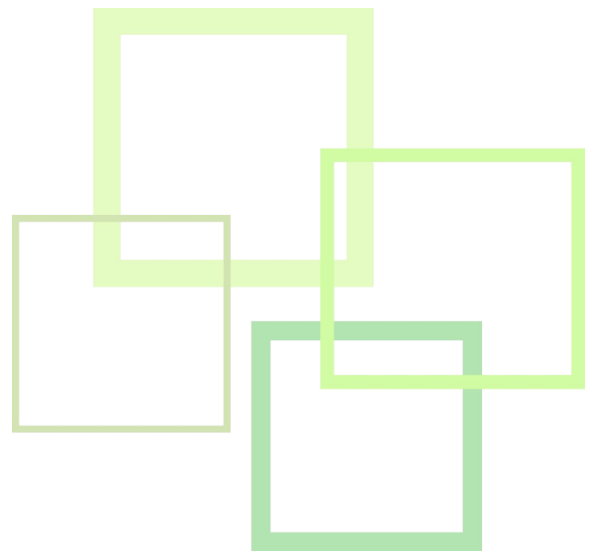


REGULAČNÍ PLÁN
PANENSKÉ BŘEŽANY
RP 3



ODŮVODNĚNÍ

NÁVRHU PRO SPOLEČNÉ JEDNÁNÍ
A VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ

DLE § 94 STAVEBNÍHO ZÁKONA č. 283/2021 Sb.

OBJEDNATEL:

AREA BŘEŽANY s.r.o.,
Za Karlínským přístavem 699/18,
Karlín, 18600 Praha 8

POŘIZOVATEL:

Obecní úřad Panenské Břežany
Hlavní 17, Panenské Břežany, 250 70
Zastoupený Ing. Renatou Perglerovou

ZPRACOVATEL:

Ing. Václav Jetel, Ph.D.
autorizovaný architekt pro územní plánování – ČKA 3541
Trojská 365/145, 17100 Praha 7
vaclavjetel@seznam.cz

AUTOŘI:

Ing. Václav Jetel, Ph.D.
Ing. arch. Gloria Abu Zummarová
Ing. Václav Pivoňka (dopravní řešení)
Ing. Jaromír Šíkola (kanalizace, vodovod)
ABTSMOLEN, spol. s r.o. a kol.

.....
podpis a autorizační razítko

Ing. Václav Jetel
autorizovaný architekt pro územní plánování



OBSAH ODŮVODNĚNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU:

1. STRUČNÝ POPIS POSTUPU POŘÍZENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU	5
2. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA.....	5
3. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ.....	8
4. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ	9
4.1. Koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů.....	9
4.2. Vyhodnocení souladu regulačního plánu s územním plánem obce	10
4.3. Soulad s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací	12
5. VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM.....	15
5.1. Vymezení řešeného území.....	15
5.2. Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití.....	15
5.3. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb.....	15
5.4. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území	15
5.5. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury.....	15
5.6. Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření.....	15
5.7. Požadavky na asanace.....	16
5.8. Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů.....	16
5.9. Výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí	16
5.10. Požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování regulačního plánu spojují.....	16
5.11. Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci	16
5.12. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení	16
6. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ.....	17
6.1. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení	17
6.2. Urbanistická koncepce	17
6.3. Architektonické řešení	22
6.4. Řešení dopravní infrastruktury	25
6.5. Veřejná prostranství.....	28
6.6. Řešení technické infrastruktury.....	28
6.7. Zeleň a parkové úpravy	32
7. ODŮVODNĚNÍ STANOVENÍ POŽADAVKŮ NA VÝSTAVBU ODCHYLNĚ OD PROVÁDĚCÍHO PRÁVNÍHO PŘEDPISU.....	34
8. KVALIFIKOVANÝ ODHAD ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU PRO NAVRHOVANÉ PLOCHY A KORIDORY ..	34
8.1. Důsledky navrženého řešení pro zemědělský půdní fond	34

8.2. Důsledky navrženého řešení pro PUPFL.....	34
9. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ.....	34

1. STRUČNÝ POPIS POSTUPU POŘÍZENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

Regulační plán se pořizuje z podnětu vlastníků dotčených pozemků. Bude sloužit jako podrobnější územně plánovací dokumentace, která v řešené ploše stanovuje podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí.

Požadavky na zpracování byly stanoveny v zadání regulačního plánu RP 3, které bylo vymezeno v Územním plánu Panenské Břežany.

Bude doplněno po společném jednání.

2. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA

§ 38 Stavebního zákona:

(1) Cílem územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, stanovovat zásady jeho plošného a prostorového uspořádání a vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Vyhodnocení: *Regulační plán komplexně stanovuje zásady plošného a prostorového uspořádání území areálu výrobního areálu a zámku, jehož hlavním cílem je udržitelný rozvoj území, který zajistí především ochranu a rozvoj kulturních a civilizačních hodnot v území.*

(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území a za tímto účelem vyhodnocuje potenciál rozvoje území a prognózy jeho dalšího vývoje.

Vyhodnocení: *Regulační plán vytváří podmínky pro udržitelný rozvoj území, neboť navrhuje komplexní transformaci brownfieldu, který snižoval sociální, ekonomické a environmentální podmínky v území. Areál má vysoký potenciál stát se kulturním, společenským a zároveň servisním centrem nejen pro obec, ale i pro širší území v rámci Středočeského kraje.*

(3) Cílem územního plánování je také zvyšovat kvalitu vystavěného prostředí sídel, rozvíjet jejich identitu a vytvářet funkční a harmonické prostředí pro každodenní život jejich obyvatel.

Vyhodnocení: *Regulační plán transformací podvyužívaného území zásadně zvyšuje kvalitu prostředí obce, která bude sloužit i obyvatelům obce v rámci služeb, rekreace a společenského života.*

(4) Územní plánování chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a ochranu a rozvoj zelené infrastruktury. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na možnosti rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Vyhodnocení: *Prvořadým cílem regulačního plánu je ochrana a rozvoj hodnot v území s cílem zachovat vysoký podíl zeleně nejen pro svou kulturní hodnotu, ale i s ohledem na vodní hospodářství.*

(5) Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné zájmy v území a podněty na provedení změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a jiných právních předpisů.

Vyhodnocení: *Iniciátorem pořízení RP bylo zastupitelstvo obce, které při vydání územního plánu stanovilo podmínku pro změny území pořízením regulačního plánu z podnětu a v jeho zadání konkretizovalo ochranu veřejných zájmů.*

Závěr k § 38 – RP je v souladu s cíli územního plánování.

§ 39 Stavebního zákona:

a) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,

Vyhodnocení: *Regulační plán vychází ze zjištění a posouzení stavu území, s důrazem na charakteristiku hodnot v území.*

b) stanovovat s ohledem na podmínky a hodnoty v území koncepci využití a rozvoje území, včetně dlouhodobé urbanistické koncepce sídel, rozvoje veřejné infrastruktury a ochrany volné krajiny a stanovení podmínek prostupnosti území,

Vyhodnocení: *Regulační plán stanovuje koncepci rozvoje areálu s ohledem na ochranu a rozvoj hodnot v území. Řešené území je uzavřený areál s omezenou možností reagovat na volnou krajinu a její prostupnost.*

c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, jejich přínosy, problémy a rizika s ohledem na ochranu veřejných zájmů a hospodárné využití území,

Vyhodnocení: *Ačkoliv se jedná o soukromý areál, prvořadým cílem regulačního plánu je ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet kulturní a civilizační hodnoty v území a enormně nezatěžovat veřejnou infrastrukturu obce.*

d) stanovovat urbanistické, architektonické, estetické a funkční požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména míru využití území, umístění, uspořádání a řešení staveb a kvalitu veřejných prostranství,

Vyhodnocení: *Regulační plán stanovuje urbanistické, architektonické, estetické a funkční požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na míru využití území, umístění, uspořádání a řešení staveb.*

e) vytvářet předpoklady pro hospodárné využívání území, zejména důsledným využíváním zastavěného území sídel prostřednictvím cílené revitalizace znehodnocených nebo zanedbaných ploch,

Vyhodnocení: *Regulační plán zásadně naplňuje tento úkol územního plánování racionální transformací podvyužívaného areálu Dolního zámku.*

f) s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí vyhodnocovat a, je-li to účelné, vymezovat vhodné plochy pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů vymezovat rovněž s ohledem na cíle energetické koncepce a klimatické cíle státu,

Vyhodnocení: *Regulační plán navrhuje využití OZE na střeších objektů s respektem k památkové péči.*

g) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu,

Vyhodnocení: *Transformací brownfieldu dojde k posílení cestovního ruchu v území, s omezenou možností pro bydlení.*

h) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty v území a na využitelnost navazujícího území, tyto změny navrhopvat a stanovovat podmínky pro jejich provedení,

Vyhodnocení: *Regulační plán prověřil a posoudil potřebu změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty v území a na využitelnost navazujícího území.*

i) stanovovat pořadí provádění změn v území,

Vyhodnocení: *Regulační plán nestanovuje pořadí změn v území s ohledem na charakter území.*

j) koordinovat veřejné zájmy a podněty na provedení změn v území,

Vyhodnocení: *Regulační plán koordinuje veřejné zájmy dotčených orgánů a samotné podněty vlastníka nemovitostí. Bude doplněno po společném a veřejném projednání.*

k) vymezovat veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření,

Vyhodnocení: *Regulační plán nevymezuje veřejně prospěšné stavby.*

l) vytvářet a stanovovat podmínky pro snižování nebezpečí v území, zejména před účinky povodní, sucha, erozních jevů a extrémních teplot,

Vyhodnocení: *Regulační plán respektuje požadavky na adaptaci území a jeho odolnost před účinky případných přírodních nebezpečí.*

m) uplatňovat požadavky na adaptaci sídel a uspořádání krajiny vyplývající ze změny klimatu,

Vyhodnocení: *Regulační plán vytváří předpoklady pro uplatnění požadavků na adaptaci území s ohledem na změnu klimatu.*

n) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,

Vyhodnocení: *Regulační plán nemá dopady do veřejných rozpočtů. Jedná se o soukromou investici.*

o) vytvářet v území podmínky pro zajištění obrany a bezpečnosti státu a civilní ochrany,

Vyhodnocení: *Regulační plán nemá zásadní vliv na zajištění obrany státu, bezpečnost a civilní ochranu.*

p) vytvářet v území podmínky pro odstraňování následků náhlých hospodářských změn zejména prověřováním a případným vymezováním zastavitelných ploch nebo transformačních ploch,

Vyhodnocení: *Regulační plán řeší transformační plochu (brownfield).*

q) určovat nutné asanační a rekultivační zásahy do území,

Vyhodnocení: *Regulační plán nenavrhuje asanace a rekultivace v území.*

r) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních a nerostných zdrojů, vytvářet a stanovovat podmínky pro jejich využití,

Vyhodnocení: *Regulační plán nenavrhuje využívání přírodních či nerostných zdrojů.*

s) vytvářet podmínky pro ochranu území podle jiných právních předpisů před významnými negativními vlivy záměrů na území a navrhopat kompenzační opatření, pokud tak stanoví jiný právní předpis.

Vyhodnocení: *Regulační plán nenavrhuje žádná kompenzační opatření, resp. nemá negativní vliv na území.*

Závěr k § 39 – RP je v souladu s úkoly územního plánování.

Zákon č. 283/2021 Sb. Stavební zákon (SZ):

Regulační plán obsahuje náležitosti definované SZ, je zpracován autorizovanou osobou a pořizován způsobilým orgánem veřejné správy.

3. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

Regulační plán respektuje požadavky následujících zvláštních právních předpisů:

- Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny;
- Zákon č. 86/2002 Sb., o ochraně ovzduší;
- Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu;
- Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči;
- Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích;
- Zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně;
- Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích;
- Zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví.

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:

OP RLP - Ochranném pásmu radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání.

V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz ÚAP – jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby):

- větrných elektráren
- výškových staveb
- venkovního vedení VVN a VN
- základnových stanic mobilních operátorů.

V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolení níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (dle ÚAP jev 119)

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice...)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrad, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny).

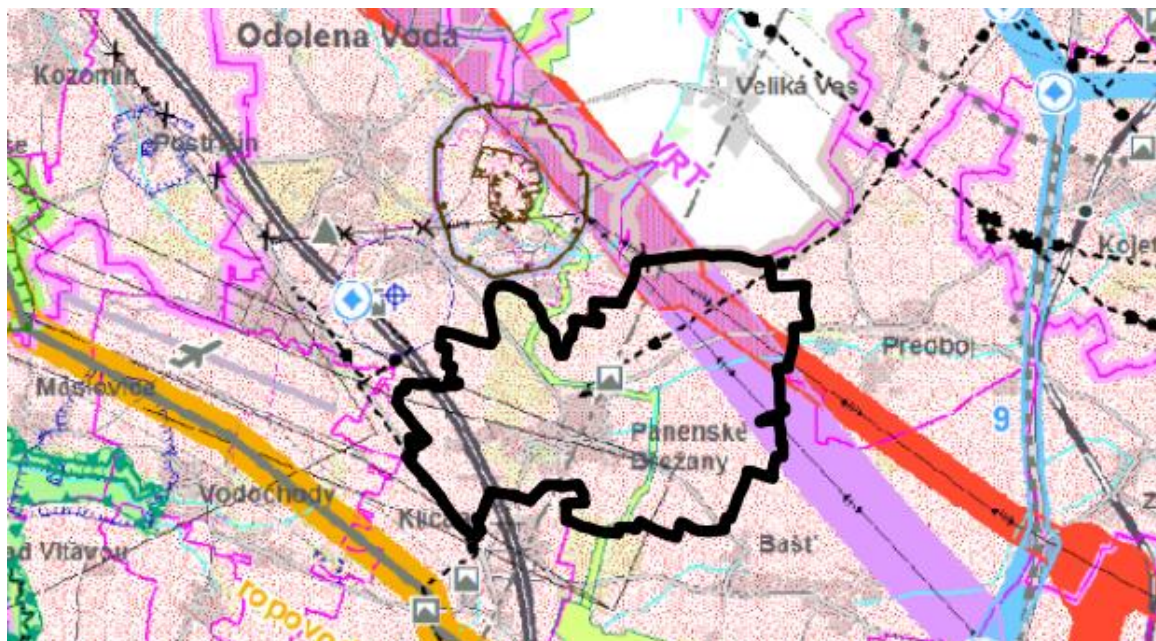
Území se nachází v ochranném pásmu s výškovým omezením staveb, ochranném pásmu proti nebezpečným a klamavým světlům, ochranném pásmu s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN a vnějším ornitologickém ochranném pásmu letiště Praha/Vodochody, ochranném pásmu se zákazem laserových zařízení – sektor B letiště Praha/Ruzyně.

Bude doplněno po společném jednání.

4. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

4.1. Koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů

Území řešené regulačním plánem se nachází v severní části obce Panenské Břežany, je součástí zastavěného území a zároveň utváří jeho hranici a přechod do nezastavěného území obce. Řešené území je částečně ohraničeno historickou zámeckou zdí a plotem, který vymezuje charakter území jako soukromý areál. Ze západní strany jej ohraničuje také stávající ulice Hlavní, vedoucí do sídla Odolena Voda. Jižní hranici dnes tvoří novodobá zástavba rodinných domů a plocha bývalého statku, jež je dnes podvyužívána, zahlcena skládkou automobilů. Na východní straně je hranice vymezena částečně ulicí Ke Kovárně, vedoucí do sídla Předboj a zemědělským areálem. V severní části, jak již bylo zmíněno navazuje na volnou krajinu užívanou zemědělskou činností.



Obrázek 1 Výstřižek z Výkresu širších vztahů platného Územního plánu Panenské Břežany z roku 2023

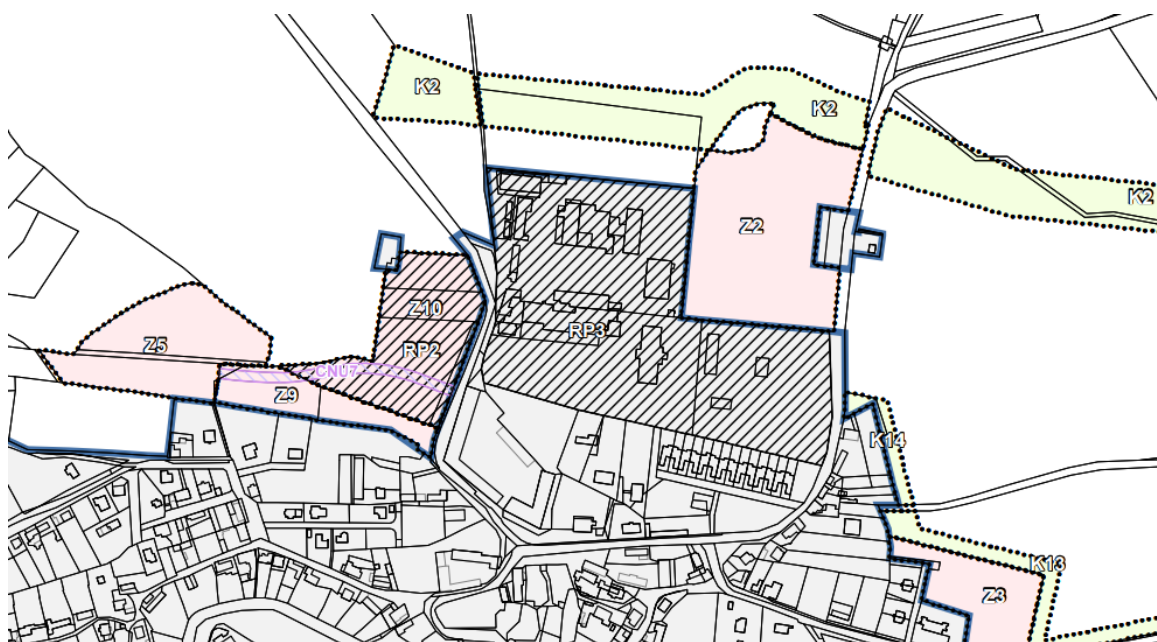
V docházkové vzdálenosti od řešeného území se nachází mateřská a základní škola (cca 250 m), občanská vybavenost (obchod), obecní úřad (cca 350 m) a sportovní a dětské hřiště (cca 550 m od hlavní brány). Další občanská vybavenost se pak nachází zejména ve městě Odolena Voda, které je od řešeného území vzdáleno přibližně 3 km.

Regulační plán respektuje následující nadřazené dokumentace:

- ÚAP ORP Brandýs nad Labem – Stará Boleslav včetně aktualizací
- ÚAP Středočeského kraje, ve znění aktualizací
- ZÚR Středočeského kraje, ve znění aktualizací
- PÚR ČR, ve znění aktualizací

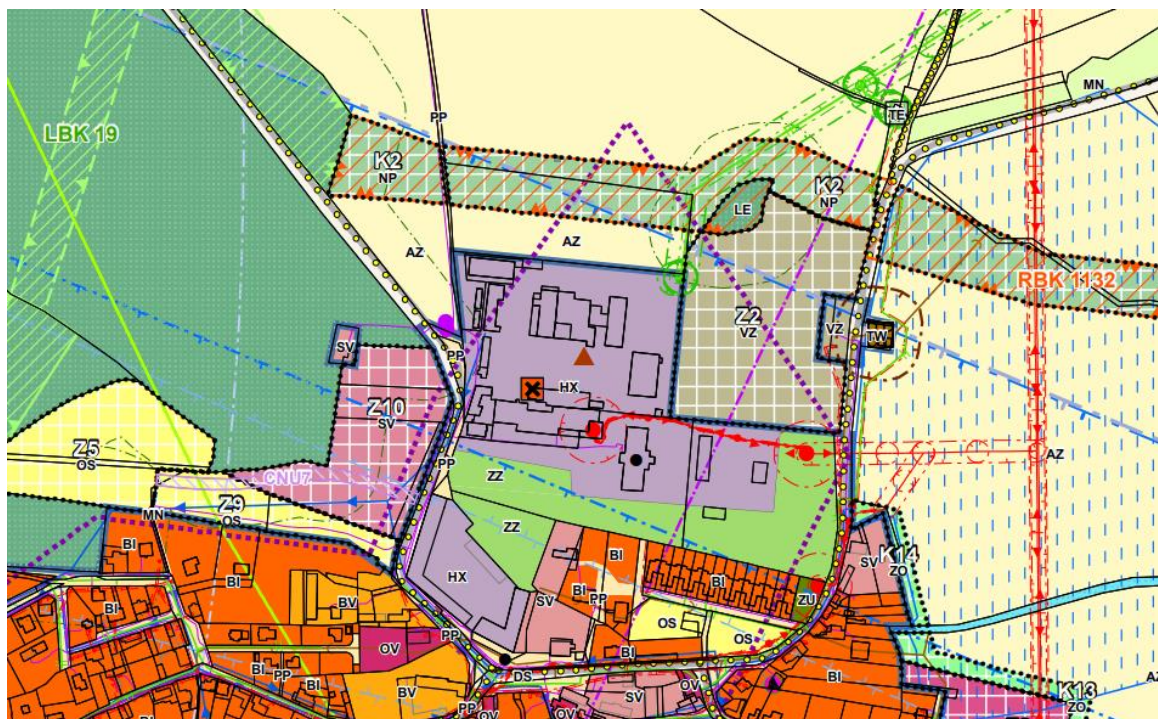
4.2. Vyhodnocení souladu regulačního plánu s územním plánem obce

Regulační plán je zpracován v souladu s Územním plánem Panenské Břežany, schváleného zastupitelstvem obce dne 29.03.2023 opatřením obecné povahy. Územní plán vymezuje území jako plochu RP3, podmíněnou zpracováním regulačního plánu z podnětu, pro kterou je stanovena lhůta pro vydání 6 let. Plocha je dle Hlavního výkresu Územního plánu zařazena do ploch s rozdílným způsobem využití „Smíšené výrobní jiné“ a „Zeleň – zahrady a sady“. Regulační plán respektuje a splňuje požadavky zadání RP3, které jsou stanoveny v kapitole I) textové části Územního plánu.



Obrázek 2 Výstřižek z Výkresu základního členění území Územního plánu Panenské Břežany z roku 2023

Regulační plán respektuje limity dané lokality uvedené v Koordinačním výkresu Územního plánu, prověřuje jejich aktuálnost a upřesňuje jejich skutečné umístění. Jedná se zejména o vzdálenost od okraje lesa 50 m (dle platné legislativy snížena na 30 m), která zasahuje do řešeného území pouze v západní části a severovýchodním rohu území. Dalším limitem procházejícím přes řešené území je OP letišť – s výškovým omezením staveb, ornitologické ochranné pásmo letišť, v jižním cípu prochází hranice OP letišť k ochraně před nebezpečnými a klamavými světly. Tato ochranná pásma jsou respektována výškou budov, která je stanovena podmínkami Územního plánu a zpřesněna podmínkami Regulačního plánu. Územní plán dále vymezuje na území nemovitou kulturní památku, kterou regulační plán respektuje, podporuje její ochranu a oživení.



Obrázek 3 Výstřižek z Koordinačního výkresu Územního plánu Panenské Břežany z roku 2023

Územní plán přebírá v Koordinačním výkrese limity ÚAP jako je označení lokality značkou Skládky a Starých zátěží území a kontaminovaných ploch. Tyto limity Regulační plán prověřuje. Podkladem pro návrh Regulačního plánu byly zpracované posudky a rozborů:

- Rozbor pitné vody (Vodohospodářská laboratoř Říčany), vody povrchové – kovy (LABservis Chemická laboratoř)
- Rozbor zeminy – vyhláška č. 273/2021 Sb. O podrobnostech nakládání s odpady (LABservis Chemická laboratoř)
- Rozbor pevných vzorků (VZlab)
- Stavebně historický průzkum (Ing. arch. Martina Bártová)
- Statické ověření konstrukce železobetonové haly se šedovými světlíky (Ing. Ondřej Horák)
- Dendrologický průzkum (Ing. Jan Šteflíček)

Ochrana podzemních vod s.r.o. vyhodnotila, že „Výsledky odpovídají běžnému antropogennímu pozadí a pozemky (ze kterých byly vzorky odebrány) lze prohlásit v rozsahu provedených rozborů za nekontaminované.“

Území se dále nachází v oblasti vymezené jako území s archeologickými nálezy a zasahují do něj současné sítě technické infrastruktury.

4.3. Soulad s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací

POLITIKA ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČESKÉ REPUBLIKY (PÚR ČR)

Řešené území se dle Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a 8 Politiky územního rozvoje ČR schválené vládou ČR, závazné od 1.10.2025, nachází v Rozvojové oblasti republikového významu OB1 [(40) PÚR ČR] – Metropolitní rozvojová oblast Praha, vymezené správním obvodem obce s rozšířenou působností města Brandýs nad Labem – Stará Boleslav. Regulační plán tuto oblast respektuje.

VYHODNOCENÍ PRIORITY PÚR ČR

Priorita odst. 14, 14a PÚR

Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.

Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí, ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

***Vyhodnocení:** Regulační plán respektuje a naplňuje tuto prioritu. Návrh regulačního plánu podporuje zachování kulturní a historické hodnoty nemovité kulturní památky areálu Dolního zámku, která v posledních dobách utrpěla četnými zásahy a nevhodnými přístavbami změnila původní charakter staveb. Regulační plán navrhuje očištění území a vytvoření jednoduchých a jednotných staveb rozdělených do dvou oblastí: oblasti Dolního zámku a oblasti severního výrobního areálu. Návrh regulačního plánu podporuje obnovu zámeckého parku v jižní části řešeného území a zachování jeho přírodního charakteru.*

Priorita odst. 15 PÚR

Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.

***Vyhodnocení:** Regulační plán respektuje a naplňuje tuto prioritu. Řešení nevytváří nový společensky významný prostor, který by zastával veřejný obecní charakter, vytváří prostor lokálního areálového významu, tak aby byla zachována důležitost veřejného prostoru obce a zachování charakteru soukromého areálu s možností přístupu veřejnosti v daných hodinách do části Dolního zámku se zámeckou zahradou.*

Priorita odst. 23 PÚR

Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. U stávající i budované sítě dálnic, kapacitních komunikací a silnic I. třídy zohledňovat i potřebu a možnosti umístění odpočívek, které jsou jejich nedílnou součástí. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou

zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených dopravních záměrů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).

Vyhodnocení: Regulační plán respektuje podmínky dané prioritou. Dopravní i technická infrastruktura je navržena jako vnitroareálová a je napojena na stávající síť.

Priorita odst. 28 PÚR

Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně veřejných prostranství. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.

Vyhodnocení: Regulační plán řeší uzavřený soukromý areál, který však ve stanovených hodinách bude z části otevřen pro veřejnost a zajišťovat tak pro obyvatele pobyt v zámeckém parku, případně další služby občanského vybavení.

Priorita odst. 30 PÚR

Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

Vyhodnocení: Regulační plán stanovuje koncepci technické infrastruktury tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i budoucnosti. Koncepce regulačního plánu počítá s využitím obnovitelné zdroje energie.

Priorita odst. 31 PÚR

Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.

Vyhodnocení: Regulační plán stanovuje koncepci technické infrastruktury tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i budoucnosti a umožňovala využití obnovitelných zdrojů energie.

Regulační plán respektuje priority vymezené v PÚR ČR.

ZÁSADY ÚZEMNÍHO ROZVOJE STŘEDOČESKÉHO KRAJE (ZÚR SK)

Pro území obce jsou nadřazenou územně plánovací dokumentací Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR SK), vydané 19.12.2011, s nabytím účinnosti dne 22.2.2012. Dne 26.6.2025 nabylo účinnosti Úplné znění ZÚR SK po 1., 2., 3., 6., 7., 10., 11., 8., 9., 12., 14., 15. a 16. aktualizaci.

Regulační plán plně respektuje požadavky vyplývající ze ZÚR SK:

Vytváří na území obce podmínky pro vyvážený rozvoj Středočeského kraje, založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářským rozvoji a udržení sociální soudržnosti obyvatel. Vytváří podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty. Vytváří podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území obce. Posiluje kvalitu života obyvatel a obytného prostředí. Vyváženě a efektivně využívá zastavěné území a zachovává a dotváří funkční

a urbanistickou celistvost sídla. Chrání a zachovává prostupnost krajiny. Chrání pozitivní znaky charakteristiky krajinného rázu a dotváří krajinu s cílem zvýšení její estetické hodnoty a ekologickou stabilitu.

(06) Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí image kraje a posilují vztah obyvatelstva kraje ke svému území. Přitom se soustředit zejména na:

- a) zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její ekologické stability;
- b) ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot směřující k udržení a zachování nejvýraznějších jevů a znaků, které vystihují jedinečnost a nezaměnitelnost charakteru území;
- c) zachování a citlivé doplňování obrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou; nové rozvojové plochy nevymezovat v lokalitách, kde by jejich zastavění vedlo ke srůstání sídel a zvýšení neprůchodnosti území a snížení prostupnosti krajiny migračních trasách volně žijících živočichů.
- d) ochranu a další využívání zdrojů nerostných surovin (zejména vápenců a stavebních surovin) s ohledem na přírodní hodnoty území kraje a v souladu s ostatními principy udržitelného rozvoje.

Vyhodnocení: *Způsob využití pozemků a návrh zástavby nenarušují přírodní, kulturní ani jiné hodnoty Středočeského kraje.*

(07) Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj osídlení a hospodářských činností na území kraje se zaměřením na:

- a) zkvalitňování a rozvoj rezidenční, výrobní a obslužné funkce spádových center osídlení;
- b) ochranu, zkvalitňování a rozvoj obytné funkce sídel a jejich rekreačního zázemí s odpovídajícím zastoupením veřejných prostranství; ploch veřejné zeleně a odpovídající veřejnou infrastrukturou;
- c) vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel s akcentem na:
 - přednostní využití nezastavěných ploch, ploch určených k asanaci a změnu využití objektů a areálů původní zástavby v zastavěném území před výstavbou ve volné krajině;
 - vzájemnou koordinaci územního rozvoje velkých měst a obcí v jejich zázemí.
- d) podporu rozvoje cestovního ruchu, rekreace a turistiky vytvářením podmínek:
 - pro využívání přírodních a kulturně historických hodnot území jako atraktivit cestovního ruchu při respektování jejich nezbytné ochrany,
 - pro rozvoj systému pěších a cyklistických tras s vazbou na přilehlá území hl. m. Prahy a sousedních krajů,
 - pro rozvoj rekreační vybavenosti a související podpůrné vybavenosti a infrastruktury.

Vyhodnocení: *Regulační plán řeší lokalitu v zastavěném území, nenavrhuje zastavitelné plochy v nezastavěném území a nezabírá tak zemědělskou půdu. Území je členěno na tři zóny: Zónu výrobního areálu, zónu Dolního zámku a zónu zámeckého parku. Pro tyto zóny navrhuje regulační plán podmínky, které zajistí jejich urbanistickou i architektonickou hodnotu vzhledem k jejich charakteru a historickým spojitostem. Území je řešeno jako soukromý areál, která bude v daných časech částečně zpřístupněn veřejnosti. Tím vytváří podmínky pro posílení krátkodobé rekreace v zámeckém parku.*

(10) ZÚR zpřesňují vymezení rozvojové oblasti OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha na území Středočeského kraje.

Vyhodnocení: *Obec je zahrnuta do správního obvodu ORP Brandýs nad Labem – Stará Boleslav. Návrh RP tuto oblast respektuje.*

5. VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM

5.1. Vymezení řešeného území

Řešené území respektuje hranici vymezenou Územním plánem Panenské Břežany. Hranice funkčních ploch a rozdělení na výrobní areál a areál Dolního zámku byla regulačním plánem zpřesněna.

5.2. Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

Návrh regulačního plánu vymezuje plochy výroby, možnosti umístění občanského vybavení, plochy sídelní zeleně a plochy dopravní a technické infrastruktury. Plochy veřejného prostranství uvnitř soukromého areálu vymezené nejsou, řešení však počítá s tím, že část areálu bude ve vymezené hodiny volně přístupná veřejnosti a bude tak zajišťovat funkci prostranství pro setkávání a rekreaci.

Řešení rozděluje území do tří zón: Z1 - zóna parkové zeleně, Z2 - zóna Dolního zámku, Z3 - zóna výrobního areálu, v rámci kterých specifikuje možné využití konkrétních zastavitelných ploch.

5.3. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Návrh regulačního plánu stanovuje podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb jako je výška zástavby, koeficienty využití pozemku, tvar budov, stavební čáry, maximální hranice zástavby apod. Regulován je také charakter střech, který zejména v návaznosti na budovu kulturní památky zámku respektuje tuto dominantu území. Z toho důvodu také regulační plán rozděluje území na tři charakteristické zóny, které jej reprezentují, a to plocha areálu zámku, zámecké zahrady a stávající výrobní plocha, která již nyní vytváří velmi odlišný charakter než původní zámecký areál.

Regulační plán řeší soukromý areál, který zůstane v tomto charakteru, z toho důvodu nevymezuje veřejné prostory v areálu. Určuje pouze, že část areálu by v určité hodiny mohla být otevřena veřejnosti a sloužit jako poloveřejný prostor.

5.4. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Návrh regulačního plánu respektuje a zajišťuje ochranu nemovitých kulturních památek areálu Dolního zámku. Regulační plán vymezuje zónu Dolního zámku a zónu parkové zeleně, u kterých nastavuje podmínky zajišťující ochranu jejich historické hodnoty a podporují návrat její kulturní hodnoty a oživení tohoto prostoru. Vymezuje a podporuje osu Dolního zámku s návazností na vstupní bránu, která však byla původně navržena jako osa vedlejší. Hlavní osou orientovanou na vstupní prostory zámku a jeho čelní fasádu byla osa východně od budovy zámku s návazností na původní (zaniklou) příjezdovou cestu a zámecký park. Regulační plán ctí hodnotu této důležité historické osy podporující původní čelní fasádu a rozvržení interiéru zámku spolu s dominantním interiérovým schodištěm a vytváří podmínky, které zajistí její obnovení a důležitost, nejen prostorovou, ale i funkční.

5.5. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Návrh regulačního plánu vymezil potřebné plochy komunikací pro obsluhu budov areálu, zároveň vyhodnotil stav stávajících inženýrských sítí a objektů a potřeb pro novou koncepci areálu.

5.6. Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření

Návrh regulačního plánu nevymezuje veřejně prospěšné stavby, z toho důvodu nebyl zpracován Výkres veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací.

5.7. Požadavky na asanace

Návrh regulačního plánu nevymezuje plochy asanací. Nebyly stanoveny požadavky na jejich vymezení.

5.8. Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů

V rámci řešení regulačního plánu bylo vyhodnoceno respektování zvláštních právních předpisů.

Regulační plán respektuje Územně analytické podklady ORP Brandýs nad Labem – Stará Boleslav. Z ÚAP nevyplynuly žádné zvláštní problémy k řešení.

Regulační plán vymezuje takové podmínky, aby byl umožněn přístup požární techniky a záchranných složek. Podmínky pro požární ochranu byly vymezeny v kapitole 7. návrhu regulačního plánu.

5.9. Výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

Návrh regulačního plánu nenahrazuje žádná územní rozhodnutí, jelikož během zpracování nebyla vymezena nutnost tohoto požadavku, a to zejména z toho důvodu, že se jedná o soukromý areál, kde nebudou vymezovány další pozemky.

5.10. Požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování regulačního plánu spojují

V rámci projednání ÚP nebyl uplatněn požadavek posouzení EIA.

5.11. Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

Návrh regulačního plánu nevymezil požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci. Řešené území je soukromým areálem a nevznikla tak potřeba předání veřejné infrastruktury do správy obce.

5.12. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Obsah regulačního plánu a odůvodnění regulačního plánu je zpracován v souladu s přílohou č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., v platném znění a souladu se zadáním regulačního plánu. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu nebyl zpracován, jelikož řešením nedochází k záborům půdního fondu. Stejně tak nebyl zpracován Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací, jelikož nevznikla potřeba vymežit veřejně prospěšné stavby ani opatření.

6. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

6.1. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

Regulační plán vymezuje podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb vycházející z požadavků územního plánu Panenské Břežany a potřeb pro vytvoření nového charakteru území. Areál je podle ÚP rozdělen na dvě části – severní výrobní a jižní – zóna Dolního zámku a zámeckého parku. Regulační plán dělí území detailněji na tři homogenní zóny: Z1 - zóna parkové zeleně, Z2 - zóna Dolního zámku, Z3 - zóna výrobního areálu. Důvodem rozdělení na tyto zóny je zejména zachování kompaktního rázu těchto tří charakteristických částí pomocí stanovení specifických regulací.

Pro všechny zóny regulační plán stanovuje specifický maximální index zastavění a minimální index zeleně, pomocí kterých je udržován základní koncept využití zón.

6.2. Urbanistická koncepce

Historický kontext – vývoj areálu

Vývoj parku do jisté míry koresponduje s vývojem zámku a areálu. Přírodně krajinářský park byl založen a vybudován spolu se Zámkem v roce 1840 jako anglický park. Objekt postavený ve stylu pozdního klasicismu v roce 1840 jako doklad venkovského panského sídla neznámým autorem. Kompozici parku zachycuje císařský otisk z roku 1842. O tom, jak byl park upravován na přelomu 19.-20. století za vlastnictví nového majitele Ferdinanda Blocha - Bauera nejsou dochované žádné podložené informace. Historické pohlednice z této doby zachycují vložení rozária do palouku u východního průčelí a novou cestní síť. Tato kompozice byla ve 30. letech 20. století doplněna o jehličnany před zámkem.



Obrázek 4 Západní průčelí zámku s křídlem, oranžerií a technickým zázemím – 20. léta 20. století © foto - soukromá sbírka Martina Hakaufa

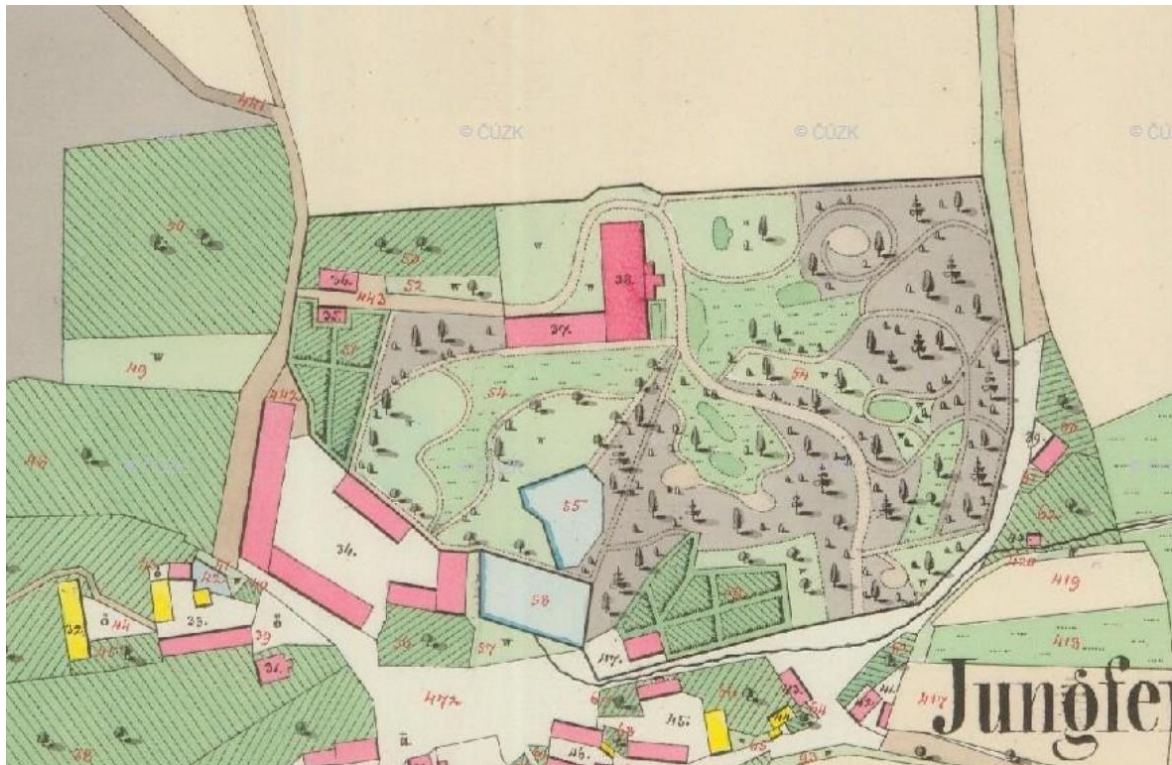
Kompozici centrálního palouku před východním průčelím akcentovalo sousoší jelena na podstavci umístěné na hlavní osu zámku. V jižní části parku byl založen ovocný sad. Další výraznou úpravou prošel park i za protektorátu, kdy byl vybudován bazén s domkem – převlékárnou a tenisovým kurtem. Část parku se proměnila na zeleninovou zahradu a byl zasypán severněji položený rybník.



Obrázek 5 Východní průčelí zámku se sousoším jelena na ose zámku – předválečné období (sousoší jelena byla rozdrčeno a měl jím být zasypán severní rybník v parku za protektorátu) © foto – soukromá sbírka Martina Hakaufa

Historický areál Dolního zámku byl výrazně urbanisticky narušen v druhé polovině 20. století, kdy přišel o jižní část zámeckého parku se statkem, vodním tokem, rybníkem a hlavní příjezdovou branou, a také zánikem části původní zámecké zdi. Tímto posunutím došlo k narušení urbanistické koncepce, která se dotkla také dnes zanedbaného bazénu, který se v současnosti nachází na hranici areálu v těsném sousedství RD, nikoliv uprostřed zámeckého parku, jak bylo zamýšleno.

Ve druhé polovině 20. století byla zrušena příjezdová cesta k hlavnímu vstupu do Dolního zámku na východní fasádě a byla tak posílena osa na zámeckou bránu se správcovskou vilou pohledově komponovanou na zadní/západní průčelí zámku, kterému přidala na významu (dostavbou rizalitu) také Lina Heydrichová během přestavby zámku v období druhé světové války. Tato pohledová osa v návaznosti na předprostor konírny je tak v současnosti jediným vjezdem do areálu Dolního zámku.



Obrázek 6 Výřez z mapy císařských povinných otisků z roku 1842 (zdroj: ags.cuzk.cz/archiv), na kterých je patrný původní historický koncept areálu Dolního zámku ještě před jejím urbanistickým i architektonickým narušením. Je zde patrná původní hranice zámeckého areálu, umístění zámecké zdi, koncepce zámeckého parku s pěšími cestami a přítomnost vodních ploch. Snímek dokládající původní stavbu oranžerie v jihozápadním rohu zámecké budovy.



Obrázek 7 Výřez z leteckých snímků z roku 1949 (zdroj: ags.cuzk.cz/archiv), na které jsou patrné změny v areálu jako výstavba konírny při severní hranici areálu, zánik vodních ploch a cestní síť v parku.



Obrázek 8 Výřez z leteckých snímků z roku 1957 (zdroj: ags.cuzk.cz/archiv), na kterém je již patrná zástavba výrobního/průmyslového areálu za severní hranicí původního zámeckého areálu a drobná zástavba v jižní části u komunikace.



Obrázek 9 Výřez z leteckých snímků z roku 1957 (zdroj: ags.cuzk.cz/archiv) s velkým zahlcením areálu nepůvodními stavbami halového průmyslového charakteru s mnoha nejednotnými přístavbami.

V dnešní době se v těchto místech nachází bytové domy, rodinné domy a v areálu statku vřakovišť. Park byl přepůlen betonovým plotem a část zámecké zdi byla ubourána. Návaznost urbanistického řešení na původní historickou podobu zámeckého parku i celkového charakteru zámku již tak bohužel není možná.

V části zámeckého parku, který zůstal součástí zámku vzniklo několik plechových budov, které narušily morfologii zámeckého parku. Zámecký park se naopak rozšířil o severní část, ve které vznikly haly a kancelářské budovy s množstvím přístavků, napojené na historické objekty (například kompozičně narušená severní fasáda správcovské vily) bez urbanistické koncepce a bez ohledu na zámecké objekty areálu.

Odůvodnění urbanistického řešení regulačního plánu

Řešení návrhu regulačního plánu vytváří urbanisticky dvě charakterově odlišné části: severní novodobou část orientovanou na smíšený výrobní areál a jižní část, kterou je kulturně historická plocha Dolního zámku s přilehlou zámeckou zahradou (krajinařským parkem).

Území severní části je koncipováno jako smíšený výrobní areál, jehož smyslem má být očištění od stávající směsi architektonicky nesourodých dostavovaných budov působících chaoticky a neesteticky, doplněných o potřebnou infrastrukturu zajišťující obsluhu těchto objektů. Navrženy jsou dva samostatné nové objekty, dostavba stávající haly se světlíky a ponechána budova laboratoří/ administrativy k možné přestavbě. V celém areálu jsou navrženy nové uliční profily i koncepce funkčního využívání objektů. Nově navržené haly nechávají vyniknout zámek v nejvyšším bodě pozemku, reagují na terén, využívají jeho svažitost, výška římsy tedy nepřesahuje výšku římsy zámku.

Urbanistické řešení zámeckého parku navrácí park do původní podoby s převažujícím přírodním charakterem bez výrazných stavebních objektů. Jsou navrženy nové pěší vstupy pro prostupnost a propojení s veřejnými prostory obce. Cílem je otevřít park v daných hodinách veřejnosti a nabídnout tak jeho kvality i obyvatelům obce. Návrh pěších cest v urbanistické situaci (ukazující možné řešení) v parkové části je odkazem na původní, jižní příjezdovou cestu (viditelná je ještě na leteckých snímcích z roku 1949). V okolí bazénu je doporučeno umístit přístavbu technického zázemí pro bazén, obnovy převlékárny a obnova hřiště například pro pétanque/tenis, které podpoří obnovu původního využití parku a zejména obnovu funkce samotného bazénu a jeho okolí.

Stávající objekt původních koníren návrh očišťuje od přístaveb a využívá jejích silných stránek - jižní fasádu otevřenou do parku a promenádu s pohledovou osou na zámek, která nabízí ideální zázemí například pro restauraci s výhledem do parku a několika pokoji v podkroví pro krátkodobé ubytování.

Konírnu na severní straně v návrhu doplňuje nízký objekt v délce konírny. Prostor mezi objekty, vytváří společný prostor se stromořadím. Z ní se vstupuje do zde umístěných prostor (např. maloobchodních prodejen). Navržená šířka ulice umožňuje ji využít pro trhy či maloobchodní prodej (formou stánků) pod stromořadím. Severní fasáda objektu je určena pro vjezdy a zásobování maloobchodních/dílen, zejména z toho důvodu, aby nebyla narušena jižní fasáda zásobováním a mohl zde fungovat příjemný, bezpečný a estetický pobytový prostor. Pohledovou osu ulice ukončuje vinárna s nově navrženou pobytovou loukou, která zdůrazní hodnotu objektu vinárny.

Řešení umožňuje dostavbu budovy zámku v jihozápadním rohu, která vychází z historického kontextu viditelného na mapách císařských povinných otisků z roku 1842 (viz. Obrázek 5).

6.3. Architektonické řešení

Architektonické hodnoty v areálu jsou nemovitými kulturními památkami, jedná se zejména o samotný objekt Dolního zámku, dále správcovskou vilu, vinárnu, bazén se zázemím a k nim přilehlý zámecký park, zároveň tvořící hodnotu areálu Dolního zámku.

Historický vývoj stávajících budov

Budova Dolního zámku byla postavena v roce 1840 jako pozdní klasicistní sídlo venkovského typu. V první polovině 20. století prošel stavebními úpravami (schodiště ve stylu art deco s prosvětlením oknem v západním průčelí). Další rekonstrukce v době protektorátu – Heydrichovými (zadní vchod – západní průčelí pod schodištěm), zboření oranžerie. Po skončení války přešel zámek i areál pod stát a v roce 1948 zde byl umístěn Výzkumný ústav kovů. Úpravy tak vycházely z potřeb ústavu – místnosti zámku přestavěny na laboratoře, závodní kuchyni, jídelnu, ubouráno hospodářské křídlo. Jižní část parku byla zabrána pro rodinné domy, v pohledové ose dříve hlavního východního průčelí byly postaveny plechové haly a zbořena byla hlavní brána i příjezdová cesta – z jihu. Ozdobné obklady v koupelně byly odcizeny v době, kdy zámek chátral. Podobně jako další prvky (např. hodiny ve štítu). V druhé polovině 20.století rovněž zanikly arkýře a římsy na fasádě.



Obrázek 10 Pohled na východní průčelí zámku 40.léta 20.stol., © foto – Daniel Černovský, ara

Zámecké křídlo z dob protektorátu na jihozápadní straně, které bylo v druhé polovině 20. století necitlivě přestavěno, má v současné době narušenou statiku. Řešení regulačního plánu proto navrhuje tuto část nezachovávat a v této části obnovit objekt původní oranžerie, či vytvořit například memorial. Zároveň se zámek pomocí memorialu může vypořádat se svojí citlivou částí historie, kterou si sebou objekt nese z dob druhé světové války (Nucené práce židů, Heydrich, atd.).

Dům č.p. 84 – v západní části areálu za vstupní branou z roku 1840. Vnější charakter odkazuje k přestavbě z první pol.20. století, kdy byl objekt koncipován jako rodinný dům (zahradníka). V druhé polovině 20. stol. byla dispozice narušena a znehodnocena úpravami a využíváním jako jesle pro děti zaměstnanců VUK.

Západní brána se sousoším kance a medvěda – z první pol.20. století, koresponduje se stavebními úpravami domu č.p.84. Zvláště cenné je pak použití betonu na sochách a soklech – dokazuje práci s touto technologií v počátcích v naší zemi. V současné době jsou ale sochy i pilíře brány narušeny zubem času.

Vinárna – navazuje na ohradní zeď v severní části areálu, z 60.-70. let 19. století, byla původně klasicistní zahradní altán. Přestavba z 20. let 20. století na vinárnu, s dochovanými původními

prvky zahradního altánu. K vinárně přiléhá přístavek z druhé poloviny 20. století. Další přestavba proběhla na konci 20. století, kdy byla zbudována nová střecha, která neodpovídá původnímu slohu.

Dům č.p. 84, západní brána a vinárna jsou dokladem poslední důležité stavební fáze v areálu – 20. léta 20. století za majitele Ferdinanda Bloch-Bauera.

Objekt konírny – se objevuje v kompozici areálu až v období protektorátu. Od té doby byl jen doplněn jen o přístavky na severní a jižní straně v druhé polovině 20. století.

Objekty B1 a C jsou stavby vzniklé pro potřeby VUK v druhé polovině 20. století.



Obrázek 11 Pohled na východní průčelí zámku rok 2020 © foto – p. Outlý 2020



Obrázek 12 Západní průčelí zámku rok 2020 © foto – p. Outlý 2020



Obrázek 13 Zbytek přestavovaného západního křídla rok 2023 © foto – AbtSmolen 2023

Odůvodnění architektonického návrhu regulačního plánu

Stávající objekty budou očištěny od nepůvodních přístavků, aby vynikly původní hmoty a proporce objektů. (Dům č.p. 84 – se stane znovu solitérním objektem,.)

Objekty A, B2, B3 a D doplňují stávající stavby ve výrobním areálu (očištěné od přístavků) – půdorysně zarovnávají výrobní objekty do jedné linie (jednoduchých tvarů), díky čemuž na severní a jižní straně objektů vznikají jasně čitelné dvě areálové „ulice“. Hlavní – na jižní straně výrobních objektů, vedlejší – obslužnou na severní straně areálu. Regulační plán stanovuje u těchto objektů plochý tvar střech, který doplní stávající hodnotnou zástavbu a zachová dominantu hodnot kulturní památky.

Objekt E půdorysně kopíruje stopu konírny – spolu s konírnou tak vytváří společný prostor mezi objekty s pohledovou osou na vinárnu a pomyslně odděluje původní zámecký areál od dříve výzkumné/dnes malovýrobní části. Nově navržené objekty s plochou střechou by neměly převyšovat stávající objekty v areálu a umožní vyniknout budově Dolního zámku, který tak zůstává výškovou dominantou v areálu. Jednoduché obdélníkové tvary staveb, plochá střecha a umístění ve výrobní zóně areálu umožňují jasně čitelnou novou stopu v areálu. Plochá střecha, s umožněným použitím zelených střech a fasád zjemní hmotu hal a jejich případnou konkurenci vůči pohledům se zámekem.

Objekt K Západní křídlo zámku, na které dříve navazovala dnes již neexistující oranžerie, má v současné době narušenou statiku. Praskliny, sedání a oddělení od zbytku zámku je spolu s charakterem přístavby minulého století důvodem, proč řešení regulačního plánu nepočítá s jeho využitím, ale vymezuje možnost návratu původní historické formy oranžerie – dnes například vznikem memoriálu, odkazujícím půdorysnou stopou a hmotou k původní oranžerii.

Na objektech A, B1, B2, B3 a D je umožněno umístění FVE, z důvodu narůstajících potřeb obnovitelných zdrojů energie a dostatečného zásobování energií nejen pro budovy výrobního

areálu, ale i pro fungování budov zámku. Umístění FVE v blízkosti nemovitých kulturních památek je v souladu s metodickým vyjádřením k posuzování záměrů na osazování fotovoltaických a jiných solárních zařízení na kulturních památkách a v památkově chráněných územích, které je reakcí Národního památkového ústavu na dlouhodobou celospolečenskou potřebu zmírňování klimatických změn i aktuální energetickou krizi.

Řešení regulačního plánu respektuje funkční využití dané územním plánem. Řešení upravuje min. indexy zeleně a zastavěnosti, které zadání RP umožňuje v případě potřeby upravit. Rozdělením na tři specifické zóny vyplynula potřeba tyto indexy více specifikovat, s respektem k hodnotě Dolního zámku.

Regulační plán stanovuje podmínky pro umístění objektů, regulační čáry a umístění vjezdů. Umístění objektů je definováno zejména stavebními čarami, které byly vymezeny pro přesné umístění stavební hrany pro vytvoření kompaktní pohledové hrany, a maximálními hranicemi zastavění, které určují plochu zastavění a hranici, za kterou stavba nesmí překročit, pro zachování kompaktního společného prostoru pro infrastrukturu, zeleň, pohledové i kompoziční osy. Podmínky pro umístění vjezdů jsou vymezeny pro zajištění efektivní obslužnosti území, které nenaruší pěší prostupnost.

Regulační plán dále stanovuje podmínky na objemové uspořádání a charakter staveb jako je tvar půdorysu, výšková hladina zástavby, charakter střechy a doplňkových staveb, ale také barevnost a materiálové řešení staveb, charakter oplocení. Důležitými body jsou také podmínky ochrany charakteru území, které zajišťují obnovu funkčnosti areálu Dolního zámku a jeho zahrady a očištění a zajištění estetičnosti výrobního areálu. Všechny tyto regulace jsou stanoveny pro ochranu a obnovu historických hodnot Dolního zámku, zajištění obnovení provozu celého areálu, oddělení výrobního a kulturního území, a k zajištění respektu k dominantě zámku.

6.4. Řešení dopravní infrastruktury

Z hlediska komunikační dostupnosti a komunikační obsluhy řešeného území jsou potřeby jednotlivých zón značně rozdílné. Zóna Z1 a Z2 s objekty významné památkové a architektonické hodnoty, které jsou nemovitými kulturními památkami - jedná se zejména o objekt Dolního zámku, správcovskou vilu, vinárnu, bazén se zázemím a přilehlý zámecký park, má z hlediska dopravy jednoznačně charakter kulturně rekreační a sezónní s nevýraznou příležitostnou automobilovou dopravou a pěším, případně také cyklistickým provozem. Komunikační připojení zóny Z1 a Z2 je realizováno stávajícím sjezdem historickou bránou na průjezdní úsek silnice III/24210 (ul. Hlavní).

Naproti tomu zóna Z3 - polyfunkční areál, s objekty určenými pro malovýrobu, skladování a drobné a střední podnikatelské aktivity, ateliery a s tím také související objekty pro administrativu, mají z hlediska dopravy charakter každodenní pravidelné dopravy realizované osobními, dodávkovými i nákladními vozidly a také pěším a cyklistickým provozem.

Řešený polyfunkční areál (zóna Z3) je dopravně připojen stávajícím sjezdem na průjezdní úsek silnice III/24210 (ul. Hlavní). Vjezd a výjezd z areálu respektuje současnou polohu sjezdu, oproti současnému stavu je však navrženo jeho rozšíření na šířku cca 7,80 metru, z důvodu zlepšení provozních parametrů pro pohyb vozidel zajišťujících dopravní obsluhu objektů areálu.

Komunikační obsluhu objektů polyfunkčního areálu zprostředkuje systém vnitřních účelových komunikací s neveřejným provozem. Tento systém v podstatě vychází a navazuje na stávající komunikační uspořádání areálu s vnitřní zaokruhouvanou páteří komunikací, ze které jsou vedeny sjezdy do jednotlivých objektů. Komunikační systém je tvořen 6 větvemi účelových komunikací, které obslouží jednotlivé objekty polyfunkčního areálu.

Regulační plán pro zajištění komunikační obsluhy areálu v grafické příloze č. I.1.b „Hlavní výkres – dopravní a technická infrastruktura“ vymezuje plochy „Komunikace a plochy pro dopravní obsluhu“. V rámci těchto ploch budou dále vymezeny - komunikace (vozovky) pro automobilovou

dopravu, plochy a příležitosti pro parkování vozidel a plochy pro pěší provoz. Prostorové uspořádání komunikací a jejich návrhové prvky se řídí příslušným ustanovením ČSN 73 6110 – změna Z1. Návrh a parametry parkovacích stání se budou řídit ČSN 73 6056. Rozhledy v křižovatkách budou dodrženy dle ČSN 73 6110 - změna Z1 a ČSN 73 6102.

Podmínky vjezdu, pohybu a provozu jednotlivých složek komunikační obsluhy v rámci polyfunkčního areálu budou stanoveny v Dopravně provozním řádu polyfunkčního areálu, vydaným vlastníkem areálu. Vjezd do areálu bude povolen pouze pro vozidla nezbytné dopravní obsluhy objektů, bude stanovena provozní doba areálu, budou stanoveny maximální rozměry a tonáž pro zásobovací vozidla, nejvyšší povolená rychlost vozidel bude omezena na 20 km/h, parkování vozidel bude přípustné pouze na vyznačených parkovištích.

Z důvodu stabilizace situačního a výškového uspořádání navrhovaného komunikačního systému polyfunkčního areálu a ověření jeho návrhových parametrů byl v rámci regulačního plánu zpracován předběžný návrh komunikačního uspořádání areálu, který je doložen v *Příloze č. 1. Odůvodnění ÚP – Předběžné prověření dopravního řešení areálu*. Navržené dopravní řešení je koncepční, konkrétní řešení bude prověřeno v dalších fázích v závislosti na prostorovém a výškovém uspořádání areálu.

Popis navrhovaného dopravního řešení:

Větev „A“ – navazuje na navrhovaný hlavní vjezd do areálu a je vedena po západní straně areálu. Od sjezdu komunikace do areálu klesá 5,5 % až do prostoru navrhovaných hal a dále již pokračuje s ohledem na předpokládané připojení hal v nulovém sklonu. Šířka uličního prostoru je min. 18,0 m, šířka vozovky je doporučena 7,0 m. Ze středové komunikace budou vedeny sjezdy do přilehlých objektů, v úsecích mimo budoucí sjezdy mohou být dle potřeb situovány zálivy pro kolmé parkování vozidel. Stání budou lemována chodníky. Na tuto páteřní komunikaci navazují další větve účelových komunikací. V místech napojení vzniknou stykové křižovatky s předností zprava.

Větev „B“ – je vedena od větve „A“ a probíhá po jižní straně areálu. Šířka uličního prostoru je min. 26,5 m, šířka vozovky je doporučena 7,0 m. Od větve „A“ krátce klesá 2,5 % až do prostoru navrhovaných hal a dále již pokračuje s ohledem na předpokládané připojení hal v nulovém sklonu. Ze středové vozovky budou vedeny sjezdy do hal, místně budou vloženy zálivy pro kolmé parkování vozidel. Po obou stranách procházejí chodníky, návaznosti chodníků budou řešeny místy pro přecházení. Z této páteřní komunikace je také umožněna realizace vjezdu pro zásobování do zóny Dolního zámku.

Větev „C“ – je vedena od větve „A“ a probíhá po severní straně areálu. Šířka uličního prostoru je min. 19,5 m, šířka vozovky je doporučena 7,0 m. Od větve „A“ klesá ve sklonu 0,44 % s ohledem na předpokládané připojení hal. Ze středové vozovky budou vedeny sjezdy do hal, místně budou vloženy zálivy pro kolmé parkování vozidel.

Větev „D“ – uzavírá obvodovou komunikaci a vzájemně propojuje po východní straně areálu větve „B“ a „C“. Šířka uličního prostoru je min. 14,5 m, šířka vozovky je doporučena 7,0 m. Od větve „B“ klesá ve sklonu 0,62 % s ohledem na předpokládané připojení hal. Ze středové vozovky budou vedeny sjezdy do hal, místně budou vloženy zálivy pro podélné parkování vozidel.

Větev „E“ – je vedena od větve „D“, v podélném sklonu 9,87 % klesá do prostoru retenční nádrže. Šířka uličního prostoru je min. 10,0 m, šířka vozovky je doporučena 6,0 m.

Větev „F“ – je vedena od větve „C“, v podélném sklonu 9,91 % klesá do úrovně 1.PP u objektu C. Šířka uličního prostoru je min. 16,5 m, šířka vozovky je doporučena 6,0 m.

Konstrukce vozovek budou navrženy pro třídu dopravního zatížení „IV“ s ohledem na polyfunkční charakter areálu a rovněž s ohledem na budoucí výstavbu objektů a jejich zatížení při výstavbě. Minimální požadavek na třídu dopravního zatížení je „V“.

Odvodnění komunikačních ploch:

Odvádění srážkových vod z komunikačních a zpevněných ploch je zajištěno jejich příčným a podélným spádováním do navržených odvodňovacích prvků (uliční vpusti a žlaby). Odvodnění pláňe bude zajištěno příčným sklonem minimálně 3,0 % do drenáží, které budou zaústěny do těles uličních vpustí. Komunikační úseky s nulovým sklonem budou odvodněny příčným spádováním plochy do středu vozovky, kde budou osazeny odvodňovací žlaby.

Příležitosti pro parkování vozidel:

Vzhledem k tomu, že na úrovni RP nejsou k dispozici bližší údaje o budoucích funkcích a kapacitách jednotlivých navrhovaných objektů areálu, návrh vychází z orientačního propočtu kapacit pro parkování vozidel založeném na metodice vycházející z dokumentace „Metody prognózy intenzit generované dopravy“ (MD ČR, 2012).

Celková max. zastavitelná plocha navrhovaných objektů polyfunkčního areálu A až E je 10.456 m², předpokládaná plocha na 1 zaměstnance v zónách výroby a podnikání je uvažována průměrná hodnota ve výši 45m². Z těchto údajů pak celkový počet zaměstnanců v areálu vychází orientačně ve výši 235 zaměstnanců. Při uplatnění hodnoty, ve smyslu vyhlášky č. 146/2024, o požadavcích na výstavbu, příloha 1, ve skupině „výroba a sklady“ – 1 stání na 4 zaměstnance, pak celkový požadovaný počet parkovacích stání v areálu vychází orientačně v hodnotě 60 vozidel.

Tento požadovaný počet stání bude v rámci polyfunkčního areálu zajištěn jednak na plochách vlastních pozemcích v předprostoru areálu a dále v parkovacích zálivech při navrhovaných účelových komunikacích uvnitř areálu, na místech k tomu určených, návrh předpokládá zejména kolmá, případně podélná, parkovací stání. Pro návrh kapacitnějších parkovacích ploch jsou koncepční značkou vymezeny dvě možné lokality (v zóně Z2 a Z3).

Péče o osoby se sníženou schopností pohybu a orientace:

V souladu se zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon, a dále také v souladu s příslušným ustanovením ČSN 73 4001, Přístupnost a bezbariérové užívání, budou v polyfunkčním areálu provedeny požadované úpravy k zajištění bezpečného pohybu osob se sníženou schopností pohybu a orientace.

Řešení pro osoby s omezenou schopností pohybu:

- Výškové rozdíly budou navrženy tak, aby nebyly větší než 20 mm. Jedná se o snížené obruby u přechodu pro chodce.
- Povrch zpevněných ploch bude rovný, pevný a upravený proti skluzu. Nášlapná vrstva musí mít:
 - Součinitel smykového tření nejméně 0,5 nebo
 - Hodnotu výkyvu kyvadla nejméně 40, nebo
 - Úhel kluzu nejméně 10°, popř. ve sklonu pak:
 - Součinitel smykového tření nejméně 0,5 + tg α, nebo
 - Hodnotu výkyvu kyvadla nejméně 40 x (1 + tg α), nebo
 - Úhel kluzu nejméně 10° x (1 + tg α), a je úhel sklonu ve směru chůze
- Příčné sklony chodníků budou navrženy ve sklonu max. 2,0 %. Podélný sklon chodníku nepřesahuje hodnoty 8,3 %. Zpevněné plochy před vstupem do objektu mají max. podélný sklon 2,0 %.

Řešení pro osoby s omezenou schopností orientace:

- Jedná se o přirozené vodící linie, konkrétně o fasády objektů a umělé vodící linie v podobě podélných drážek.
- Varovné pásy v místě snížených obrub. Varovný pás bude šířky 400 mm a jeho povrch bude mít nezaměnitelnou strukturu a charakter odlišující se od okolí. Musí být vnímatelný bílou holí a nášlapem. Povrch plochy do vzdálenosti nejméně 250 mm od varovného pásu musí být rovinný při dodržení požadavků na protiskluzné vlastnosti a musí být vůči varovnému pásu vizuálně kontrastní.

Zemní práce:

Obsahem zemních prací bude provedení výkopů, dokopávek a zhutněných násypů na úroveň silniční pláně a dále vyrovnání terénních nerovností na upravovaných a navrhovaných zpevněných ploch a zeleně.

Definitivní násypová tělesa uvažovaná v tomto stavebním objektu budou provedena z materiálů vhodných pro násypy a náležitě zhutněna. Možnost použití vytěžených materiálů posoudí odpovědný geotechnik na základě vhodnosti dle ČSN 72 1002 v průběhu provádění stavební činnosti dle konkrétních podmínek na stavbě. Neupotřebený výkopek se odveze na skládku určenou ve stavebním povolení. Sklony násypových těles jsou navrženy do hodnoty 1:2, zářezových maximálně 1:2.

Pro provádění zemních prací byly stanoveny obecné podmínky vycházející z ČSN 73 6133 Návrh a provádění zemního tělesa pozemních komunikací, příslušnými Technickými podmínkami Ministerstva dopravy (TP), s TKP-D 3 Zemní těleso a kapitolami souvisejícími.

Konstrukce zpevněných ploch vozovek a parkovacích stání je navržena na minimální požadovanou hodnotu modulu přetvárnosti podloží (zemní pláně) $E_{def,2} = 45,00$ MPa a pro chodníky) $E_{def,2} = 30,00$ MPa. V případě, že se budou na staveništi vyskytovat nevhodné zeminy v podloží komunikace, tj. pod projektovanou plání, které nelze použít bez zlepšení pro aktivní zónu komunikace je nutné tyto zeminy sanovat případně vyměnit za zeminy vhodné. Zvýšenou pozornost při hutnění je nutno věnovat zvláště místům, kde se nacházejí podzemní objekty a linie inženýrských sítí.

6.5. Veřejná prostranství

Nebyla vymezena žádná veřejná prostranství, jelikož je řešené území soukromým areálem. Částečně bude prostor užíván jako polosoukromý s umožněním přístupu veřejnosti v daných otvíracích hodinách, a to do specifikovaného prostoru (zóna Z1 a Z2).

6.6. Řešení technické infrastruktury

6.6.1. Zásobování elektrickou energií

Stávající rozvody elektro NN, byly zbudovány ve zhruba padesátých letech minulého století a pro nové uspořádání a využití budov v zájmovém území již nebudou vyhovovat ani technicky, ani bezpečnostně. Energetická náročnost a požadavky se v čase mění a dnešní nároky na pokrytí spotřeby nekorrespondují se stávajícím stavem.

S ohledem na úpravy využití a rozmístění budov je potřeba zabezpečit dostatečné rozvody energie pro jednotlivé objekty v daném zájmovém území. Rozšířením stávajícího průmyslového areálu na severní straně území, kde bude možno realizovat i případnou výrobu, je třeba uvažovat o nových

rozvodech elektro a posílení stávajících rozvodů. Ty budou napojeny ze stávající trafostanice přilehlé zájmovému území.

Nové rozvody budou vedeny v zemi s ostatními inženýrskými sítěmi s ohledem na zachování požadovaného charakteru zájmového území.

Potřeba elektrické energie bude vypočtena až v navazujících správních řízeních, kdy bude znám provoz, funkce a objem staveb. Navrhované nové řešení rozvodů bude vycházet z předpokládaného využití a úpravy budov.

Podmínky plošného a prostorového uspořádání území umožňují na střechách objektů umísťovat FVE panely pro pokrytí významné spotřeby elektrické energie v souladu s aktuálním trendem, kdy přibývá požadavků i na energeticky samostatné či nenáročné budovy. Stále se rozšiřují nároky na obnovitelné zdroje elektrické energie a opouští se alternativy fosilních paliv. Z tohoto pohledu může být výhodou využití plochých střech k instalaci těchto zdrojů v podobě fotovoltaických výroben (FVE).

6.6.2. Vodovod

Území řešené regulačním plánem je v současné době zásobeno vodou v nevyhovujících trasách areálového vodovodu.

Řešené území bude zásobeno pitnou vodou z navrhovaného vodovodního řadu v nově navrhovaných komunikacích. Areálový vodovod se skládá z páteřního řadu "V1" v dimenzi DN 80 a z vedlejších řadů v dimenzi DN 50. Na řadech budou navrženy sekční uzávěry a podzemní hydranty sloužící pro provozní účely (odkalení, odzdušnění) provozovatele areálového vodovodu. Páteřní řad se napojí v jižní části řešeného pozemku na stávající vodovodní přípojku PE DN 80. Na navržené vodovodní řady budou napojeny vodovodní přípojky z objektů z materiálu PE v dimenzi DN 25 – DN 50, podružné vodoměrné sestavy budou umístěny v jednotlivých objektech. Hlavní fakturační měření bude osazeno ve stávající vodoměrné šachtě, v místě, kde se napojí páteřní řad na stávající vodovodní potrubí.

Podle přílohy č. 12 k vyhlášce č. 428/2001 Sb. činí směrná roční potřeba vody na 1 obyvatele bytu s tekoucí teplou vodou (teplá voda na kohoutku) za rok 35 m³, tzn. cca 96 l/os/den. Tlakové poměry: podle vyhl. č. 428/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů, kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb., musí být hydrodynamický přetlak v rozvodné síti v místě napojení vodovodní přípojky nejméně 0,25 Mpa, při zástavbě do dvou nadzemních podlaží je dostatečný přetlak 0,15 Mpa. Maximální přetlak v nejnižších místech vodovodní sítě každého tlakového pásma by neměl přesáhnout 0,6 Mpa, v odůvodněných případech se může zvýšit až na 0,7 Mpa.

Navržený vodovodní řad bude vedený v souběhu s ostatními inženýrskými sítěmi v min. vzdálenosti dle ČSN 73 6005 „Prostorové uspořádání vedení technického vybavení“. Navržený vodovod bude zhotoven podle TNV 75 5402 „Výstavba vodovodních potrubí“. Stavba bude prováděna na základě stavebního povolení a po předání staveniště dodavateli stavby, tj. po vytyčení stávajících podzemních inženýrských sítí. Před zahájením výkopových prací je nutno nechat vytyčit a označit veškeré podzemní sítě a objekty a v průběhu prací toto označení udržovat. V blízkosti těchto sítí a objektů je nutno provádět výkop opatrným ručním výkopem. U vodovodu je nutno respektovat ochranné pásmo dle Zákona o vodovodech a kanalizacích č.274/2001 Sb., které je 1,5m (případně 2,5m) od vnějšího líce potrubí, podle profilu a hloubky uložení. Ve výšce cca 100 mm nad zásepem bude uložena výstražná folie. Identifikační vodič (izolovaný měděný vodič – CY 6,0 mm²) se pokládá u nekovových potrubí do výkopu souběžně s potrubím na vrchol potrubí do obsypu. Vodič musí být uložen volně, s možností horizontální manipulace v rozsahu 300 mm od osy potrubí. Spoje vodiče budou vodotěsné. Konce vodiče budou vyvedeny do litinových poklopů armatur. Před zásepem se provede zaměření skutečného stavu. Na položeném vodovodním potrubí bude provedena tlaková zkouška a dezinfekce potrubí. Tlaková zkouška se

provede dle ČSN 75 5911 „Tlakové zkoušky vodovodního a závlahového potrubí“ na potrubí, které je částečně zasypáno tak, aby byly obnaženy pouze spoje potrubí pro fyzickou kontrolu. Částečný zasyp je hutněný. Tlaková zkouška se provede pitnou vodou. Potrubí se naplní vodou na zkušební přetlak dle ČSN a odvzdušní se. V případě poklesu tlaku se provede každé 2 hodiny dotlakování na předepsaný zkušební přetlak. Doba trvání stabilizace potrubí je min 12 hodin. Po stabilizaci se provede vlastní tlaková zkouška. Délka tlakové zkoušky je 8 hodin, zkráceno pro PE potrubí na 1 hodinu a přípustný pokles tlaku je 0,02 Mpa. Všechny lomy a armatury na vodovodních řadech budou označeny orientačními tabulkami.

Potřeba vody bude vypočtena až v navazujících správních řízeních, kdy bude znám provoz, funkce a objem staveb. Regulační plán stanovuje především podmínky plošného a prostorového uspořádání území a ochranu krajinného rázu.

6.6.3. Splašková kanalizace

Území řešené regulačním plánem je v současné době odkanalizováno jednotnou kanalizací, v nevyhovujících trasách a hloubkách této kanalizace.

V návrhu bude použit oddílný systém odpadních vod, aby nebyla zatěžována místní ČOV dešťovými vodami. Areálová splašková kanalizace bude navržena jako systém převážně gravitační kanalizace a částečně tlakové kanalizace, kdy jednotlivé stoky budou sloužit pro dopravení splaškových odpadních vod, s odtokem do stávající splaškové kanalizační přípojky TBR DN 400 v severovýchodní části řešeného pozemku, a dále s gravitačním s odtokem do veřejné kanalizace s odvedením těchto vod na místní ČOV, kde budou OV vyčištěny.

Na gravitačních stokách budou navrženy typové prefabrikované revizní šachty DN 1000 mm, na tlakových stokách budou navrženy čistící šachty DN 1500 mm, sloužící pro kontroly a čištění provozovatele splaškové kanalizace. Na navrhované gravitační stoky (případně do čerpací stanice) budou napojeny splaškové kanalizační přípojky DN 150 – DN 200 z objektů.

Navržené stoky splaškové kanalizace budou vedeny v souběhu s ostatními inženýrskými sítěmi v min. vzdálenosti dle ČSN 73 6005 „Prostorové uspořádání vedení technického vybavení“. Splašková gravitační kanalizace bude provedena podle ČSN EN 1610 (75 6114) – Provádění stok a kanalizačních přípojek a jejich zkoušení. Při montážních pracích je nutno postupovat tak, aby v průběhu prací, příp. po skončení prací nedocházelo ke vnikání nečistot do potrubí. Spoje potrubí nesmí být před montáží znečištěny pískem nebo zeminou. Postup při ukládání potrubí je dán ČSN EN 1610. Trubky se ukládají do výkopu na srovnané a zhutněné dno do pískového lože tl.130 mm, s pískovým obsypem 300 mm nad vrchol potrubí. Trubky musí být uloženy na dno výkopu v celé délce. V případě výskytu různorodých hornin s rozdílnou únosností pode dnem výkopu nebo při ukládání potrubí do násypů musí být tyto řádně zhutněny pěchováním. Výkop musí být při pokládce potrubí bez výskytu vody. Obsyp potrubí se provede přesátou zeminou nebo pískem s následným hutněním zeminy po stranách trubky a dále zásyp potrubí do min. výšky 300 mm nad horní okraj trubky. Hutnění se provede po vrstvách ručně nebo strojně pomocí lehkých dusadel. Nehutní se nad vrcholem trubky do výšky 300 mm! Při hutnění je nutno zabránit stranovému nebo výškovému posunutí potrubí! Jako materiál bude použit písek nebo prosátý výkopek s velikostí zrn do 15 mm a hmotnosti 50 g v množství do 10 % objemu. Montáž potrubí, kanalizačních šachet a uličních vpustí se provede dle pokynů a zásad jednotlivých výrobců. Zkoušky vodotěsnosti gravitačních stok se provádí dle ČSN 75 6909. Technické požadavky, kritéria vodotěsnosti a způsob prováděné zkoušky jsou obsaženy v ČSN EN 1610. Stavba bude prováděna na základě stavebního povolení a po předání staveniště dodavateli stavby, tj. po vytyčení stávajících podzemních inženýrských sítí. Před zahájením výkopových prací je nutno nechat vytyčit a označit veškeré podzemní sítě a objekty a v průběhu prací toto označení udržovat. V blízkosti těchto sítí a objektů je nutno provádět výkop opatrným ručním výkopem. U kanalizace je nutno

respektovat ochranné pásmo dle Zákona o vodovodech a kanalizacích č.274/2001 Sb., které je 1,5 m (případně 2,5 m) od vnějšího líce potrubí, podle profilu a hloubky uložení.

Množství odpadních splaškových vod bude vypočteno až v navazujících správních řízeních (DÚR), kdy bude znám provoz, funkce a objem staveb. Regulační plán stanovuje především podmínky plošného a prostorového uspořádání území a ochranu krajinného rázu.

6.6.4. Dešťová kanalizace a odvodnění

Areálová dešťová kanalizace bude řešena jako systém gravitační kanalizace, kdy jednotlivé stoky budou sloužit pro dopravení dešťových vod do retenčních (vsakovacích) nádrží. Dešťové odpadní vody budou přednostně akumulovány v areálu a předpokládá se jejich zpětné využití k závlivce zeleně, případně jako dotace vodní plochy v případě její realizace. Dešťovou kanalizací budou do nádrží (jejich počet, velikost a pozice bude upřesněna v dalším stupni dle provedeného HGP posudku) odváděny pouze dešťové vody z komunikací, chodníků, přilehlých veřejných ploch a ze střech objektů. Na navrhované gravitační stoky budou napojeny dešťové kanalizační přípojky DN 150 – DN 200 od vpustí a z objektů.

Navržené stoky dešťové kanalizace budou vedeny v souběhu s ostatními inženýrskými sítěmi v min. vzdálenosti dle ČSN 73 6005 „Prostorové uspořádání vedení technického vybavení“. Dešťová gravitační kanalizace bude provedena podle ČSN EN 1610 (75 6114) – Provádění stok a kanalizačních přípojek a jejich zkoušení. Při montážních pracích je nutno postupovat tak, aby v průběhu prací, příp. po skončení prací nedocházelo ke vnikání nečistot do potrubí. Spoje potrubí nesmí být před montáží znečištěny pískem nebo zeminou. Postup při ukládání potrubí je dán ČSN EN 1610. Trubky se ukládají do výkopu na srovnané a zhutněné dno do pískového lože tl.130 mm, s pískovým obsypem 300 mm nad vrchol potrubí. Trubky musí být uloženy na dno výkopu v celé délce. V případě výskytu různorodých hornin s rozdílnou únosností pode dnem výkopu nebo při ukládání potrubí do násypů musí být tyto řádně zhutněny pěchováním. Výkop musí být při pokládce potrubí bez výskytu vody. Obsyp potrubí se provede přesátou zeminou nebo pískem s následným hutněním zeminy po stranách trubky a dále zásyp potrubí do min. výšky 300 mm nad horní okraj trubky. Hutnění se provede po vrstvách ručně nebo strojně pomocí lehkých dusadel. Nehutní se nad vrcholem trubky do výšky 300 mm! Při hutnění je nutno zabránit stranovému nebo výškovému posunutí potrubí! Jako materiál bude použit písek nebo prosátý výkopek s velikostí zrn do 15 mm a hmotnosti 50 g v množství do 10 % objemu. Montáž potrubí, kanalizačních šachet a uličních vpustí se provede dle pokynů a zásad jednotlivých výrobců. Zkoušky vodotěsnosti gravitačních stok se provádí dle ČSN 75 6909. Technické požadavky, kritéria vodotěsnosti a způsob prováděné zkoušky jsou obsaženy v ČSN EN 1610. Stavba bude prováděna na základě stavebního povolení a po předání staveniště dodavateli stavby, tj. po vytyčení stávajících podzemních inženýrských sítí. Před zahájením výkopových prací je nutno nechat vytyčit a označit veškeré podzemní sítě a objekty a v průběhu prací toto označení udržovat. V blízkosti těchto sítí a objektů je nutno provádět výkop opatrným ručním výkopem. U kanalizace je nutno respektovat ochranné pásmo dle Zákona o vodovodech a kanalizacích č. 274/2001 Sb., které je 1,5 m (případně 2,5 m) od vnějšího líce potrubí, podle profilu a hloubky uložení.

6.6.5. Plynovod

Areál je napojen na STL plynovod PE-RC/63 distribuční sítě 300 kPa, ukončený v ulici Zahradní, přípojkou plynu STL 300kPa, PE-RC-O/32 ukončenou v objektu hlavního uzávěru plynu (HUP), se společným umístěním plynoměru STL obchodního měření a regulátoru plynu v pracovním rozsahu 300/30 kPa. Napojení je vedeno z jihu, směrově k objektu J.

V areálu je v současnosti provozována místní síť plynovodu (MS) charakteru STL – 300 kPa s 9x objektovými přípojkami plynu STL-MS a napojenými plynovými zařízeními stavebních objektů.

Celkem dle revizní zprávy 542,5 m potrubí nesourodého materiálu, v nepřímých, složitě identifikovatelných trasách.

Areál je napojen na VTL plynovod OC/100 rozvodné sítě v severovýchodním rohu. Veřejný plynovod distributora je ukončen v objektu regulace a měření (za HUP na VTL plynu je objekt se strojním zařízením v majetku vlastníka pozemku). Do areálu je zavedena z objektu regulace PP STL plynovodu. Celý systém je na rozhraní majetkových vztahů uzavřen. Regulační stanice je uvedena mimo provoz. S dalším využitím s VTL plynovodu není uvažováno.

Areálový plynovod je koncepčně navržen v nových komunikacích a v souběhu se stavebními objekty, se snahou o souběh s ostatní infrastrukturou, v souladu s ČSN 73 6005 Prostorové uspořádání sítí technického vybavení. Dodržením pravidel citované normy budou minimalizována ochranná pásma plynovodu a souběžně vedených sítí technické (areálové) infrastruktury. Dodržování přímých, liniových tras a kolmých připojení je podmíněno technickými pravidly pro navrhování plynovodů a přípojek TPG 702 01.

6.6.6. Veřejné osvětlení

Veřejné osvětlení není navrženo. Řešené území je zůstane soukromým areálem a osvětlení tak bude v dalších krocích řešeno jako vnitroareálové.

6.7. Zeleň a parkové úpravy

Zámecký park v minulosti přišel o důležité části (hospodářský dvůr, užitkové zahrady, otevřená prostranství luk, přírodně-krajinářský park/oboru). V současné době je s historickou budovou zámku propojeno pouze nejbližší okolí, upravené přírodně-krajinářským způsobem v druhé polovině 19. století. V polovině 20. století se zcela proměnila funkce i uspořádání celého parku. V celé ploše parku byly asanovány vzrostlé stromy, se změnou funkce zanikla většina cestní sítě. V západní části parku byla ponechána přírodně-krajinářská úprava, ale s výrazně nižším počtem vzrostlých stromů. Tato část byla následně po 2.sv.válce ponechána samovolné sukcesi. Severovýchodní část parku navazující na zahradní průčelí byla také výrazně zbavena vzrostlých stromů, ponechány byly pouze kulisové porosty na samém severovýchodním okraji. Střed plochy byl osázen skupinami keřů. Proměnou prošla i morfologie terénu před zahradním průčelím, z terasy byla odstraněna vyhlídka „šneknberg“. Celou jižní a jihovýchodní polovinu parku s bazénem nově zabralo zahradnictví a tato část byla přeměněna na pěšební plochy. Pěšební plochy byly postupně rozšiřovány až po svah před zahradním průčelím zámku. Na snímku z roku 1957 je patrná nevyváženost péče o park způsobená změnou jeho funkce. V západní a severovýchodní části je patrná bujná sukcese stromů a nedostatek péče o parkové cesty, naproti tomu ve zbylé části je patrná intenzivní péče o pěšební plochy užívané zahradnictvím. Po roce 1957 prošel park další proměnou funkce i uspořádání, kdy byly na plochy před zahradním průčelím (trávníky, skupiny keřů, volné plochy mezi stromy) postaveny stavby výzkumného ústavu. Ty zde setrvaly až do nedávné doby. V 90. letech 20. století byla od historické plochy parku oddělena celá jižní část včetně vodoteče, vodních ploch a zahradnictví. Tímto dělením přišel areál o více než polovinu z rovinaté přírodně-krajinářské západní části parku a pěšbitelsky cenné plochy užitkových zahrad. Od 90. let park podléhal samovolné sukcesi. Stávající zbytková část zámeckého parku má přesto významnou ekostabilizační funkci.

Přírodní hodnota areálu zámeckého parku spočívá v solitérních stromech a reliktních skupinách stromů a keřů, které pocházejí z výsadeb od poloviny 19. století po poloviny 20. století a samovolné sukcese, především stromového patra. Ve výsadbách na konci 19. století byly akcentovány soliterně i skupinově sázené jehličnaté dřeviny, původem především ze severní Ameriky. Zbytky výsadeb se zachovaly v okolí zámecké budovy (jalovec viržinský, pestrolistá tůje obrovská). Z této doby pocházejí nejhodnotnější listnaté stromy před zahradním průčelím zámku (červenolisté buky, jírovice, křehovětvec, nahovětvec). Obdobný trend ve výsadbách se opakoval

v polovině 20.století, zbytky výsadeb jehličnanů se nachází při stávajícím vjezdu do areálu. Většina středně starých a mladších stromů v parku nebyla pravděpodobně vysázena, ale pocházejí se samovolného šíření porostů, jsou to náletové dřeviny. Tomu odpovídá i jejich druhové složení s vysokým zastoupením *Acer platanoides* a *Fraxinus excelsior*, ve vlhčích částech pak *Alnus glutinosa*.

V návrhu obnovy parku je nutné vycházet jak z jeho historických hodnot, tak ze skutečnosti, že z původní koncepce z 2.poloviny 19.století ze zachovala jen torza. Nedochovaly se hlavní parkové komunikace ani parková cestní síť. Nedochovaly se porosty ani volné plochy původního parku.

Návrh obnovy počítá se zachováním všech hodnotných částí vegetace a zachovává morfologii terénu.

Západní část parku, dříve hospodářské a užitkové plochy, je nově vstupním prostorem do areálu. Nově utvářený parter zámku je složený z volné plochy a příjezdové komunikace, po straně stájí lemovaný stromořadím. Jižní okraj parteru se pomocí solitérních stromů propojí se souvislým porostem svahu. Parter je založený pouze na trávnickových plochách a solitérních stromech s vysoko nasazenými korunami, které umožní přehlednost prostoru a propojení průčelí zámku s přístupovou komunikací. Svah na jih od parteru je porostlý náletovými dřevinami, většina dřevin je ponechána pro vytvoření pohledové kulisy. Okraj parteru může být doplněn skupinami keřů.

V okolí zámecké budovy se dochovalo nejvíce hodnotných dřevin, jak solitérní listnáče i jehličnany, tak skupinové výsadby jehličnanů. Návrh podporuje krajinářskou formu výsadeb a předpokládá s doplněním solitérů a zahuštěním skupin. Základem kompozice jsou trávnickové plochy se stromy. Návrh nepředpokládá výsadbu keřů v okolí zámku, v této části je nutné zachovat průhledy do ostatních částí parku. Možné je doplnit keře nebo skupiny keřů jako podkresbu pohledového horizontu tvořeného méně hodnotnými stromy (vyvětvené solitérní stromy anebo stromové skupiny, znehodnocené jehličnaté dřeviny apod.)

Východní část parku dnes tvoří víceméně souvislý celek. Původní parter před zahradním průčelím je z jihu lemovaný úzkým pásem svažitého pozemku. Návrh počítá s obnovou přírodně-krajinářské úpravy parku tak, že jako kostra výsadeb budou použity dochované hodnotné stromy a keře a nově budou vysázeny jak solitéry, skupiny stromů tak stromové kulisy po obvodu parku. V této části parku se zachovalo pouze několik jedinců hodnotných solitérních stromů. Na stromech i porostech v této části je patrný silný vliv stresových faktorů (vysoké teploty, nedostatek atmosférických srážek, pokles hladiny spodní vody, stavební práce související s odstraňováním průmyslových staveb, absence péče po dobu 50-ti let) a stromy ve velkém počtu odumírají nebo opouštějí horní části korun. Návrh obnoví parkovou cestní síť, která nově propojuje zadní část parku s jeho středem, obnoví volné prostranství před zahradním průčelím zámku vložením souvislého trávnicku lemovaného cestami a obnoví solitérní stromy na jižním svahu. Návrh předpokládá vytvoření kulisové vegetace po obvodu parku pomocí menších stromů a skupin keřů. Návrh doplní kulisovou vegetaci v místech nově postavených domů a v průhledech na přilehlé vřakoviště v těsném sousedství parku. Žádoucí je zachování nebo vytvoření průhledů z parku do okolní krajiny a navrácení dříve používaných morfologických prvků v krajinářských parcích 19. století, jakými jsou zvýraznění přirozených nerovností terénu pomocí průlehů nebo vrstvením vyhlídek.

Návrh RP doplňuje areál parku o možnost retence srážkové vody a instalaci umělé závlahy travnatých ploch.

7. ODŮVODNĚNÍ STANOVENÍ POŽADAVKŮ NA VÝSTAVBU ODCHYLNĚ OD PROVÁDĚCÍHO PRÁVNÍHO PŘEDPISU

V rámci zpracování regulačního plánu nebyly stanoveny požadavky, které by byly odlišné od prováděcích právních předpisů.

8. KVALIFIKOVANÝ ODHAD ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU PRO NAVRHOVANÉ PLOCHY A KORIDORY

8.1. Důsledky navrženého řešení pro zemědělský půdní fond

V rámci řešeného území se nenachází pozemky zemědělského půdního fondu. Pozemky řešeného území jsou dle KN druh pozemku ostatní plochy a zastavěná plocha a nádvoří. Předpokládané důsledky navrhovaného řešení na ZPF nebyly vyhodnoceny, jelikož řešením nedochází k záborům ZPF.

8.2. Důsledky navrženého řešení pro PUPFL

Lesní pozemky se v řešeném území nenachází. Jelikož k záborům pozemků PUPFL nedochází, nebyly vyhodnoceny důsledky navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkce lesa.

9. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ

Bude doplněno po společném jednání.