



ÚZEMNÍ STUDIE BOŘANOVICE - LOKALITA SO4

ZADAVATEL: Obec Bořanovice

POŘIZOVATEL - Ing. arch. Anna Šubrtová, Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav

AUTOR: Ateliér KROK s.r.o.

Datum: 07/2022

OBSAH

A ANALYTICKÁ ČÁST

A.01	ŠIRŠÍ VZTAHY
A.02	HISTORIE AREÁLU ZÁMKU PAKOMĚŘICE
A.03	ORTOFOTOGRAFICKÉ MAPY
A.04	SITUACE - STAV
A.05	MAJETKOVÉ VZTAHY
A.06 - 07	ÚZEMNÍ PLÁN
A.08	LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ - DI A TI
A.09	PROBLÉMOVÝ VÝKRES
A.10 - 12	FOTODOKUMENTACE

B NÁVRHOVÁ ČÁST

B.01	SITUACE - IDEOVÝ NÁVRH
B.02 - 03	ZÓNACE A PRINCIPY ZÁSTAVBY
B.04	NADHLED Z VÝCHODU
B.05	NADHLED ZE SEVEROZÁPADU
B.06	PERSPEKTIVA - POHLED OD VSTUPNÍ BRÁNY
B.07	PERSPEKTIVA - POHLED OD PIVOVARU
B.08	PERSPEKTIVA - POHLED NA SPOLEČNÝ DVŮR

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Zadavatel:

OBEC BOŘANOVICE

Ke Kampeličce 67
250 65 Bořanovice

Kraj: Středočeský
Okres: Praha-východ
ORP: Brandýs nad Labem-Stará Boleslav

IČ: 00240061
DIČ: Obec není plátcem DPH.

Zástupce: Libor Řápek, starosta obce
Tel.: +420 725 021 822
Email: starosta@boranovice.cz

Pořizovatel:

Ing. arch. Anna Šubrtová

Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav

Odbor stavebního úřadu, územního plánování a památkové péče
Úsek územního plánování

Masarykovo náměstí 1/6
Brandýs nad Labem-Stará Boleslav
250 01

Tel.: +420 326 909 104
Email: anna.subrtova@brandysko.cz

Zpracovatel:

Ateliér KROK s.r.o.

Unhošťská 2021
272 01 Kladno

IČ: 04905547
DIČ: CZ04905547

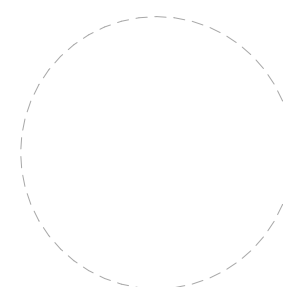
Tel.: 737 344 334
Email: kronich@ateliervas.cz

autoři:
Ing. arch. Veronika Kronich
Ing. arch. Petra Kolaříková
Ing. arch. Dominika Kovandová

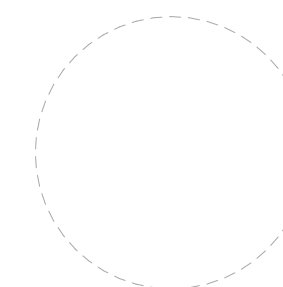
**Zpracováno v prostředí Volného Architektonického
Sdružení / Ateliéru VAS.**

www.ateliervas.cz

Stupeň PD:
ÚZEMNÍ STUDIE
červenec 2022



pořizovatel



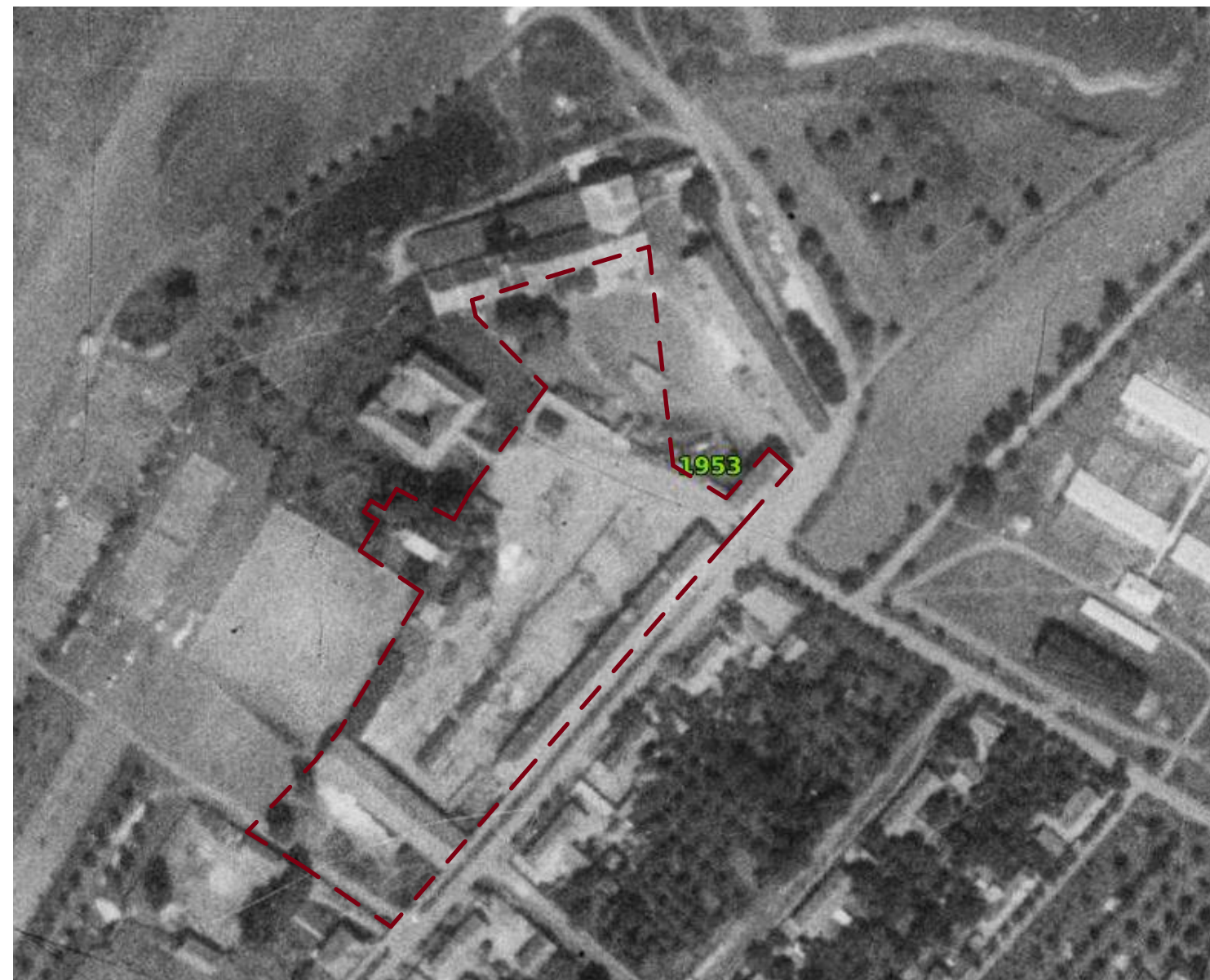
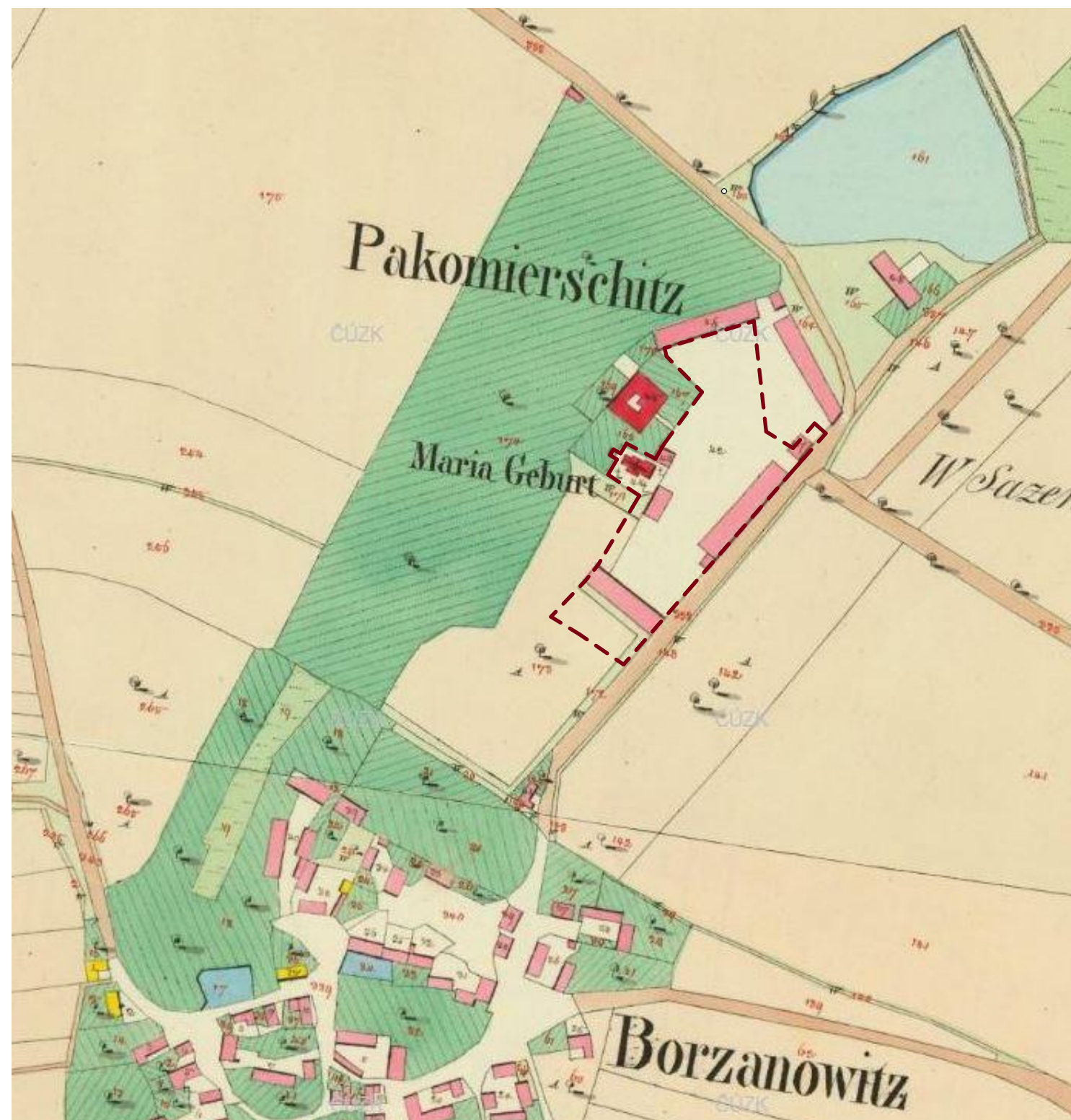
zpracovatel



LEGENDA

HRANICE		
	ŘEŠENÉ ÚZEMÍ	
STAV	NÁVRH	PLOCHY
		PLOCHA LESA
		POLE
		VODNÍ PLOCHY A TOKY
STAV	VÝHLED	DOPRAVA
		KOMUNIKACE
		CYKLOSTEZKA A CYKLOTRASA
STAV	NÁVRH	ZNAČKY
		CENTRUM OBCE
		OBČANSKÁ VYBAVENOST
		TECHNICKÁ VYBAVENOST
		PŘÍRODNÍ HODNOTY
		AUTOBUSOVÁ ZASTÁVKA





HISTORIE ZÁMKU PAKOMĚŘICE

Zámek je výsledkem stavebního vývoje od středověké tvrze přes renesanční, barokní a klasicistní úpravy až po současný stav. Kostel je v jádru gotický ze 14. století, barokně upravený.

zdroj: NPU, <https://www.pamatkovykatalog.cz/zamek-s-kostelem-2329676>

Zámecký areál se původně skládal z objektu zámku, kostela, márnice (kaple), fary, pivovaru a několika hospodářských budov. Areál se nacházel severně od obce Bořanovice a byl obklopen zemědělskými plochami a panskou zahradou. V severní části areálu zámku se nacházel pivovar, který využíval vodu z Pivovarnického rybníka, který se v obci dodnes nachází.

První zmínka o pivovaru v Pakoměřicích pochází z r. 1636, jeho kapacita byla tehdy 15 sudů ročně. Za Ervína staršího Nostic-Rienecka došlo k zásadní přestavbě pivovaru, počátkem 70. l. 19. stol. se stal nejmoderněji zařízeným pivovarem v severní přípražské oblasti. Pivovar byl opatřen strojním pohonem, při sladovně vzniklo přídavné přízemní klenuté humno, nově sklenuta byla i jižní humna. Severozápadně za varnou vznikla spilka, později byla tímto směrem přistavěna i lednice. Jihozápadně, v remízku nedaleko Jezírka, bývala studna, v panské zahradě jižně od pivovaru byly zřízeny rozsáhlé ležácké sklepy. Koncem 20. l. 20. stol. však pakoměřický pivovar začal stagnovat, na trhu ho postupně začaly vytlačovat velké pražské pivovary. Své poslední pivo vypravil nosticovský pivovar k odběratelům ve výrobním roce 1926/1927. Do druhé světové války sloužil pivovar jako sladovna pivovaru Velké Popovice.

zdroj: https://ipac.svkkl.cz/arl-kl/cs/detail-kl_us_auth-0233409-Pivovar-Pakomerice-cesko/ (upraveno)



Ortofotografická mapa 2010



Ortofotografická mapa 2020



Původní areál zámku Pakoměřice s centrálním hospodářským dvorem byl postupně mezi roky 2010 - 2015 rozdělen na několik samostatných částí ve vazbě na vlastnické vztahy. Hlavní část areálu dnes funguje jako jeden celek (zámek, kostel, fara, bývalý pivovar a přilehlé pozemky). V severovýchodní části byl necitlivě oddělen výrobní areál a bytový dům masivní betonovou zdí (na podkladě majetkových vztahů), což je i patrné z ortofotografických map. Jižní část, kde je dnes umístěn autoservis, byla taktéž oddělena zdí a v severní části byla navíc přistavěna poměrně výrazná přístavba. V jihovýchodní části byl pouze majetkově nikoli významně pohledově oddělen podlouhlý objekt se zpevněnou plochou, k němuž byla přistavěna menší přístavba.



LEGENDA

HRANICE	
	ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
	PARCELACE DLE KN
STAV NÁVRH	
	BUDOVOY
	ZPEVNĚNÉ PLOCHY - ASFALT
	ZPEVNĚNÉ PLOCHY - DLAŽBA
	ZPEVNĚNÉ PLOCHY - ZATRAVŇOVACÍ DLAŽBA
	TRAVNATÉ PLOCHY
	ZEĎ
	OPLOCENÍ
	ZÁBRADLÍ
	STROMY
	VJEZDY/ VSTUPY
	SMĚR JÍZDY

POPIS

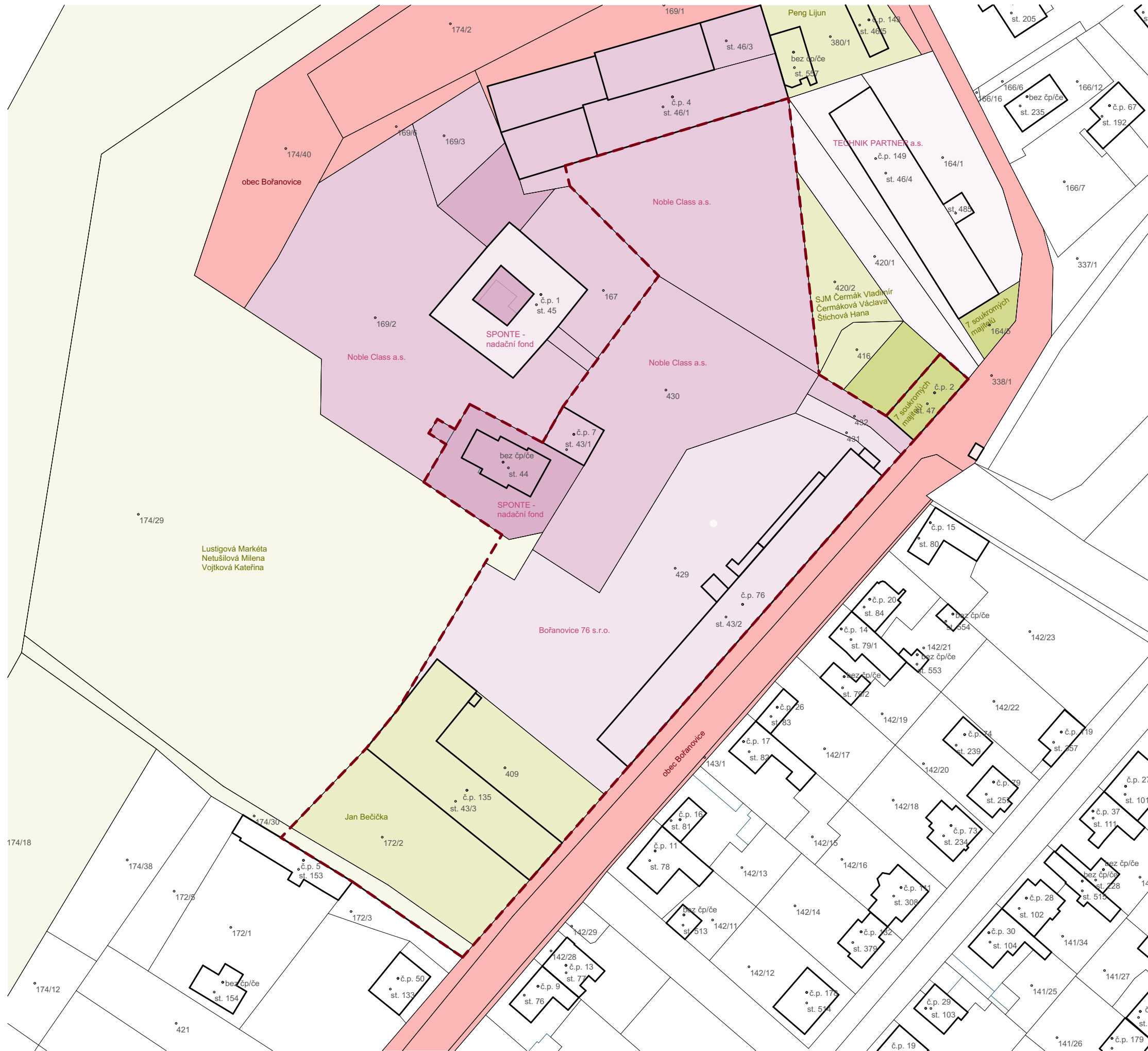
Řešené území má rozlohu zhruba 14 450 m². Původní areál zámku Pakoměřice s centrálním hospodářským dvorem byl postupně mezi roky 2010 - 2015 rozdělen na několik samostatných částí. Hlavní část areálu obsahující zámek, kostel, faru, bývalý pivovar a přilehlé pozemky dnes funguje jako jeden celek. Vlastník zhruba od roku 2017 stavby rekonstruuje za dohledu památkové péče. Odlišné terénní úrovně jsou řešeny venkovními schodišti a rampami.

Bývalá hospodářská budova č.p. 2 se dvěma nadzemními podlažími s obytným podkrovím ve východním cípu areálu byla přestavěna na bytový dům o 6 bytových jednotkách. K bytovému domu přiléhá menší pozemek zahrady oddělený od areálu masivní betonovou zdí. V ulici Pivovarská byla nově umístěna řada kolmých parkovacích stání určena zejména pro vlastníky rodinných domů a bytů v dané lokalitě.

Bývalá přízemní hospodářská budova č.p. 149 se sedlovou střechou sousedící s bytovým domem byla transformována na výrobní halu firmy Technik partner a.s. a necitlivě oddělena od areálu zámku masivní betonovou zdí. Což je i zřejmé u zatím neupraveného přeprstoru bývalého pivovaru. Areál má vlastní vjezd z ulice U Rybníka.

Bývalá přízemní podlouhlá hospodářská budova č.p. 76 se sedlovou střechou s polovalbami o celkové délce bezmála 100 m ohraničující areál z jihovýchodu slouží pro skladování včetně přiléhající velké zpevněné asfaltové plochy se studnou. Vstupy do objektu jsou zejména ze severozápadní části. Vjezd na přilehlé pozemky je vlastnický i provozně sdílený s vlastníkem zámku. Oba funkčně odlišné areály jsou částečně odděleny průhledným oplocením.

Bývalá přízemní hospodářská budova č.p. 135 se sedlovou střechou s polovalbami sloužící dnes jako autoservis byla kolem roku 2016 částečně přistavěna o přízemní část s šikmou střechou a dominantním vikýřem. Stavba se dvorem a zahradou je od původního areálu zámku oddělena zdí.



LEGENDA

HRANICE

REŠENÉ ÚZEMÍ

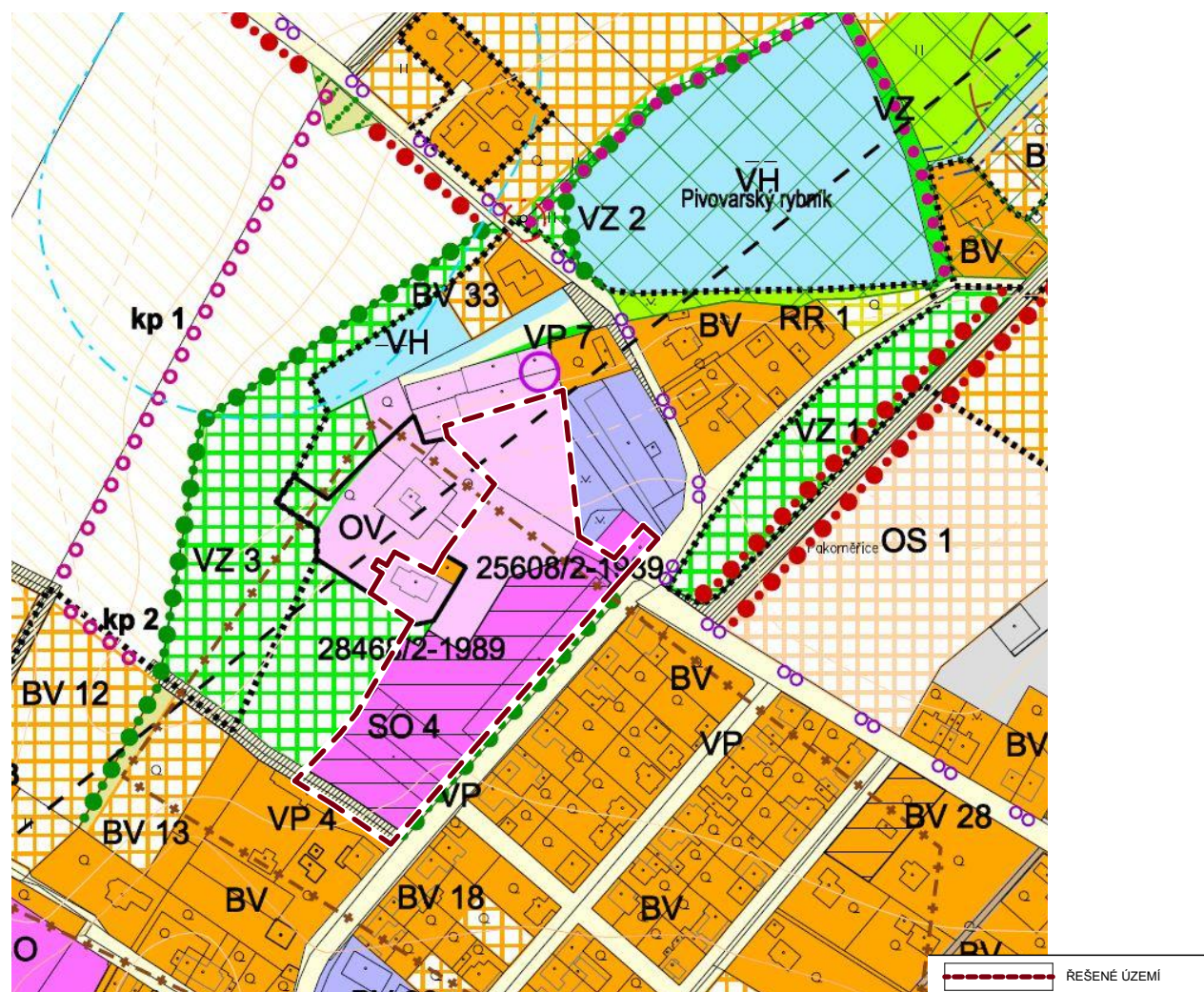
PARCELACE DLE KN

- POZEMKY VE VLASTNICTVÍ OBCE BOŘANOVICE
- POZEMKY VE VLASTNICTVÍ FYZICKÝCH OSOB
- POZEMKY VE VLASTNICTVÍ PRÁVNICKÝCH OSOB



Koordinační výkres (výřez)

Úplné znění ÚP Bořanovice po vydání Změny č.3 (nabytí účinnosti 24.7.2020)



Hranice	
stav	návrh
	hranice řešeného území
	katastrální hranice
	hranice zastavěného území ke dni 1. 3. 2020

Plochy s rozdílným způsobem využití				
I.	II.	III.	IV.	V.
bydlení kolektivní (BK)	bydlení vesnické (BV)	rekreace rodinná (RR)	občanské vybavení (OV)	občanské vybavení - sport (OS)
veřejná prostranství (VP)	veřejná prostranství - zelená (VZ)	smíšené obytné plochy (SO)	dopravní infrastruktura - pozemní komunikace (DK)	dopravní infrastruktura - dopravní vybavenost (DV)
technická infrastruktura (TI)	výroba a skladování (VS)	smíšené výrobní plochy (SV)	vodní a vodohospodářské plochy (VH)	zemědělské plochy - orná půda (ZO)
zemědělské plochy - zahrady a sady (ZZ)	přírodní plochy (PP)	smíšené plochy nezastavěného území (SN)		

Plochy dle významu: I. Stabilizované plochy
 II. Zastavitelné plochy
 III. Plochy přestavby
 IV. Plochy změn v krajíně
 V. Územní rezerva

Veřejná infrastruktura	
stav	návrh
	pěší komunikace (kp)
	značené cyklotrasy
	okružní a pěší komunikace (cyklostezka)
	účelové komunikace
	koridor pro přestavbu silnice č. I/8 (DK 101)
	orientační vedení silnic v rámci koridoru dopravní infrastruktury
	koridor pro stavbu vedení VVN 400 kV TR Vyškov - TR Cechy střed
	koridor pro přípořizování ropovodu Družba
	vodní a vodojem

Limity využití území	
stav	návrh
	ochranné pásmo silnice
	ochranné pásmo lešišť Vodochody
	ochranné pásmo čistímy odpadních vod
	ochranné pásmo vedení VVN, VN, trafostanice a FVE
	bezpečnostní a ochranné pásmo plynovodu VTL a regulační stanice

Nemovité kulturní památky	
stav	návrh
	areály a objekty nemovitých kulturních památek

Ochrana historických a architektonických hodnot	
stav	návrh
	drobná architektura
	obnova komína pivovaru

Území s archeologickými nálezmi	
stav	návrh
	území s archeologickými nálezmi

FUNKČNÍ REGULATIVY PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Úplné znění ÚP Bořanovice po vydání Změny č.3 (nabytí účinnosti 24.7.2020)

Bydlení vesnické (BV)

Hlavní využití:

Bydlení v rodinných domech.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- stavby pro rodinnou rekreaci
- stavby pro školství, zdravotnictví, sociální péči a církevní
- sportovní stavby a zařízení pro obsluhu plochy (např. hřiště na volejbal, dětská hřiště)
- stavby pro veřejnou správu, pošta
- stavby pro přechodné ubytování do 10 lůžek
- stavby pro veřejné stravování
- stavby pro obchod a služby (prodejní plocha do 100 m²)

Podmíněně přípustné využití území, činnosti a stavby

Podmínkou je, že: - nesmí být v rozporu s hlavním využitím

- produkce hluku, prachu a zápachu, včetně dopravní obsluhy, nepřekračuje hygienické normy určené pro obytné plochy
- stavby integrovaného záchranného systému integrovaného záchranného systému (hasičský záchranný sbor, policie)
- stavby pro podnikatelskou činnost (služby, obchod, příp. nerušící výroba), a to do 2000 m² užité plochy

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné využití než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné

Pravidla uspořádání území:

Max. zastavěná plocha pozemku: 30 %, u části plochy BV 31 na p.p.č. 160/1 max. 15 %.

Max. zastavěná plocha jedné parcely 200 m².

Min. plocha zeleně: 40 %, u části plochy BV 31 na p.p.č. 160/1 min. 85 %.

Občanské vybavení (OV)

Hlavní využití:

Občanské vybavení.

- stavby pro školství - předškolní zařízení, školy a jiné plochy pro výchovu
- stavby pro zdravotnictví
- stavby pro sociální péči - domovy mládeže, domovy důchodců a jiná pečovatelská zařízení
- církevní stavby
- stavby pro kulturu
- stavby veřejné správy
- stavby pro administrativu - finančníctví, pošta, kancelářské budovy, apod.
- stavby integrovaného záchranného systému - hasičský záchranný sbor, policie
- stavby a zařízení pro sport
- stavby pro přechodné ubytování
- stavby pro veřejné stravování
- stavby pro služby, obchod

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- podnikatelská činnost, nerušící výroba
- obnova výroby piva v historickém pivovaru v zóně zámeček

Podmíněně přípustné využití území, činnosti a stavby

Podmínkou je, že: - nesmí být v rozporu s hlavním využitím

- produkce hluku, prachu a zápachu, včetně dopravní obsluhy, nepřekračuje hygienické normy určené pro obytné plochy
- trvalé bydlení

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné využití než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné

Pravidla uspořádání území:

Max. zastavěná plocha pozemku: 50 %, max. plocha jednoho nově umístěného stavebního objektu 200 m². Tato ustanovení se netýkají plochy OV 2. Min. plocha zeleně: 30 % (netýká se plochy OV 2).

Veřejná prostranství - zeleň (VZ)

Hlavní využití:

Veřejně přístupné plochy zeleně (parky, zeleň ochranná, zeleň u komunikací, zeleň přírodního charakteru v zastavěném území apod.). Součástí ploch mohou být i doplňkové stavby pro obsluhu plochy - drobná architektura (altány, pomníky, lavičky).

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- vodní plochy a toky, nádrže
- sportovní stavby a zařízení pro obsluhu plochy (např. dětská hřiště)

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné využití než hlavní a přípustné

Pravidla uspořádání území:

Max. zastavěná plocha pozemku: 5 %, max. zastavěná plocha pozemku jednoho stavebního objektu: 12 m², 1 NP.

Max. plocha zpevněných ploch: 10 %, min. plocha zeleně: 80 %

Komunikace místní: obousměrné se navrhuje v kategorii min. MO 8/40; doporučuje se MO 12/40; jednosměrné MO 7/30.

Smíšené obytné plochy (SO)

Hlavní využití:

Bydlení v bytových a rodinných domech, doplněné nerušícími funkcemi.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- rodinná rekreace
- stavby pro školství, zdravotnictví, sociální péči a církevní
- stavby pro administrativu (veřejná správa, pošta, apod.)
- stavby integrovaného záchranného systému (hasičský záchranný sbor, policie)
- sportovní stavby a zařízení pro obsluhu plochy (např. dětská hřiště)
- stavby pro přechodné ubytování
- stavby pro veřejné stravování
- stavby pro obchod (prodejní plocha do 100 m²)

Podmíněně přípustné využití území, činnosti a stavby

Podmínkou je, že: - nesmí být v rozporu s hlavním využitím

- produkce hluku, prachu a zápachu, včetně dopravní obsluhy, nepřekračuje hygienické normy určené pro obytné plochy

- hromadná rekreace
- podnikatelská činnost (služby, obchod, příp. nerušící výroba), a to do 2000 m² užitné plochy

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné využití než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné

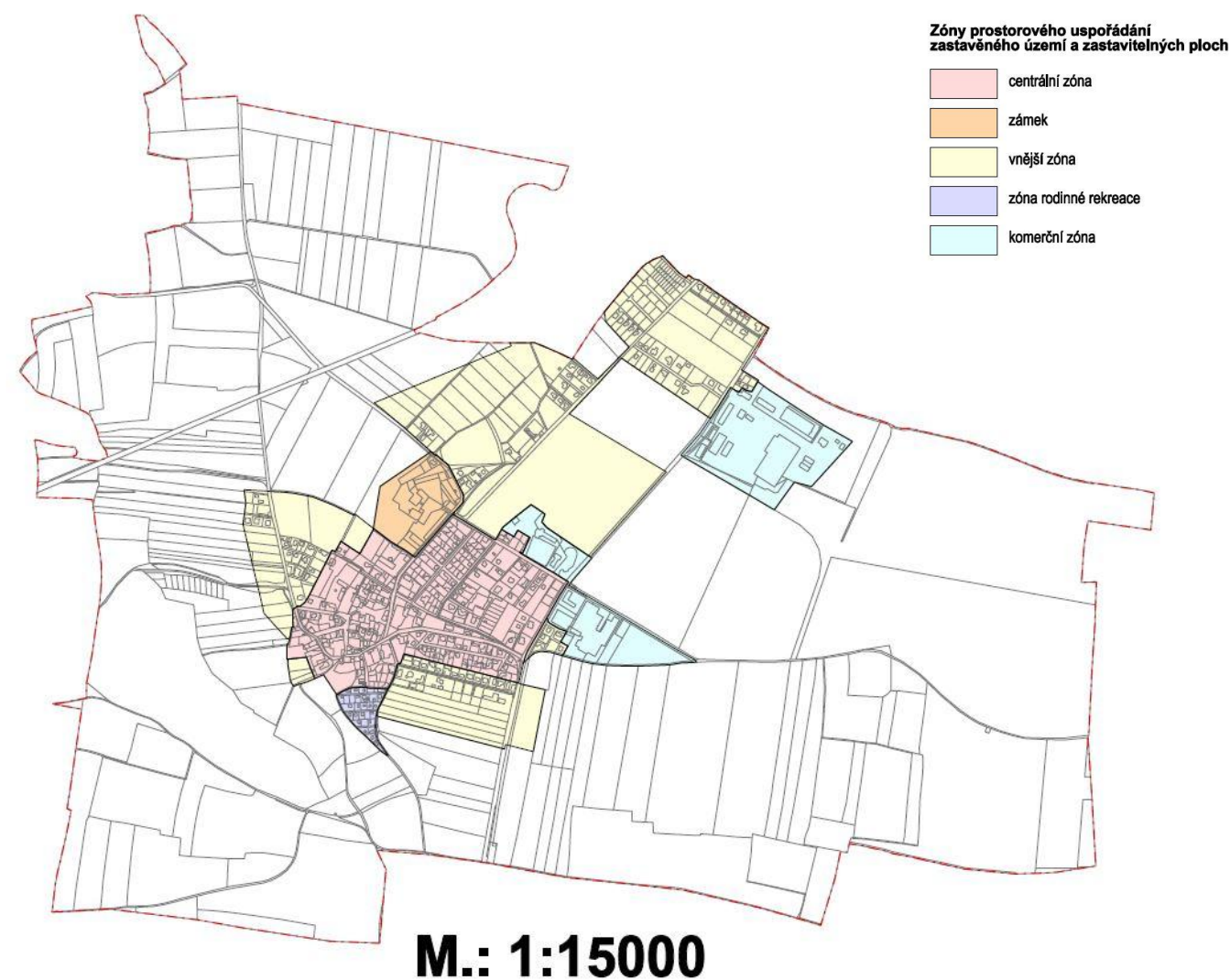
Pravidla uspořádání území:

Max. zastavěná plocha pozemku: 30 %, max. plocha jednoho stavebního objektu 200 m²

Min. plocha zeleně: 30 %

Zóny prostorového uspořádání (výřez z Hlavního výkresu)

Úplné znění ÚP Bořanovice po vydání Změny č.3 (nabytí účinnosti 24.7.2020)



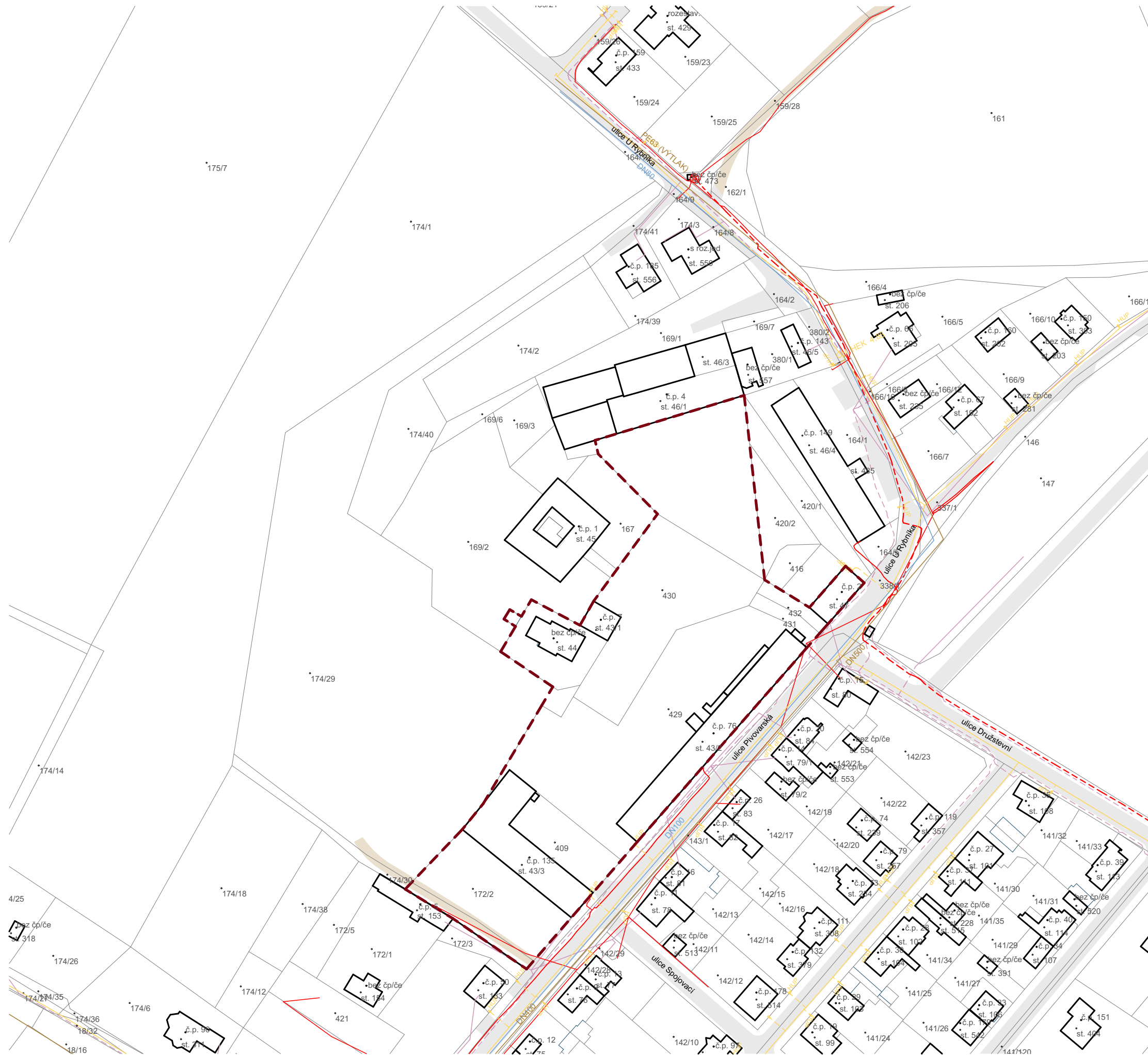
Zóna zámek

- V zóně nebudou umístěovány žádné nové hlavní stavby mimo plochu BV 33, kde mohou být umístěny max. 2 RD.

• Struktura a charakter zástavby:



- Historické stavby (zámek, kostel, fara, pivovar a hospodářská budova na st.p.č. 43/2) budou zachovány v hmotách a bude zachována jejich výška. V areálu pivovaru může být zvýšena podlažnost až do výše historického hřebene střechy pivovaru a obnoven komín jako lokální stavební dominanta, výška bez omezení.

- Stávající nehistorické stavby při přestavbách a případné nové doplňkové stavby nebudou zvyšovány nad stávající hladinu zástavby. Nová výstavba v ploše BV 33 a případné přestavby stabilizovaných ploch BV budou do max. 1 NP + podkroví. Charakter staveb bude respektovat historické prostředí zámku, jsou vyloučeny stavby charakteru „bungalov“.





















LEGENDA





HRANICE

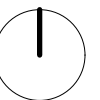
-  ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
-  PARCELACE DLE KN
-  BUDOVY

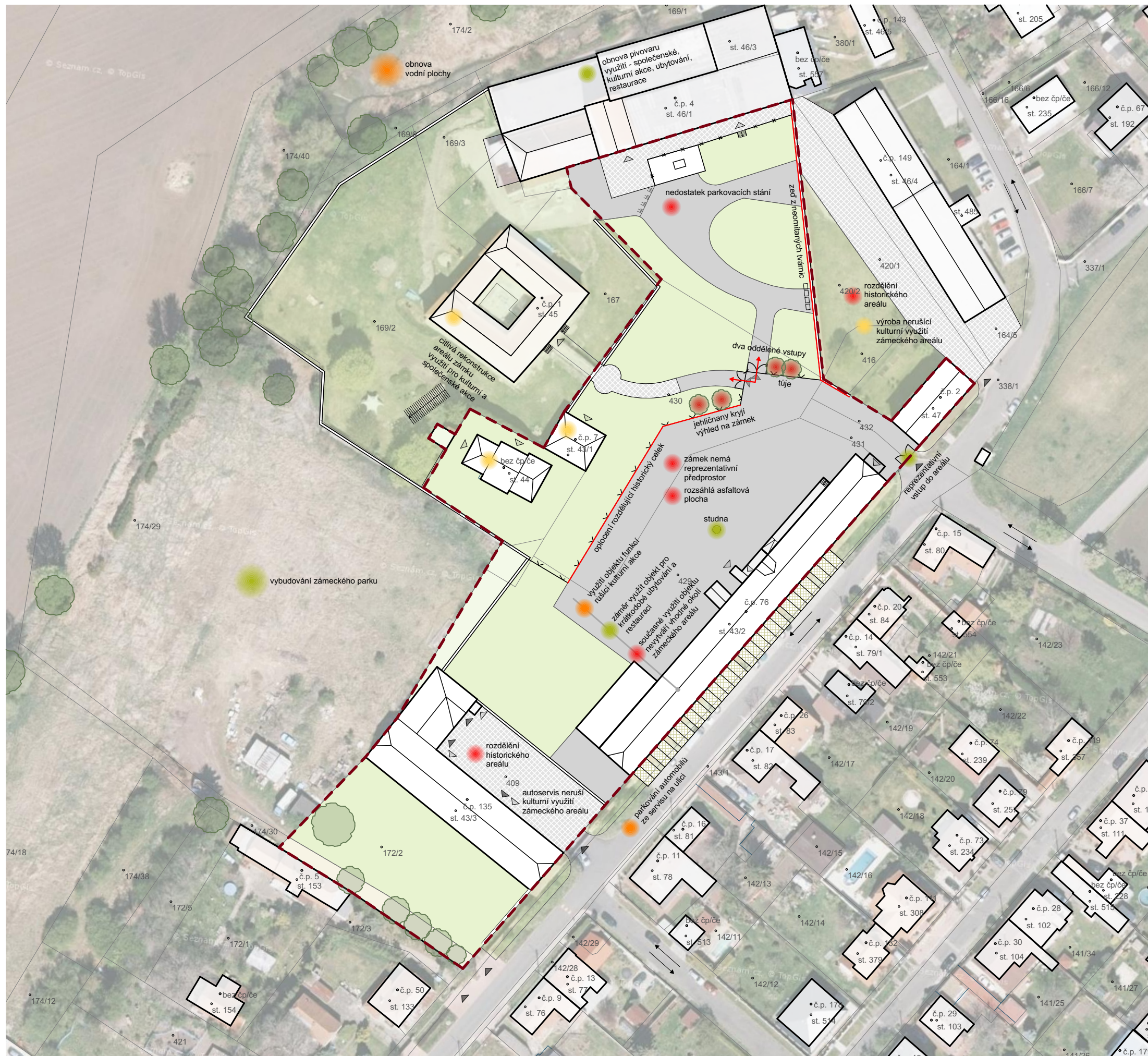
STAV NÁVRH SÍTĚ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

-   EL. VEDENÍ VN - PODZEMNÍ
-   EL. VEDENÍ NN
-   TRAFOSTANICE
-   NADZEMNÍ SÍTĚ SDĚLOVACÍCH KABELŮ - CETIN
-   ZAMĚŘENÝ PRŮBĚH SDĚLOVACÍHO KABELU - CETIN
-   VODOVOD
-   KANALIZACE
-   PLYNOVOD STL
-   PLYNOVOD PŘÍPOJKA

STAV NÁVRH DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

-   POZEMNÍ KOMUNIKACE
-   NEZPEVNĚNÉ CESTY





HRANICE	
	ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
	PARCELACE DLE KN

SWOT ANALÝZA	
	PROBLÉMY
	HODNOTY
	POTENCIÁL
	RIZIKA

- HODNOTY ÚZEMÍ**
- Probíhající obnova historických staveb zámku č.p. 1, fary č.p.7, kostela a pivovaru č.p. 4
 - Obecní parkovací stání (26)
 - Různorodé funkce - od sakrálních až po podnikatelské aktivity

- POTENCIÁL ÚZEMÍ**
- Možnost vybudovat zámecký park na pozemku p.č. 174/29 (podpora v ÚP)
 - Obnova vodní plochy (podpora ze strany obce)
 - Společné využití pozemků p.č. 430 a 429 (bez dělicího oplocení)
 - Využití č.p. 76 vhodnou funkcí (stravování, kulturní akce, krátkodobé ubytování...atd.).
 - Možnost doplnit areál o reprezentativní vstupní prvek (bránu)
 - Využití objektů č.p. 136 a č.p.149 nerušícím způsobem (výrazně nenavýšovat intenzitu dopravy v okolí areálu, nevytvářet obecní parkovací stání pro potřeby podnikání, nevytvářet zvýšený hluk a prašnost)
 - Blízkost hlavního města Prahy a dobrá dopravní dostupnost

- RIZIKA ÚZEMÍ**
- Současné využívání objektů č.p. 76, č.p. 136 a č.p.149 způsobem rušivým (viz potenciál území).

- PROBLÉMY ÚZEMÍ**
- Rozdělení původního areálu zámku mezi několik majitelů (areál nefunguje jako celek)
 - Zámek nemá adekvátní předprostor (rozsáhlá asfaltová plocha)
 - Nedostatečný počet parkovacích stání na pozemku zámku a pivovaru



Ulice Pivovarská, bývalý hospodářský objekt č.p. 76



Ulice Pivovarská, bývalý hospodářský objekt č.p. 76, vjezd do areálu



Zpevněná asfaltová plocha mezi č.p. 76 a zámekem



Zpevněná asfaltová plocha mezi č.p. 76 a zámekem, bývalý hospodářský objekt č.p. 76



Zámek Pakoměřice



Zámek Pakoměřice, fara č.p. 7, v pozadí kostel



Travnatá plocha u č.p. 76, v průhledu za zdí bývalý hospodářský objekt č.p. 135



Zpevněná asfaltová plocha mezi č.p. 76 a farou se zámekem



Areál autoservisu, bývalý hospodářský objekt č.p. 135

Areál autoservisu, bývalý hospodářský objekt č.p. 135



Zahrada přiléhající k autoservisu, bývalý hospodářský objekt č.p. 135



Areál autoservisu, bývalý hospodářský objekt č.p. 135

B | NÁVRHOVÁ ČÁST



LEGENDA

HRANICE	
	ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
	PARCELY DLE KN
STAV NÁVRH	
	BUDOVY
	ZPEVNĚNÉ PLOCHY - ASFALT
	ZPEVNĚNÉ PLOCHY - DLAŽBA
	ZPEVNĚNÉ PLOCHY - ZATRAVŇOVACÍ DLAŽBA
	TRAVNATÉ PLOCHY
	PLOCHA POTENCIÁLNÍ ZÁSTAVBY
	KORIDOR PRO VEŘEJNÝ PROSTOR
	ZEĎ
	ZÁBRADLÍ
	STROMY
	POPÍNAVÁ ROSTLINA
	PĚŠÍ PROPOJENÍ
	VJEZDY/ VSTUPY
	UMĚLECKÝ OBJEKT

Cílem územní studie je stanovit principy pro novou zástavbu či stavební úpravy současných staveb, které zajistí ochranu hodnotné nemovité kulturní památky zámku Pakoměřice a umožní kultivaci prostoru, který byl dříve součástí této hodnoty. Řešené území vyplývající z ÚP bylo částečně rozšířeno o předprostor bývalého pivovaru, který je nedílnou součástí prostoru před zámek a tvoří tak logický celek. Jeho vynecháním by nebylo možné stanovit logickou a realizovatelnou koncepci.

IDEOVÝ NÁVRH

Cílem je vytvořit společensko-kulturní areál, ve kterém spolu mohou koexistovat různorodé aktivity s odlišnými vlastníky. Historické stavby jako zámek, kostel a fara jsou postupně rekonstruovány. Bývalý pivovar by měl do budoucna plnit doplňkovou funkci k těmto stavbám a sloužit pro krátkodobé ubytování se službami včetně možnosti obnovy pivovaru. Hospodářský objekt č.p.76, jenž uzavírá areál z jihovýchodu, by měl mít taktéž občanskou vybavenostní funkci, jenž bude v souladu s funkcí zámku (krátkodobé ubytování, stravování, služby). Návrh se tedy soustředí zejména na bývalý společný dvůr, kde jsou úpravy parteru, zeleně a další regulativy navrženy takovým způsobem, aby byly zachovány důležité průhledy a prostorové vazby a nedošlo k narušení vizuální celistvosti areálu. Nepředpokládá se zde vznik nových významných staveb, ale pouze doplňkové formy k těmto stavbám. Centrální prostor řeší dopravní a pěší vazby a parkování, které bude plnit důležitou funkci tohoto prostoru, avšak nemělo by jej negativně ovlivnit. Významné zastoupení zde má i zeleň.

V jihozápadním cípu jsou řešeny možné transformace objektu č.p. 135, který ovlivňuje okolí zámku zejména ve své východní části. Vzhledem k tomu, že západní část je již skryta, je možné zastavět nyní prázdnou zahradu, avšak výškově nekonkurovat původní hmotě, respektovat historický kontext a umožnit propojení k budoucí zástavbě a veřejnému parku.



LEGENDA

HRANICE	
	ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
	PARCELACE DLE KN
	BUDOVI
ZONACE	
	ZÓNA VP - VEŘEJNÝCH PROSTORŮ
	ZÓNA I.
	ZÓNA II.
	ZÓNA III.
	ZÓNA IV.
REGULACE	
	PLOCHA, KDE JE MOŽNÉ UMÍSTIT PŘÍSTAVBU / VEDLEJŠÍ STAVBU / PŘÍSTŘEŠEK / PERGOLU
	PLOCHA, KDE JE MOŽNÉ UMÍSTIT VEDLEJŠÍ STAVBU / PŘÍSTŘEŠEK / PERGOLU
	PLOCHA, KDE JE MOŽNÉ UMÍSTIT PŘÍSTŘEŠEK / PERGOLU
	STAVEBNÍ ČÁRA
	STROMOŘADÍ
	REMINISCENCE PŮVODNÍ BRÁNY

POZNÁMKA:

- Stanovená zonace a principy zástavby jsou v souladu s platnou ÚPD.
- Na pozemcích bez stanovené zonace nejsou stanoveny regulativy nad rámec ÚPD.

BRÁNA

Areál by bylo vhodné doplnit o reprezentativní vstupní prvek (bránu).
Může se jednat o obnovu původního řešení či soudobou reminiscenci (např. formou architektonicky pojeté zkratky).



POKYNY PRO ÚZEMNÍ PLÁN

Při nejbližším zpracování Změny ÚP je vhodné stanovit toto řešené území jako lokalitu s prvky regulačního plánu a zpracovat do ní regulativy z této územní studie.

ZONACE A PRINCIPY ZÁSTAVBY

DEFINICE POUŽITÝCH POJMŮ:

Přístavba - je stavba, kterou se hlavní stavba půdorysně rozšiřuje a která je vzájemně provozně propojena se stávající hlavní stavbou

Vedlejší stavba - (v souboru staveb) je stavba, která se stavbou hlavní svým účelem užívání nebo umístěním souvisí a která zabezpečuje užitelnost stavby hlavní nebo doplňuje účel užívání stavby hlavní. Vedlejší stavba nemusí být stavebně propojená s hlavní stavbou, hmotově nesmí konkurovat stavbě hlavní.

Přístřešek - je zastřešenou stavbou bez obvodových svislých konstrukcí (některých nebo všech) a je určena ke konkrétnímu účelu. Přístřešek nemusí být stavebně propojený s hlavní či vedlejší stavbou.

Pergola - je loubí lehké konstrukce (sloupy, trámy, popř. latě), které vytváří perforované zastřešení.

REGULATIVY TYPŮ STAVEB

Vedlejší stavba

- zastavěná plocha jedné vedlejší stavby může být max. 200 m²

- vedlejší stavby musí být umístěny v „**ploše, kde je možné umístit vedlejší stavbu**“ (viz šrafa na výkresu B.02)

- vedlejší stavby musí mít obdélníkový půdorys, max. šířku 10 m, délku min. v proporcích 1,5 násobku šířky

- výšková hladina vedlejší stavby nesmí přesáhnout výšku hřebene hlavní stavby a zároveň nesmí mít více jak 1NP+P

Pergola

- pergoly musí být umístěny v „**ploše, kde je možné umístit pergolu**“ (viz šrafa na výkresu B.02)

Přístřešek

- zastavěná plocha přístřešku může být max. 200 m²

- přístřešky musí být umístěny v „**ploše, kde je možné umístit přístřešek**“ (viz šrafa na výkresu B.02)

- sklon střechy přístřešku musí být buďto do 5° nebo min. 35° a více

- u přístřešků stavebně propojených s hlavní či vedlejší stavbou či k nim přiléhající nesmí jejich výška překročit výšku okapu hlavní či vedlejší stavby

- přístřešky přiléhající k plotové či ohradní zdi ji nesmí převyšit

- architektonicko-stavební pojetí přístřešku musí být navrženo citlivě s respektem k okolním stavbám a veřejným prostorům

ZONACE

ZÓNY I., II., III., IV. a VP

Zásady prostorového uspořádání

- respektovat či doplnit původní architektonické tvarosloví staveb (např. rizality, římsy, šambrány, bosáže apod.)

- v řešení technické infrastruktury bude předpokládáno užitípřírodě blízkých a tzv. udržitelných řešení, zvláštní péče bude věnována nakládání se srážkovými vodami

Materiálové zásady

- je vyloučeno používání stavebně netradičních technologií pro historickou venkovskou zástavbu (např. srubové stavby, mobilní domy, prefabrikované oplocení apod.)

- je vyloučeno barevně agresivní a velmi výrazné barevné řešení vnějších fasád staveb - jedná se např. o sytě žluté, oranžové, růžové, modré, zelené barvy apod.

- střešní krytina nesmí mít lesklý glazovaný povrch

ZÓNA VP

Zásady prostorového uspořádání

- vedlejší stavby, přístřešky a pergoly musí být umístěny pouze v plochách k tomu určených (viz šrafa na výkresu B.02)

- sklon střechy vedlejší stavby a přístřešku musí být do 5° nebo min. 35° a více

- přístřešky a pergoly stavebně propojené s hlavní či vedlejší stavbou či k nim přiléhající mají stanovenou max. výšku po okapní hranu hlavní či vedlejší stavby

- přístřešky a pergoly stavebně nepropojené s hlavní či vedlejší stavbou nesmí přesáhnout výšku hřebene hlavní stavby

- nepřipustné je další prostorové rozdělování tohoto (polo)veřejného prostoru

- stromořadí je chápáno jako linie listnatých stromů s pravidelným sponem, koruna těchto stromů musí být založena takovým způsobem, aby byl pod

ní umožněn pohyb osob.

ZÓNA I.

Zásady prostorového uspořádání

- hlavní stavby o výškové hladině 1NP+P musí mít sedlové střechy (případně s polovalbami) sklon 35°- 45°

- ve střešní rovině hlavní stavby je možné umístit:

- samostatná střešní okna,
- dvě spojená střešní okna nad sebou,
- proporčně podlouhlé nízké vikýře, které významným způsobem nenaruší střešní rovinu;

- ve střešní rovině hlavní stavby není možné umístit:

- větší počet klasických vikýřů,
- velký rizalit s dominantním vikýřem.

- vedlejší stavby, přístřešky a pergoly musí být umístěny v ploše k tomu určené (viz šrafa na výkresu B.02)

- sklon střechy vedlejší stavby musí být buďto do 5° nebo min. 35° a více

ZÓNA II.

V době vydání této ÚS není možné umístit v této zóně vedlejší stavby ani přístřešky, jelikož je naplněna max. zastavěná plocha pozemku dle platné územně plánovací dokumentace. Pokud dojde v budoucnu ke změně v území nebo změně územního plánu, jsou v této ÚS stanoveny zásady prostorového uspořádání těchto staveb.

Zásady prostorového uspořádání

- hlavní stavby o výškové hladině 1NP+P musí mít sedlové střechy (případně s polovalbami) sklon 35°- 45°

- ve střešní rovině hlavní stavby je možné umístit:

- samostatná střešní okna,
- dvě spojená střešní okna nad sebou,
- proporčně podlouhlé nízké vikýře, které významným způsobem nenaruší střešní rovinu,

- ve střešní rovině hlavní stavby není možné umístit:

- větší počet klasických vikýřů,
- velký rizalit s dominantním vikýřem.

- vedlejší stavby, přístřešky a pergoly musí být umístěny v ploše k tomu určené (viz šrafa na výkresu B.02)

- výšková hladina vedlejší stavby je stanovena na max. 1NP

- stavby musí dodržet vyznačenou stavební čáru max. 2,5 m od hranice, která dělí soukromý pozemek a veřejné prostranství

Doporučení: V případě stavebních úprav severovýchodní přístavby napojit její hřeben na hřeben hlavní stavby. Venkovní schodiště zpřístupňující podkroví přístavby ideálně integrovat do interiéru stavby.

ZÓNA III.

Zásady prostorového uspořádání

- vedlejší stavby, přístřešky a pergoly musí být umístěny v ploše k tomu určené (viz šrafa na výkresu B.02)

- sklon střechy vedlejší stavby musí být buďto do 5° nebo min. 35° a více

ZÓNA IV.

Zásady prostorového uspořádání

- sklon střechy musí být buďto do 5° nebo min. 35° a více

- výška současné stavby nesmí být výrazněji navýšena

- ve střešní rovině hlavní stavby je možné umístit:

- samostatná střešní okna,
- proporčně podlouhlé nízké vikýře, které významným způsobem nenaruší střešní rovinu,

- ve střešní rovině hlavní stavby není možné umístit:

- větší počet klasických vikýřů,
- velký rizalit s dominantním vikýřem.







POHLED OD VSTUPNÍ BRÁNY NA ZÁMEK S KOSTELEM A FAROU



POHLED OD PIVOVARU NA SPOLEČNÝ DVŮR



POHLED OD PRŮCHODU V OHRADNÍ ZDI NA SPOLEČNÝ DVŮR PŘED DOMEM Č.P. 76