



# **Přezletice**

**Územní plán obce**

**2011**

# PŘEZLETICE

## TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

Pořizovatel:  
Obec Přezletice  
Veleňská 48  
250 73 Přezletice  
IČ 00240656  
www.prezletice.cz



Projektant:  
Ing. arch. Petr Starčevič  
Praha  
IČ 10177213  
www.kolpron.cz

### Záznam o účinnosti podle § 14 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

vydal správní orgán	Obec Přezletice
číslo jednací	1/2011
datum vydání	10.10.2011
datum nabytí účinnosti	20.11.2011
jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele	Ing. Renata Perglerová
otisk úředního razítka	

# OBSAH

Část první		Úvodní ustanovení	
	Článek 1	Předmět úpravy	strana 4
	Článek 2	Výklad pojmů	strana 5
Část druhá		Návrh územního plánu	
Díl a1		Vymezení zastavěného území	strana 6
Díl a2		Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje hodnot	strana 6
Díl a3		Urbanistická koncepce	strana 7
Díl a4		Koncepce veřejné infrastruktury	strana 8
	Článek 3	Dopravní infrastruktura	strana 8
	Článek 4	Technická infrastruktura	strana 10
	Článek 5	Občanská vybavenost	strana 11
	Článek 6	Veřejná prostranství	strana 12
Díl a5		Koncepce uspořádání krajiny	strana 13
Díl a6		Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	strana 13
	Článek 7	Podmínky využití ploch smíšených obytných	strana 14
	Článek 8	Podmínky využití ploch smíšených	strana 15
	Článek 9	Podmínky využití plochy zvláštního využití	strana 15
	Článek 10	Podmínky využití ploch silniční dopravy	strana 16
	Článek 11	Podmínky využití ploch všeobecné zeleně	strana 16
	Článek 12	Podmínky využití ploch zemědělských	strana 17
Díl a7		Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření	strana 18
	Článek 13	Plochy pro veřejně prospěšné stavby	strana 18
	Článek 14	Plochy pro veřejně prospěšná opatření	strana 18
Díl a8		neobsazeno	
Díl a9		Vymezení koridorů územních rezerv	strana 19
Díl a10		Vymezení ploch, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování	strana 20
	Článek 15	Lokalita A - Bílá vrátka – Ke Ctěnicím	strana 21
	Článek 16	Lokalita B - Bílá vrátka – Panská pole	strana 21
	Článek 17	Lokalita C - Kocanda - K Podolánkám	strana 22
	Článek 18	Lokalita D - Pěšinky	strana 22
	Článek 19	Lokalita E - Žabokřík	strana 23
	Článek 20	Lokalita F - Luka	strana 23
	Článek 21	Lokalita G - Pod bažantnicí	strana 23
	Článek 22	Lokalita H – Archeologický park Zlatý kopec	strana 24
Díl a11		Stanovení pořadí změn v území (etapizace)	strana 24
Díl a12		Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb	strana 25
Díl a13		neobsazeno	
Díl a14		Počet listů územního plánu a seznam výkresů k němu připojené grafické části	strana 25

*Právní úprava územního plánování je obsahem zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavebního zákona) v platném znění. Prováděcími předpisy k tomuto zákonu v oblasti územního plánování jsou vyhláška č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence plánovací činnosti, a dále vyhláška č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, změněná vyhláškou č. 269/2009 Sb. ze dne 12. srpna 2009.*

*Tímto územním plánem Přezletic je sledováno výrazné posílení úlohy a role obce Přezletice při rozhodování o přijatelnosti zamýšlených či připravovaných záměrů všeho druhu.*

*Obec je podle § 85 stavebního zákona vždy účastníkem územního řízení, v případě územního souhlasu podle § 96 obec vyjadřuje souhlas. V územním řízení obec uplatňuje podle § 89 stavebního zákona námitky k ochraně zájmů obce a zájmů občanů obce. Ty jsou upraveny v § 35, odst. 2 zákona o obcích č. 128/2000 Sb., obecní zřízení. Pro účely rozhodování je proto nezbytné, aby obec byla vybavena dostatečně účinným nástrojem, jímž může být pouze územní plán. Územním plánem Přezletic se obcí dostává do rukou nástroj, kterým lze ovlivňovat kvalitu a pečlivost přípravy každého záměru již od jeho prvopočátku tak, aby mu obec mohla vyslovit souhlas.*

## **Část první**

### **Úvodní ustanovení**

#### **Článek 1**

#### **Předmět úpravy**

- (1) Ustanovení tohoto územního plánu zavazují obec jako účastníka územního řízení požadovat na každém, aby bylo dbáno na důkladnou a pečlivou přípravu každého záměru.
- (2) Výjimečně a podmíněčně přípustné stavby, zařízení, využití, činnosti a jejich změny musejí být ve vyjádření obce pro účely rozhodování správního orgánu výslovně potvrzeny jako přípustné. Pro posouzení výjimečné přípustnosti mohou být orgánem obce požadována další grafická zobrazení, podrobnější údaje a doplňující texty včetně výpočtů.
- (3) V případě pochybností se k záměru vyjádří schvalující orgán.
- (4) Pro povolování dočasných staveb zařízení stavenišť, které slouží pro účely provádění staveb nebo udržovacích prací, se tento územní plán nepoužije.

## Článek 2

### Výklad pojmů

V tomto územním plánu se rozumí

- a) záměrem nebo stavebním záměrem - popsáný a graficky vyjádřený jakýkoli záměr, jehož cílem je změna dosavadního stavu (například změna stavby, nová stavba, změna využití parcely);
- b) rozvojovým záměrem - popsáný a graficky vyjádřený záměr zpravidla směřující ke vzniku území pro zastavění v místě dosud nezastavěném a sestávající se z vymezení veřejných prostranství, stavebních pozemků, ploch a tras pro stavby a zařízení další veřejné infrastruktury a podobně;
- c) zastavěnou plochou – součet ploch zastavěných všemi stavbami na příslušném pozemku;
- d) přírodě blízkým řešením - řešení, jehož podstatným znakem je minimalizace nebo úplná absence technicistních způsobů řešení;
- e) krajinářskými úpravami – uspořádání s vegetačními a terénními úpravami s vyloučením nebo podstatným omezením úprav parkového charakteru;
- f) strukturou a stylem zástavby - uspořádání a rozvržení staveb, ztvárnění staveb, řešení jejich vzájemných vztahů včetně uspořádání volných prostorů mezi stavbami, zohlednění geometrických charakteristik zástavby v navazujícím prostředí a podobně;
- g) prvky uličního mobiliáře - lavičky, odpadkové koše, stojany pro kola a podobně;
- h) opatřením pro regulaci rychlosti a dalšími opatřeními – zklidňovací a bezpečnostní prvky na začátku souvislé zástavby, lokální zúžení jízdního pásu, okružní křižovatka, šikana, ochranný ostrůvek a podobně;
- i) místními přirozenými společenstvy – černýšová dubohabřina typická MCt (podle: „Rekonstrukční mapa přirozené vegetace hlavního města Prahy“ a „Mapa potenciální přirozené vegetace České republiky“);
- j) konceptuální objemovou studií – studie (návrh stavby) v základním měřítku 1:500 s důrazem na popis a zobrazení zásadních vlastností záměru.

## Část druhá

### Návrh územního plánu

#### Díl a1

#### Vymezení zastavěného území

V území obce Přezletice se vymezuje zastavěné území, které je graficky zobrazeno v příloze č. 1 „Výkres základního členění území“.

#### 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 přefováno zvyšování obytných a pobytových kvalit místa v nejširším slova smyslu. Proto veškeré zásahy v obci budiž před přijetím jakéhokoli rozhodnutí podrobeny pečlivému zkoumání, zda svým duchem odpovídají výše uvedenému.

(3) Rozvoj obce v zastavitelných plochách budiž rozumně členěn na velikostně odpovídající fáze, u nichž bude vždy posuzován a zohledňován vliv na stávající prostředí sídla včetně dostatku kapacitně odpovídajících předškolních a školských staveb a zařízení. Otázka zatěžování navazujícího prostředí indukovanou automobilovou dopravou budiž podrobena zvýšenému kritickému zkoumání.

(4) Hodnotami v území obce jsou archeologická lokalita Zlatý kopec a oblasti s historicky i esteticky cennou urbanistickou kompozicí, kterými jsou:

- a) jádro obce, charakteristické zejména celkovou prostorovou strukturou oblasti Dolní návsi s kapličkou Panny Marie z roku 1897 se zvonící a se statky pozdně barokního charakteru převážně z 1. poloviny 19. století podél severního břehu bývalého velkého rybníka a sítí prostorově stísněných uličních prostranství se zástavbou spíše volně rostlého charakteru,
- b) čtvrť „vilové zástavby“ se Zahradní ulicí jako její hlavní osou,
- c) cesta ke ctěnickému zámku (Ctěnická ulice) jako pěší krajinná promenáda,
- d) oblast předpolí Ctěnického zámku a Vinořského lesa a oblast krajinného charakteru podél Ctěnického potoka.

(5) Záměry týkající se oblastí a) a c) podle předchozího odstavce budou doloženy prostorovými zobrazeními v rozsahu odpovídajícím významu příslušného místa. Vymezení oblastí podle předchozího odstavce je zobrazeno v příloze č. 3 „Výkres koncepce“

(6) Každý stavební záměr, který má vyústit v umístění a povolení stavby budovy nebo její změny, bude posuzován zejména podle způsobu řešení vztahu k navazujícímu veřejnému prostranství.

(7) Záměry, jejichž cílem a smyslem je vznik nových pracovních míst s vyšší mírou kvalifikace, budou obcí podporovány a upřednostňovány, zejména pokud se budou vyznačovat předpokladem dojížděky za prací do obce.

## Díl a3

### Urbanistická koncepce

(1) Základní půdorysný tvar sídla bude ostře a jasně vymezen vůči volné krajině kosteleckou silnicí a východní tangентou. 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 jednoduchá hrana.

(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.

(4) V území obce Přezletice se vymezují zastavitelné plochy, jimiž jsou plochy smíšené obytné, plochy smíšené, plocha zvláštního využití a plochy silniční dopravy. Podmínky využití těchto ploch jsou obsahem dílu a6 článků 7 až 10.

(5) V ostatních plochách v území obce Přezletice, jimiž jsou plochy všeobecné zeleně a plochy zemědělské, jsou stavby nebo záměry stavební povahy přípustné pouze v souladu s ustanoveními dílu a6 článků 11 a 12.

(6) Plochy podle odstavců 4 a 5 jsou graficky vyznačeny v příloze č. 2 „Hlavní výkres“. Nepodstatná odchylka od grafické části územního plánu je výjimečně přípustná v případě nedotčení celkové koncepce širšího dotčeného území. Odchylka, již by došlo ke zvětšení plochy smíšené obytné na úkor plochy všeobecné zeleně není přípustná. Nepodstatná

polohová úprava plochy silniční dopravy a plochy drážní dopravy je výjimečně přípustná. Významově nepodstatný posun hranice mezi plochou všeobecné zeleně a plochou zemědělskou je přípustný.

## **Díl a4**

### **Koncepce veřejné infrastruktury**

#### **Článek 3**

#### **Dopravní infrastruktura**

(1) Hlavním cílem koncepce uspořádání sítě dopravních tras je zmenšit vliv individuální automobilové dopravy na prostředí obce s předpokladem celkového zklidnění a zpřátelštění prostorů obce a posílení obytné a pobytové pohody veřejných prostranství.

(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.

(3) Silniční síť je tvořena silnicí II. třídy č. II/244 (Byšice – Všetaty - Kostelec nad Labem – Praha, dále jen „kostelecká silnice“) a silnicemi III. třídy č. III/2444 (Mratín - Sluhy – Veleň – Přezletice – Praha Vinoř), č. III/0105a (Přezletice - Praha Vinoř) a č. III/0102 (Přezletice – Praha Čakovice). Silniční síť bude doplněna a dále upravena takto:

- a) stávající silnice č. III/2444 bude v severní části obce ukončena na kostelecké silnici v návaznosti na větev křižovatky silničního okruhu kolem Prahy (dále jen „SOKP“); v případě vedení SOKP mimo vymezený koridor bude připojena tak, aby plynule pokračovala jižním směrem v trase tzv. východní tangenty podle písmene b) tohoto odstavce;
- b) východní tangenta ponese číselné označení č. III/2444, propojí kosteleckou silnici se stávající silnicí č. II/610 (tzv. stará boleslavská silnice), do které bude zaústěna v prostoru křižovatky se silnicí č. III/0106 (Podolánka – Jenštejn); dosavadní trasa silnice č. III/0105a v úseku „V žabokříku“ – Dolní náves bude zatříděna do funkční skupiny C a bude plnit funkci místní komunikace;
- c) stávající silnice č. III/0102 bude po uvedení do provozu silnice č. II/244 zrušena, zařazena do sítě místních komunikací a zatříděna do funkční skupiny C.

(4) Stavbu silnice č. II/244 není na území obce Přezletice přípustné rozdělit do více etap.

(5) Síť pozemních komunikací III. třídy bude na silnici č. II/244 napojena takto:

- a) v oblasti „Zlatý kopec“ křižovatkou zpřístupňující osadu Zlatý kopec a areál Archeologického parku Zlatý kopec;



- b) v oblasti „Na dlouhým“ křižovatkou se silnicí č. III/2444;
- c) v oblasti „U služské cesty“ křižovatkou s východní tangentou - úsekem silnice č. III/2444.

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

(7) Síť místních pozemních komunikací funkčních skupin C a D bude zejména v zastavěném území uspořádána a řešena tak, aby byla přednostně zajištěna vysoká úroveň bezpečnosti pěších osob, cyklistů a osob s pohybovým omezením. Z toho důvodu budou pro návrh úprav stávajících pozemních komunikací upřednostněna ta řešení, jejichž prostřednictvím bude dosahováno co nejnižších rychlostí jízdy motorových vozidel.

(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/1000 obyvatel.

(12) Hlavním systémem veřejné dopravy bude trasa kolejové dopravy pro provoz vlakové tramvaje na lince Praha, hlavní nádraží – Praha, Kbely - Brandýs nad Labem - Stará Boleslav. Systém veřejné autobusové dopravy bude napojen na místní stanici kolejové dopravy a bude pokrývat území obce tak, aby skutečná vzdálenost autobusových stanic od staveb pro bydlení nepřekročila 500 metrů.

(13) Páteří systému cyklistických tras bude regionální trasa „Radiála severovýchod“ (Ctěnice – Jenštejn – Zeleneč), procházející Ctěnickou a Topolovou ulicí přes Horní návěs a dále na východ Kaštanovou ulicí s cykloodpočívkou v prostoru Horní návěsi. 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“;
- b) trasa c02 v souběhu s východní tangentou s návazností na trasu c01 na severu a návazností na regionální trasu č. 0034 na jihu;
- 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:

- a) trasa p01 podél Ctěnického potoka v jeho plném územním rozsahu, to jest od západních hranic obce s návazností na pěší komunikace Vinořského lesa do lokality Žabokřik s napojením na chodník při okružní křižovatce na ulici Cukrovarnické;
- b) trasa p02 v souběhu s revitalizovaným vodním příkopem pod zahradami statků na jižní straně Dolní návsi s počátkem ve Ctěnické ulici a východním napojením na chodník při okružní křižovatce na ulici Cukrovarnické;
- c) trasa p03 v souběhu s trasou vlakotramvajové linky od západní hranice obce ke stávající zpevněné cestě vedoucí na vrchol Zlatého kopce, v převážné části nezávisle na samostatné cyklistické trase c01;
- d) trasa p04 z Vinořského lesa severním směrem s křížením se Ctěnickou cestou, dále přes lokalitu A „Bílá vrátka – Ke Ctěnicím“ a lokalitu B „Bílá vrátka – 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 výsadbu 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

(1) Zásobování pitnou vodou bude řešeno rozšiřováním stávajícího systému vodovodu pro veřejnou potřebu, který je napojen na pražskou vodovodní síť. Hydranty jako zdroje požární vody budou v plochách veřejných prostranství řešeny výhradně jako nadzemní.

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

(3) Základní koncepce likvidace splaškových vod je zobrazena v příloze č. 3 „Výkres koncepce“.

(4) Koncepce nakládání se srážkovými vodami je založena na principu co nejdelšího setrvávání vody na území obce a následného odvedení do Ctěnického potoka jako přirozeného

recipientu, a sestává se z dílčích systémů:

- a) vody z ploch veřejných prostranství zastavěného území budou s přihlédnutím k terénním poměrům přednostně zadržovány a regulovaně odváděny do recipientu, v případě prokazatelnosti technické neproveditelnosti budou bezprostředně vsakovány nebo regulovaně sváděny do vsakovacích objektů, rozmístěných ve vhodných polohách; přitom bude zohledněna potřeba jejich údržby;
- b) nakládání s vodami z ploch veřejných prostranství v zastavitelných plochách bude přednostně řešeno s využitím principu povrchové retence podle odstavce 5 s následným zaústěním do recipientu, pokud tomu nebudou bránit terénní podmínky;
- c) vsakovací objekty budou vždy řešeny v souvislosti s potřebou dostatečného množství vláhy pro uliční vegetaci.

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

(6) Srážkové vody přicházející na území obce Přezletice z prostoru Vnořského lesa a jeho nejbližšího okolí budou zachytávány v propojeném systému retenčních ploch, který bude zaústěn do Ctěnického potoka v nejvyšším možném místě v jihozápadní části obce. Dotčená oblast s objekty pro nakládání se srážkovými vodami je zobrazena v příloze č. 3 „Výkres koncepce“.

(7) Zásobování obce zemním plynem bude řešeno rozšiřováním stávajícího systému středotlaké rozvodné sítě.

(8) Zásobování obce elektrickou energií bude řešeno rozšiřováním stávajícího systému vysokonapěťové rozvodné sítě 22 kV.

(9) Pokrytí území obce kabely elektronických komunikací a systémem místního rozhlasu bude řešeno rozšiřováním stávajícího systému.

(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 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;
- 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 m<sup>2</sup> na obyvatele, z toho alespoň jedna čtvrtina plošné výměry bude určena pro dětské hřiště s docházkovou vzdáleností od bydliště ne větší než 250 metrů.

## Článek 6

### Veřejná prostranství

(1) Charakter veřejných prostranství a jejich utváření jsou jedním z nejpodstatnějších rozlišovacích a jedinečných znaků sídla. Uličními prostory je vytvářena základní prostorová kostra zastavěného a zastavitelného území. Součástí ploch veřejných prostranství je vegetace, pokud tomu nebrání prostorové nebo technické podmínky.

(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.

(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 (návsi).

(5) Základní koncepce uspořádání vybraných veřejných prostranství je zobrazena v příloze č. 2 „Hlavní výkres“, v příloze č. 3 „Výkres koncepce“ a v příloze č. 4 „Výkres veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření“. Upřesnění šířky zobrazených veřejných prostranství může být stanoveno územními studii podle článků 15 až 22.

## Díl a5

### Koncepce uspořádání krajiny

(1) V zájmu posilování ekologické stability krajiny a zvyšování její celkové obytnosti se zmenšuje podíl ploch orné půdy na celkovém rozsahu nezastavitelných částí obce Přezletice ve prospěch ploch jiného využití.

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

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

- a) lokální biocentrum LBC 1 s názvem „Nohavice“,
- b) lokální biocentrum LBC 2 s názvem „Pod hřebenem“,
- c) lokální biocentrum LBC 3 s názvem „Zlatý kopec“,
- d) lokální biokoridor LBK 4,
- e) lokální biokoridor LBK 5,
- f) lokální biokoridor LBK 6.
- g) interakční prvek IP 1 s názvem „Niva Ctěnického potoka“,
- h) interakční prvek IP 2 s názvem „Alej ke ctěnickému zámku“.

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

(4) Územní poloha jednotlivých částí územního systému ekologické stability je zobrazena v příloze č. 2 „Hlavní výkres“ a v příloze č. 3 „Výkres koncepce“.

## Díl a6

### Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Území obce Přezletice je z hlediska způsobu využití členěno do dále uvedených ploch s rozdílným způsobem využití:

- a) plochy smíšené obytné s podmínkami využití podle článku 7;
- b) plochy smíšené s podmínkami využití podle článku 8;
- c) plocha zvláštního využití s podmínkami využití podle článku 9;
- d) plochy silniční dopravy s podmínkami využití podle článku 10;

- e) plochy všeobecné zeleně s podmínkami využití podle článku 11;
- f) plochy zemědělské s podmínkami využití podle článku 12.

## 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 obdobné plochy, venkovní rekreační plochy včetně dětských hřišť. Dále jsou přípustné stavby pozemních komunikací funkční skupiny C (komunikace obslužné) a funkční skupiny D (komunikace se smíšeným provozem a komunikace nepřístupné provozu silničních motorových vozidel), odstavné a parkovací plochy, stavby a zařízení pro dopravu v klidu, další dopravní plochy a stavby a zařízení technické infrastruktury.

(4) Podmínečně přípustné jsou stavby a zařízení pro podnikatelskou činnost, pokud svým vlivem na okolí nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a podstatně nezvyšují dopravní zátěž v území.

(5) Nepřípustné jsou stavby pro obchod s prodejní plochou přesahující 1000 m<sup>2</sup>, stavby čerpacích stanic pohonných hmot, stavby a zařízení pro výrobu průmyslového charakteru, stavby pro skladování, manipulační plochy s provozem nákladních automobilů a podobně.

(6) Vymezením stavebních pozemků nesmí dojít vůči souvisejícímu nezastavitelnému nebo dosud nezastavěnému území ke ztížení, omezení nebo úplnému zamezení průchodnosti. Z toho důvodu je za přípustný souvislý úsek bloku parcel považován takový, který je vůči volné krajině dlouhý nejvýše 250 metrů. Volný prostor mezi protilehlými hranicemi parcel musí být široký alespoň 3 metry.

(7) Způsob umisťování staveb pro bydlení, vztah navrhované zástavby k veřejnému prostranství včetně řešení vjezdu na pozemek zohlední charakter souvisejícího prostředí.

(8) Při posuzování stavebních zásahů v zastavěném území se považuje za nežádoucí nahrazovat zaniklé stavby nebo jejich částí dobovými náhražkami.

(9) Výšková hladina staveb pro bydlení v zastavěném území je 9 metrů.

(10) Oplocení vůči veřejnému prostranství zohlední charakter navazujícího území.

(11) V ploše koridoru drážní dopravy, který je územní rezervou pro trasu vlakovozovojové 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 křižující.

## **Článek 8**

### **Podmínky využití ploch smíšených**

(1) Plochy smíšené slouží způsobům využití, u nichž se zpravidla neuplatní hledisko obytné kvality místa.

(2) Přípustné jsou stavby a zařízení pro služby, výrobu a skladování, stavby a zařízení pro podnikatelskou činnost, občanského vybavení, plochy souvisejících a doplňujících provozů a zařízení (například kancelářské budovy). 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.

(3) Stavby pro bydlení a stavby související, včetně staveb bydlení doplňujících nebo podmiňujících, jsou přípustné jako provozně neoddělitelná součást celkového záměru.

## **Článek 9**

### **Podmínky využití plochy zvláštního využití**

(1) Plocha zvláštního využití je vymezena pro „Archeologický park Zlatý kopec“, jehož hlavním posláním je prezentace zdejší lokality. Celkový charakter areálu bude převážně přírodní.

(2) Přípustné jsou stavby a zařízení pro kulturu, výchovu a vzdělávání, vědecká pracoviště, stavby se shromažďovacím prostorem, stavby a zařízení sloužící návštěvníkům parku, stavby a zařízení pro dopravu v klidu, další dopravní plochy a stavby a zařízení technické infrastruktury. Všechny uvedené stavby, zařízení, činnosti a způsoby využití musejí souviset s hlavním posláním Archeologického parku Zlatý kopec.

(3) Nejvyšší přípustný podíl ploch zastavěných budovami je 12 procent z celkové výměry lokality

## Článek 10

### Podmínky využití ploch silniční dopravy

- (1) Plochy silniční dopravy jsou vymezeny pro nadřazené trasy pozemních komunikací.
- (2) Přípustné jsou stavby pozemních komunikací, související terénní a další úpravy, související stavby a zařízení technické infrastruktury.

## 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 nepřevyšší 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 nepřipustné, 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.

(4) V oblasti chráněného ložiskového území jsou v přesně stanoveném časovém rozmezí přípustné všechny druhy využití, bezprostředně související s těžbou, úpravou a manipulací v oblasti těžené nerostné suroviny.

**Díl a7**  
**Vymezení veřejně prospěšných staveb**  
**a veřejně prospěšných opatření**

**Článek 13**

**Plochy pro veřejně prospěšné stavby**

(1) V území obce Přezletice se vymezují tyto veřejně prospěšné stavby:

- a) VPS 1 - stavba silnice č. II/244 včetně křižovatek souvisejících;
- b) VPS 2 - stavba silnice č. III/2444 (východní tangenta) včetně křižovatek souvisejících;
- c) VPS 3 - stavba přeložky silnice č. III/2444 v úseku mezi hranicí s obcí Veleň a silnicí č. II/244 včetně křižovatek souvisejících.

(2) Plochy pro stavby podle odstavce 1 jsou zobrazeny v příloze č. 4 „Výkres veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření“. Graficky nezobrazenou součástí těchto ploch jsou křižovatky staveb pozemních komunikací; jejich druh, tvar a plošné nároky se upřesní v rámci projektové přípravy.

**Článek 14**

**Plochy pro veřejně prospěšná opatření**

(1) V území obce Přezletice se vymezují tyto plochy pro veřejně prospěšná opatření:

- a) VPO 1 - plocha lokálního biocentra LBC č. 1;
- b) VPO 2 - plocha lokálního biocentra LBC č. 2;
- c) VPO 3 - plocha lokálního biocentra LBC č. 3;
- d) VPO 4 - plochy pro revitalizaci Ctěnického potoka a navazující úpravy
- e) VPO 5 - plochy pro revitalizaci vodního příkopu pod zahradami při jižní straně Dolní návsi
- f) VPO 6 - plochy retenčních nádrží a souvisejících opatření pro nakládání se srážkovými vodami severně od Vinořského lesa

(2) Plochy pro opatření podle odstavce 1 jsou zobrazeny v příloze č. 4 „Výkres veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření“.

## Díl a9

### Vymezení koridorů územních rezerv

(1) V území obce Přezletice se vymezují tyto koridory:

- a) koridor pro silniční okruh kolem Prahy (dále jen "SOKP");
- b) koridor pro drážní dopravu (tramvajovou trasu Praha - Stará Boleslav).

(2) Koridor pro SOKP zpřesňuje koridor vymezený v nadřazených dokumentech. Pro řešení stavby SOKP se stanovují tyto podmínky:

- a) nedílnou a podmiňující součástí SOKP jsou doprovodné plochy krajinné zeleně s výsadbami dřevin v kombinaci s terénními úpravami navazujícími na protihluková opatření v rozsahu podle přílohy č. 5 "Výkres etapizace – podmíněnost změn využití";
- b) křižovatka se silnicí č. II/244 bude řešena a uspořádána tak, aby pěší a cyklistická doprava, vedená v souběhu se silnicí č. II/244 byla dostatečně chráněna před vlivy automobilového provozu; totéž bude uplatněno i pro navázání těžiště archeologického areálu „Zlatý kopec“ na stávající cestu;
- c) přemostění stávající cesty od Kocandy směrem k severovýchodu bude řešeno o šířce alespoň 20 metrů;
- d) přemostění tramvajové trasy Praha – Stará Boleslav, cesty do Podolánky - Kostomlátek a trasy lokálního biokoridoru LBK 5 bude řešeno formou jednoho přemostění o šířce alespoň 40 metrů;
- e) v prostoru mezi přemostěními podle písmene b) a písmene c) tohoto odstavce bude alespoň formou propustku o průměru 3 metry umožněno povrchové odvádění srážkových vod od východní tangenty k východním hranicím obce;
- f) úsek SOKP v obci Přezletice nebude vybaven čerpací stanicí ani silniční odpočívkou.

(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.

(4) Plochy koridorů územních rezerv jsou graficky zobrazeny v příloze č. 1 „Výkres základního členění území“ a v příloze č. 2 „Hlavní výkres“.

## Díl a10

### Vymezení ploch, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování

(1) V území obce Přezletice se vymezují plochy, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování:

- a) lokalita A s názvem „Bílá vrátka – Ke Ctěnicím“
- b) lokalita B s názvem „Bílá vrátka – Panská pole“
- c) lokalita C s názvem „Kocanda - K Podolánkám“
- d) lokalita D s názvem „Pěšinky“
- e) lokalita E s názvem „Žabokřík“
- f) lokalita F s názvem „Luka“
- g) lokalita G s názvem „Pod bažantnicí“
- h) lokalita H s názvem „Archeologický park Zlatý kopec“

(2) Plochy podle odstavce 1 jsou graficky zobrazeny v příloze č. 1 „Výkres základního členění území“ a v příloze č. 5 „Výkres etapizace – podmíněnost změn využití“.

(3) Stanovuje se lhůta 7 let od vydání tohoto územního plánu pro pořízení územní studie podle odstavce 1 včetně jejího schválení pořizovatelem a vložení dat o studii do evidence územně plánovací činnosti. V případech hodných zvláštního zřetele, zejména dojde – li v území lokality k podstatné změně výchozích předpokladů, může být v téže lhůtě pořízena, schválena a zaevidována další územní studie. Předchozí studie se pro rozhodování nepoužije.

(4) Zadání územní studie bude obsahovat:

- a) požadavky na analytickou část studie, která bude obsahovat rozbor přírodních, kulturních a antropogenních hodnot a charakteristik území;
- b) požadavky na celkovou urbanisticko architektonickou koncepci a navrhovaný charakter lokality;
- c) požadavky na způsob řešení dopravních vazeb na okolí včetně řešení pěších komunikací a vazeb na veřejnou dopravu.

(5) S ohledem na předpokládaný charakter lokality nebo jejích jednotlivých částí mohou být v zadání územní studie stanoveny další požadavky, jako například:

- a) na vymezení zastavitelných částí lokality;
- b) na řešení veřejné infrastruktury;

- c) na vymezení pozemků a jejich využití;
- d) na umístění a prostorové uspořádání staveb.

(6) V zadání územní studie bude specifikován minimální rozsah výkresové části takto:

- a) celková přehledná situace lokality v měřítku 1:2000 včetně zobrazení širších vztahů s řešením pěších vazeb na okolí, a pokud to přichází v úvahu i ve směru do centra obce;
- b) nadhledové prostorové zobrazení lokality;
- c) výkres veřejných prostranství s koncepcí řešení pozemních komunikací a nástinem řešení vegetačních úprav.

(7) Zadání územní studie bude kromě určení jejího cíle a účelu obsahovat další požadavky podle článků 15 až 22.

## Článek 15

### Lokalita A - Bílá vrátka – Ke Ctěnicím

(1) Zadání územní studie pro lokalitu A bude obsahovat zejména tyto zásady a požadavky:

- a) součástí lokality bude základní škola a travnaté hřiště o rozměrech hrací plochy alespoň 45 krát 70 metrů;
- b) v lokalitě bude nad rámec ploch uličních prostorů rozmístěno 9 veřejných prostranství o výměře každého nejméně 1200 m<sup>2</sup> s poměrem stran příznivějším než 1:2;
- c) Ctěnická ulice nebude při severní straně lemována parcelami pro zástavbu rodinnými domy;
- d) intenzita využití území bude stanovena s ohledem na dotčení krajinného rázu;
- e) z lokality budou vedeny západním směrem v rozteči 150 až 200 pěší trasy, navazující na území Prahy na stávající cestu s oboustranným stromořadím mezi čakovickou silnicí a areálem ctěnického zámku; souběžně s dráhou vlakové linky bude ve směru na západ vedena pěší a cyklistická trasa opatřená oboustranným stromořadím;
- f) součástí studie bude vyhodnocení vlivu na krajinný ráz.

(2) Územní studie bude jako součást širších vztahů přiměřeně zahrnovat nástin možného řešení sousedící lokality B - Bílá vrátka – Panská pole.

## Článek 16

### Lokalita B - Bílá vrátka – Panská pole

(1) Zadání územní studie pro lokalitu B bude obsahovat zejména tyto zásady a požadavky:

- a) řešení lokality bude zahrnovat pozemky pro občanskou vybavenost; nedílnou součástí lokality bude mateřská škola;
- b) plošná výměra každého veřejného prostranství v lokalitě nad rámec ploch uličních prostorů bude nejméně 1200 m<sup>2</sup>;
- c) v ploše všeobecné zeleně mezi Čakovickou ulicí a vlakotramvajovou tratí bude navržen hřbitov se souvisejícími stavbami a zařízeními.

(2) Územní studie bude jako součást širších vztahů přiměřeně zahrnovat nástin možného řešení sousedící lokality A - Bílá vrátka – Ke Ctěnicím.

## Článek 17

### Lokalita C - Kocanda - K Podolánkám

Zadání územní studie pro lokalitu C bude obsahovat zejména tyto zásady a požadavky:

- a) 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;
- b) v návaznosti na prodlouženou Habrovou ulici bude vymezen prostor pro možnou stanici dráhy s navazujícími zařízeními pro další druhy doprav;
- c) v lokalitě budou nad rámec ploch pozemních komunikací rozmístěna veřejná prostranství o celkové výměře 0,5 hektaru;
- d) síť pozemních komunikací ve východní části lokality bude uspořádána tak, aby bylo zamezeno tranzitní dopravě mezi východní tangentou na severu a Cukrovarskou ulicí na jihu prostřednictvím dříve uvažované větve 2 silničního obchvatu obce.

## Článek 18

### Lokalita D - Pěšinky

Zadání územní studie pro lokalitu D bude obsahovat zejména tyto zásady a požadavky:

- a) jako převažující způsob zastavění budou v lokalitě uvažovány rodinné domy;
- b) v lokalitě budou nad rámec ploch uličních prostorů rozmístěna 2 veřejná prostranství o výměře každého nejméně 1400 m<sup>2</sup> s poměrem stran příznivějším než 1:2;
- c) na jižní hranu zástavby bude navazovat alespoň 30 metrů široký pás parkově upravené plochy, který bude plnit funkci přechodového prvku mezi lokálním biocentrem LBC 4 a zastavitelným územím; součástí tohoto parkově upraveného prostoru bude pěší a cyklistická trasa, propojující oblast východní tangenty s Cukrovarskou ulicí;

- d) parcely pro zástavbu rodinnými domy budou vůči parkovému prostoru orientovány veřejnou částí.

## **Článek 19**

### **Lokalita E - Žabokřik**

Zadání územní studie pro lokalitu E bude obsahovat zejména tyto zásady a požadavky:

- a) osa místní komunikace, kterou bude lokalita zpřístupněna, bude navazovat na osu komunikace Hruškové ulice;
- b) v lokalitě bude nad rámec ploch uličních prostorů situováno veřejné prostranství o výměře nejméně 2000 m<sup>2</sup> s poměrem stran příznivějším než 1:2;
- c) součástí kostry veřejných prostranství bude ulice křižující Ctěnický potok a propojující oblast ulice Pod hájem, resp. U bažantnice s oblastí severně od Ctěnického potoka;
- d) v oblasti pravého břehu Ctěnického potoka bude navržen park s hlavní pěší trasou p01, s přemostěním pro pěší a cyklisty na levý břeh potoka alespoň ve dvou místech a s východním ukončením jako pobytového prostoru s vodní plochou.

## **Článek 20**

### **Lokalita F - Luka**

Zadání územní studie pro lokalitu F bude mimo jiné obsahovat tyto zásady a požadavky:

- a) lokalita bude přístupná pro automobilovou dopravu přímo z ulice VINOŘSKÁ;
- b) v lokalitě bude nad rámec ploch uličních prostorů situováno veřejné prostranství o výměře nejméně 1200 m<sup>2</sup> s poměrem stran příznivějším než 1:2;
- c) síť pěších tras v lokalitě bude navazovat na ulice Jívová a Šeříková.

## **Článek 21**

### **Lokalita G – Pod bažantnicí**

(1) Zadání územní studie pro lokalitu G bude mimo jiné obsahovat tyto zásady a požadavky:

- a) jako převažující způsob zastavění budou v lokalitě uvažovány samostatně stojící rodinné domy;
- b) lokalita bude komunikačně přístupná z VINOŘSKÉ ulice další komunikací;

- c) komunikační síť lokality nebude umožněno napojení na sousedící oblasti, sloužící provozu automobilové dopravy;
- d) prostor ulice Hruškové bude plynule pokračovat západním směrem do dosud nezastavěné části této lokality;
- e) v lokalitě bude nad rámec ploch uličních prostorů situováno jedno veřejné prostranství navazující na plochu všeobecné zeleně, výměra tohoto veřejného prostranství bude nejméně 1600 m<sup>2</sup>;
- f) řešení sítě pěších tras v lokalitě bude zahrnovat propojení Topolové ulice s oblastí Vinořského lesa a její návaznost na pěší trasu vedenou v souběhu s Ctěnickým potokem.

(2) V zadání bude specifikován požadavek na proveření trasy místní pozemní komunikace spojující Vinořskou ulici s ulicí Ctěnickou ve stopě tzv. západní spojky.

## Článek 22

### Lokalita H - Archeologický park Zlatý kopec

(1) Zadání územní studie pro lokalitu H bude mimo jiné obsahovat požadavek na zachování dálkových výhledů do krajiny, zvláště na horu Říp a Bezděz.

(2) Pro lokalitu bude jako nedílná součást územní studie vypracováno vyhodnocení vlivu změny využití na krajinný ráz.

(3) Zadání územní studie bude obsahovat nástin stavebního programu hlavní výstavní budovy, která bude v územní studii dokumentována konceptuální objemovou studií.

## Díl a11

### Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

(1) Po dosažení počtu 1950 až 2050 trvale bydlících osob v obci bude možné povolit stavbu pro bydlení mimo zastavěné území po uvedení do provozu nové budovy Obecního domu (obecního úřadu). V odůvodněných a zřetele hodných případech je výjimečně přípustné výše uvedené hodnoty zvýšit o pět procent.

(2) Ve vymezené části lokality A - Bílá vrátka – Ke Ctěnicím, označené kódem A1 podle přílohy č. 5 „Výkres etapizace – podmíněnost změn využití“, lze umístit a povolit stavby pro bydlení

- a) po předchozím umístění, povolení a zahájení stavby základní školy, a současně
- b) po předchozím umístění a povolení stavby mateřské školy o nejméně dvou odděleních v území lokality, a současně
- c) po předchozím provedení systému retenčních ploch podle odstavce 6 článku 4.



(3) Umístit a povolit stavbu pro bydlení v lokalitě D – Pěšinky lze po úplném zprovoznění východní tangenty.

(4) Povolit stavbu pro bydlení v lokalitě E – Žabokřik lze po realizaci revitalizace Ctěnického potoka a navazujících úprav (veřejně prospěšné opatření VPO 4 podle článku 14).

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

(6) Umístit a povolit stavbu pro bydlení v lokalitě G – Pod Bažantnicí lze po realizaci systému retenčních ploch podle odstavce 6 článku 4 a současně po zprovoznění dalšího komunikačního připojení k ulici Vinořská.

## Díl a12

### Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb

V území obce Přezletice se vymezují tyto architektonicky nebo urbanisticky významné stavby, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt:

- a) stavby bytových domů a jejich změny
- b) stavby občanského vybavení
- c) stavby ve veřejných prostranstvích
- d) stavby budov vyžadující stavební povolení, náležející do oblasti jádra obce, které je vyznačeno v příloze č. 3 „Výkres koncepce“.

## Díl a14

### Počet listů územního plánu a seznam výkresů k němu připojené grafické části

Územní plán Přezletic obsahuje celkem 25 číslovaných stran textové části, grafická část obsahuje tyto přílohy:

příloha č. 1 - výkres základního členění území

příloha č. 2 - hlavní výkres

příloha č. 3 – výkres koncepce

příloha č. 4 – výkres veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření

příloha č. 5 - výkres etapizace – podmíněnost změn využití