



# PŘEZLETICE

## ÚZEMNÍ PLÁN

### VÝROKOVÁ ČÁST ÚP

(ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO ZMĚNĚ Č. 2, VČETNĚ  
STANDARDIZACE)

#### ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Označení správního orgánu, který změnu Z2 ÚP Přezletice vydal	Zastupitelstvo obce Přezletice
Datum nabytí účinnosti změny Z2	
Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele  (podle § 6 odst.2 stavebního zákona prostřednictvím kvalifikované osoby ve smyslu § 24 odst.1 stavebního zákona)  <b>Tomáš Říha</b> starosta obce	          podpis, razítko

**Zpracovatel:** Ing. arch. Martina Tunková, autorizovaný architekt  
**Spolupráce:** Ing. arch. Jitka Mejsnarová, Ing. Daniel Franke, Ph. D.  
**Pořizovatel:** Obecní úřad Přezletice  
**Datum:** 12/2024

**PARÉ 1**

## OBSAH:

A.	Vymezení zastavěného území.....	4
B.	Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje hodnot .....	4
C.	Urbanistická koncepce .....	4
C.1	Vymezení zastavitelných ploch a ploch změn v krajině.....	5
C.1.1	Zastavitelné plochy: .....	5
C.1.2	Plochy změn v krajině:.....	5
C.2	Systém sídelní zeleně .....	6
D.	Koncepce veřejné infrastruktury .....	6
D.1	Dopravní infrastruktura .....	6
D.1.1	Nadřazená komunikační síť .....	6
D.1.2	Silnice, místní a účelové komunikace.....	6
D.1.3	Doprava v klidu.....	7
D.1.4	Kolejová doprava.....	7
D.1.5	Pěší trasy a cyklotrasy .....	8
D.2	Technická infrastruktura.....	8
D.2.1	Vodní hospodářství .....	8
D.2.2	Hospodaření s dešťovými vodami.....	9
D.2.3	Zásobování plynem .....	9
D.2.4	Zásobování elektrickou energií .....	9
D.2.5	Spojové vedení .....	9
D.2.6	Odpadové hospodářství .....	9
D.3	Občanská vybavenost.....	9
D.4	Veřejná prostranství .....	10
E.	Koncepce uspořádání krajiny .....	10
F.	Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití .....	11
F.1	plochy smíšené obytné.....	11
F.1.1	Smíšené obytné všeobecné (SU).....	11
F.2	plochy výroby a skladování.....	12
F.2.1	Výroba jiná (VX).....	12
F.3	plochy občanského vybavení.....	12
F.3.1	Občanské vybavení jiné - Archeologický park Zlatý kopec (OX).....	12
F.4	plochy dopravní infrastruktury.....	13
F.4.1	Doprava silniční (DS) .....	13
F.5	plochy zeleně .....	13
F.5.1	Zeleň všeobecná (ZU).....	13
F.6	plochy zemědělské .....	14
F.6.1	Zemědělské všeobecné (AU).....	14
G.	Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření.....	14
G.1	veřejně prospěšné stavby.....	14
G.2	veřejně prospěšná opatření .....	15
H.	Vymezení koridorů územních rezerv .....	15
I.	Vymezení ploch, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování .....	15
I.1	Lokalita A - Bílá vrátka – Ke Ctěnicím (ÚZEMNÍ STUDIE „BÍLÁ VRÁTKA – KE CTĚNÍCÍM 2020) ...	17
	ÚP Přezletice, výroková textová část.....	2 / 20

I.2	Lokalita B - Bílá vrátka – Panská pole (ÚZEMNÍ STUDIE „PANSKÁ Pole A NA KOCANDĚ“ 2020)	17
I.3	Lokalita C - Kocanda - K Podolánkám (ÚZEMNÍ STUDIE „KOCANDA – K PODOLÁNKÁM“ 2014)	17
I.4	Lokalita D – Pěšinky (ÚZEMNÍ STUDIE „PĚŠINKY“ 2014)	17
I.5	Lokalita E – Žabokřík (ÚZEMNÍ STUDIE „ŽABOKŘIK“ 2014)	18
I.6	Lokalita F – Luka (ÚZEMNÍ STUDIE „LUKA“ 2014)	18
I.7	Lokalita G – Pod bažantnicí (ÚZEMNÍ STUDIE „POD BAŽANTNICÍ“ 2014)	18
I.8	Lokalita H - Archeologický park Zlatý kopec (ÚZEMNÍ STUDIE „ARCHEOLOGICKY PARK – ZLATÝ KOPEC“ 2014)	18
J.	Stanovení pořadí změn v území (etapizace)	19
K.	Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb	20
L.	Výklad pojmů	20
M.	Údaje o počtu stran a počtu výkresů grafické části	20

## A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

V území obce Přezletice se vymezuje zastavěné území k datu 11/2024, které je graficky zobrazeno v každém výkrese.

## B. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE HODNOT

- I. 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.
- II. 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 nejširším slova smyslu. Proto veškeré zásahy v obci budiž před přijetím jakéhokoli rozhodnutí podrobeny pečlivému zkoumání, zda svým duchem odpovídají výše uvedenému.
- III. 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.
- IV. 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.
- V. 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 ve výkrese č. 2 „Hlavní výkres“.
- VI. 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.
- VII. 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.

## C. URBANISTICKÁ KONCEPCE

- I. Základní půdorysný tvar sídla bude ostře a jasně vymezen vůči volné krajině kosteleckou silnicí a východní tangentou. Obě linie budou podpořeny souběžným vedením tratě vlako-tramvajové linky a vegetačním doprovodem jasně v krajině uplatnitelným. Západní hranice sídla bude v krajině jasně čitelná jako tvarově jednoduchá hrana.
- II. 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.
- III. Plochy jsou graficky vyznačeny ve výkrese č. 2 „Hlavní výkres“. Nepodstatná odchylka od grafické části územního plánu je výjimečně přípustná v případě nedotčení celkové koncepce širšího

dotčeného území. Odchyłka, 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.

## C.1 VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ

- I. 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 ploch s rozdílným způsobem využití uvedených v kapitole F.1 – F.4
- II. 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 ploch s rozdílným způsobem využití uvedených v kapitolách F.5 – F.6

### C.1.1 ZASTAVITELNÉ PLOCHY:

Označení lokality	zastavitelné plochy – stručný popis
Z.1	Plochy smíšené obytné - smíšené obytné všeobecné
Z.2	Plochy smíšené obytné - smíšené obytné všeobecné
Z.3	Plochy výroby a skladování - výroba jiná
Z.4	Plochy smíšené obytné - smíšené obytné všeobecné
Z.5	Plochy smíšené obytné - smíšené obytné všeobecné
Z.6	Plochy smíšené obytné - smíšené obytné všeobecné
Z.7	Plochy výroby a skladování - výroba jiná
Z.8	Plochy dopravní infrastruktury - doprava silniční
Z.9	Plochy dopravní infrastruktury - doprava silniční
Z.10	Plochy dopravní infrastruktury - doprava silniční
Z.11	Plochy občanského vybavení - občanské vybavení jiné - Archeologický park Zlatý kopec
Z.12	Plochy smíšené obytné - smíšené obytné všeobecné
Z.13	Plochy smíšené obytné - smíšené obytné všeobecné

### C.1.2 PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ:

Označení lokality	Plochy změn v krajině – stručný popis (index v Hlavním výkrese)
K.1	Plochy zeleně - zeleň všeobecná
K.2	Plochy zeleně - zeleň všeobecná; na části je vymezena překryvná plocha ÚSES – lokální biokoridor LBK.2 - nefunkční
K.3	Plochy zeleně - zeleň všeobecná; na části je vymezena překryvná plocha ÚSES – lokální biocentrum LBC.3 - nefunkční
K.4	Plochy zeleně - zeleň všeobecná
K.5	Plochy zeleně - zeleň všeobecná; na části je vymezena překryvná plocha ÚSES – lokální biokoridor LBK.2 - nefunkční
K.6	Plochy zeleně - zeleň všeobecná
K.7	Plochy zeleně - zeleň všeobecná; na části je vymezena překryvná plocha ÚSES – lokální biocentrum LBC.1 - nefunkční
K.8	Plochy zeleně - zeleň všeobecná; na části je vymezena překryvná plocha ÚSES – lokální biokoridor LBK.1 a lokální biocentrum LBC.2 – oboje nefunkční
K.9	Plochy zeleně - zeleň všeobecná
K.10	Plochy zeleně - zeleň všeobecná
K.11	Plochy zeleně - zeleň všeobecná

## C.2 SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

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.

## D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

### D.1 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Koncepce dopravní infrastruktury je graficky vyjádřena ve výkrese č. 2 „Hlavní výkres“. Pro řešení křižovatek staveb dopravní infrastruktury se princip zobrazený ve výkrese č. 2 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 kapitoly I. (Vymezení ploch, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování) nepodstatně odchýlit od zobrazení ve výkrese č. 2 na základě územní studie.

#### D.1.1 NADŘAZENÁ KOMUNIKAČNÍ SÍŤ

- I. V dokumentaci jsou zakresleny koridory z nadřazené dokumentace (ZÚR Středočeského kraje):
  - CNZ.R01 – Koridor pro ropovod Družba (zkapacitnění v koridoru)
  - CNZ.D177 - Koridor silnice II/244: nová trasa v úseku Mratín-Přezletice s napojením sil. III. tř. od Prahy
  - CNZ.D011 - Koridor Silničního okruhu kolem Prahy: úsek Březiněves (D8) - D10 (+1 x MÚK) včetně všech vyvolaných přeložek a souvisejících staveb
  - CNZ.D316 - Koridor silnice II/610: úsek Brandýs nad Labem - SOKP
- II. 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
  - 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.
- III. Plochy koridorů jsou graficky zobrazeny ve výkrese č. 1 „Výkres základního členění území“, ve výkrese č. 2 „Hlavní výkres“ a ve výkrese č. 4 „Koordinační výkres“.

#### D.1.2 SILNICE, MÍSTNÍ A ÚČELOVÉ KOMUNIKACE

- I. 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.
- II. 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.
- III. 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 zaříděna 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 zaříděna do funkční skupiny C.
- IV. Stavbu silnice č. II/244 není na území obce Přezletice přípustné rozdělit do více etap.
- V. 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.
- VI. Nové trasy silnic budou opatřeny oboustrannými stromořadími. Průjezdni úseky silnic III. třídy budou vybaveny oboustrannými chodníky a opatřeními pro regulaci rychlosti a dalšími opatřeními.
- VII. 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.
- VIII. 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.
- IX. 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.
- X. 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.

### D.1.3 DOPRAVA V KLIDU

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.

### D.1.4 KOLEJOVÁ DOPRAVA

- I. Hlavním systémem veřejné dopravy bude trasa kolejové dopravy (ozn. ve výkresech indexem CNU.Z1 a ve výkrese č. 3 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací označení indexem VD.Z1) pro provoz vlako-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.

- II. 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.

#### D.1.5 PĚŠÍ TRASY A CYKLOTRASY

- I. Páteří systému cyklistických tras bude regionální trasa „Radiála severovýchod“ (Ctěníce – Jenštejn – Zeleneč), procházející Ctěnickou a Topolovou ulicí přes Horní návěs a dále na východ Kaštanovou ulicí s cyklo odpočívkou v prostoru Horní návsi. Samostatné cyklistické stezky budou vedeny takto:
  - a) trasa c01 v souběhu se silnicí č. II/244 v úseku od západní hranice obce ke křižovatce v oblasti „Zlatý kopec“;
  - 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 Ctěníce - Zeleneč.
- II. 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 vlako-tramvajové 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 spojnicí dětských hřišť.
- III. Cyklistické a pěší trasy uvedené v tomto článku budou na příhodných místech vybaveny odpočinkovými zařízeními s prvky uličního mobiliáře a opatřeny vegetačními úpravami, zahrnujícími výsadby velkých listnatých stromů.

#### D.2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

##### D.2.1 VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

- I. 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.
- II. 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 zřetelě hodných případech je přípustné odvádět splaškové odpadní vody z pozemků, situovaných vně zastavěného území, jiným způsobem.



## D.2.2 HOSPODAŘENÍ S DEŠŤOVÝMI VODAMI

- a) 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 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.
- b) Řešení povrchové retence bude spočívat v uplatnění přírodě blízkých forem drobných retenčních nádrží, příkopů a miskovitých sníženin ve spojení s vegetačními úpravami včetně zohlednění estetického účinku na okolí; z toho důvodu jsou nepřijatelné dešťové usazovací nádrže s užitím svislých betonových stěn a podobných úprav technicistního rázu. Ve výkrese č. 2 „Hlavní výkres“ jsou grafickým schématem vyznačena místa, kde situování takovýchto zařízení přichází v úvahu.
- c) Srážkové vody přicházející na území obce Přezletice z prostoru Vinořského 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 ve výkrese č. 2 „Hlavní výkres“.

## D.2.3 ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

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

## D.2.4 ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

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

## D.2.5 SPOJOVÉ VEDENÍ

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

## D.2.6 ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

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.

## D.3 OBČANSKÁ VYBAVENOST

- I. 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 mírou, budou zvláště v oblastech Dolní návsi, Horní návsi a jejich okolí pokládány za přínosné a budou podporovány.
- II. 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.

- III. Pro vybrané druhy občanského vybavení budou uplatněna tato hlediska:
- 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;
  - pozemek pro základní školu bude mít výměru 1,9 hektarů;
  - stavbu základní školy lze rozdělit na menší fáze; tělocvična o rozměrech hrací plochy alespoň 20 krát 40 metrů musí být součástí první fáze;
  - 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.

#### D.4 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

- 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.
- Plochy veřejných prostranství se mění, upravují a doplňují nebo nově utvářejí vždy s ohledem na podstatné charakteristiky příslušné lokality.
- 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.
- 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).
- Základní koncepce uspořádání vybraných veřejných prostranství je zobrazena ve výkrese č. 2 „Hlavní výkres“, a ve výkrese č. 3 „Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací“. Upřesnění šířky zobrazených veřejných prostranství může být stanoveno územními studii podle kapitoly I. (Vymezení ploch, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování)

#### E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

- 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.
- Krajina bude v největším možném rozsahu zpřístupněna při zohlednění všech věkových skupin a doplňována tak, aby v ní bylo možné trávit příjemné chvíle.
- Jsou vymezené tři plochy jako veřejně prospěšná opatření pro zvyšování retenčních schopností území s možností vyvlastnění:
  - VR.1 - plochy pro revitalizaci Ctěnického potoka a navazující úpravy
  - VR.2 - plochy pro revitalizaci vodního příkopu pod zahradami při jižní straně Dolní návsi
  - VR.3 - plochy retenčních nádrží a souvisejících opatření pro nakládání se srážkovými vodami severně od Vinořského lesa
- V území obce Přezletice se vymezuje územní systém ekologické stability, do něhož náleží:
  - lokální biocentrum LBC.1 s názvem „Nohavice“,
  - lokální biocentrum LBC.2 s názvem „Pod hřebenem“,

- c) lokální biocentrum LBC.3 s názvem „Zlatý kopec“,
- d) lokální biokoridor LBK.1
- e) lokální biokoridor LBK.2
- f) lokální biokoridor LBK.3

Lokální biocentra a lokální biokoridory jsou zahrnuty do ploch všeobecné zeleně podle kapitoly F.4

- V. Územní poloha jednotlivých částí územního systému ekologické stability je zobrazena ve výkresu č. 2 „Hlavní výkres“

## F. 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:

### F.1 PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

#### F.1.1 SMÍŠENÉ OBYTNÉ VŠEOBECNÉ (SU)

##### **Hlavní využití:**

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.

##### **Přípustné využití**

- I. 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 uvedenými v kapitole I., sloužící například jako dětské hřiště.
- II. Přípustné jsou stavby pro bydlení a stavby související, včetně staveb bydlení doplňujících nebo podmiňujících, stavby a zařízení občanského vybavení, stavby ubytovacích zařízení, parkové a parkově upravené plochy a další plochy zeleně, vodní plochy a jim podobné plochy, venkovní rekreační plochy včetně dětských hřišť. Dále jsou přípustné stavby pozemních komunikací funkční skupiny C (komunikace obslužné) a funkční skupiny D (komunikace se smíšeným provozem a komunikace nepřístupné provozu silničních motorových vozidel), odstavné a parkovací plochy, stavby a zařízení pro dopravu v klidu, další dopravní plochy a stavby a zařízení technické infrastruktury.
- III. Plochy retenčních nádrží.

##### **Nepřípustné využití**

- I. 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.

##### **Podmíněně přípustné využití**

- I. Podmíněně 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.
- II. 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.

- III. Způsob umístění staveb pro bydlení, vztah navrhované zástavby k veřejnému prostranství včetně řešení vjezdu na pozemek zohlední charakter souvisejícího prostředí.
- IV. Při posuzování stavebních zásahů v zastavěném území se považuje za nežádoucí nahrazovat zaniklé stavby nebo jejich částí dobovými náhražkami.
- V. Výšková hladina staveb pro bydlení v zastavěném území je 9 metrů.
- VI. Oplocení vůči veřejnému prostranství zohlední charakter navazujícího území.
- VII. V ploše koridoru drážní dopravy, který je územní rezervou pro trasu vlako-tramvajové dopravy Praha - Stará Boleslav, a jehož části jsou situovány v ploše smíšeného obytného území, jsou výjimečně přípustné stavby místních pozemních komunikací a stavby technické infrastruktury tento koridor křížující.

## F.2 PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

### F.2.1 VÝROBA JINÁ (VX)

#### **Hlavní využití:**

Plochy slouží způsobům využití, u nichž se zpravidla neuplatní hledisko obytné kvality místa.

#### **Přípustné využití**

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.

#### **Podmíněně přípustné využití**

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

## F.3 PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

### F.3.1 OBČANSKÉ VYBAVENÍ JINÉ - ARCHEOLOGICKÝ PARK ZLATÝ KOPEC (OX)

#### **Hlavní využití:**

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

#### **Přípustné využití**

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.

#### **Podmíněně přípustné využití**

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

## F.4 PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

### F.4.1 DOPRAVA SILNIČNÍ (DS)

#### Hlavní využití:

Plochy silniční dopravy jsou vymezeny pro nadřazené trasy pozemních komunikací.

#### Přípustné využití

Přípustné jsou stavby pozemních komunikací, související terénní a další úpravy, související stavby a zařízení technické infrastruktury.

## F.5 PLOCHY ZELENĚ

### F.5.1 ZELEŇ VŠEOBECNÁ (ZU)

#### Hlavní využití:

V ploše všeobecné zeleně je převažujícím účelem využití zeleň přírodní i záměrně komponovaná s možnými kombinacemi s jinými druhy využití. Rozsah plochy zastavěné pozemní stavbou a plochy zpevněné s takovou stavbou funkčně související nepřevyší v součtu 30 procent v rámci parcely nebo řešeného území.

#### Přípustné využití

- I. 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.
- II. 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.

#### Nepřípustné využití

- I. 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.
- II. 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.
- III. V ploše biocentra LBC „Zlatý kopec“ jsou stavby všeho druhu a terénní úpravy nepřípustné, v ploše biokoridoru jsou přípustné pouze stavby dopravní a technické infrastruktury, které biokoridor křižují.
- IV. Stávající stavby pro rodinnou rekreaci není přípustné měnit formou přístaveb nebo nástaveb.

#### Podmíněně přípustné využití

- I. 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.

- II. 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.
- III. Pro výsadby se použijí přednostně dřeviny náležející mezi místní přirozená společenstva.
- IV. 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.

## F.6 PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

### F.6.1 ZEMĚDĚLSKÉ VŠEOBECNÉ (AU)

#### Hlavní využití:

Plochy 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.

#### Přípustné využití

- I. 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.
- II. Výjimečně přípustné jsou stavby a zařízení související dopravní infrastruktury a technicky nebo provozně nezbytné části dopravní infrastruktury sousedící s touto plochou.
- III. 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.

## G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ

### G.1 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

- I. V území obce Přezletice se vymezují tyto veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury s možností vyvlastnění:
  - VD.1 - stavba silnice č. II/244 včetně křižovatek souvisejících;
  - VD.2 - stavba silnice č. III/2444 (východní tangenta) včetně křižovatek souvisejících;
  - VD.3 - stavba přeložky silnice č. III/2444 v úseku mezi hranicí s obcí Veleň a silnicí č. II/244 včetně křižovatek souvisejících;
  - VD.D177 - Koridor silnice II/244: nová trasa v úseku Mratín-Přezletice s napojením sil. III. tř. od Prahy;
  - VD.D011 – Koridor Silničního okruhu kolem Prahy: úsek Březiněves (D8) - D10 (+1 x MÚK) včetně všech vyvolaných přeložek a souvisejících staveb;
  - VD.D316 - Koridor silnice II/610: úsek Brandýs nad Labem – SOKP;
  - VD.Z1 - koridor pro drážní dopravu (tramvajovou trasu Praha - Stará Boleslav);
- II. V území obce Přezletice se vymezuje tato veřejně prospěšná stavba technické infrastruktury s možností vyvlastnění:



- VT.R01 - Koridor pro ropovod Družba (zkapacitnění v koridoru);
- III. Plochy pro veřejně prospěšné stavby jsou zobrazeny ve výkrese č. 3 „Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací“. Graficky nezobrazenou součástí těchto ploch jsou křižovatky staveb pozemních komunikací; jejich druh, tvar a plošné nároky se upřesní v rámci projektové přípravy.

## G.2 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

- I. Veřejně prospěšná opatření pro založení prvků územního systému ekologické stability (ÚSES) s možností vyvlastnění:
- VU.1 - plocha lokálního biocentra LBC.1
  - VU.2 - plocha lokálního biokoridoru LBK.1
  - VU.3 - plocha lokálního biocentra LBC.2
  - VU.4 - plocha lokálního biokoridoru LBK.2
  - VU.5 - plocha lokálního biocentra LBC.3
  - VU.6 - plocha lokálního biokoridoru LBK.3
- II. Veřejně prospěšná opatření pro zvyšování retenčních schopností území s možností vyvlastnění:
- VR.1 - plochy pro revitalizaci Ctěnického potoka a navazující úpravy
  - VR.2 - plochy pro revitalizaci vodního příkopu pod zahradami při jižní straně Dolní návsi
  - VR.3 - plochy retenčních nádrží a souvisejících opatření pro nakládání se srážkovými vodami severně od Vinořského lesa
- III. Plochy pro veřejně prospěšná opatření jsou zobrazeny ve výkrese č. 3 „Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací“.

## H. VYMEZENÍ KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

V území obce Přezletice nejsou vymezeny koridory územních rezerv. V územním plánu jsou vymezeny koridory technické a dopravní infrastruktury z nadřazených dokumentací.

## I. VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ

- I. Ve správním území obce Přezletice byly vymezeny plochy, ve kterých bylo prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování:
- a) lokalita A s názvem „Bílá vrátka – Ke Ctěnicím“ s oddělenou částí A1 (severní část Z.1 a jižní část Z.1a<sup>1</sup>)
  - b) lokalita B s názvem „Bílá vrátka – Panská pole“ (severní část Z.13<sup>2</sup> a většina plochy změn v krajině K.1)
  - c) lokalita C s názvem „Kocanda - K Podolánkám“ (zastavitelné plochy Z.5 - Z.9, část plochy změn v krajině K.1<sup>3</sup>)
  - d) lokalita D s názvem „Pěšinky“ (zastavitelná plocha Z.4<sup>4</sup> a plocha změn v krajině K.7<sup>4</sup>)

<sup>1</sup> Jedná se o zastavitelné plochy s indexem Z.1 a Z.1a ve standardizovaném výkrese č. 1 Výkres základního členění území, které odpovídají rozdělení v evidované ÚS na lokality A a A1

<sup>2</sup> Zastavitelná plocha s indexem Z.13 rozšířená o nezastavěné pozemky p. č. 430/65 a rozparcelované plochy přístupné ze Slepé ulice jižně od Čakovické ulice. Západní část plochy změn v krajině k.1 PO Veleňskou silnicí.

<sup>3</sup> Severovýchodní část plochy změn v krajině K.1 od Veleňské silnice, trasa navrhované komunikace Z.9 od křižovatky se Z.8 na severu tvoří východní okraj lokality po křižovatku s pokračováním Kaštanové ulice směrem východním.

<sup>4</sup> Východní okraj tvoří navrhovaná komunikace Z.9, jejíž trasa prochází od křižovatky s pokračováním Kaštanové ulice směrem východním, podél východní hranice plochy změn v krajině K.7 a dále po hranici správním území obce. Plocha lokality G „Pěšinky“ byla na jihozápadním okraji zmenšena parcelací a zástavbou podél Potůčkové ulice, která není v souladu s platným ÚP Přezletice 2011. Tímto zmenšením plochy změn v krajině K.7 s

- e) lokalita E s názvem „Žabokřik“ (zastavitelná plocha Z.2 a plocha změn v krajině K.10<sup>5</sup>)
  - f) lokalita F s názvem „Luka“ (zastavitelná plocha Z.12 v zastavěném území<sup>6</sup>)
  - g) lokalita G s názvem „Pod bažantnicí“ (již zastavěná plocha a plocha změny v krajině K.11<sup>7</sup>)
  - h) lokalita H s názvem „Archeologický park Zlatý kopec“ (zastavitelná plocha Z.11 a plochy změn v krajině K.3 a K.6)
- II. Plochy podle odstavce 1 byly graficky zobrazeny příloze č. 1 „Výkres základního členění území“ a v příloze č. 5 „Výkres etapizace – podmíněnost změn využití“ Územního plánu Přezletice. Vzhledem k tomu, že všechny územní studie byly vypracovány, schváleny pořizovatelem a vloženy do evidence územně plánovací činnosti, jsou popsány v příloze **S. Přílohy územního plánu**, která je součástí Odůvodnění změny Z2. Označení jednotlivých ploch, pro které byly vypracovány územní studie rozvojových lokalit je v odůvodnění ve schématu.
- III. Byla stanovena lhůta 7 let od vydání tohoto Územního plánu Přezletice pro pořízení územních studií podle odstavce I. včetně jejich schválení pořizovatelem a vložení dat o studii do evidence územně plánovací činnosti. V případech hodných zvláštního zřetele, zejména dojde - li ve vymezené ploše k podstatné změně výchozích předpokladů, může být v téže lhůtě pořízena, schválena a zaevidována další územní studie. Předchozí studie se pro rozhodování v území nepoužije.
- IV. Všechny územní studie pořízené v původní podobě, případně v novém znění, dle požadavků, uvedených v člancích IV. – VII. výrokové části ÚP Přezletice z roku 2011 svým řešením naplnily a jsou aktuální pro rozhodování v území.
- V. Pokud by do budoucna vznikla změna podmínek v území, pro které byla evidovaná územní studie pořízena, bude nová územní studie zpracována na základě požadavků zadání, určujících její obsah, rozsah, cíle a účel, popsaného v odst.VI. – VIII., se specifickými požadavky pro vybrané lokality, uvedenými v odst. IX. - XVI. této kapitoly.
- VI. 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.
- VII. 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.
- VIII. 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.

---

navrhovaným lokálním biocentrem LBC1a navazujícím funkčním lokálním biokoridorem na Ctěnickém potoce, došlo k posunu liniového prvku ÚSES do správního území sousední MČ Praha Vínůř a prakticky přerušeni návaznosti funkčního interakčního prvku IP1 na vegetaci na severním břehu Ctěnického potoka.

- <sup>5</sup> Pás vzrostlé zeleně, veřejně přístupné, navazuje na západě lokality (po přechodu Vínůřské ulice) na stávající vzrostlou zeleně se zajištěnou pěší prostupností – funkční interakční prvek IP1 v lokalitě Bažantnice
- <sup>6</sup> Zastavitelná plocha uvnitř zástavby obce je dobře dopravně napojitelná na stávající komunikační síť a technickou infrastrukturu v obci, nabízí se zajištění pěší prostupností pásem stávající zeleně, navazující na Potočnickou a Vínůřskou ulici na východě a Vrbovou ulici na západě.
- <sup>7</sup> Zastavěná plocha – lokalita G je plně zastavěná, z pořízené studie zbývá realizace retenčních nádrží a zeleně v ploše změn v krajině.



## I.1 LOKALITA A - BÍLÁ VRÁTKA – KE CTĚNICÍM (ÚZEMNÍ STUDIE „BÍLÁ VRÁTKA – KE CTĚNICÍM 2020)

- I. 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 vlako-tramvajové linky bude ve směru na západ vedena pěší a cyklistická trasa opatřená oboustranným stromořadím;
  - f) součástí studie bude vyhodnocení vlivu na krajinný ráz.
- II. Územní studie bude jako součást širších vztahů přiměřeně zahrnovat nástin možného řešení sousedící lokality B - Bílá vrátka – Panská pole.

## I.2 LOKALITA B - BÍLÁ VRÁTKA – PANSKÁ POLE (ÚZEMNÍ STUDIE „PANSKÁ POLE A NA KOCANDĚ“ 2020)

- I. 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 vlako-tramvajovou tratí bude navržen hřbitov se souvisejícími stavbami a zařízeními.
- II. Územní studie bude jako součást širších vztahů přiměřeně zahrnovat nástin možného řešení sousedící lokality A - Bílá vrátka – Ke Ctěnicím.

## I.3 LOKALITA C - KOCANDA - K PODOLÁNKÁM (ÚZEMNÍ STUDIE „KOCANDA – K PODOLÁNKÁM“ 2014)

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 dopravy;
- 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.

## I.4 LOKALITA D – PĚŠINKY (ÚZEMNÍ STUDIE „PĚŠINKY“ 2014)

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.

#### I.5 LOKALITA E – ŽABOKŘÍK (ÚZEMNÍ STUDIE „ŽABOKŘÍK“ 2014)

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.

#### I.6 LOKALITA F – LUKA (ÚZEMNÍ STUDIE „LUKA“ 2014)

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.

#### I.7 LOKALITA G – POD BAŽANTNICÍ (ÚZEMNÍ STUDIE „POD BAŽANTNICÍ“ 2014)

- I. 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.
- II. V zadání bude specifikován požadavek na prověření trasy místní pozemní komunikace spojující VINOŘSKOU ulici s ulicí Ctěnickou ve stopě tzv. západní spojky.

#### I.8 LOKALITA H - ARCHEOLOGICKÝ PARK ZLATÝ KOPEC (ÚZEMNÍ STUDIE „ARCHEOLOGICKÝ PARK – ZLATÝ KOPEC“ 2014)

- I. Zadání územní studie pro lokalitu H bude mimo jiné obsahovat požadavek na zachování dálkových výhledů do krajiny, zvláště na horu Říp a Bezděz.
- II. Pro lokalitu bude jako nedílná součást územní studie vypracováno vyhodnocení vlivu změny využití na krajinný ráz.

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

## J. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

- I. Po dosažení počtu 2.050 obyvatel obce je možné povolit stavby pro bydlení mimo zastavěné území obce až po nabytí právní moci správního povolení pro výstavbu (popř. rekonstrukci a přístavbu) budovy obecního úřadu v rozsahu cca 1.162 m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy ("HPP") (I. a II. etapa) s tím, že v povolení každé takové stavby pro bydlení bude jako podmínka vydání kolaudačního rozhodnutí obsažena též regulace dle bodu II.
- II. Po dosažení počtu 2.050 obyvatel obce je možné pro stavby pro bydlení mimo zastavěné území obce vydávat kolaudační rozhodnutí až po nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí pro příslušnou část (etapu) nově vybudované (popř. rekonstruované) budovy obecního úřadu, a to s následující etapizací:
- a) po vydání kolaudačního rozhodnutí pro I. etapu budovy obecního úřadu v rozsahu cca 791 m<sup>2</sup> HPP bude možné vydávat kolaudační rozhodnutí pro další stavby pro bydlení, a to až do okamžiku, kdy počet obyvatel obce a počet osob dle kapacity budoucích jednotek dosáhnou součtu 4.500;
  - b) po vydání kolaudačního rozhodnutí pro I. i II. etapu budovy obecního úřadu v rozsahu celkem cca 1.162 m<sup>2</sup> HPP bude možné vydávat kolaudační rozhodnutí pro další stavby pro bydlení, a to až do okamžiku, kdy počet obyvatel obce a počet osob dle kapacity budoucích jednotek dosáhnou součtu 6.500;
  - c) poté, co počet obyvatel obce a počet osob dle kapacity budoucích jednotek přesáhnou v součtu 6.500 osob, lze kolaudovat stavby pro bydlení mimo zastavěné území obce až po kolaudaci III. etapy obecního úřadu, tj. rozšíření nad rozsah realizované II. etapy; přičemž do počtu osob dle kapacity budoucích jednotek se (i) započítávají veškeré budovy pro bydlení mimo zastavěné území Obce, pro které ke dni vydání předmětného kolaudačního rozhodnutí bude v platnosti povolení stavby (stavební povolení) a pro které dosud nebylo vydáno a nenabylo právní moci kolaudační rozhodnutí, přičemž (ii) pro určení jejich kapacity se použijí údaje o kapacitě obsažené v povolení stavby takové budovy.
- III. Ve vymezené části rozvojové plochy označené ve standardizovaném výkresu č.1 – Výkres základního členění indexem Z.1<sup>8</sup> (lokalita A „Bílá vrátka – Ke Ctěnicím“ s oddělenou částí A1 označenou ve výkresu základního členění indexem Z.1A) 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 kapitoly D.2.2.
- IV. Umístit a povolit stavbu pro bydlení v rozvojové ploše, označené ve standardizovaném výkresu č.1 – Výkres základního členění indexem Z.4<sup>9</sup> (lokalita D – Pěšinky) lze po úplném zprovoznění východní tangenty.
- V. Povolit stavbu pro bydlení v rozvojové ploše, označené ve standardizovaném výkresu č.1 – Výkres základního členění indexem Z.4<sup>10</sup> (lokalita E – Žabokřik) lze po realizaci revitalizace Ctěnického potoka a navazujících úprav dle standardizovaného výkresu č. 3 - Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací s indexem VR.1 podle kapitoly G.2 odst.II. Veřejně prospěšná opatření.
- VI. Povolit stavbu pro bydlení v rozvojové ploše v zastavěném území, označené ve standardizovaném výkresu č.1 – Výkres základního členění indexem Z.12<sup>11</sup> (lokalita F - Luka) lze po realizaci

<sup>8</sup> Pro lokalitu A byla zpracována, schválena pořizovatelem a evidována v EÚPČ územní studie z roku 2020

<sup>9</sup> Pro lokalitu D byla zpracována, schválena pořizovatelem a evidována v EUPČ územní studie z roku 2014 (aktualizace 2022)

<sup>10</sup> Pro lokalitu E byla zpracována, schválena pořizovatelem a evidována v EUPČ územní studie z roku 2014 (aktualizace 2022)

<sup>11</sup> Pro lokalitu F byla zpracována, schválena pořizovatelem a evidována v EUPČ územní studie z roku 2014 (aktualizace 2022)

revitalizace vodního příkopu mezi ulicemi Ctěnická a Vinořská a po zahájení stavby přístupové komunikace do této lokality z ulice Vinořská.

## K. 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 v oblasti jádra obce vyznačené ve výkrese č.2 Hlavní výkres

## L. 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 - řešením, 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 – zklidňující 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.

## M. ÚDAJE O POČTU STRAN A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI

- I. Text výrokové části po změně Z2 obsahuje počet listů udaných v zápatí textové části.
- II. Grafická část výrokové části po změně Z2 obsahuje 3 výkresy:
  - výkres č. 1 Výkres základního členění území 1:5 000
  - výkres č. 2 Hlavní výkres 1:5 000
  - výkres č. 3 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1:5 000