

II. ŘEŠENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

A. Vymezení řešeného území podle katastrálních území obce

- Návrh územního plánu řeší celé katastrální území Panenské Břežany v rozsahu 581 ha.
 - v měřítku 1 : 5 000 jsou zhotoveny výkresy pro celé řešené území,
 - v měřítku 1 : 2 880 je zhotoven výkres pro současně zastavěné a zastavitelné území obce,
 - v měřítku 1 : 25 000 je zhotoven výkres širších vztahů.
- Časové období řešení závazné části územního plánu obce se v souladu se schváleným souborným stanoviskem navrhuje do roku 2010. Dlouhodobé prvky řešení nejsou časově omezeny.

B. Základní podmínky a předpoklady vývoje obce a ochrany hodnot území

- Vývoj obyvatel podává následující tabulka:

V roce 1900 v obci žilo celkem:	524 osob
V roce 1950	466 osob
V roce 1991	433 osob
V roce 1995	498 osob
V roce 2010	730 osob
Výhled	830 osob

Z uvedeného vyplývá, že po roce 1991 vzrůstá počet trvale bydlících obyvatel, a to v důsledku výstavby nových domů pro bydlení. Po roce 1999 se předpokládá další výrazné zvýšení počtu trvale bydlících obyvatel, a to v důsledku celkového rozvoje pražského regionu. Uvedené počty mají v řešení územního plánu obce směrný charakter. Mohou být proto upřesněny v územním plánu Velkého územního celku pražského regionu.

- Vývoj trvale obydlených domů

V roce 1970 bylo v obci	123 domů	138 bytů
V roce 1980 bylo v obci	120 domů	146 bytů
V roce 1991 bylo v obci	111 domů	132 bytů
Předpoklad v roce 2010	160 domů	200 bytů

Ke snížení počtu trvale obydlených domů a bytů v období 1980 - 1991 došlo v důsledku skutečnosti, že část domů a bytů byla trvale využívána pro rekreační účely a nebyla obydlena. Pro další rozvoj výstavby nových obytných domů a bytů vymezuje územní plán plochy v současně zastavěném území a v zastavitelném území mimo hranice současně zastavěného území obce.

Po konzultaci se zástupci obce se předpokládá, že na vymezených plochách budou pro jednotlivé nové rodinné domy vymezovány parcely o rozsahu od 600 m² do 1000 m². Návrh na parcelaci je zpracováván v podrobných výkresech mimo rámec řešení územního plánu obce. Pro parcelaci budou závazně vymezené nové místní komunikace.

Dále se předpokládá, že pro výstavbu nových bytů budou využity nástavby a přístavby, eventuelně přestavby stávajících objektů.

3. Dočasné ubytování - rekreace

V řešeném území existují objekty, které byly vybudovány před rokem 1999 jako rekreační nebo zahrádkové chaty. Plochy pro tyto objekty jsou ve výkresech funkčního využití území zahrnuté do ploch pro bydlení. Předpokládá se, že část těchto objektů bude přestavěna pro trvalé bydlení. V závazné části se plochy pro přestavbu nevymezují a budou jednotlivě stanoveny v územních rozhodnutích o stavbě rodinných domů.

Stavby nových rekreačních chat ani zahrádkových chat návrh územního plánu v řešeném území neuvažuje a nevymezuje pro ně závazné plochy. Předpokládá se, že k dočasnému ubytování budou v řešeném území využívány stávající objekty rekreačních chat, případně penziony, které mohou vzniknout v současně zastavěném i v zastavitelném území.

4. Občanská vybavenost

Veřejně prospěšná vybavenost

- **Budova obecního úřadu**, umístění a stavební stav vyhovuje a ponechává se.
- **Budova základní školy (dvoutřídní) s mateřskou školou**, umístění a stavební stav vyhovuje a ponechává se, včetně školního areálu.
- **Obecní budova (bývalá hasičská zbrojnice)**, umístění a stavební stav vyhovuje a ponechává se.
- **Obecní budova s kulturním sálem a pohostinstvím**, umístění vyhovuje a ponechává se.
- **Areál technického dvora - skladů Obecního úřadu**, umístění za prodejnu na pozemku č. 53 vyhovuje a ponechává se s možností dílčího rozšíření.
- **Domov důchodců** je umístěn v horním zámku. Umístění a stavební stav vyhovuje a ponechává se.
- **Sportovní areál**, bude postupně budován v lokalitě „Na vinici“.

Po konzultaci se zástupci obce se v návrhu územního plánu obce Panenské Břežany **vymezuje** plocha pro rozšíření areálu sportu (2. etapa), plocha pro ČOV a RS VTL plynovodu. Plochy pro jiné objekty veřejně prospěšné občanské vybavenosti se **nevymezují**.

Komerční vybavenost a podnikání

- **Prodejna smíšeného zboží na návsi**, umístění a stavební stav vyhovuje a ponechává se.
- **Drobná zařízení** komerční občanské vybavenosti mohou být umístěována na plochách vymezených pro bydlení a pro smíšené funkce. O jejich umístění bude rozhodnuto v územním rozhodnutí nebo stavebním povolení.
- **Inovační technologické centrum - VÚK, a.s.** je umístěn na severním okraji zastavěného území. V areálu centra, který je zakreslen ve výkresech, jsou umístěny jednotlivé podniky, které mají pronajaté jednotlivé haly.

Vlastníkem ploch a objektů v areálu Inovačního technologického centra jsou podniky:

- EKO VUK
- Kovohutě VUK
- Banka
- **Podnik GECO Tabák a.s.** je umístěn jižně od trasy dálnice D8.
- **Nové plochy pro podnikání** jsou vymezeny v prostoru mezi dálnicí D8 a silnicí II/608 (lokalita V Jezírkách) v návaznosti na areál podniku GECO a dosud nezastavěné plochy, které jsou ve výkresové části vymezeny jako plochy pro výrobu a sklady.
- **Další plochy pro výrobu** jsou vymezeny v prostoru při silnici III/0086 (lokalita Nad sv. Annou).
- **Areál pro zemědělskou živočišnou výrobu** je umístěn severovýchodní části. Vlastníkem stavby bývalého kravína je Pozemkový fond, který stavbu pronajímá zájemcům o výrobní účely.

- V návaznosti na areál bývalého kravína vymezuje územní plán plochy pro rozšíření výrobní a skladovací funkce.
- Areál bývalého zámeckého statku jižně od dolního zámku vlastní podnikatel Ivan Monev, který jednotlivé objekty a plochy pronajímá podnikům jako opravárenský a skladový areál. Stávající objekty v tomto areálu, které jsou v havarijním stavu bude nutné je postupně rekonstruovat.

Celkový počet pracovních míst v řešeném území dle sdělení obce dosahuje v květnu 1999 celkem 212. Návrh územního plánu předpokládá, že do roku 2010 se zvýší celkový počet pracovních míst na území obce zhruba o 50 míst. Uvedený počet má pouze směrný charakter, neboť nejsou známi investoři pro výrobní a skladové plochy.

5. Ochrana hodnot území

- **Cenné přírodní hodnoty** tvoří především areály parků horního zámku a dolního zámku. Oba areály bude nutno revitalizovat. Jejich současné plochy ponechává územní plán i v návrhovém a výhledovém období.
- Další cennou přírodní hodnotou jsou plochy lesních pozemků, které jsou zakresleny ve výkresové části. Jejich současné plochy návrh územního plánu ponechává. Na lesních pozemcích jsou v souladu s požadavky orgánů ochrany přírody vymezeny plochy biocenter a biokoridorů. Vytvoření prvků ekologické stability má dlouhodobý charakter a výhledově zkvalitní skladbu lesních porostů a jejich hospodářské využití.
- Katastr obce Panenské Břežany obsahuje významné krajinné prvky ze zákona, t.j. lesy a Kojetický potok s přilehlou údolní nivou a dva registrované významné krajinné prvky: „Na Kočáku“ pozemek p.č. 267/3 a „K Břežanskému háji“ pozemek p.č. 230. Tyto dva významné krajinné prvky byly vyhlášeny vyhláškou Okresního úřadu Praha - východ č.j. 1238/ŽP/93 ze dne 26. 11. 1993.
- Přehled významných krajinných prvků (výkres č. 11):
 1. zbytky doprovodné zeleně Kojetického potoka - černý bez, tmka, ovocné stromy, p.č. 407, 413/2, 414, 421. Ostatní pozemky jsou vodní plochy.
 2. akátový remíz, lesní pozemek p.č. 220
 3. remíz v poli - křoviny, refugium, p.č. 230, 233 - registrován
 4. remíz vzrostlých stromů, lesní pozemek, p.č. 256
 5. skupina pěti návrší (pahorků) se stepními společenstvími, výskyt šípky, refugium, stanoviště lovné zvěře, ochrana genofondu, p.č. 267/3 - registrován
- Řešené území tvoří terénní plošiny v jižní části obce a mělká široká terénní mísa v severní části obce, kde je soustředěna podstatná část stávající zástavby obce. Teprve rozvoj zástavby po roce 1945 se rozvíjí na jižní terénní plošinu, dosud zastavěnou pouze z malé části.
- Historické jádro obce a na něj navazující novodobá obytná zástavba jsou situovány na dně terénní mísy a na přilehlých svazích, které mohou být ohrožovány sesuvy.
- Jako hodnotnou je třeba klasifikovat zachovanou prostorovou skladbu a urbanistickou strukturu původního historického jádra obce situovaného mezi rozlehlými areály zámeckých parků a tvořenou původními zemědělskými usedlostmi a drobnou zástavbou smíšených venkovských funkcí. Zachované prostorové a urbanistické hodnoty jsou dílčím způsobem narušeny výstavbou několika architektonicky nevhodných novodobých objektů obytných a účelových (ploché střechy, měřítko staveb a podobně).
- V seznamu nemovitých kulturních památek je zapsán:
 - a) horní zámek s areálem a parkem
 - b) kaple sv. Anny
 - c) sloupy se sochami Sv. Prokopa, Sv. Vavřince, Sv. Floriána, Boha Otce před kaplí
 - d) socha sv. Jana Nepomuckého na návsi
- V řešeném území byly v předchozím období zjištěny archeologické nálezy, které eviduje Okresní muzeum a Archeologický ústav Praha. Z uvedených důvodů je nezbytné, aby při terénních pracích v případě, že dojde k nálezům archeologických prvků investor neprodleně ohlásil nález Archeologickému ústavu Praha a zabezpečil provedení nezbytného záchranného průzkumu podle pokynů ústavu.

C. Návrh urbanist. koncepce, prostorové uspořádání

Urbanistická koncepce

Při formulování zásad dalšího územního rozvoje obce byly uplatněny následující základní skutečnosti, kritéria a požadavky:

- Zhodnocení výhodné situace obce v rámci pražského regionu, vazba na dálnici D8 - snadná dojízdka za prací do Prahy a do mikroregionu Kralupy, při prognóze předpokládaného rozvoje sídelního potenciálu obce.
- Zhodnocení a optimální využití krajinného prostředí - terénních a přírodních podmínek spolu s respektováním ochrany zemědělské půdy a pozemků určených pro funkci lesa, ekologických prvků v krajině.
- Docilení optimální kombinace propojení jednotlivých civilizačních prvků a složek životního prostředí.
- V urbanizovaném území vlastního sídla optimální využití
 - výsledků historického vývoje obce
 - prostorových podmínek a hodnot v jednotlivých lokalitách
 - možností konkrétních hodnot životního prostředí (viz negativní vliv dálnice a podnikového letiště Aero Vodochody
 - Uplatnění zásady tvorby čistých funkčních zón

Zásady urbanistické koncepce

- Obec Panenské Břežany se bude dále rozvíjet v první řadě jako sídelní útvar s hlavní funkcí bytovou, charakterizovanou zejména individuální formou bydlení v zahradách. Industriální zóna, vymezená ve vazbě na dálnici D8 bude formulovaná jako významná doplňující funkce.
- Severovýchodní a východní část správního území obce je charakterizovaná dominantním využitím půdního fondu pro zemědělskou výrobu a přítomností významných nadřazených zařízení technické infrastruktury a dopravy.
- Západní část správního území obce se bude nadále rozvíjet jako souvisle urbanizované území.
- Stávající síť pozemních komunikací je územně stabilizovaná a bude doplněna pouze o nezbytné úseky místních komunikací v rámci výstavby na nových zastavitelných plochách.
- Jako zóna bydlení a smíšených venkovských funkcí bude v návaznosti na dosavadní stavební vývoj rozvíjeno historické jádro obce a na něj navazující plochy stávající i navržené novodobé zástavby. Přitom bude respektována dochovaná urbanistická struktura obce i architektonický charakter zástavby.
- Jako dominantní územní prvky budou rekonstruovány areály horního zámku (nemovitá kulturní památka, komplexní akce) a dolního zámku (pouze hlavní objekt a zbytky parku).
- Na severním okraji historického jádra obce v přímé vazbě na rozlehlý lesní komplex jsou jako významný prvek urbanistické struktury vymezeny optimální plochy pro rozvoj areálu tělovýchovy a sportu.
- Hlavní industriální zóna (viz lokality „V Jezírkách“ a „Nad svatou Annou“) zahrnující plochy pro výrobu, sklady, služby apod. je vymezena v jihozápadním sektoru území obce v izolované poloze a v optimální vazbě na zařízení dopravy a technické infrastruktury.
- Podružná industriální zóna „Sever“ je tvořena stávajícím areálem bývalého VÚK (dolní zámek) a na něj navazující dílčí rozvojovou plochou. S ohledem na přímou územní a prostorovou vazbu na historické jádro obce nebudou podnikatelské aktivity v areálu bývalého VÚK dále rozvíjeny (zejména výstavba nových objektů).
- Na úseku technické infrastruktury bude pro zajištění zastavitelného území obce využita příznivá situace, vytvořená přítomností nadřazených systémů inženýrských sítí (VTL plynovod, rozvody elektrické energie VN 22 kV, hlavní řad vodovodu Kladno - Mělník - Neratovice, telekomunikační kabely).

Zásady prostorového uspořádání

Prostorové uspořádání obce vychází z daného krajinného prostředí jako celku i jeho jednotlivých lokalit.

Správní území obce Panenské Břežany charakterizují dva typy krajinného prostředí:

- východní část formuluje mírně zvlněný terén, uplatňuje se maximální využití kvalitního půdního fondu a výrazná absence přírodních prvků (lesy, solitemí zeleň apod.)
- západní část území obce tvoří zvýšená krajinná terasa charakterizovaná plochým - rovinným terénem, nekvalitním ZPF (mocné štěrkopískové vrstvy) a minimem dalších přírodních prvků (lesy, solitemí zeleň apod.).
- Styk obou těchto krajinných částí se vyznačuje značně svažitém členitým terénem, relativní výška přesahuje 40 m. Jako významné prostorové prvky se zde uplatňují menší a větší komplexy lesních porostů převážně situovaných na kraji zvýšené terasy.

V tomto prostoru, konkrétně ploché terénní mísy a na přilehlých svazích je situováno historické jádro obce a na něj navazující bloky novodobé zástavby, která se postupně dílčím způsobem rozšiřuje na plochu zvýšené terasy.

V celém tomto ústředním území obce je zachovaná hodnotná prostorová skladba a urbanistická struktura. Půdorysu obce dominují rozlehlé areály horního a dolního zámku (parky s bohatým stromovým fondem). Měřítko a charakter původní zástavby obce jsou v podstatě zachovány, novodobá zástavba na svazích má charakter rozvolněné zástavby v zahradách s absolutní převahou objektů individuálního bydlení.

Veškerá další zástavba na nových plochách navazujících na historické jádro obce bude těmto skutečnostem zásadně podřízena (rozlehlost a výška objektů, tvar střech, střešní krytina, hustota zástavby).

V rámci řešení ÚP nejsou navrženy zásahy do půdorysného uspořádání obce (viz trasy veřejných komunikací, tvar a velikost bloků). V rámci zástavby na nových plochách budou zřizovány nezbytné místní komunikace.

Terénně a prostorově oddělený západní a jihozápadní sektor urbanizovaného území obce zejména lokalita „V jezírkách“ (výroba, sklady, služby apod.) má v podstatě volné podmínky pro způsob využití vymezeného území a prostorového uspořádání nové zástavby. Jako výškové omezení zástavby zde působí přítomnost vzletového a přistávacího koridoru podnikového letiště Aero Vodochody.

D. Návrh členění území obce na funkční plochy a podmínky jejich využití

Tento návrh je zakreslen ve výkresech č. 1 a 2 v grafické části územního plánu.

1. FUNKČNÍ VYUŽITÍ PLOCH V ZASTAVITELNÉM ÚZEMÍ OBCE

- Plochy pro bydlení možno využít pro trvalé bydlení a dočasné ubytování, pro drobná zařízení občanské vybavenosti komerčního charakteru vestavěná do obytných domů (obchody, kanceláře, služby), dále pro činnosti, které souvisejí s hlavní funkcí včetně užívání zahrad a ploch domovního příslušenství a případně pro zařízení technické infrastruktury. Dominantní funkce bydlení nesmí být narušena.
- Plochy se smíšenou funkcí venkovského charakteru možno využít pro činnosti shodné s plochami pro bydlení, dále pro drobnou výrobu, sklady a řemesla, které nebudou narušovat platné předpisy a omezovat využití sousedních pozemků.
- Plochy pro občanskou vybavenost možno využít pro stavby a činnosti poskytující veřejně prospěšné služby a činnosti, dále pro komerční účely, a to v souladu s textovými závaznými regulativy.
- Plochy pro tělovýchovu a sport možno využít pro sportovní a rekreační hřiště, dále pro stavby a činnosti, které souvisejí se sportovním využitím veřejnosti.

- **Plochy pro výrobu - průmysl, sklady, zemědělství a služby** možno využít pro umístování staveb a činností výrobního charakteru, skladů, služeb a podnikatelských dějů, většinou v uzavřených areálech. Činnosti v těchto areálech nesmí narušovat životní prostředí mimo hranice vymezeného areálu nad únosnou míru dle platných předpisů.
- **Plochy pro dálnice a silnice** možno využít pro silniční stavby a zařízení, dále pro stavby technické infrastruktury.
- **Plochy pro místní komunikace, veřejná prostranství a dopravní vybavenost** možno využít pro stavby komunikací. Na plochách možno umístovat stavby technické infrastruktury, stavby pro obsluhu území, zastávky autobusové dopravy, parkoviště, skupinové garáže.
- **Plochy pro železnice** možno využít pro stavbu vysokorychlostní železnice (vymezené plochy mají charakter alternativy a byly umístěny podle požadavků dopravních orgánů státní správy.
- **Plochy pro zahrady** v zastavitelném území možno využít pro drobnou zemědělskou výrobu, na plochách lze umístovat drobné stavby nutné k řádnému užívání pozemků.
- **Plochy pro parky** v zastavitelném území možno využít pro výsadbu keřů a stromů, zřizování květinových a křovinových ploch, umístování drobných staveb umělecké a zahradní architektury, zřizování cest a pobytových ploch pro pěší návštěvníky. Výjimečně lze situovat místní obslužné komunikace.

2. FUNKČNÍ VYUŽITÍ PLOCH V NEZASTAVITELNÉM ÚZEMÍ

- **Vodní plochy** - zahrnují plochy vod tekoucích i stojatých se zřetelnou a přístupnou hladinou a estetickým významem pro utváření krajinného rázu území. Vodní plochy mohou být umístovány dle projektů jejich revitalizace.
- **Zemědělská půda - orná** mimo zastavitelné území, umístovat lze pouze nadzemní nebo podzemní liniové stavby.
- **Zemědělská půda - louky, pastviny, trávnikové porosty** mimo zastavitelné území, umístovat lze pouze nadzemní nebo podzemní liniové stavby.
- **Zemědělská půda - plochy pro zahrady a sady** mimo zastavěné území, možno využít pro drobnou zemědělskou výrobu, na plochách možno umístovat drobné stavby k řádnému užívání pozemků.
- **Lesy a souvislé stromové porosty (PUPFL)** mimo zastavitelné území i uvnitř zastavitelného území, hospodařit na nich podle schváleného hospodářského plánu, umístovat lze pouze nadzemní nebo podzemní liniové stavby.
- **Stromořadí a souvislé linie keřů** s významem pro utváření krajinného rázu území.
- **Plochy pro ÚSES** jsou vymezeny pro dílčí prvky, to jest biokoridory a biocentra. Podrobné požadavky pro hospodaření a jiné využití těchto ploch bude obsaženo v samostatných projektech jednotlivých prvků ÚSES, které budou vypracovány po schválení územního plánu obce.

3. Další regulační prvky a limity

- **Hranice katastrálního území** je totožná s hranicí území řešeného v územním plánu obce.
- **Hranice současně zastavěného území** obce je stanovena ke dni 30.4.2001 a to po dohodě se zástupci obce a s orgánem ochrany zemědělské půdy Okresního úřadu Praha - Východ.
- **Hranice zastavitelného území** vymezuje plochy pro rozšíření území, které je územním plánem obce určeno pro umístování nových pozemních staveb.
- **Památkově chráněné objekty a areály** tvoří objekty a areály zapsané ve státním seznamu nemovitých kulturních památek, jejich seznam je uveden dále.
- **Území s možným výskytem archeologických lokalit** - ohlašovací povinnost případných nálezů při stavební činnosti
- **Zaregistrované významné krajinné prvky - VKP** (viz vyhláška OkÚ Praha - východ č.j. 1236/ŽP/93 p.č. 267/3 Na Kočáku, p.č. 230 K Břežanskému háji
- **Elektro - vrchní vedení 400 kV, 200 kV, 22 kV, trafostanice**, koridor těchto vedení může být využit pro zemědělské a lesní obhospodařování pozemků. Koridorem mohou procházet pozemní komunikace.
- **Trasa vysokotlakého podzemního plynovodu**, koridorem mohou procházet pozemní komunikace a pozemky mohou být využity pro zemědělské obhospodařování.
- **Podzemní vodovodní přívaděč** prochází nezastavěným územím a zastavitelným územím.

