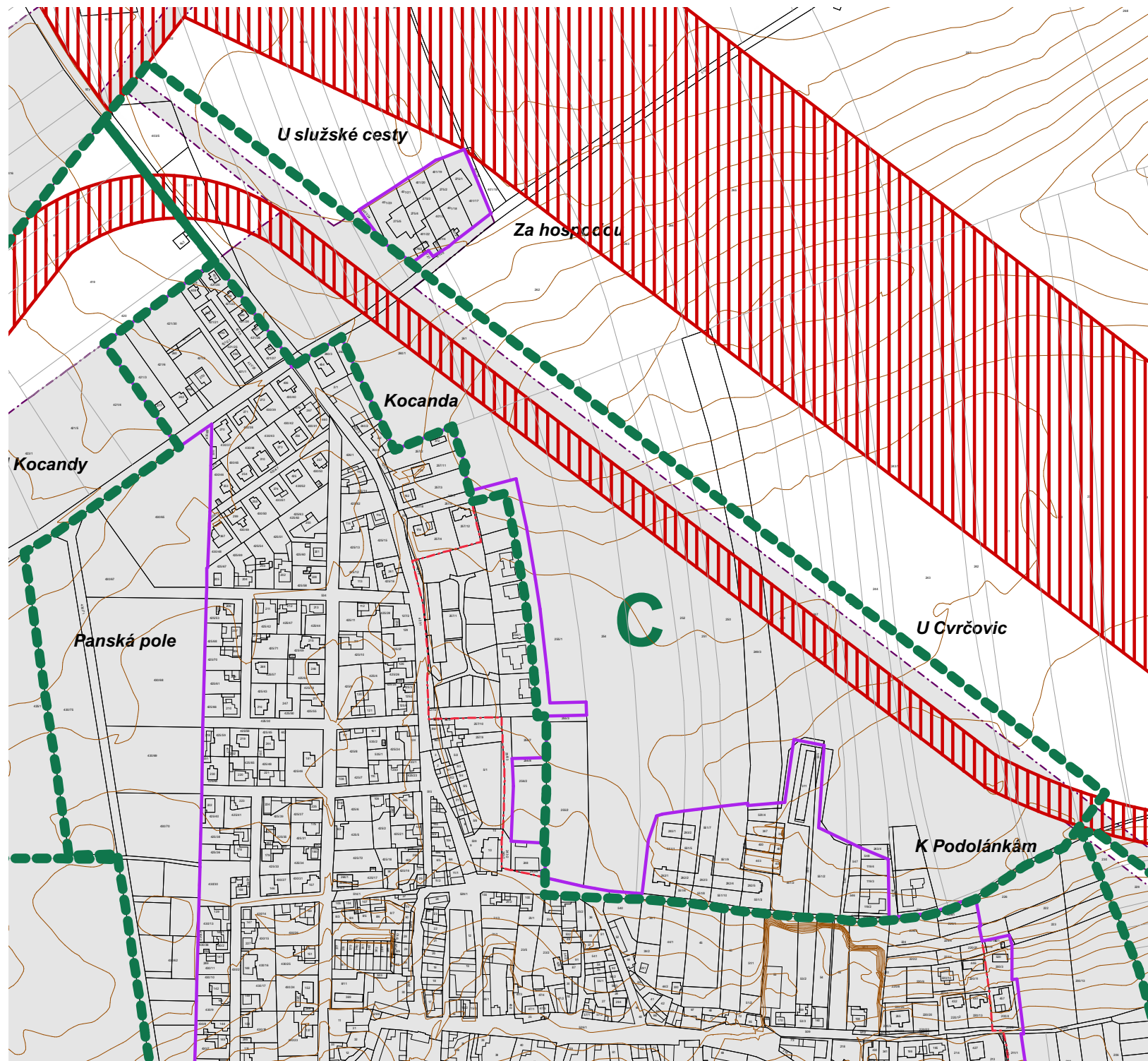


Pohled přes Horní návěs směrem západním k Veleňské ulici

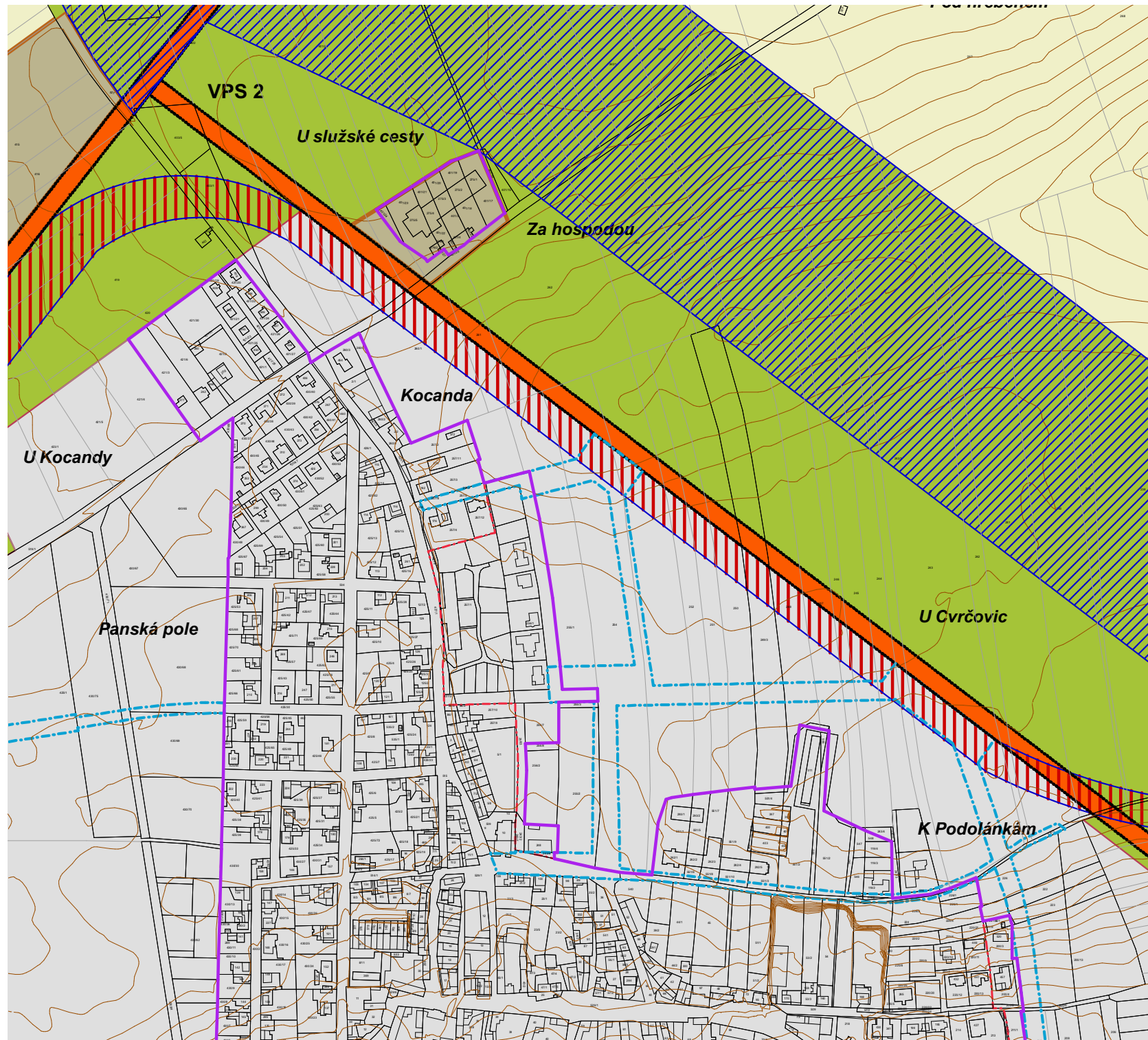


Pohled z východního konce Horní návěsi do Spojovací ulice








Grafická příloha územního plánu č . 1 Výkres základního členění území

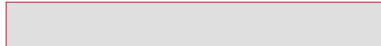
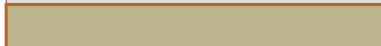
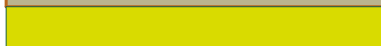





LEGENDA MAPOVÉ KRESBY

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

LEGENDA PLÁNU

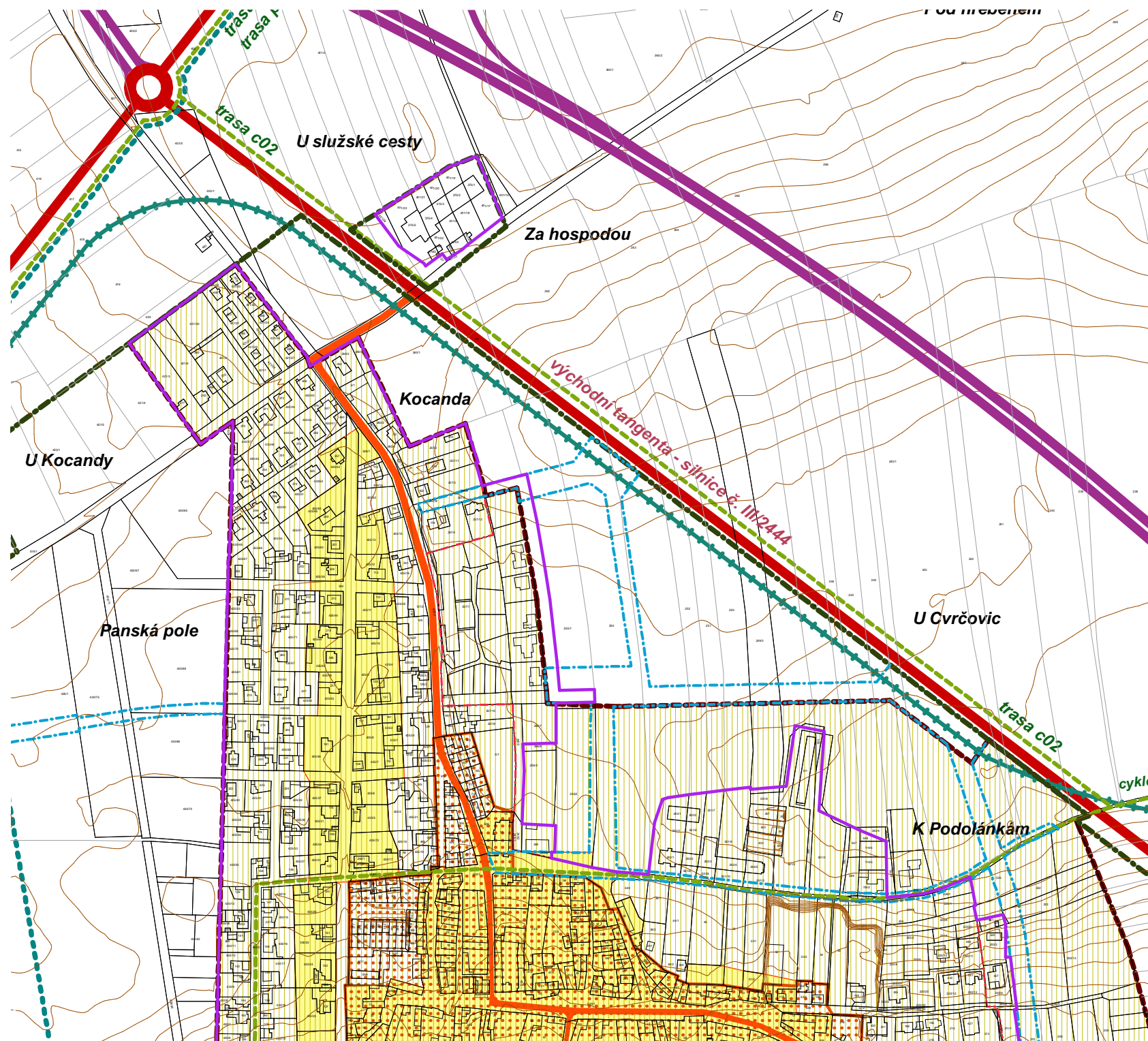
Plochy s rozdílným využitím

-  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 biocentru a biokoridorů
-  plochy pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření
-  hranice ploch pro veřejná prostranství




Grafická příloha územního plánu č . 2 Hlavní výkres








LEGENDA MAPOVÉ KRESBY

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

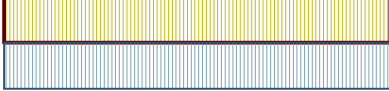


LEGENDA PLÁNU

-  hranice vybraných zastavitelných území (smíšeně 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 (obslužené)
-  hranice vybraných veřejných prostranství podle článku 6 odstavce 5
-  trasa c01
-  samostatná pěší trasa podle článku 3 odstavce 15




Technická infrastruktura

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

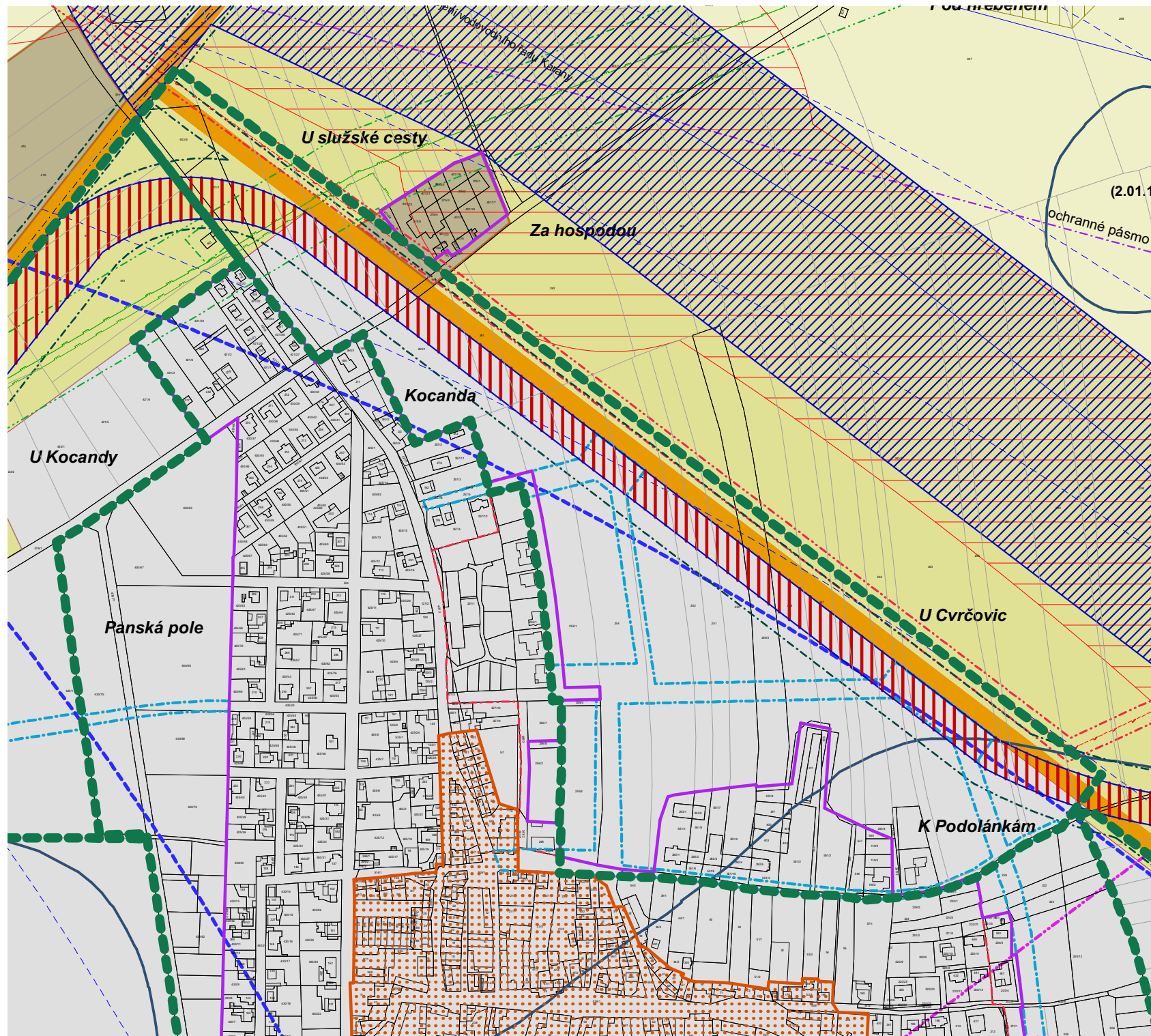
Krajina, územní systém ekologické stability

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

Informativní zobrazení

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

Grafická příloha územního plánu č. 3 Výkres koncepce















LEGENDA MAPOVÉ KRESBY a základních informací







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

LEGENDA - zobrazené jevy








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

-  plochy smíšené obytné
-  plochy smíšené
-  plochy zvláštního využití
-  plochy silniční dopravy
-  plochy všeobecné zelené
-  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 K 330 m n.m.
-  letiště Letňany - vnější hranice ochranného pásma kuželové plochy 377 m n.m.
-  letiště Letňany - intervaly 10 metrů uvnitř ochranného pásma kuželové plochy L 360 m n.m.



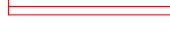

HRANICE PÁSEM (případně osy) TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

-  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

Grafická příloha odůvodnění územního plánu č . 10 Koordinační výkres

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.

(2) Rozvoj obce Přezletice zahrnuje především obnovu a kultivaci existujícího prostředí sídla i krajiny, spojenou s postupným doplňováním veřejné infrastruktury. Přitom budiž respektovány hodnoty prostředí s cílem dosahovat nejvyšší možné harmonie v celku i v detailu a preferováno zvyšování obytných a pobytových kvalit místa v nejbližším slova smyslu. Proto veškeré zásahy v obci budiž před přijetím jakéhokoli rozhodnutí podrobeny pečlivému zkoumání, zda svým duchem odpovídají výše uvedenému.

(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 oblastí 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 stísněných uličních prostranství se zástavbou spíše volně rostlého charakteru,
- b) čtvrtě „vilové zástavby“ se Zahradní ulicí jako její hlavní osou.

Díl a3 - Urbanistická koncepce

(1) Základní půdorysný tvar sídla bude ostře a jasně vymezen vůči volné krajině kosteleckou silnicí a východní tangentou. Obě linie budou podpořeny souběžným vedením tratě vlakotramvajové linky a vegetačním doprovodem jasně v krajině uplatnitelným. Západní hranice sídla bude v krajině jasně čitelná jako tvarově jednoznačná hrana.

Poloha lokality C v organismu obce Přezletice je ve vztahu k Praze zdánlivě odvrácená. Věcně vzato je však možné za fyzickou hranici Prahy považovat budoucí silniční okruh kolem Prahy (SOKP) s lesnatým pásem, který - alespoň na území Přezletic - vytvoří jasné rozdělení na “město” a “krajinu”. Správnost a vhodnost reagování na fakt, že obec Přezletice sousedí s územím hlavního města Prahy, a že je s ním stavebně srostlá, se projeví zejména základními i principy uspořádání k sobě náležejících částí lokality, návaznostmi na stávající zástavbu a zcela konkrétně v pásu při severovýchodním okraji lokality - podél tramvajové trasy a východní tangenty. Bude potřebné počítat se spíše městskými formami uspořádání veřejných prostorů. Detaily architektonického a stavebně technického řešení zástavby v jednotlivých blocích jsou z tohoto hlediska významově druhořadé.

Zvyšování obytných a pobytových kvalit místa v nejbližším slova smyslu se musí týkat každé nově navrhované části. Kvalitou není míněno řešení staveb pro bydlení a pozemků, na nichž jsou situovány, ale kvalita veřejných prostranství jako primární kritérium. Teprve v návaznosti na veřejný prostor a ve vzájemných vztazích půjde o kvalitu řešení jednotlivých prvků. V lokalitě C se toto hledisko týká zejména výrazného uličního prostoru ve směru východ - západ (v návaznosti na ulici Habrovou) se soustředěním vegetačních úprav a s koncentrací pobytových, relaxačních a rekreačních ploch, prostorů a zařízení. Nově navrhované části lokality C v dotyku s tímto “bulvárem” se k němu proto budou vztahovat jako k primárnímu veřejnému prostranství.

Lokalita C zahrnuje východní (nedokončenou) část Horní návsi, na kterou přímo navazuje Kaštanová ulice a ve směru severním parkový pás jako pokračování ulice Spojovací. Parcela na východním ukončení Horní návsi bude hrát mimořádně významnou roli v budoucím organismu obce - bude jakýmsi převodním kloubem mezi venkovským charakterem a charakterem do značné míry odlišným.

Východní tangenta je situována do souběhu se stávajícím elektrickým vedením vysokého napětí 22 kV Brázdím - Dehtáry. Další souběžnou linií bude tramvajová trať, podél které bude moci být vedena pozemní komunikace, zpřístupňující přílehlající zástavbu. Přesné pozice bude možné stanovit po samostatném úplném prověření tramvajové tratě. Východní tangenta bude opatřena oboustranným topolovým nebo obdobným tvarově jednoznačným stromořadím, které by se mělo v krajině uplatňovat i jako symbol rozhraní.

V územním řízení má obec jako účastník poslední možnost (a celkem vzato i povinnost) ovlivnit kvalitu nově navrhovaného veřejného prostranství. Proto je tato otázka na mnoha místech zdůrazněna.

(2) Charakter obce, daný zejména vztahem zástavby k terénu a vzájemným vztahem staveb, vegetace a volných ploch, způsobem zástavby, charakterem a stylem ohnisek a míst soustředění aktivit, jejich uspořádáním a ztvárněním, bude spočívat na principu hledání a nalézání přijatelných způsobů prostřednictvím dohody, aniž by byly striktně vyloučeny některé formy, způsoby a tvary nebo naopak některé formy, způsoby a tvary byly prohlašovány za jediné správné. Proto se nestanovují a priori určitá řešení, která by byla považována za jediná správná a vhodná.

(3) Koncepce systému sídelní zeleně se opírá především o zeleň plošného (skupinového) charakteru podél Ctěnického potoka, o zeleň podél vodního příkopu pod zahradami statků při jižní straně Dolní návsi, park u rybníka a park na Horní návsi. Veřejnými prostranstvími, pokud to jejich prostorové a územně technické podmínky umožní, bude tato skupinová zeleň prolínat převážnou částí sídla do volné krajiny. Ve vhodných uzlových polohách budou utvářena veřejná prostranství opatřovaná skupinami výsadeb stromů.

Díl a4 - Koncepce veřejné infrastruktury Článek 3 - Dopravní infrastruktura

(2) Průjezdná automobilová doprava bude postupně odvedena mimo zastavěné území obce, trasy průjezdné automobilové dopravy v zastavitelných plochách nebo v dotyku s nimi budou doprovázeny dostatečně účinnými opatřeními na ochranu okolního prostředí s upřednostněním zejména vegetačních clon v kombinaci s terénními úpravami. Protihlukové stěny budou navrhovány v případech, kdy se jiné řešení prokáže jako nedostatečně účinné nebo neúčelné.

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

(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.

Touto územní studií se po prověření potvrzuje, že v lokalitě C není nutné stanovovat zvláštní podmínosti budoucích řešení zástavby.

Systém sídelní zeleně je z hlediska lokality C opřen o Horní náves, přestože nelze předpokládat proměnu její východní části v ryze parkový prostor. Navazující veřejné prostranství (směrem severním jako pokračování ulice Spojovací) bude mít převážně parkový charakter. Na něj pak navazující hlavní východozápadní osa bude mít charakter parkového bulváru. Z hlediska přirozené vegetace by dominujícími dřevinami měly být duby a habry, zastoupeny mohou být lípy srdčité, javory a jasany.

Dostatečně účinná opatření na ochranu okolního prostředí před vlivy automobilového provozu v prostoru východní tangenty budou zvolena v závislosti na konkrétních podmínkách, které budou závislé zejména na době realizace. Podoba těchto opatření bude v případě stavby východní tangenty jako poslední z možných staveb (obytná zástavba by zde již existovala) odlišná od opačného případu, (stavba tangenty by byla vůbec první stavbou v této části lokality). Určitou roli bude bezpochyby hrát provoz tramvaje.

Východní tangenta bude opatřena oboustranným stromořadím. Průjezdní úsek této nové silnice III. třídy bude stanoven později - je možné, že bude stanovován po etapách. V závislosti na vymezení tohoto úseku východní tangenta bude či nebude vybavena oboustranným chodníkem a opatřeními pro regulaci rychlosti a dalšími opatřeními.

Novými pozemními komunikacemi funkční skupiny C (obslužné) se šířkou uličního prostoru nejméně 12 metrů jsou 1) východozápadní bulvár v pokračování ulice Habrové, 2) na něj kolmé spojení k Horní návsi (a současně pokračování Spojovací ulice) a 3) spojnice s Kaštanovou ulicí východně od areálu bývalého statku. Směrovým rozdělením o šířce středního dělicího pásu alespoň 3 metry s výsadbami bude opatřen hlavní úsek východozápadního bulváru, který může být zatížen automobilovou dopravou nejvíce z celé lokality C, a kde by se nejvíce měla uplatnit hlediska vytváření přátelské symbiózy v uličním prostoru.

(13) Páteří systému cyklistických tras bude regionální trasa „Radiála severovýchod“ (Ctěnice – Jenštejn – Zeleneč), procházející Ctěnickou a Topolovou ulicí přes Horní návsi a dále na východ Kaštanovou ulicí s cykloodpočívku v prostoru Horní návsi.

Článek 4 - Technická infrastruktura

(2) Splaškové odpadní vody budou odváděny do čistírny odpadních vod Praha Vinoř systémem tlakové kanalizace z pozemků, z nichž připojení k tomuto systému bude technicky proveditelné. Ve výjimečných a zřetele hodných případech je přípustné odvádět splaškové odpadní vody z pozemků, situovaných vně zastavěného území, jiným způsobem.

(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.

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

Článek 5 - Občanská vybavenost

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

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

Odpočinkovým místem v lokalitě C je východní strana Horní návsi. V návrhu navazujícího parkového pásu se samostatně vymezí alespoň na ploše cca 10 krát 10 metrů.

Splaškové odpadní vody z celé lokality C budou odváděny do čistírny odpadních vod Praha Vinoř systémem tlakové kanalizace. Severnější část lokality bude napojena do Veleňské ulice, východní část bude moci být napojena do systému takové kanalizace v lokalitě Nohavice. Po dobu trvání omezené kapacity ČOV Praha Vinoř však nelze vyloučit jiné způsoby likvidace splaškových vod.

S ohledem na nemožnost využít stávající dešťovou kanalizaci a s ohledem na geologické poměry lokality budou srážkové vody ze všech ploch veřejných prostranství regulovaně odváděny do vsakovacích objektů. Pro jejich situování se využijí zejména prostory pro parkové úpravy ve veřejných prostranstvích. Přímé zaústění do stávající dešťové kanalizace v zastavěném území se s ohledem na nevyhovující technické podmínky nedoporučuje.

Řešení povrchové retence s uplatněním přírodě blízkých forem v lokalitě C přichází v úvahu nejlépe v budoucích parkových pásech.

Plochy stanovišť pro tříděný komunální odpad s rozměry 3 x 10 metrů budou situovány v oblasti Horní návsi a v / při parkovém prostoru východozápadního bulváru.

Volně přístupné plochy pro krátkodobou rekreaci, neorganizovanou tělovýchovu a sport budou zakomponovány do prostoru východozápadního bulváru. Jeho celková šířka (cca 25 metrů nad rámec vlastní pozemní komunikace) umožní situování

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

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

d) volně přístupné 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.

(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.

(4) Habrová ulice je základem významné východozápadní spojnice, která bude v převážné části koncipována jako ulice s omezeným provozem automobilové dopravy, bude vybavena výsadbami se stromořadími, prostory a zákoutími pro relaxaci a uličním mobiliářem a na její prostor budou v uzlových místech navázána náměstí (návsí).

Díl a5 - Koncepce uspořádání krajiny

(2) Krajina bude v největším možném rozsahu zpřístupněna při zohlednění všech věkových skupin a doplňována tak, aby v ní bylo možné trávit příjemné chvíle.

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

velmi rozmanitých druhů zařízení. Pro možný okruh až cca 1000 obyvatel by zde bylo situováno celkem 1000 m² dětských hřišť s docházkovou vzdáleností od bydliště ne větší než 250 metrů, a dalších zhruba 3000 m² rekreačních a sportovních ploch. Podmínku plynoucí z územního plánu tak bude možné správně splnit téměř výhradně v tomto východozápadním pásu.

Předpokládá se, že součástí ploch veřejných prostranství bude vegetace. Ta může být s ohledem na případnou technicky složitou konkrétní situaci zastoupena i poměrně "skromným" způsobem - v krajním případě například výrazným solitérem nebo skupinou menších dřevin. Koncepce vegetace bude závislá na celkové koncepci dílčího rozvojového záměru. Pokud součástí záměru bude pouze tzv. zainvestování území (dělení pozemků a umístění staveb veřejné infrastruktury), koncepce řešení vegetačních úprav se zpravidla neuplatní.

Touto územní studií se potvrzuje významná role Horní návsí pro lokalitu C. V detailu se současně potvrzuje, že kostra veřejných prostranství podle územního plánu byla i přes zdánlivou velkorysost navržena v odpovídajícím rozsahu a proporcích.

Východozápadní bulvár o šířce 38,5 metru je v zájmu co největšího zklidnění členěn na část více "uličnf" a část více "parkovou". Bude vybaven výsadbami se stromořadími, prostory a zákoutími pro relaxaci a uličním mobiliářem. Při obou koncích bulváru bude prostor upraven do formy evokující náves nebo náměstí.

Krajinou, navazující na lokalitu C, je oblast mezi východní tangentou a SOKP - silničním okruhem kolem Prahy. Tato krajina se sestává ze dvou odlišných částí. V souběhu s SOKP jde o zalesněný pruh a šířce cca 100 metrů, který je "povinnou" součástí stavby SOKP. Blíže k východní tangentě jde o pruh relativně volné krajiny, která se může postupně proměnit v bohatou mozaiku s různorodými způsoby využití.

Plocha je členěna veřejnými prostranstvími na bloky, které mohou být dále členěny do menších bloků. Toto další členění může být provedeno výhradně veřejnými prostranstvími (ulicemi) s pozemními komunikacemi funkční skupiny D. Z hlediska

Příkladem technicky složitých podmínek jsou některé úseky Kaštanové ulice. Výsadbou se zde proto nemusí uplatnit.

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.

Díl a9 - Vymezení koridorů územních rezerv

(3) Plocha koridoru pro drážní dopravu je vymezena pro vlakotramvajovou dráhu v trase Praha, hlavní nádraží – Praha, Kbely - Přezletice - Brandýs nad Labem – Stará Boleslav. Součástí stavby dráhy budou kromě staveb, zařízení a činností související s provozem dráhy a s řešením jejího vlivu na okolí také nezbytné části souvisejících pozemních komunikací, plochy a zařízení související technické infrastruktury a vegetační úpravy.

podmínek využití se nestanovuje podrobnější specifikace. Požadavek, aby jiné než obytné způsoby využití nesnižovaly obytnou kvalitu místa, se vztahuje na celou plochu lokality. I v případě umisťování záměru s neobytnou funkcí se jako prioritní hledisko uplatní nadřazenost obytných kvalit místa, viděno pochopitelně z hlediska pozitivních očekávání v rámci širšího okolí.

Podrobnější požadavky na uspořádání ploch, strukturu zástavby a celkové pojetí jeho zastavění se nestanovují. Požadavek vymezit v rámci každých dvou hektarů plochy zastavitelného území nad rámec ploch s pozemními komunikacemi další plochu veřejného prostranství je splněn tak, že veškeré takto požadované plochy jsou sloučeny do jednoho pásu, začleněného do východozápadního parkového bulváru. Pás je sestaven z ploch C-VP-1 a C-VP-2 o celkové výměře cca 6900 m².

Stávající neobytné funkce, které se nacházejí ve vymezené lokalitě C nebo na ni navazují, mohou nějakým způsobem nově navrhované stavby v okolí ovlivnit. Vzájemná koexistence je však vždy možná. Proto je nutné správně všechny vlivy vzájemně posoudit.

Do doby upřesnění veškerých otázek souvisejících s pozicí tramvajové tratě v ploše koridoru pro drážní dopravu není účelné v tomto koridoru cokoli prověřovat. Konkrétní situační řešení by mělo směřovat k celkové kompaktnosti dopravních staveb - východní tangenty a tramvajové tratě., jak je naznačeno v příloženém příčném řezu v návrhové části. Jedinou výjimku představuje možnost kolmého křížení koridoru infrastrukturálními stavbami.

Návrho vá část studie

Návrhová část územní studie

má být prověřením a upřesněním vybraných částí územního plánu. Studie proto nemůže překročit do úrovně odpovídající regulačnímu plánu.

Typickým prostorovým znakem obce Přezletice je díky jednoduchému terénu celková jednoduše a zřetelnost. Díky tomu zde nacházíme jistý ortogonální řád, který je velmi racionální, a který by měl být dále rozhojňován. Konstatování o přítomnosti řádu lze jednoduše podpořit na příklad poukazem na to, že zde neexistují bezdůvodně zakřivené ulice (to platilo do roku 2005). Prostorové uspořádání lokality C, kterou nelze vnímat jako jeden homogenní celek, by proto mělo být jednoduché, jasné a přehledné. Různorodost zastavby z hlediska vlastních prostorových parametrů a výrazu stavby se v takovém případě může uplatnit jako pozitivní aspekt. Podstatný je vždy prostorový řád.

Lze předpokládat, že dominantním způsobem využití v lokalitě bude bydlení. Pokud bude ve vhodných polohách obytná funkce doplněna jinými funkcemi, může to být k celkovému prospěchu obce. Pokud bude lokalita zprávně částí obsazena (nebo obsazována) bytovými domy, bude nezbytné zabývat se otázkami celkové zátěže prostředí. Těmito otázkami bude potřebné se hlouběji zabývat spíše později (řekněme po obsazení cca 40 až 50 procent míst v lokalitě) - a to zejména v kontextu s existencí či neexistencí východní tangenty a tramvajové trasy.

Celková koncepce podle platného územního plánu se územní studií potvrzuje zejména v tomto smyslu:

- 1) není potřeba korigovat vztah lokalit a navazujícího zastavěného území,
- 2) není potřeba vymezit části lokality, kde by nebylo možné uplatnit podmínky využití ploch smíšeného obytného území v celém rozsahu, neboli jinými slovy - kde by se měla uplatnit větší přísnost,
- 3) vymezení sítě veřejných prostranství je dostatečně vyhovující pro sledované koncepční, technické a provozní účely, to jest zejména pro situování ploch a zařízení k rátko dobré rekreace a pro řešení nakládání se sražkovými vodami.

Části lokality pro další parcelaci k dalšímu stavebnímu využití (bloky) jsou vymezeny v celkové přehledné situaci lokality v měřítku 1:2000. Bloky mohou být veřejnými prostranstvími dále členěny na menší celky. Při případném užití s lepších ulic bude potřeba, aby v pokračování slepé ulice byla vedena pěší komunikace. Jediným případem akceptování slepých ulic je jejich dočasné stavební ukončení.

Ve vztahu k zastavěnému území jsou vazby automobilové dopravy víceméně dány možnostmi napojení do ulice Veleňské. Přímé napojení je možné v bloku C-1 v severním cípu lokality, ostatní bloky jsou připojitelné přes ulici Kaštanovou, resp. Horní náves, nebo přes ulici Pod Hřebem a na severu částečně přes ulici Na Kocandě. Napojení lokality C na východní tangentu bude možné vedle budoucích ulic Na Kocandě a v místě tramvajové zastávky.

Stávající polní cesta do Podolanky, která je pěší i cyklistickou trasou, bude v nejvýchoďnější části lokality C trasově upravena v souvislosti s křížením s východní tangentou a s tramvajovou tratí. Veškeré trasy by se zde měly křížit v jednom prostoru, aby zde bylo možné správně, prostorově úsporně a finančně nenáročně vyřešit všechna křížení s příslušnými preferencemi. V tomto místě se totiž bude jednat o jakýsi vstupní uzel do Přezletic od Podolanky (tram, pěší a cyklisti) a od jenšternské křižovatky (automobilů). Pro řešení ostatních pěších komunikací a pro řešení cyklistické dopravy z hlediska vazeb na okolí se v této studii nestanovují zvláštní požadavky. Prostor tramvajové stanice je uvažován jako dopravní uzel pro přestupy z tramvaje na jiné druhy dopravy - automobily nebo autobusy. Jiné vazby na veřejnou dopravu nejsou v této studii řešeny zvláštním způsobem.

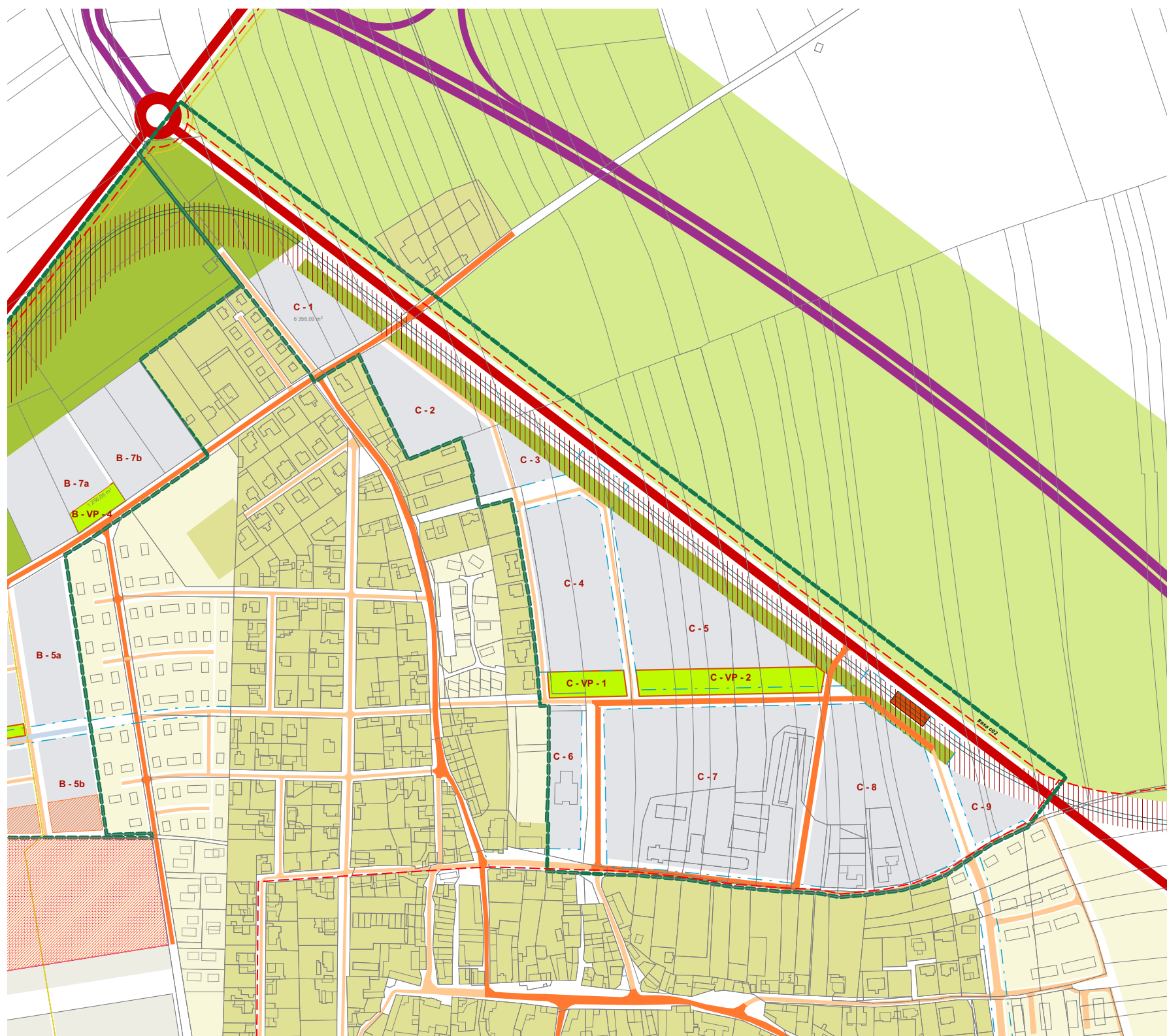
Východozápadní bulvár má základní šířku 38,5 metru. V nejzápadnější části při ulici Pod Hřebem je šířka snížena na 34 metry. Bulvár se sestává z části "uliční" (jižní strana) o šířce 12 metrů, a z části "parkové" (severní strana). V parkové části budou situovány veškeré plochy a zařízení pro volný čas, rekreaci a relaxaci, jak je podrobněji uvedeno výše. Základním zpevněným povrchem parkové části bude mlat. Z celkové výměry parkové části cca 6900 m² bude moci být "odebráno" až 1900 m² pro účely související s funkcí pozemní komunikace, jako jsou například vjezdy na přilehlé pozemky a podjezdy.

Zatřídění pozemních komunikací v jednotlivých uličních prostorech je patrné z výkresu celkové přehledné situace lokality v měřítku 1:5000 a 1:2000.

Šířka prostoru Kaštanové ulice bude v její západní poloovině 12 metrů s pozemní komunikací funkční třídou C. Východní polovina Kaštanové ulice bude široká 8 metrů s pozemní komunikací funkční třídou D1.

Pro řešení ulic v severojižním směru se nestanovují zvláštní požadavky.

Přímé tranzitní propojení mezi východní tangentou a hlavní ulicí v lokalitě Nohavice nebude možné. V uličním prostoru, který od jihu přímo navazuje na hlavní ulici z lokality Nohavice, bude situována pozemní komunikace funkční skupiny D1. Šířka sdruženého dopravního prostoru bude 3,5 metru. Ulice bude opatřena oboustranným stromořadím.



LEGENDA

-  hranice území, pro které je pořizována územní studie
-  bloky zástavby - stávající
-  bloky zástavby - zastavitelná území
-  bloky zástavby - lokality B a C
-  veřejné prostory mimo prostor komunikace
- vozovka v komunikaci funkční skupiny:
 -  B - sběrná
 -  C - obslužná
 -  D - zklidněná (obytná zóna)
-  cyklistická trasa
-  pěší trasa

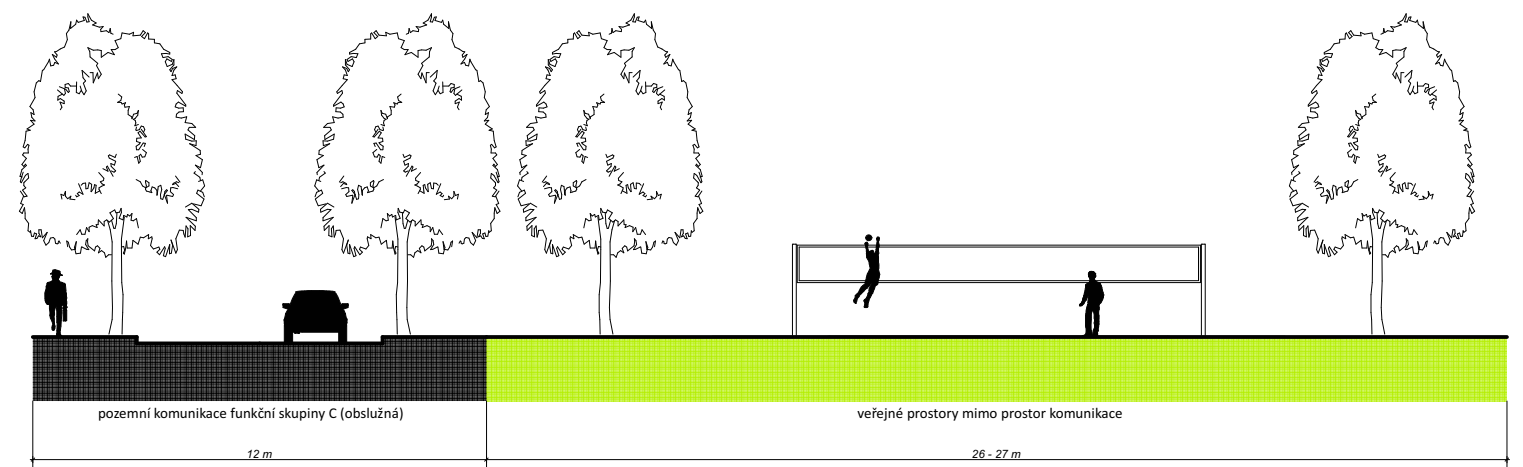
Celková přehledná situace lokality v měřítku 1:5000



Výřez z celkové přehledné situace lokality v měřítku 1:2000



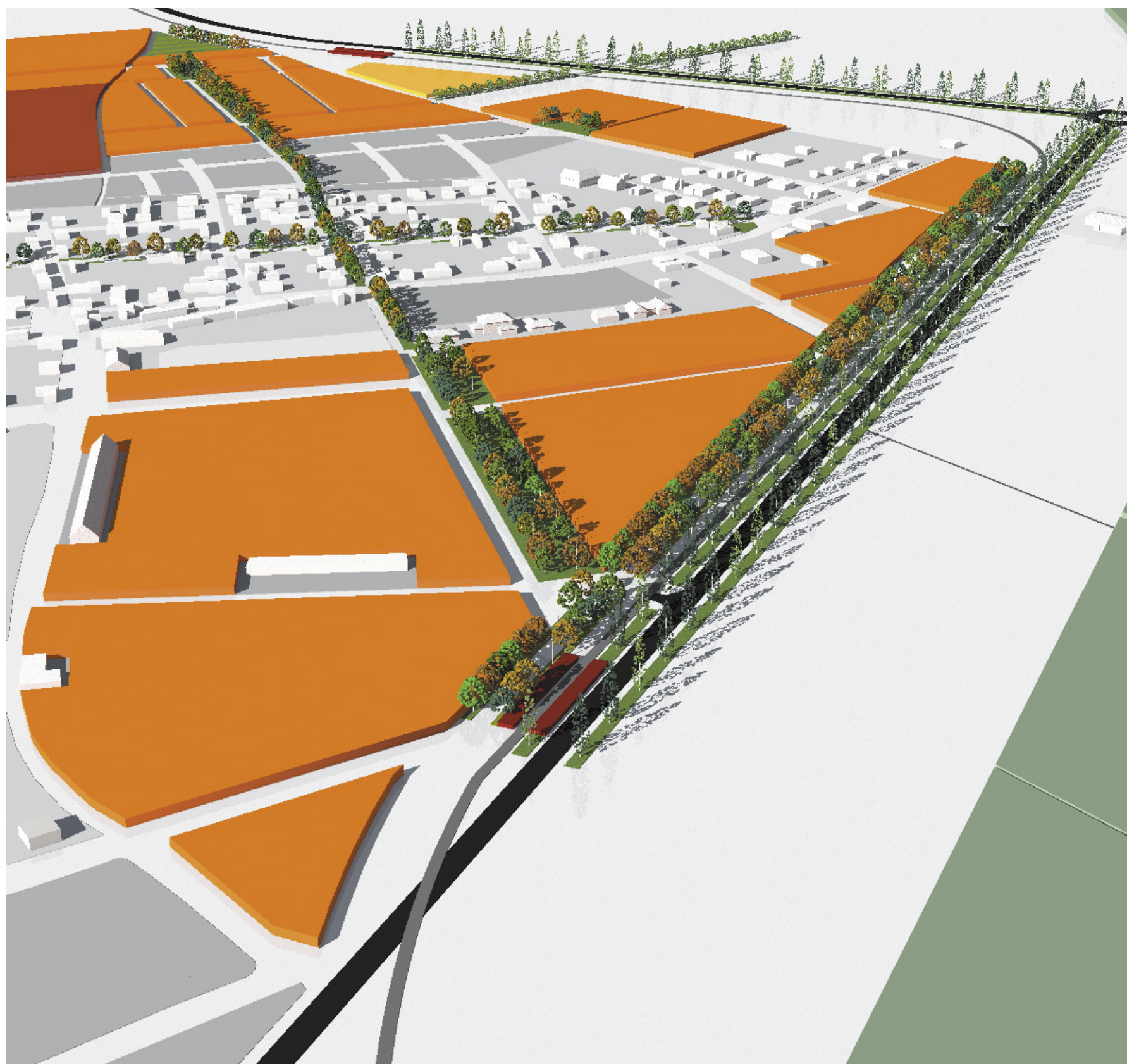
Příčný řez se verovýchodní hrano u lokalit y C s tramvajovou tra tí, východní tangen tou a pro stor em s elektr ickým vede ním 22 kV měřítku 1:200



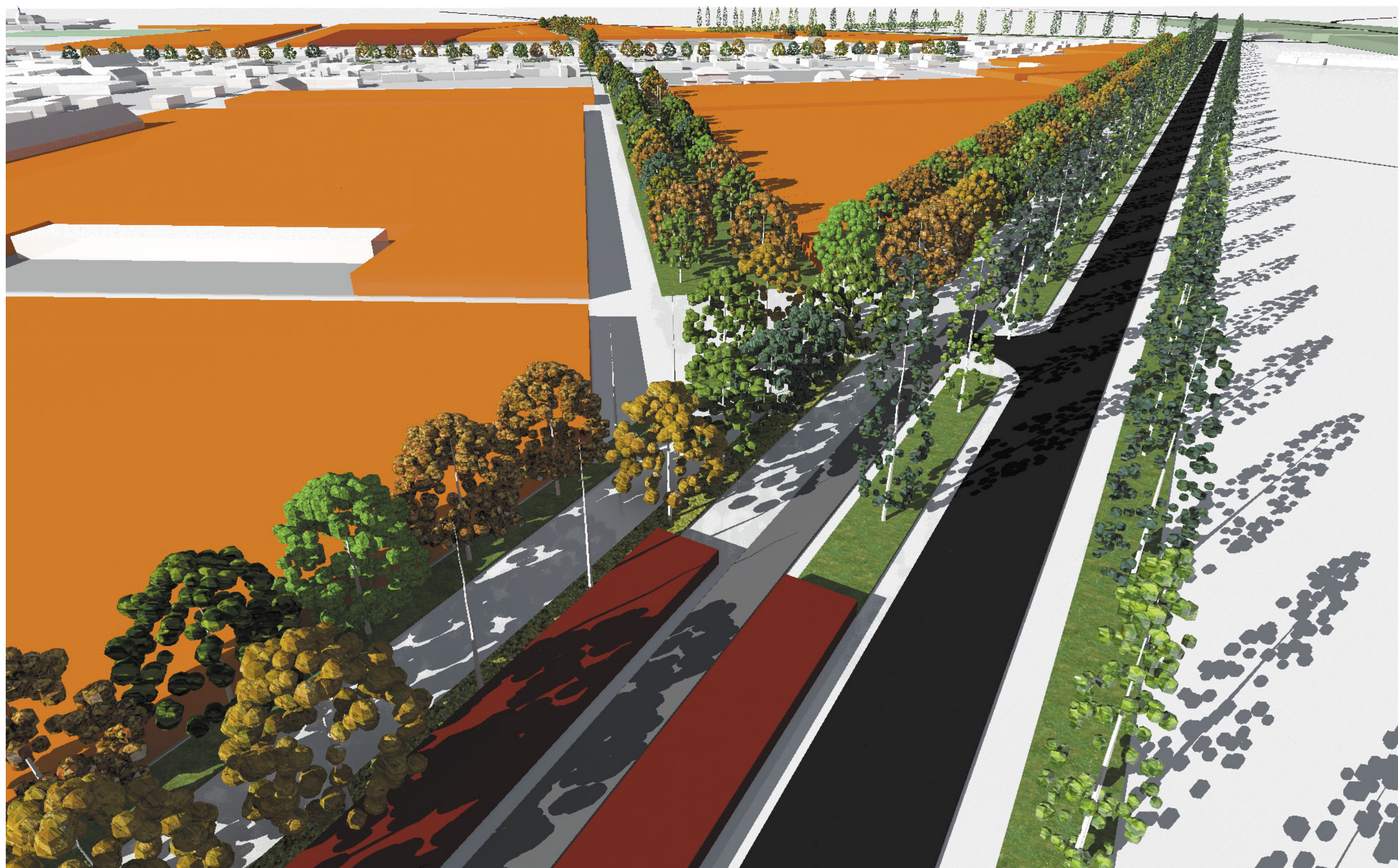
Příčný řez východo západním b ulvárem v měřítku 1:200



Celkový pohled na lokalitu C od východu ve schematickém 3D modelu obce. Zobrazena je také lokalita B na západní straně obce. Z modelu je patrný význam východozápadního parkového bulváru, kolmého na Zahradní ulici (rovněž zobrazenou se stromořadími). Bulvár je součástí lokality B v odlišné podobě při zachování identického principu (rozdělení na část „uliční“ a „parkovou“).



Blíží nadhled na lokalitu C v 3D modelu obce



PŘEBUZ / lokalita C „Kocanda - K Podolánkám“ / územní studie / 2012