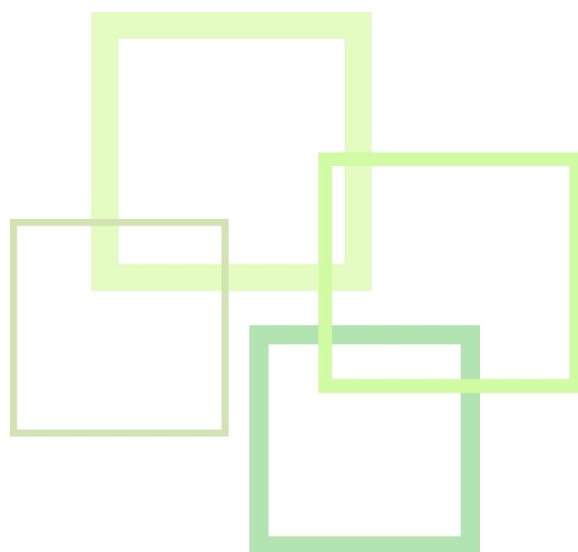


REGULAČNÍ PLÁN
PANENSKÉ BŘEŽANY
RP 3



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



SEZNAM DOKUMENTACE

dle přílohy č. 9 k zákonu č. 283/2021 Sb.

I. Obsah návrhu (výroku) regulačního plánu:

I.A Textová část regulačního plánu

I.B Grafická část regulačního plánu

I.1.a Hlavní výkres – prostorové uspořádání staveb	1: 1 000
I.1.b Hlavní výkres – dopravní a technická infrastruktura	1: 1 000

II. Obsah odůvodnění regulačního plánu

II.A Textová část odůvodnění regulačního plánu

II.B Grafická část odůvodnění regulačního plánu

II.1 Koordinační výkres	1: 1 000
II.2 Výkres širších vztahů	1: 5 000
III.3 Urbanistická situace	1: 1 000

Zastupitelstvo obce Panenské Břežany, dle § 27 zákona č. 283/2021 Sb. Stavební zákon, v souladu s § 73, § 104 a § 105 tohoto zákona

vydává usnesením zastupitelstva obce Panenské Břežany č. 04-22/06/2026/ZO

REGULAČNÍ PLÁN PANENSKÉ BŘEŽANY RP 3

formou opatření obecné povahy.

Opatření obecné povahy č. 1/2026 Regulační plán RP 3 Panenské Břežany ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
Orgán, který územně plánovací dokumentaci vydal:	Zastupitelstvo obce Panenské Břežany
Datum nabytí účinnosti územně plánovací dokumentace:	8.7.2026
Jméno, příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele a otisk úředního razítka:	Ing. Renata Perglerová

OBSAH:

1. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ.....	7
1.1. Seznam dotčených pozemků v řešeném území.....	8
1.2. Seznam pozemků dotčených napojením inženýrských sítí a komunikace	9
2. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ	10
2.1. Vymezení pozemků	10
2.2. Využití pozemků	14
3. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB	17
3.1. Podmínky umístění staveb	17
3.2. Objemové uspořádání a charakter staveb	18
3.3. Barevnost a materiálové provedení staveb	19
3.4. Oplocení	19
3.5. Podmínky ochrany charakteru území.....	19
3.6. Řešení zeleně	19
4. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	21
4.1. Dopravní infrastruktura.....	21
4.2. Veřejná prostranství.....	22
4.3. Technická infrastruktura	22
5. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT, CHARAKTERU ÚZEMÍ A KRAJINNÉHO RÁZU ...	25
5.1. Podmínky pro ochranu přírodních hodnot	25
5.2. Podmínky pro ochranu a rozvoj kulturních, urbanistických a architektonických hodnot	25
6. PODMÍNKY PRO PŘÍZNIVÉ ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A ZELENOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY	27
7. PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ A PRO POŽÁRNÍ OCHRANU	28
8. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A VYMEZENÍ POZEMKŮ PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT	29
9. VYMEZENÍ DEFINIC POJMŮ, KTERÉ NEJSOU DEFINOVÁNY VE STAVEBNÍM ZÁKONĚ NEBO V JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISECH	30

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK:

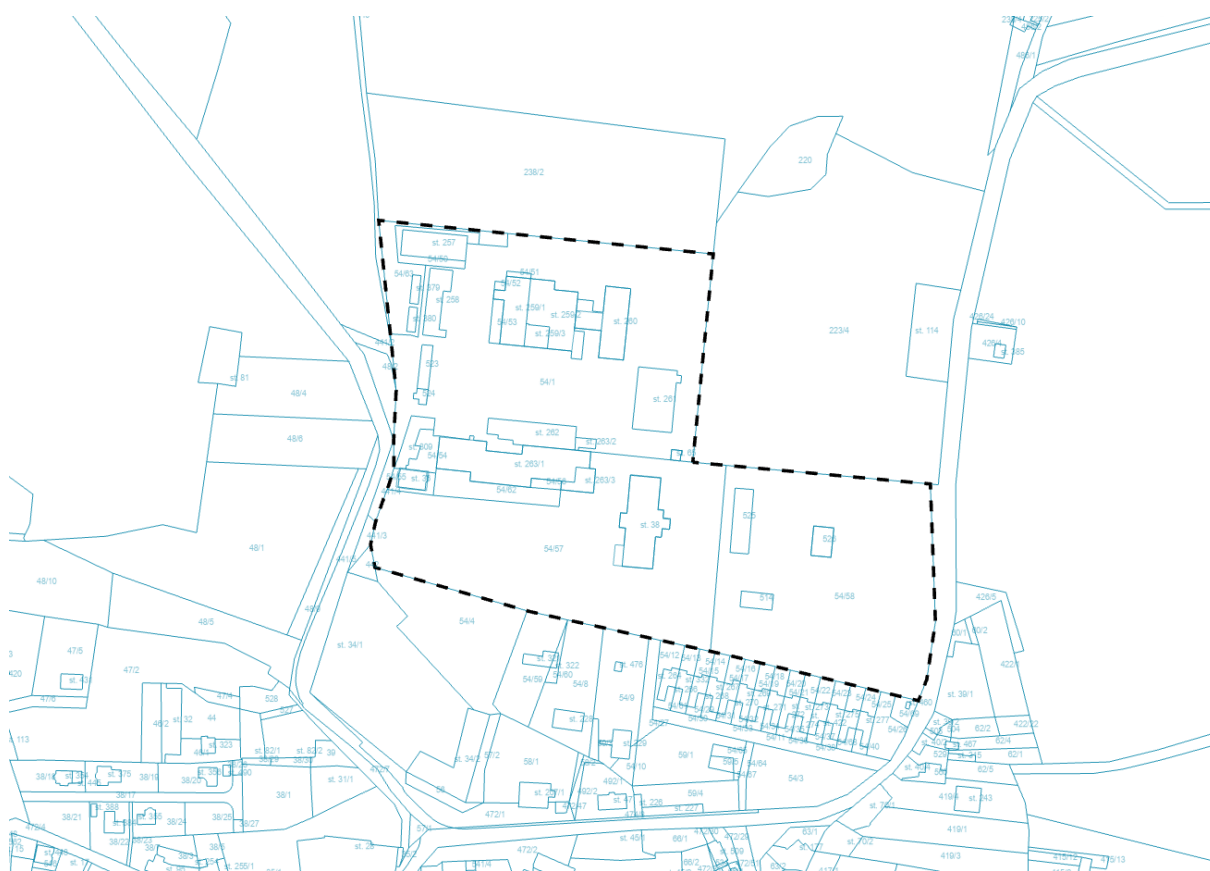
Č.p.	číslo popisné
ČOV	čistírna odpadních vod
ČSN	české technické normy
DSP	dokumentace pro stavební povolení
KN	katastr nemovitostí
k.ú.	katastrální území
OP	ochranné pásmo
ORP	obec s rozšířenou působností
Parc.č.	parcelní číslo
PUPFL	pozemky určené k plnění funkce lesa
PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky
RP	regulační plán
SZ	stavební zákon
ÚAP SK	územně analytické podklady Středočeského kraje
ÚP	územní plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace
VO	veřejné osvětlení
VPS	veřejně prospěšné stavby
VPO	veřejně prospěšná opatření
ZPF	zemědělský půdní fond
ZÚR SK	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje

1. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území se nachází ve Středočeském kraji, v obci Panenské Břežany ležící severně od hlavního města Prahy, které je důležitým spádovým městem propojeným dálnicí D8. Obec leží v nadmořské výšce cca 245 m.n.m. a je součástí Poberounské soustavy a České tabule. Řešené území je vymezené Územním plánem Panenské Břežany jako plocha RP3 a obsahuje stabilizované plochy smíšené výrobní HX a navazující plochy zeleně ZZ. Území se nachází v severní části obce, utváří okraj zástavby obce, ale zároveň se nachází v blízké vzdálenosti od centra obce.

Území je v severní části ohraničeno volnou krajinou (zemědělskými půdami), v jižní části utváří hranici stávající zástavba řadových rodinných domů a podvyužívaná oblast historického statku v jihozápadní části, oddělená od Dolního zámku plotem zámeckého areálu s návazností na zámeckou zahradu. Území charakterizuje dnes výrazná severní část smíšeného výrobního areálu a jižní část plochy Dolního zámku se zámeckým parkem a dalšími doplňkovými stavbami.

Celková výměra řešeného území činí cca 6,5 ha.



Obrázek 1 Vymezení řešeného území v katastrální mapě

1.1. Seznam dotčených pozemků v řešeném území

katastrální území	parcelační číslo	druh pozemku dle KN	výměra [m²]	
Panenské Břežany [717550]	st. 36	zastavěná plocha a nádvoří	199	
	st. 38		1 221	
	st. 65		46	
	st. 257		646	
	st. 258		496	
	st. 259/1		690	
	st. 259/2		1 121	
	st. 259/3		202	
	st. 260		974	
	st. 261		972	
	st. 262		764	
	st. 263/1		1 942	
	st. 263/2		82	
	st. 263/3		230	
	st. 309		348	
	st. 379		96	
	st. 380		82	
	54/50		ostatní plocha	419
	54/1			17 716
	54/51			49
	54/52	36		
	54/53	187		
	54/54	370		
	54/55	193		
	54/56	108		
	54/57	16 418		
	54/58	16 038		
	54/62	970		
	54/63	1 311		
	514	199		
	523	192		
	524	67		
	525	471		
	526	234		
Celková výměra dotčených pozemků			65 089	

Tabulka 1 Seznam pozemků v řešeném území

1.2. Seznam pozemků dotčených napojením inženýrských sítí a komunikace

katastrální území	parcelační číslo	druh pozemku/způsob využití dle KN	vlastnické právo	způsob dotčení pozemku
Panenské Břežany [717550]	54/1	ostatní plocha	AREA BŘEŽANY s.r.o., Za Karlínským přístavem 699/18, Karlín, 18600 Praha 8	- nové páteřní sítě technické infrastruktury - vodovod, kanalizace, plynovod, elektro, osvětlení areálu
	54/50			
	54/51			
	54/52			
	54/53			
	54/54			
	54/55			
	54/56			
	54/57			
	54/58			
	54/62			
	54/63			
	54/69	ostatní plocha	AREA BŘEŽANY s.r.o., Za Karlínským přístavem 699/18, Karlín, 18600 Praha 8	- technická infrastruktura - stávající trafostanice
	48/2	ostatní plocha	AREA BŘEŽANY s.r.o., Za Karlínským přístavem 699/18, Karlín, 18600 Praha 8	- dopravní napojení na ulici Hlavní
	441/2	ostatní plocha	AREA BŘEŽANY s.r.o., Za Karlínským přístavem 699/18, Karlín, 18600 Praha 8	- dopravní napojení na ulici Hlavní

Tabulka 2 Pozemky dotčené napojením sítí a komunikací

2. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

2.1. Vymezení pozemků

Území řešené regulačním plánem nevymezuje nové pozemky, jedná se o kompaktní soukromý areál, kde není nové rozparcelování potřebné. Obecné podmínky pro využití areálu jsou regulačním plánem rozděleny do tří specifických zón:

Z1 – Zóna parkové zeleně

Jedná se o památkově chráněný zámecký park - jeho druhová skladba se bude odvíjet od zahradního návrhu s ohledem na historii parku a současně na stávající klimatickou situaci a měnící se podmínky podzemní vody v areálu - historické zdroje vody nejsou již součástí zámeckého parku.

Zámecký park může navázat na historii volnočasového vyžití a dřívější existenci historických tenisových kurtů z dob 2. světové války např. petanque, tenis, dětské hřiště, obnova bazénu a jeho zázemí. Jsou umožněny drobné stavby zahradní architektury - skleník, oranžerie, altány, fontány, sochařské objekty apod.

Zámecký park musí mít možnost shromažďovat dešťovou vodu pro potřeby závlahy vegetace (např. akumulční nádrže, jezírko), předpokladem je umělé zavlažování vegetačních ploch. Umisťování objektů a zahradní úpravy budou respektovat požadavky příslušných dotčených orgánů.

Z2 – Zóna Dolního zámku

Okolí památkově chráněného hlavního objektu areálu - Dolního zámku. Prostory jsou vhodné ke shromažďování, venkovním akcím a navracení kulturního života do areálu.

Zóna sestává z těchto dílčích celků:

- *Příjezdová cesta s osou brána - zadní vstup do zámku.*
- *Bývalá konírna - nové zázemí pro gastro - podkrovní ubytovací jednotky hotelového charakteru pro návštěvníky kulturních akcí areálu.*
- *Předprostor konírny - jižní část – doplnit o zeleň.*
- *Severně od konírny objekt malovýroby/prodejen - výška římsy max. do výšky římsy konírny. Jednopodlažní objekt s plochou střechou.*
- *Správcovská vila u vjezdu s bránou.*
- *Předprostor před hlavním vstupem do zámku pod balkónem, předprostor vinárny. Materiálově se jedná o zpevněnou plochu - mlatového/štěrkového typu. V místě bývalé oranžerie prostor pro vznik memoriálu - o osudu areálu a jeho obyvatel, či obnovu objektu oranžerie. Možné je umisťování dočasných drobných objektů - party stany, stánky pro prodejce trhového typu.*

V západní části zóny je možno umístit návštěvnické parkoviště. Parkoviště zásobovací ideálně umístěno ve východní části mezi novým objektem a pobytovou loukou v okolí vinárny. Materiálově se jedná o zpevněnou plochu totožnou se zpevněnou plochou určenou pro pěší.

Z3 – Zóna výrobního areálu

Výrobní areál, materiálově i funkčně odlišen od zbytku areálu. Jedná se o novou, moderní část areálu, odkazující na průmyslové objekty z druhé poloviny 50. let. Nové objekty budou mít plochou střechu.

Vjezd se bude nacházet v místech stávajícího vjezdu do areálu navázán na parkovací plochy podél komunikací. Území ve východní části areálu zakončeno pobytovou loukou se stromy a keři - pobytová louka určena převážně k přilehlé vinárně a jako plocha oddělující zónu výrobního areálu od zámeckého areálu.

kód zóny	využití zóny	výměra zóny [m ²]	specifické požadavky
Z1	Zóna parkové zeleně	18 848	Respektovat charakter parkové zeleně. Umožněn vznik drobných staveb parkového typu (altány, skleníky, zázemí pro památkově chráněný bazén apod.), prvků pro volnočasové aktivity - např. dětské hřiště, tenisové, petanquové - v návaznosti na historické aktivity v zámku a pro podporu charakteru místa pro setkávání obyvatel lokality. Lze umístit objekty technické infrastruktury nutné pro zajištění fungování lokality za předpokladu vyloučení negativních vlivů na estetické a reprezentativní hodnoty zóny. – Maximální index zastavění 0,2 – Min. index zeleně 0,7
Z2	Zóna Dolního zámku	19 959	Zóna památky Dolního zámku sloužící zejména pro utvoření jejího předprostoru s částečně zpevněným veřejným prostorem reprezentativního charakteru. Důraz na návaznost na kulturní památky a možné rozšíření veřejné vybavenosti - např. kavárna, restaurace, apod. – Maximální index zastavění 0,4 – Min. index zeleně 0,4
Z3	Zóna výrobního areálu	25 842	Respektovat stanovenou maximální hranici zastavění a stavební čáry orientovanou k zámku. Je umožněno umísťovat fotovoltaické panely na budovách v této zóně. Řešení bude respektovat charakter výrobního a komerčního areálu v návaznosti na stávající průmyslové budovy. Je možno podpořit zvýšení koeficientu zeleně vytvořením zelených střech a zelených stěn. – Maximální index zastavění 0,55 – Min. index zeleně 0,15

Tabulka 3 Vymezené zóny

označení plochy	způsob využití plochy	výměra plochy [m ²]	max. zastavitelná plocha [m ²]	specifické požadavky
A	malovýroba, ateliéry, polyfunkční objekt, služby, multifunkční sportovní hala	3 021	3 000	– plochá střecha; – reprezentativní fasáda směrem do veřejného prostoru komunikace Hlavní; – možné umístění FVE; – přípustné umístění krátkodobého ubytování na základě prověření kapacit ČOV a parkování; – možné umístění objektu obsluhy areálu.

označení plochy	způsob využití plochy	výměra plochy [m ²]	max. zastavitelná plocha [m ²]	specifické požadavky
B1	malovýroba, ateliéry, polyfunkční objekt	2 097	2 097	– plochá střecha; – objekt mohou doplnit dva samostatně fungující objekty B2 a B3 ze severní a jižní části - možnost propojení vstupy (vrata/dveře) mezi objekty na přízemní úrovni; – v případě rozšiřování stávajícího objektu nutno dodržet podmínky dle platného ÚP; – stávající vstup z krčku mezi B1 a C zůstává zachován; – možné umístění FVE;
B2	malovýroba, ateliéry, polyfunkční objekt	397	397	– plochá střecha; – možnost propojení se stávajícím objektem B1; – přípustné umístění krátkodobého ubytování na základě prověření kapacit ČOV a parkování; – možné umístění FVE;
B3	malovýroba, ateliéry, polyfunkční objekt	402	402	– plochá střecha; – možnost propojení se stávajícím objektem B1; – možné umístění FVE; – přípustné umístění krátkodobého ubytování na základě prověření kapacit ČOV a parkování;
C	administrativa, zázemí, malovýroba, polyfunkční objekt	955	882	– střecha stávající valbová, nové ploché střechy max. do výšky stávajícího hřebene; – možnost podzemního propojení s objektem D; – možné rozšíření stávajícího objektu v severní a jižní části objektu - využití například pro parkoviště, nový vstup do objektu, zázemí; – přípustné umístění krátkodobého ubytování na základě prověření kapacit ČOV a parkování;
D	malovýroba, ateliéry, polyfunkční objekt	2 242	2 242	– plochá střecha; – respektovat stavební čáru směrem k zámku; – možné umístění FVE;

označení plochy	způsob využití plochy	výměra plochy [m ²]	max. zastavitelná plocha [m ²]	specifické požadavky
E	administrativa, malovýroba, maloobchod, polyfunkční objekt	1 760	1 760	– plochá střecha; – jednopodlažní objekt, výška římsy max. do výšky římsy stávající sousední konírny; – mezi objektem a konírnou respektovat pohledovou osu zakončenou vinárnou, objektem může být směrem ke konírně prosklený - optické propojení s promenádou (např. výlohy);
F	gastronomie, krátkodobé ubytování	2 147	2 147	– stávající objekt původní konírny; nebude dále rozšiřován; – střecha sedlová; je umožněno umístit vikýře nebo střechu jinak prosvětlit (např. prosklením);
G	administrativa, správcovský objekt, drobná komerce	199	199	– stávající objekt (dům č.p. 84), vila správce; památkově chráněný; nebude dále rozšiřován; – ubytování správce; – možno využít pro drobnou reprezentativní komerci či gastro (např. kavárna), za předpokladu respektu k historickým a architektonickým hodnotám objektu;
H	vinárna, altán	46	46	– stávající objekt vinárny, původního zahradního altánu; památkově chráněný; nebude dále rozšiřován;
I	bazén	203	203	– stávající objekt původního bazénu; památkově chráněný; nebude dále rozšiřován;
J	kulturní, polyfunkční objekt, ateliéry	1 221	1 221	– stávající objekt Dolního zámku; památkově chráněný; nebude dále rozšiřován; – možno využít pro reprezentativní gastro, školící a přednáškové prostory; – přípustné reprezentativní komerční využití za předpokladu respektu k historickým a architektonickým hodnotám objektu a vyloučení negativních zásahů;

označení plochy	způsob využití plochy	výměra plochy [m ²]	max. zastavitelná plocha [m ²]	specifické požadavky
K	memoriál, obnova oranžerie, rozšíření funkce zámku	490	490	– nový objekt (případně konstrukce) odkazující na historii a události v areálu; – nové křídlo zámku; – charakterem musí respektovat dominantu Dolního zámku a jemně dotvořit jeho hmotu; – je odkazem na původně zastavěnou část oranžerie;
L	vstupní brána	-	-	– stávající objekt vstupní brány; památkově chráněný;
M	občanská vybavenost, sportoviště, zázemí pro park	265	265	– nový objekt případně rekonstrukce funkčně doplňující budovou zámku; – nebo objekt sportoviště či jeho zázemí – například kurty, lze i kryté; skleník;
plocha zeleně parkově upravené	hřiště, altán, drobná doplňková stavba OV	-	-	– doplňkové stavby menšího rozsahu pro podporu volnočasového využití parku – sport, dětské hřiště, drobný prodej;

Tabulka 4 Vymezené plochy pro umístění budov

2.2. Využití pozemků

Využití ploch dle Územního plánu:

HX SMÍŠENÉ VÝROBNÍ JINÉ

Hlavní využití:

- plochy smíšené výrobní, obchodu a služeb zahrnují převážně stavby a zařízení lehké nebo drobné výroby a zařízení pro velkoobchod, případně i zařízení pro maloobchod a služby výrobní i nevýrobní.

Přípustné využití:

- pozemky související dopravní a technické infrastruktury;
- pozemky veřejných prostranství vč. sídelní zeleně;
- pozemky občanské vybavenosti - restaurační a stravovací zařízení, školy a školící zařízení, sportovní zařízení, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, ateliery a kulturní zařízení apod.;
- plochy zeleně, malé vodní toky a plochy.

Nepřípustné využití:

- individuální pozemky pro rodinné domy;
- bytové domy;
- ubytovny;
- čistě monofunkční objekty ubytovacího zařízení (hotely, motely, penziony);
- veškeré bydlení a ubytování v severní části plochy Dolního zámku.

Podmíněně přípustné využití:

- pozemky pro bydlení a ubytovací zařízení a přechodné ubytování (pro zaměstnance, hosty areálu Dolního zámku) za podmínky, že neznemožní hlavní využití a splní hygienické podmínky;
- pozemky těžké výroby za podmínky, že nesníží kvalitu obytného prostředí v jeho návaznosti;
- pozemky pro skladové objekty jako doplňkové využití.

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajin. rázu:

- výšková regulace zástavby:
 - respektovat kulturní dominantu Dolního zámku;
 - maximálně 2 nadzemní podlaží + podkroví;
 - maximální výška nových objektů je 9,5 m (od nejnižšího místa přilehlého terénu), u stávajících objektů je nutné dodržet jejich max. výšku a v případě jejich stavebních úprav, rekonstrukcí apod. stávající objekty dále nenavýšovat;
- míra využití území (podmínky plošného uspořádání území):
 - u stávajících staveb pro bydlení je přípustný počet zkolaudovaných BJ ke dni vydání územního plánu;
 - min. index zeleně a maximální index zastavění je upřesněn v tabulce 3, jak umožňuje zadání RP;
 - **max. zastavěná plocha pro jeden nový objekt (hmotu) 3 000 m²;**
 - **u stávajících objektů, které jsou zkolaudovány, resp. povoleny ke dni nabytí účinnosti ÚP se berou jako právoplatně povolené a lze je užívat, opravovat apod., nebude překročena jejich maximální zastavěná plocha o více než 25 %;**
- u plochy Dolního zámku bude tvar střech, vzhledem k návaznosti na kulturní památku, respektovat tuto hodnotu tak, aby tvořila dominantu plochy HX.

ZZ ZELENĚ - ZAHRADY A SADY

Hlavní využití:

- plochy zeleně v sídlech, výjimečně i v nezastavěném území, obvykle oplocené, zejména zahrady a sady, které v daném případě nemohou být součástí jiných typů ploch.

Přípustné využití:

- hospodářské objekty spojené s využitím a údržbou ploch zeleně;
- vodohospodářské stavby;
- výstavba drobných staveb pro rekreaci a sport charakteru altánů a přístřešků;
- dětská hřiště;
- pozemky dopravní a technické infrastruktury pro napojení sousedních funkčních ploch nebo úpravu parametrů stávajících sousedních pozemních komunikací.

Nepřípustné využití:

- bydlení;
- výroba a skladování;
- občanská vybavenost.

Podmíněně přípustné využití za podmínky, že nesnižují kvalitu životního prostředí:

- není stanoveno.

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajin. rázu:

- výstavba drobných staveb omezena výškově na přízemní stavby a zastavěnou plochu do 25 m²;
- na pozemcích náležejícím k rodinným domům a stavbám rodinné rekreace lze umístit:

-
- stavby o jednom nadzemním podlaží do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky, nepodsklepené, jestliže neobsahují pobytové místnosti, hygienická zařízení ani vytápění, neslouží k ustájení zvířat a nejde o sklady hořlavých kapalin a hořlavých plynů;
 - stavby pro chovatelství o jednom nadzemním podlaží o zastavěné ploše do 16 m² a do 5 m výšky;
 - zimní zahrady o jednom nadzemním podlaží a skleníky do 40 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky;
 - bazény do 40 m² zastavěné plochy.

3. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

Regulační plán dělí řešené území do třech následujících zón, pro které jsou dále specifikovány podmínky prostorového uspořádání:

Zóna 1 – zóna parkové zeleně: oplocený zámecký park, umožňuje stavbu hospodářských objektů pro údržbu ploch zeleně, altány, skleníky, vodohospodářské stavby, dětská hřiště, sportovní plochy.

Zóna 2 – zóna Dolního zámku: okolí dolního zámku se správcovskou vilou, konírnou, vinárnou a novým objektem s prodejními prostory a malovýrobou. Zóna, kde je možné restaurační zařízení, ateliéry, kulturní prostory, vodní plochy a zeleň, přechodné ubytování pro návštěvníky a zaměstnance areálu.

Zóna 3 – zóna výrobního areálu: objekty malovýroby a ateliéry, dopravní a technická infrastruktura, tato část areálu umožňuje umístění FVE panelů.

3.1. Podmínky umístění staveb

Regulační čáry jsou vymezeny a zobrazeny v Hlavním výkresu prostorové regulace I.1.a. Návrh regulačního plánu vymezuje stavební, uliční a maximální hranici zástavby.

Poloha staveb je omezena zejména stavební čarou a maximální hranicí zastavění:

- stavební čára je stanovena pro stavby v areálu výrobní zóny a je ve všech podlažích hlavní hmotou nepřekročitelná. Stavební čára může být překročena pouze přesahem střechy, přesahem přístřešku nad vstupem do objektů nebo architektonickým utvořením vstupů.
- uliční čára odděluje soukromý a veřejný prostor, stanovuje umístění plotu areálu. Je vedena podél celé hranice areálu.
- maximální hranice zastavění je stanovena pro hlavní i vedlejší stavby řešeného území (mimo lehké přístřešky, drobné zahradní stavby v zámeckém parku - altán, skleník, či hřiště, které mohou být umístěny mimo vymezené plochy s maximální hranicí zastavění, a to zejména v zóně parkové zeleně, případně mohou doplnit předprostor zadního (západního) průčelí Dolního zámku.

Umístění objektů

- Stavební čára ve výrobním areálu zakotvuje fasády orientované k zámku pro vytvoření zřetelně vymezeného veřejného prostoru vymezujícího zámek.
- U objektu E není definována stavební čára rovnoběžně se stávající konírnou, doporučuje se však takové půdorysné řešení objektu, které jasně nadefinuje nové pěší propojení mezi objekty, zakončené osově na objektu vinárny.
- Mezi objekty A a B je umožněno vést zastřešení až v 50 % nejdelší strany půdorysných obdélníků.
- Objekty C a D je možné propojit podzemním krčkem až na 30 % nejdelší strany půdorysných obdélníků.
- U budovy Dolní zámku v místě, kde se historicky nacházela oranžerie je vymezen prostor pro možné umístění memoriálu (objekt odkazující na historii a události v areálu), případně pro obnovení hmoty oranžerie, doplňující funkčně i hmotově objekt zámku k uzavření nádvoří s odkazem na urbanisticky historickou stopu zámku.
- U stávajícího objektu C je umožněno rozšíření směrem na sever a na jih v součtu max. o 25% současné zastavěné plochy.

Umístění vjezdů

- Hlavní vjezd do areálu pro motorovou dopravu se nachází ve stávajícím místě vjezdu do areálu na západní straně u zatáčky z ulice Hlavní.

- Nově se navrhuje servisní a požární vjezd v jihovýchodním rohu zámeckého parku.
- Vjezd do areálu památkově chráněnou branou bude sloužit převážně pro pěší a nárazové uspokojení parkování v případě kulturní akce v zámku a případné zásobování zóny Dolního zámku.
- Vjezdy budou minimální šířky 3,5 m, která umožní plynulé odbočení ze silnice nebo MK a výjezd na ně.
- V rámci vjezdů musí být zajištěny rozhledy pro rozhodnutí najet na komunikaci, rozhled uživatele komunikace alespoň pro zastavení vozidla
- Sjezdy budou zpevněné, budou odpovídat dopravnímu zatížení
- Bude zajištěno odvodnění a zabránění stékání srážkových vod na komunikaci a tím zabránění jejímu znečištění
- Možné umístění vjezdů je specifikováno ve výkrese prostorové regulace I.1.a.

3.2. Objemové uspořádání a charakter staveb

Půdorys

- Objekty jednoduchých tvarů, obdélníkové, případně složené z jednoduchých obdélníkových tvarů.
- V případě realizace funkčně samostatných objektů B2 a B3 je vhodné architektonicky odlišné řešení fasád objektů od budovy B1 pro eliminaci vzniku hmotové dominanty objektu.
- U objektů hlavních staveb je nevhodný je půdorys čtvercový a kruhový.

Výšková hladina zástavby

- Atiky objektů B2 a B3 budou sjednoceny na výšku stávající haly s pilovými světlíky, max. výška staveb 9,5 m od nejnižšího bodu rostlého terénu v obvodu stavby.
- V případě přestavby objektu B1 a odstranění stávající pilové střechy bude dodržena maximální výška objektu 9,5 m od nejnižšího místa přilehlého terénu (viz platný ÚP).
- Budou respektovány výškové úrovně stávající zástavby laboratoří - administrativního objektu s valbovou střechou a kulturní památky Dolního zámku - nejvyšší objekty areálu.
- Maximální výška ostatních nových objektů je 9,5 m (od nejnižšího místa přilehlého terénu).

Střecha a střešní krytina

- Pro nové objekty A, B2, B3, D, E jsou stanoveny ploché střechy.
- Nepřípustné jsou stanové, valbové, polovalbové tvary střech u hlavních objektů, a mansardové tvary u hlavních i doplňkových objektů.
- U plochých střech je podporováno vegetační ozelenění - extenzivního typu.
- Nepřípustné jsou výrazné, lesklé a netradiční (modrá, zelená, fialová apod.) barvy střešní krytiny.
- Na střechách zóny výrobního areálu je umožněno umístit FVE panely.

Vikýře a střešní okna

- Vikýře tradičních, jednoduchých tvarů v dostatečném odstupu od štítů, max. 2/3 délky střechy.
- Střešní okna u objektu konírny jsou umožněna.

Okna a dveře

- Obdélníkových a čtvercových tvarů, vhodně členěna.

Doplňkové stavby

- Svým charakterem, materiálem i barevností musí korespondovat s charakterem dotčené zóny.

- Zastavitelná plocha (Objekt K) musí koncepčně doplňovat předprostor zadního nádvoří zámku a pohledovou osu brána - zadní vchod zámku a respektovat hlavní dominantu zámku.
- Doplnkové stavby v zámeckém parku zahradního typu - skleník, altán, budou materiálově odpovídat využití a umístění v zóně.

3.3. Barevnost a materiálové provedení staveb

- Fasády objektů A, B, C a D orientované k hlavní komunikaci mohou být ztvárněny architektonicky výrazněji - např. treláž, prosklení, popínavé rostliny apod.
- Jižní fasáda objektu E orientovaná do nově vznikající pěší ulice (umožňující dopravu v době zásobování) může být celoprosklená či jinak architektonicky ztvárněná pro podpoření propojení objektu a ulice - například kavárna se stolky.
- Objekty A, B, C a D by měly architektonicky korespondovat, avšak s dostatečnou výrazovou odchylkou pro zamezení vzniku unifikovaných výrobních hal a mohou se výrazněji odlišit od stávajících staveb jako novotvary se současnými materiály.
- Objekt konírny je doporučen v tlumených, světlejších odstínech omítky s tradiční červenou pálenou střechou.
- Zpevněné plochy v zóně Dolního zámku a zóně zámeckého parku se doporučují řešit jako částečně propustné např. mlat, štěrk, apod.
- Je nepřijatelné takové barevné řešení, které by narušilo hodnotu a dominantu kulturní památky Dolního zámku.

3.4. Oplocení

- Umístění je znázorněno v Hlavním výkresu prostorové regulace I.1.a.
- Při ulici Hlavní, Ke Kovárně a při hranici s pozemkem p.č. 223/4 se nachází historická část zámecké zdi, která je památkově chráněná. Je nutné respektovat a zachovat tuto historickou část oplocení a odstranit a nahradit části nepůvodní z betonových panelů. Navazující oplocení by mělo materiálově a zejména výškově navazovat na dochovanou historickou zeď. (např. kamenná, cihlová v přírodních odstínech).

3.5. Podmínky ochrany charakteru území

- Podpořit obnovu a zvýraznění předprostoru hlavního vstupu do zámku - nástupní plocha - vstupní hala - schodiště.
- Chránit a respektovat hlavní kompoziční osy: brána - zámek, vinárna - ulička mezi konírnou a objektem. Osy podporovat stromořadími.
- Respektovat stavební čáry podporující zvýraznění hranice výrobního areálu.
- Respektovat a chránit zeleň v zámeckém parku.

3.6. Řešení zeleně

Přípustné jsou :

- prostorotvorné použití vegetace (členění, zvýraznění významných bodů, uzavírání a otevírání prostoru, zakrývání nevhodných pohledů, rámování a izolace kompozic)
- vytváření průhledů do okolní krajiny
- použití liniové vegetace (zvýraznění kompoziční osy, rámování průhledu)
- vegetace na konstrukcích (zelené střechy, travnatý násep)
- vytvoření podmínek pro dlouhodobé přežití hodnotných stávajících dřevin
- použití nepůvodních dřevin (druhy a jejich použití bude odpovídat době a charakteru vzniku krajinářské úpravy parku v pol. 19. století)
- intenzivně udržovaný parkový trávník, pobytový trávník

-
- zachování trasace účelových cest a pěšin, propojení nových bodů a cílů kompozice novými cestami na základě krajinářského návrhu
 - zachytávání srážkové vody pomocí travnatých zasakovacích průlehů a retenčních prohlubní
 - zachytávání srážkové vody pomocí akumulčních nádrží a jezírek
 - instalace zavlažovacích systémů pro závlahu dřevin a ostatních ploch vegetace

Nepřípustné jsou :

- exoty a raritní dřeviny neodpovídající charakteru krajinářské úpravě parku z pol. 19. století
- nadpovrchové vedení závlahového systému
- nadpovrchové umístění akumulčních nádrží

4. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

4.1. Dopravní infrastruktura

Řešený polyfunkční areál je dopravně připojen stávajícím sjezdem na průjezdní úsek silnice III/24210 (ul. Hlavní). Vjezd a výjezd z areálu respektuje současnou polohu, oproti současnému stavu je však navrženo jeho rozšíření, 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 páteřní komunikací, ze které jsou vedeny sjezdy do jednotlivých objektů. Komunikační systém je tvořen 6 větvemi účelových komunikací s neveřejným provozem, 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 plochy“ 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 budou řídit 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, ve zněních platných v době realizace.

Podmínky vjezdu, pohybu a provozu jednotlivých složek komunikační obsluhy areálu budou stanoveny v Dopravně provozním řádu polyfunkčního areálu, vydaným vlastníkem areálu.

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“.

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 budoucími 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

větvě „B“ klesá ve sklonu 0,62% s ohledem na předpokládané připojení hal. Ze středové vozovky budou vedeny sjezdy do hal, místně budou vloženy základy 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“.

Vozovky budou lemovány obrubníky.

Odvodnění komunikace

Odvádění srážkových vod z komunikačních a zpevněných ploch bude zajištěno příčným a podélným spádováním do navržených odvodňovacích prvků (uliční vpusti a žlaby). Odvodnění pláň 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 nelze předvídat přesné budoucí funkce a kapacity jednotlivých navrhovaných objektů areálu, vychází návrh 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 45 m². Z těchto údajů pak celkový počet zaměstnanců v areálu vychází orientačně ve výši 232 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 v rámci polyfunkčního areálu bude zajištěn jednak na plochách na 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.

4.2. Veřejná prostranství

Řešené území je soukromým areálem. Nejsou vymezena žádná veřejná prostranství.

4.3. Technická infrastruktura

4.3.1. Zásobování elektrickou energií

Zásobování elektrickou energií bude provedeno zemními kabely, které budou vedeny ze stávající trafostanice VN/NN umístěné na jižní straně na hranici řešeného území. Kabelová trasa bude vedena v zemi dle ČSN 73 6005 v aktuálním znění v době realizace a následně pak v objektech dle ČSN 33 2000 5-52, ve znění platné edice. Kabelovým vedením budou napojeny jednotlivé objekty přes pojistkové skříně, které budou instalovány vždy na patě jednotlivých objektů – z nich pak

vnitřní rozvody dle požadavku uživatelů. Zemní venkovní vedení bude provedeno do kruhu z trafostanice přes jednotlivé pojistkové skříně zpět do trafostanice.

Realizaci instalace kabelových rozvodů NN bude nutně předcházet dokumentace pro stavební povolení, kde budou stanoveny nároky na vedení dle požadovaných kapacit potřebných k provozu jednotlivých objektů. Toto bude definovat kolik kabelů dle požadovaných nároků na spotřebu bude instalováno v páteřním rozvodu a jak bude vyzbrojena trafostanice na vývodu NN. Pro realizaci je nutno naplnit především normy ČSN 33 2000 4-41, ČSN 33 2000 4-43, ČSN 33 2000-4-46, ČSN 33 2000 5-51, ČSN 33 2000 5-52, ČSN 33 2000 5-54, ČSN 33 2130 v edicích platných v době realizace.

Ve všech objektech výrobního areálu je umožněna realizace areálové trafostanice.

Navržené rozvody NN budou vedeny v souběhu s ostatními inženýrskými sítěmi dle výše zmíněných norem.

Na objektech A, B1, B2, B3, D je umožněno umístění FVE. Pokud bude FVE využito, je nutno dodržet předpisy provozu FVE a naplnění výše uvedených norem a dále především ČSN 73 0804, ČSN EN 62 305-1-4, **ČSN 33 2000-7-712, v edicích platných v době realizace.**

U FVE se předpokládá spotřeba v místě výroby, tudíž v objektech na jejichž konstrukci je FVE instalována a tím by nemělo docházet k potřebám posílení páteřních rozvodů v areálu, nicméně DSP tento předpoklad bude zohledňovat. Pro vydání povolení ke stavbě FVE bude dále nutno, aby byl zpracován statický posudek na budově, kde je FVE zamýšlena s ohledem na dodatečné zatížení konstrukce výrobnou.

4.3.2. Vodovod a kanalizace

Vodovod

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, odvzdušnění) 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 je osazeno ve stávající vodoměrné šachtě., v místě kde se napojuje páteřní řad na stávající vodovodní potrubí.

Potřeba vody se stanoví s přihlédnutím k předpokládanému počtu osob.

Splašková kanalizace

Areálová splašková kanalizace bude řešena jako systém převážně gravitační kanalizace, lokálně doplněné o úseky 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.

Obec Panenské Břežany má částečně vybudovanou splaškovou kanalizační síť, kterou jsou odpadní vody odváděny na ČOV. Jedná se o mechanicko-biologickou čistírnu odpadních vod s nízkozatěžovanou aktivací s aerobní stabilizací kalu. Recipientem pro vyčištěné vody je místní Kojetický potok.

Dešťová kanalizace

Areálová dešťová kanalizace bude řešena jako systém gravitační kanalizace, kdy jednotlivé stoky budou sloužit pro dopravení dešťových vod do retenčních (vsakovacích) nádrží. Dešťovou kanalizací budou do nádrží odváděny pouze dešťové vody z komunikací, chodníků, přilehlých

veřejných ploch a ze střech objektů. Jejich počet, velikost a pozice bude upřesněna v dalším stupni dle provedeného HGP posudku. U nádrží se předpokládá, že budou sloužit jako zásobárna vody pro závlahu, případně jako dotace vodní plochy v případě její realizace.

Na stokách budou navrženy typové prefabrikované revizní šachty DN 1000 mm, sloužící pro kontroly a čištění dešťové kanalizace. Na navrhované gravitační stoky budou napojeny dešťové kanalizační přípojky DN 150 – DN 200 od vpustí a z objektů.

4.3.3. Plynovod

Areálový plynovod bude napojen na provozovanou část areálového plynovodu na výstupu z regulační stanice a obchodního měření odběru plynu. Odběrový rozsah 130-175 Nm³/h zemního plynu je současně povoleným odběrem na plynovém zařízení. Pro změnu rozsahu a novou skladbu navrhovaných plynových zařízení v areálu je nutno požádat dodavatele plynu o vydání Technických podmínek ke změnám v odběru plynu.

4.3.4. Veřejné osvětlení

Veřejné osvětlení není navrženo. Osvětlení bude v případě potřeby řešeno jako vnitroareálové s respektováním norem: ČSN EN 12464-2, ČSN 12193 a normy ČSN 36 0459 Omezování nežádoucích účinků venkovního osvětlení.

5. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT, CHARAKTERU ÚZEMÍ A KRAJINNÉHO RÁZU

5.1. Podmínky pro ochranu přírodních hodnot

Přírodní hodnoty se v řešeném území nachází především v zóně Z1 a částečně v zóně Z2. Obecná ochrana je dána zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny a jeho novelizací, které stanovují ochranu dřevin před jejich záměrným poškozením a zákonem č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči a jeho novelizací.

V rámci plochy Z1 (v místě historického bazénu) byl dle Nálezové databáze ochrany přírody zaznamenán výskyt zvláště chráněného druhu – skokana skřehotavého.

Řešené území nemá další specifické prvky vyžadující ochranu nad zákonem stanovený rámec.

Stávající porosty stromů, solitérní stromy, plochy s nízkou vegetací a louky budou využity beze změny funkce (ekostabilizační). Forma a typ vegetace se budou odvíjet od zahradního návrhu s ohledem na historii parku.

Cílem řešení je zachovat krajinnotvorné, estetické a přírodovědné hodnoty zbylého území a současně toto území revitalizovat a lépe zpřístupnit pro krátkodobou rekreaci obyvatel. Základní osnova cest bude částečně zachována a bude doplněna o nové cesty. Nově budované příjezdové cesty (zóny Z2 a Z3) a parkovací stání (zóna Z2 a Z3) je vhodné doplnit liniovou vegetací.

Veškeré stávající prvky a plochy ekologické hodnoty budou při všech investičních zásazích do území parku akceptovány. Nové zásahy a úpravy budou navrhovány s ohledem na podporu a zachování přírodních hodnot lokality, lokálně s ohledem na výskyt zvláště chráněného druhu.

5.2. Podmínky pro ochranu a rozvoj kulturních, urbanistických a architektonických hodnot

Předmětem obnovy areálu by měla být snaha o ucelené urbanistické řešení - rozdělení na pomyslnou část výrobní - severní a kulturně-parkovou jižní část areálu.

Zámecký park utvářející jižní část území v minulých letech ztratil svůj historický přírodní charakter. Je proto nutné zámecký park revitalizovat, respektovat a jeho obnovu podporovat.

Řešení umožňuje a podporuje možnost otevřít park veřejnosti např. v návštěvnických hodinách, při kulturních akcí apod. jako lokální centrum kultury. Je umožněn a podporován vznik nových, uzavíratelných vstupů do parku například v návaznosti na historické cesty. Zámek byl původně propojen s návsí v jižní části, v místech dnešní Družstevní ulice začínala příjezdová cesta k hlavnímu vstupu do zámku.

Architektonické hodnoty v areálu jsou kulturní památky - objekt Dolního zámku, správcovská vila, vinárna, bazén se zázemím a k nim přilehlý zámecký park.

Návrhem je nutné posílit význam a důležitost hlavního průčelí s nástupním předprostorem do budovy zámku (vstup do haly s krbem a výhledem na monumentální schodišťovou halu, která je výrazným prvkem Dolního zámku), které bylo v historii otočeno a důraz dostala zadní část fasády zámku. Dále je nutné podpořit hodnotu dnes zanedbaného bazénu na hranici pozemku, využít a dotvořit místo s potenciálem na úpravu zázemí, převlékárny a případného rozšíření technického zázemí v návaznosti na sportovní vyžití vycházející z historicky dochovaných záznamů o tenisových kurtech - například petanque, dětské hřiště. Je nutné najít citlivé řešení zpracování a usazení do parku, zatraktivnit místo a podpořit potenciál místa pro pořádání akcí a setkávání v zámeckém parku ve vymezených hodinách pro veřejnost i soukromé akce.

Cílem návrhu, který vzejde z regulačního plánu bude obnova správcovské vily, a to nejen odstraněním přístaveb, které narušily její severní fasádu, tak i navrácením funkce - správcovské sídlo jako součást reprezentativního vstupu do areálu - převážně pěšího. Vjezd do areálu by měl být veden hlavně přes hlavní vjezd v severní části areálu.

Stejně tak se předpokládá obnova historického charakteru jediného z dochovaných zahradních altánů - Vinárna pod kaštany (jírovec maďal) u severní fasády Dolního zámku – s vytvořením

navazující pobytové louky se stromy, jako optické oddělení od severní - výrobní části. Její obnova je nutná, jelikož byla v druhé polovině 50. let využívána jako elektrostanice a tím byl znehodnocen její původní charakter.

Dvě podélné budovy - stávající konírna (objekt F) a nový objekt určený pro prodejny a malovýrobu (objekt E) budou tvořit postupný přechod mezi výrobou a historickou částí areálu, s napojením na navrženou osu ukončenou výhledem na objekt vinárny a její předprostor s jírovci.

Veškeré zemní zásahy je nutné v území posuzovat jako zásahy v území s archeologickými nálezy ve smyslu ustanovení zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, a zákona č. 242/1992 Sb., při povolování staveb musí být respektovány požadavky Archeologického ústavu AV ČR Praha.

6. PODMÍNKY PRO PŘÍZNIVÉ ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A ZELENOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY

Vytvoření příznivého životního prostředí je jedním z cílů regulačního plánu.

Regulační plán respektuje a jedná v souladu se zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny a jeho novelizací. Regulační plán respektuje obecnou ochranu přírody a krajiny, svým řešením nenarušuje funkčnost skladebných prvků systému ÚSES.

7. PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ A PRO POŽÁRNÍ OCHRANU

Celé území spadá do působnosti integrovaného záchranného systému Středočeského kraje (HZS SČK - hasičský záchranný sbor, ZZSSČK - zdravotnická záchranná služba, Policie ČR).

Plochy navržené v regulačním plánu svým prostorovým uspořádáním umožňují přístup složek IZS ke všem objektům v řešeném území.

Veškeré stavby navržené v řešeném území budou v rámci povolovacího procesu obsahovat požárně bezpečnostní řešení, a budou zatříděny do Kategorie stavby podle Vyhlášky 460/2021. Na základě Kategorie objektu bude Požárně bezpečnostní řešení podstoupeno k vydání stanoviska HZS SČK nebo bude předloženo pouze příslušnému stavebnímu úřadu.

8. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A VYMEZENÍ POZEMKŮ PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Nebyly vymezeny žádné veřejně prospěšné stavby ani veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

9. VYMEZENÍ DEFINIC POJMŮ, KTERÉ NEJSOU DEFINOVÁNY VE STAVEBNÍM ZÁKONĚ NEBO V JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISECH

Pro účely tohoto regulačního plánu se rozumí:

Charakterem území soubor podstatných přírodně krajinných, sociálně ekonomických, historických a kulturně civilizačních - urbanistických, architektonických a estetických prvků a vlastností specifických pro konkrétní území.

Maximální hranice zastavění je nepřekročitelná, zástavba však nemusí být dotažena až k ní. Je stanovena pro hlavní i vedlejší stavby na pozemku.

Index zastavění je poměr součtu všech zastavěných částí vymezené plochy k celkové výměře vymezené zóny.

Index zeleně je podíl započítávaných ploch zeleně k celkové výměře vymezené zóny.

Podlažností se rozumí počet nadzemních podlaží nad sebou. Počítá se po hlavní římsu. Pokud se počet nadzemních podlaží v různých částech budovy liší, uvažuje se pro účely regulace vždy největší počet nadzemních podlaží dosažený v jednom místě budovy.

Odstavným stáním plocha, která slouží k odstavení vozidla v místě bydliště nebo v místě sídla provozovatele vozidla po dobu, kdy se vozidlo nepoužívá. Odstavná stání mohou být vyhrazena pro různé uživatele.

Stavební čarou se rozumí rozhraní mezi stavbou a nezastavěnou částí pozemku, je závazná a určuje polohu hrany budovy ve výši rostlého nebo upraveného terénu.

Uliční čarou se rozumí hranice mezi stavebními pozemky a veřejným prostranstvím. V tomto případě se jedná o hranici areálu – umístění plotu.

Veřejným prostranstvím jsou všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.

Výšková hladina zástavby se rozumí od nejnižšího bodu přilehlého terénu po hřeben střechy.

Zastavěná plocha pozemku je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb.

Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů polooodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny.

Zpevněnou plochou se rozumí pozemek nebo jeho část, jehož povrch je zpevněn stavební nebo montážní činností bez svislé nosné konstrukce.

Architektonické zvýraznění vymezuje fasády, kde je doporučeno umístit umělecká díla či jiná zvýraznění, která dotvoří důležitost místa, dané budovy nebo jeho vstupu, podpoří pohledovou/kompoziční osu, průhled apod.

Fasáda s preferovanými vjezdy / vchody je zobrazena v grafické části výkresu I.1.a a udává hranu budovy, ve které návrh preferuje umístění vchodů / vjezdů do budovy.

Poučení:

Proti Regulačnímu plánu Panenské Břežany RP 3 vydanému formou opatření obecné povahy nelze dle § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění podat opravný prostředek.

.....
Mgr. Martin Hakauf
starosta obce