



PŘEZLETICE

ZMĚNA Z2 ÚZEMNÍHO PLÁNU TEXT VÝROKOVÉ ČÁSTI

NÁVRH PRO VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ VE ZMĚNĚ POŘIZOVANÉ ZKRÁCENÝM POSTUPEM

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)	
Tomáš Říha 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: 05/2024

PARÉ 1

OBSAH:

A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	3
B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE.....	3
C. URBANISTICKÁ KONCEPCE, OCHRANA A ROZVOJ URBANISTICKÝCH HODNOT	3
C.1 ZÁKLADNÍ ROZDĚLENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ.....	3
D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	3
D.1 OBČANSKÉ VYBAVENÍ	3
D.2 DOPRAVA	3
A.1 Silnice.....	3
A.2 Komunikace pozemní	3
A.3 Železniční doprava.....	3
D.3 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	4
A.4 Vodní hospodářství.....	4
A.5 Hospodaření s dešťovými vodami.....	4
A.6 Zásobování plynem.....	4
A.7 Zásobování elektrickou energií.....	4
A.8 Spojové vedení.....	4
D.4 KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ	4
E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	4
E.1 PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ.....	4
E.2 HYGIENA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ.....	4
E.3 KONCEPCE OCHRANY ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU A LESA	4
E.4 KONCEPCE OCHRANY NEROSTNÉHO BOHATSTVÍ A GEOLOGICKÝCH JEVŮ	4
F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ	4
G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ	4
G.1 PLOCHY A KORIDORY PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT DLE §170 ZÁK. Č. 183/2006 Sb.	4
A.9 Veřejně prospěšné stavby.....	4
A.10 Veřejně prospěšná opatření	5
G.2 PLOCHY ASANACÍ.....	5
H. VYMEZENÍ KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV	5
I. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO	5
J. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ.....	6
K. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE).....	6
L. ÚDAJE O POČTU LISTŮ Z2 A POČTU VÝKRESŮ.....	6
M. ZKRATKY	6

A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území obce je vymezeno dle § 58 zákona č. 183/2006 Sb. k datu 3/2024 nad digitální katastrální mapou (KM); k. ú. Přezletice. Zastavěné území je vymezeno ve všech výkresech grafické části.

B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE

V rámci změny č. 2 územního plánu (dále Z2) je změněno:

- I. Územní plán obce Přezletice je převeden do Standardu¹. S převodem jsou do územního plánu zapracovány limity a koridory z nadřazených dokumentací, je aktualizováno zastavěné území a další úpravy vyplývající z převodu dokumentace (převážně názvy a označení tak, aby vše odpovídalo Standardu).
- II. Oproti ÚP se mění kapitola J. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

C. URBANISTICKÁ KONCEPCE, OCHRANA A ROZVOJ URBANISTICKÝCH HODNOT

Urbanistická koncepce se změnou Z2 nemění.

C.1 ZÁKLADNÍ ROZDĚLENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Územní plán vymezuje tyto základní kategorie ploch s rozdílným způsobem využití:

- I. **Plochy stabilizované** (ve výkresech ÚP označené jako „STAV“) představují plochy, kde se nepředpokládá změna jejich současného charakteru, způsobu využití, významu ani prostorového uspořádání. U zastavěných ploch se nepředpokládají významné změny prostorové struktury zástavby. U ploch ve volné krajině významné změny užívání a funkce. Obecně jde o plochy s vysokou mírou stability.
- II. **Plochy změn** (ve výkresech ÚP označené jako „NÁVRH“) představují plochy, kde se navrhuje zásadní změna jejich způsobu využití, resp., kde je stanovena jako žádoucí a předpokládaná.

PLOCHY ZMĚN SE DÁLE DĚLÍ NA:

- I. **Plochy zastavitelné** (označované písmenem Z) se vymezují podle dle § 2 odst. 1 písm. j) stavebního zákona jako plochy určené k zastavění.
 - V Z2 není vymezena nová zastavitelná plocha.
- II. **Plochy přestavby** (označované písmenem P) se vymezují podle dle § 2 odst. 1 písm. l) stavebního zákona, vždy v rámci zastavěného území jako plochy určené ke změně stávající zástavby, případně k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území.
 - V Z2 není vymezena nová plocha přestavby.
- III. **Plochy změn v krajině** (označované písmenem K) se vymezují podle dle § 2 odst. 1 písm. k) stavebního zákona jako plochy změn ze stávajícího využití nezastavěného území na jiné využití nezastavěného území. Nejsou tedy určeny k zastavění ale ke změně využití či uspořádání krajiny.
 - Plochy změn v krajině nebyly změnou Z2 vymezeny.

D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

D.1 OBČANSKÉ VYBAVENÍ

V koncepci občanského vybavení se oproti platnému ÚP nic nemění.

D.2 DOPRAVA

A.1 Silnice

Změnou Z2 se koncepce nemění.

A.2 Komunikace pozemní

Změnou Z2 se koncepce nemění.

A.3 Železniční doprava

Změnou Z2 se koncepce nemění.

¹ Jednotný standard územně plánovací dokumentace, vydaný MMR k datu 1.1.2023.

D.3 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

A.4 Vodní hospodářství

Změnou Z2 se koncepce nemění.

A.5 Hospodaření s dešťovými vodami

Změnou Z2 se koncepce nemění.

A.6 Zásobování plynem

Změnou Z2 se koncepce nemění.

A.7 Zásobování elektrickou energií

Změnou Z2 se koncepce nemění.

A.8 Spojové vedení

Změnou Z2 se koncepce nemění.

D.4 KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Změnou Z2 se koncepce nemění.

E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Změnou Z2 se koncepce nemění.

E.1 PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ

Změnou Z2 se koncepce nemění.

E.2 HYGIENA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

Změnou Z2 se koncepce nemění.

E.3 KONCEPCE OCHRANY ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU A LESA

Změnou Z2 se koncepce nemění.

E.4 KONCEPCE OCHRANY NEROSTNÉHO BOHATSTVÍ A GEOLOGICKÝCH JEVŮ

Změnou Z2 se koncepce nemění.

F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Z2 nemění podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ

G.1 PLOCHY A KORIDORY PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT DLE §170 ZÁK. Č. 183/2006 SB.

Plochy pro veřejně prospěšné stavby jsou zobrazeny ve výkrese č. 3 „Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací“.

A.9 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).

A.10 Veřejně prospěšná opatření

- I. Veřejně prospěšná opatření pro založení prvků územního systému ekologické stability s možností vyvlastnění:
- VU.1 - lokální biocentrum LBC.1 s názvem „Nohavice“;
 - VU.3 - lokální biocentrum LBC.2 s názvem „Pod hřebenem“;
 - VU.5 - lokální biocentrum LBC.3 s názvem „Zlatý kopec“;
 - VU.2 - lokální biokoridor LBK.1;
 - VU.4 - lokální biokoridor LBK.2;
 - VU.6 - lokální biokoridor 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.

G.2 PLOCHY ASANACÍ

Změna Z2 nenavrhuje žádné asanace.

H. VYMEZENÍ KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

Ve změně Z2 jsou navrženy koridory územních rezerv:

- I. Stávající – již zakreslené v platné dokumentaci obce:
- 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.
- II. Nově navržené – převzaty ze ZÚR Středočeského kraje (úplné znění po 11. aktualizaci s účinností od 4. 1. 2024):
- 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;
 - VT.R01 - koridor pro ropovod Družba (zkapacitnění v koridoru).

I. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Změna Z2 nevymezuje takové stavby ani veřejná prostranství.

J. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ

Změna Z2 nestanovuje žádná kompenzační opatření.

K. 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 m² 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 2 níže.
- 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 m² 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 m² 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.

L. ÚDAJE O POČTU LISTŮ Z2 A POČTU VÝKRESŮ

- I. Textová část změny Z2 obsahuje počet listů udaných v zápatí textové části
- II. Grafická část změny 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

M. ZKRATKY

SZ	stavební zákon č. 183/2006 Sb.
ÚP	územní plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace
Z2	změna č. 2 ÚP Přezletice
SOKP	Silniční okruh kolem Prahy