

Město Brandýs nad Labem a Stará Boleslav



REGULAČNÍ PLÁN MĚSTSKÉ PAMÁTKOVÉ ZÓNY

**BRANDÝS NAD LABEM**



**NÁVRH PRO VYDÁNÍ**

**OD VODNÍ A TEXTOVÁ ČÁST**

- ZÁŘÍ 2016 -

**POŘIZOVATEL:**

MĚSTSKÝ ÚŘAD BRANDÝS NAD LABEM . STARÁ BOLESLAV  
ODBOR STAVEBNÍHO ÚŘADU, ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A PAMÁTKOVÉ PÉČE  
Masarykovo nám. 1, 250 01 Brandýs nad Labem . Stará Boleslav

**ZPRACOVATEL:**

ING. ARCH. TADEÁŠ MATOUŠEK  
Nad Šárkou 23, 160 00 Praha 6

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
Správní orgán, který RP vydal:	Zastupitelstvo města Brandýs nad Labem - Stará Boleslav
Datum nabytí účinnosti RP:	
Jméno a příjmení, funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele:	
Podpis:	
Otisk úředního razítka:	

Obsah textové ásti Od vodn ní regula ního plánu dle § 68 odst. 4 a 5 stavebního zákona, správního ádu a p ílohy . 11 vyhl. . 500/2006 Sb.:

## Obsah

<b>1</b>	<b>Náležitosti vyplývající ze správního ádu .....</b>	<b>5</b>
1.1	postup p í po ízení regula ního plánu .....	5
1.2	uplatn né námítky, rozhodnutí o námítkách v etn od vodn ní tohoto rozhodnutí .....	6
1.3	uplatn né p ípomínky .....	24
1.4	úprava dokumentace na základ uplatn ných námítek a p ípomínek .....	24
<b>2</b>	<b>Výsledek posouzení regula ního plánu z hlediska souladu.....</b>	<b>25</b>
2.1	s politikou územního rozvoje a územn plánovací dokumentací.....	25
2.2	s cíli a úkoly územního plánování, zejména s po0adavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území .....	28
2.3	s po0adavky stavebního zákona a jeho provád ících právních p edpis .....	28
2.4	s po0adavky zvláztních právních p edpis a se stanovisky dot ených orgán podle zvláztních právních p edpis , pop ípad s výsledkem ezení rozpor .....	29
<b>3</b>	<b>Komplexní zd vodn ní p íjatého eýení.....</b>	<b>29</b>
3.1	Základní charakteristika a vazby ezeného území v rámci centrálního území m sta.....	29
3.2	Urbanistická struktura a architektura ezeného území.....	31
3.2.1	Architektonické a historické hodnoty v území.....	31
3.2.2	Nep ípuštěné zásahy do urbanistické struktury, p íklady nevhodné zástavby z minulého období .....	32
3.3	Charakteristické celky MPZ Brandýs nad Labem na funk ních plochách.....	32
3.4	Nemovité kulturní památky MPZ Brandýs nad Labem.....	37
3.5	Uspo ádání dopravy .....	38
3.6	Celková koncepce zelen a ochrany p írody.....	40
3.6.1	Obecné zásady .....	40
3.6.2	Doporu ení pro jednotlivé bloky .....	41
3.6.3	Plochy p írodní . zele mimo PUPFL.....	42
3.6.4	Významné krajinné prvky .....	42
3.6.5	Územní systém ekologické stability .....	42
3.6.6	Vodní toky a vodní plochy .....	43
3.7	Nakládání s odpady.....	43
<b>4</b>	<b>Údaje o zp sobu po ízení regula ního plánu .....</b>	<b>43</b>
<b>5</b>	<b>Vyhodnocení koordinace vyuívání eýené plochy z hlediska ýirých územních vztah , v etn vyhodnocení souladu regula ního plánu po izovaného krajem s Politikou územního rozvoje a</b>	

<b>Zásadami územního rozvoje, u ostatních regulačních plánů též souladu s územním plánem.....</b>	<b>44</b>
5.1 Vztah mezi regulačním plánem a dříve nebo později vydanými územními rozhodnutími .....	45
<b>6 Údaje o splnění zadání regulačního plánu, popřípadě vyhodnocení souladu s pokyny pro jeho zpracování (§ 69 odst. 3 stavebního zákona).....</b>	<b>46</b>
<b>7 Zdrovně navržené koncepce řešení.....</b>	<b>47</b>
<b>8 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkce lesa.....</b>	<b>47</b>
<b>9 Zhodnocení podmínek pro požární bezpečnost staveb, pro které regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí.....</b>	<b>47</b>

Příloha: Archeologické nálezy

## 1 NÁLEŽITOSTI VYPLÝVAJÍCÍ ZE SPRÁVNÍHO ŘÁDU

### 1.1 postup před a pořízení regulačního plánu

Regulační plán je od počátku zpracováván z podnětu města Brandýs nad Labem-Stará Boleslav.

29.1.2007 rozhodnutí zastupitelstva města o pořízení regulačního plánu městských památkových zón (RP MPZ) Brandýs nad Labem-Stará Boleslav a mezilehlého území

17.6.2009 zastupitelstvo města schválilo zadání RP MPZ

Po dobu poizování nového územního plánu byly práce na regulačním plánu přerušeny proto, aby se regulační plán nedostal do rozporu s následně vydaným územním plánem. V novém územním plánu bylo stanoveno pořízení RP MPZ jako závazná podmínka pro rozhodování na území MPZ a v mezilehlém území. Územní plán zde záměrně a v souladu se stanovisky dotčených orgánů památkové péče neeviduje prostorovou regulaci a ponechává ji na řešení regulačního plánu.

(18.10.2014 nabytí účinnosti nového územního plánu)

27.1.2015 společné jednání dotčených orgánů o návrhu RP MPZ

do 26.2.2015 lhůta pro uplatnění stanovisek dotčených orgánů a připomínek veřejnosti

18.6.2015 zastupitelstvo města rozhodlo o rozdělení řešeného území RP MPZ a mezilehlého území do dvou území, resp. dvou dále samostatně poizovaných regulačních plánů, tj. 1) RP MPZ Staré Boleslavi a mezilehlého území a 2) RP MPZ Brandýsa nad Labem, čímž doplnilo usnesení o schválení zadání RP MPZ; fáze pro veřejné projednání je nadále zpracovávána jako dva oddělené RP

18.1.2016 veřejné projednání návrhu RP MPZ Brandýs nad Labem

do 25.1.2016 lhůta pro uplatnění stanovisek dotčených orgánů, námitek a připomínek veřejnosti

19.2.2016 dohodovalí jednání ke stanovisku orgánu památkové péče - krajského úřadu Středočeského kraje

do 9.4.2016 lhůta pro uplatnění stanovisek dotčených orgánů k návrhu rozhodnutí o námítkách a návrhu vyhodnocení připomínek

26.5.2016 opakované veřejné projednání návrhu RP MPZ Brandýs nad Labem

do 2.6.2016 lhůta pro uplatnění stanovisek dotčených orgánů, námitek a připomínek veřejnosti k částem řešení, které byly od prvního veřejného projednání zmíněny

do 15.8.2016 lhůta pro uplatnění stanovisek dotčených orgánů k návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení podmínek uplatnění v rámci opakovaného veřejného projednání

**1.2 uplatněné námitky, rozhodnutí o námitkách včetně odvodnění tohoto rozhodnutí**

Návrh na vypořádání námitek k návrhu RP MPZ Brandýs nad Labem vzešlých z fáze prvního veřejného projednání 5.12.2015 – 25.1.2016

číslo	č.j.	datum	jméno	adresa	parc.č.	stávající návrh	stručný obsah připomínky/námítky	Návrh rozhodnutí vč. odůvodnění
1	1051/2016	7.1.2016	Jiří Bareš	P. Jilemnického 117/17, Brandýs nad Labem, 250 00	62/2, blok 31a	pozemek s obecnou možností dostavby	vymezit plochu k zastavění na parc.č. 62/2 dle přiloženého sit.výkresu - rozšíření cykloprodejny	návrh RP záměr obecně nevyklučuje
2	3005/2016	15.1.2016	Kutina Floare	Podkrkonošských tkalců 458/8, Praha 6, 163 00	1276/3, blok 16a, Plantáž	funkční plocha SM	funkční plocha SM není definovaná ve výroku	bude doplněno
3					2054/1	pozemek s obecnou možností dostavby - garáže zakresleny jako zástavba ostatní	Zanést možnost dostavby proluky zahrnující i pozemky pod stávajícími garážemi - objekt min.2 podlaží (2+p)	námítce se vyhovuje částečně, na základě námítky města je z urbanistického hlediska další zástavba ve vnitrobloku nevhodná, připouští se pouze dostavba na okraji bloku při ul. Plantáž; podrobněji viz vyhodnocení námitek z opakovaného veřejného projednání
4	3004/2016	15.1.2016	Josef Klein	Hlavní 2728/159, Praha 4, 140 00	parc.č.st. 422/1,3; parc.č. 2123, 1272/1, 1272/3, Plantáž	funkční plocha SM	funkční plocha SM není definovaná ve výroku	bude doplněno
5					parc.č.st. 422/1	území s regulovanou možností dostaveb, možnost dostavby RD 100 m2, zš, 1+p	stávající objekt je ze statického hlediska v havarijním stavu - přiloženo posouzení statika - požadavek: zástavbu nezakreslovat jako určující charakter MPZ, zakreslit možnost dostavby novým objektem (viz.příloha) 2+p	námítce se částečně vyhovuje, nezastavěná část pozemku 422/1 bude zařazena do ploch s obecnou možností dostaveb, objekt zůstane zakreslen jako zástavba charakteristická MPZ bez možnosti navýšení 2+p z důvodu jeho mimořádné architektonické a historické hodnoty
6	3798/2016	20.1.2016	Ing.akad.arch. Martin Stránský	Sušická 17/1847, Praha 6, 160 00	parc.č.st. 994, parc.č. 1274/1, Královická	pozemek s obecnou možností dostavby, BD - zástavba ostatní, 3+p	umožnit dostavbu objemu objektu do úrovně okolní zástavby v uliční čáře (4 - 4,5 NP)	Námítce se nevyhovuje, zvýšení bytového domu o další podlaží je nevhodné vzhledem k architektonicko – urbanistickému kontextu. Přilehlé sousední domy nežádoucím způsobem převyšují a narušují

								výškovou hladinu okolní zástavby. Přístavba v rozsahu budoucí vymezené plochy s obecnými pravidly zastavitelnosti je obecně možná. Pozn.: Tento návrh rozhodnutí byl změněn po opakovaném veřejném projednání, kdy navýšení domu o 1 podlaží se připouští za specifických podmínek – nové námitce bylo částečně vyhověno (viz níže).
7							Rozšířit možnost dostavby ve vnitrobloku - 3+p s možností ustupujícího podlaží a zelené střechy na ploše původní zahrady, 320 m2	námitce se nevyhovuje, další dostavba vnitrobloku zde není z urbanistického hlediska vhodná
8							nedržet původní profil sedlové střechy - připustit využití prostoru nad kordonovou římsou ve formě ustupujícího patra jako náhrady podkrovní v sedlové střeše	námitce se nevyhovuje z důvodu potřeby ponechání tvaru střechy v souladu s okolní zástavbou
9							výplně otvorů - připustit použití současných velkoformátových okenních otvorů (ne plastových) a dalších současných arch.prvků	námitka je bezpředmětná, regulační plán na žádném místě přímo neurčuje velikost a formáty oken
10	4194/2016	21.1.2016	Mgr. Petra Flemrová a Ing.Jan Flemr	Sychrova 159, Stará Bol., 250 01	parc.č. 155/25 a 379, Riegrova	území bez možnosti dostaveb	vyčlenit samostatnou parcelu o výměře cca 500m2 pro RD - 1.varianta: RD, 10x12m, do uliční čáry, nejlépe 2+p - může být i nižší; 2.varianta: RD situován při zadní hranici pozemku, 1+p - stavba by nahradila stávající plechový sklad	námitce se obecně vyhovuje, pozemek parc.č.155/25 bude zařazen do území s obecnými pravidly zastavitelnosti, konkrétní záměr bude předmětem posuzování v rámci územního řízení
11							zakreslit rekonstruované garáže dle přílohy - nejsou v KN	bude zakresleno
12	4121/2016	21.1.2016	Jan Horčíčka	Martinovs ká 295/2, Brandýs n/L., 250 01	parc.č. 74, BD Na Nižším hrádku	území s regulovanou možností dostaveb, možnost stavby BD	nesouhlas s výstavbou BD - zabránit dalšímu zahuštění zástavby, problémy s dopravou	námitce se nevyhovuje, omezený rozsah zástavby s ohledem na charakter území a sousední objekty je přípustný
13	4982/2016	25.1.2016	Otmar Průša	Na Celné	parc.č. st.	území s obecnou	pozemek zařadit do plochy s regulovanou možností dostavby	námitce se nevyhovuje, je třeba, aby



				406, Brandýs n/L., 250 01	411, 410 a parc.č. 1260	možností dostavby		RP umožnil více variant uspořádání budoucích objektů
14	4983/2016	25.1.2016	Otmar Průša	Na Celné 406, Brandýs n/L., 250 01	průchod do zámeckého parku	území s regulovanou možností dostaveb - výstavba BD	zvážit otázku důstojného veř.přístupu do zám.parku Matyášovou branou - v přístupu brání budoucí objekt E projektu "Zámecký dvůr"	námítka je v obecné rovině akceptována, průchod Matyášovou branou je navržen; pokračování na pozemku "Zámeckého dvora" bude řešeno v závislosti na urbanistickém a architektonickém řešení budoucí zástavby (je možné průchod realizovat i parterem nové budovy)
15	4884/2016	25.1.2016	Blanka Boháčová	Na Strouze 234/10, Brandýs n/L., 250 01	parc.č. 74, BD Na Nižším hrádku, blok 27a	území s regulovanou možností dostaveb, možnost stavby BD	stanovit regulativy pro pozemek p. č.74 - max.podlažnost 2+p v hlavním bloku stavby u uliční čáry, 1+p v křídlech; stanovit nepřekročitelné stav.čáry v severní polovině pozemku; max.výška objektu 9m + doplnit definici, ke kterým bodům na terénu se výška vztahuje; max.zast.plocha 800m2; max. 12 bytových jednotek; zeleň min. 50% v jižní polovině parcely; objekt by měl zachovat uliční čáru; architektura objektu v souladu s prostředím MPZ - návaznost na statek s p. č. 152; průjezd do areálu BD ponechat stávající - podrobné odůvodnění viz.příloha	námítce se částečně vyhovuje, pro zastavitelnost pozemku budou stanoveny specifické regulativy ve smyslu dohody s dotčeným orgánem památkové péče
			Regina Faitová	Martinovs ká 295/2, Brandýs n/L., 250 01				
			Jan Horčíčka	Martinovs ká 295/2, Brandýs n/L., 250 01				
			Růžena Komárková	Na Strouze 143/12,				

				Brandýs n/L., 250 01				
			Irena Komárková	Na Strouze 143/12, Brandýs n/L., 250 01				
			Jiří Kotek	Na Strouze 143/12, Brandýs n/L., 250 01				
			Kuhnová Věra	Na Strouze 146/15, Brandýs n/L., 250 01				
			Jaroslava Procházková	Krumpach 1945/26, Zábřeh, 789 01				
			Miroslava Tauchmann	Palachova 601/2, Brandýs n/L., 250 01				
			Ludmila Tauchmannov á	Na Strouze 1295, Brandýs n/L., 250 01				
			Zdeňka Homolová	Na Strouze 1296, Brandýs n/L., 250 01				

			Milan Homola	Na Strouze 1296, Brandýs n/L., 250 01				
16	4731/2016	25.1.2016	BD Nižší Hrádek 163	Na Nižším hrádku 163, Brandýs n/L., 250 01	parc.č. 74, BD Na Nižším hrádku, blok 27a + dotčené pozemky parc.č.st. 311, parc.č. 77/5, 1072/6, 1073/2 a 1087/1	území s regulovanou možností dostaveb, možnost stavby BD	nesouhlas s výstavbou BD - stávající inženýrské sítě jsou poddimenzované, ulice Na Nižším hrádku je dopravně přetížena, nevyhovující konstrukce vozovky, chybějící chodníky, nedostatečná šířka ulice, možné statické narušení stávajícího BD při výstavbě - používání těžkých stavebních strojů a vysokoobjemových dopr.prostředků (dům je již narušen, z toho důvodu byla omezena tonáž projíždějících vozidel); po výstavbě zvýšení dopravní zátěže; stavbou se naruší signál pro internet	námítce se nevyhovuje, omezený rozsah zástavby s ohledem na charakter území a sousední objekty je přípustný
17	4881/2016	25.1.2016	Lenka Tahavská	Na Strouze 272/5, Brandýs n/L., 250 01	RD č.p. 272/5 - parc.č. 77/5 a parc.č.st. 71/2	území s obecnou možností dostavby - RD jako určující charakter MPZ	U RD není zakreslena stávající přístavba a nástavba, jednopodlažní objekt na parc.č.st. 71/2 není - dle přílohy	bude zakresleno
			Tomáš Tahavský	Vítkovická 377, Praha 9, 199 00				
18	4777/2016	25.1.2016	Stanislava Bohuslavická a Zdeněk Bohuslavický	Na Strouze 145, Brandýs n/L., 250 01	parc.č. 74, BD Na Nižším hrádku, blok 27a	území s regulovanou možností dostaveb, možnost stavby BD	stanovit regulativy pro pozemek p. č.74 - max.podlažnost 2+p v hlavním bloku stavby u uliční čáry, 1+p v křídlech, stanovit nepřekročitelné stav.čáry v severní polovině pozemku, max.výška objektu 9m + doplnit definici, ke kterým bodům na terénu se výška vztahuje, max.zast.plocha 800m2, max. 12 bytových jednotek, zeleň min. 50% v jižní polovině parcely, objekt by měl zachovat uliční čáru, architektura objektu v souladu s prostředím MPZ - návaznost na statek s p. č. 152, průjezd do areálu BD ponechat stávající, v jižní části pozemku ponechat souvislou zeleň 2000m2, stavební čáry umístit ve větších než zákonem stanovených minimech; nedostatečná kapacita DI a TI - podrobné odůvodnění viz příloha	námítce se částečně vyhovuje, pro zastavitelnost pozemku budou stanoveny specifické regulativy ve smyslu dohody s dotčeným orgánem památkové péče
							dokladová část nebyla k dispozici po celou dobu zveřejnění RP	veškerá dokladová část byla k dispozici u pořizovatele a bylo umožněno do ní nahlížet

							statek s č.p. 152 uveden v odůvodnění RP - chybí v popisu bloku 27a +další kult.nem.památky	dokumentace je v pořádku, popisné části patří do odůvodnění
19	4774/2016	25.1.2016	Stanislava a Zdeněk Bohuslavický	Na Strouze 145, Brandýs n/L., 250 01	parc.č.st. 69, parc.č. 75/1, Na Strouze	parc.č.st. 69 - objekt určující charakter MPZ, území s obecnou možností dostavby; parc.č. 75/1 - území bez možnosti dostaveb	objekt s č.p. 145 uveden jako objekt s památkovým potenciálem - požadavek na odůvodnění pam.potenciálu, pokud žádné důvody nejsou - označení pam.potenciál odstranit	námítce se vyhovuje, památkový potenciál bude odstraněn
20							část objektu s č.p. 145 uvedena jako 1+p a část jako 2+p- sjednotit označení na 2+p	námítce se nevyhovuje, návrh RP respektuje současný stav objektu, jakákoliv další nástavba je s ohledem na měřítko okolní zástavby nevhodná
21	4776/2016	25.1.2016	Jiří Jonák	Na Strouze 273/131, Brandýs n/L., 250 01	parc.č. 74, BD Na Nižším hrádku, blok 27a	území s regulovanou možností dostaveb, možnost stavby BD	viz. Bohuslavický - námitka.č. 18	viz. Bohuslavický - námitka. č. 18
22	4765/2016	25.1.2016	Ing. Aleš Novák	Na Nižším hrádku 152/16, Brandýs n/L., 250 01	parc.č. 74, BD Na Nižším hrádku, blok 27a	území s regulovanou možností dostaveb, možnost stavby BD	viz. Bohuslavický - námitka.č. 18	viz. Bohuslavický - námitka.č. 18
			Mgr. Eva Nováková	Na Nižším hrádku 152/16, Brandýs n/L., 250 01				
			PhDr. Eva Čáskenská	Mánesova 712/14, Praha 2				
23	4778/2016	25.1.2016	Olga Gottfriedová	Na Nižším hrádku 153/4, Brandýs n/L., 250 01	parc.č. 74, BD Na Nižším hrádku, blok 27a	území s regulovanou možností dostaveb, možnost stavby BD	viz. Bohuslavický - námitka.č. 18	viz. Bohuslavický - námitka.č. 18
			Petr Gottfried	Dělnické				

				domky II 288/8, Brandýs n/L., 250 01				
24	4882/2016	25.1.2016	Lenka Tahavská	Na Strouze 272/5, Brandýs n/L., 250 01	parc.č. 74, BD Na Nižším hrádku, blok 27a	území s regulovanou možností dostaveb, možnost stavby BD	viz. Bohuslavický - námitka.č. 18	viz. Bohuslavický - námitka.č. 18
			Tomáš Tahavský	Vítkovická 377, Praha 9, 199 00				
25	4780/2016	25.1.2016	Stanislava Fišerová	Heřmánko vá 2213/B, Brandýs n/L., 250 01	parc.č. 74, BD Na Nižším hrádku, blok 27a	území s regulovanou možností dostaveb, možnost stavby BD	viz. Bohuslavický - námitka.č. 18	viz. Bohuslavický - námitka.č. 18
26	4985/2016	25.1.2016	Otmar Průša	Na Celné 406, Brandýs n/L., 250 01	parc.č.1260 Na Celné	území s obecnou možností dostavby, zástavba ostatní	zařadit a doplnit stavbu Hrázdného domečku jako dominantu (foto v příloze)	námítce se vyhovuje částečně, původní hrázdný domek bude označen jako charakteristická zástavba MPZ s potřebou obnovení v původním tvaru
27	4955/2016	25.1.2016	Město Brandýs nad Lab. - St.Bol.	MÚ Brandýs n/L. - St. Bol., Masaryko vo nám 1,2, Brandýs nad Labem, 250 01	ZŠ Palachova, blok 20a	území s obecnou možností dostavby, zástavba ostatní	dostavba tělocvičny u 3. ZŠ (Palachova) – využít celý pozemek až ke stávajícímu oplocení	námítce se vyhovuje
28					parc.č. 227/1 a 302/4, ul. Palachova, blok 19a	parc.č. 227/1 - území s regulovanou možností dostaveb, parc.č. 302/4 - území s obecnou možností dostavby	navrhnout k možné zástavbě pro parkovací dům prostor u starého nádraží s možností přesahu do pozemku bývalého zahradnictví, pěší propojení do centra; navrhnout jako VPS DI. Ostatní část pozemku bývalého zahradnictví (parc. č. 227/1) vymezit v co nejširší zastavitelné ploše pro zástavbu multifunkčním objektem sportovního občanského vybavení	námítce se vyhovuje; Pozn.: Na základě opakovaného veřejného projednání a z něho vzešlých námitek jsou způsoby využití korigovány – viz níže.
29					parc.č. 1276/1, ul. Plantáž, blok 16a	území s regulovanou možností dostaveb	vnitroblok mezi ul. Ivana Olbrachta a Plantáží (uvnitř 16a) navrhnout jako území nezastavitelné v zájmu ochrany a rozvoje sídelní zeleně	námítce se vyhovuje vymezením nezastavitelného území v části vnitrobloku s tím, že je přípustná výstavba dle vydaných a platných územních rozhodnutí a stavebních povolení
30					parc.č. 92/1, ul. Na Nižším	BD - zástavba určující charakter MPZ	stávající BD na Nižším Hrádku zobrazit v šedé barvě	námítce se vyhovuje

					hrádku			
31					parc.č. 173/1, ul. Na Nižším hrádku	veřejné prostranství	plošně vyznačit kapličku na křižovatce Martinovské ul. a Na nižším hrádku	námítce se vyhovuje
32					parc.č. 96/3 a 96/4, ul. K. Tájka a P. Jilemnického	území bez možnosti dostaveb	v bloku 7a navrhnout možnost dostavby nároží ulic Karla Tájka, Zahradnická a Jilemnického např. objektem okrouhlého půdorysu	námítce se vyhovuje, okrouhlý půdorys (stavební čára) není závazným prvkem
33					parc.č. 74, BD Na Nižším hrádku, blok 27a	území s regulovanou možností dostaveb, možnost stavby BD	návrh zastavitelnosti parc.č. 74 Na Nižším hrádku - omezit zast.plochu ve směru od ul. Na Strouze ponecháním 12 - 15 m volného prostoru od hranice sousedních pozemků; výšku hl.hmoty objektu při ul. Na Nižším hrádku limitovat též nepřekročením výšky sousední hist.stavby na parc.č. 99; možnost rozšířit zast.pl. o cca 3m severním směrem - poloha sev.fasády může být cca 6m od zdi; vyznačený dvorek zahrnout do nezastavitelné části; zastavitelnost pozemku - max.zastavěná plocha 800m2 (20%), max.zpev.plochy 30%, min.zeleň 50%	námítce se částečně vyhovuje, pro zastavitelnost pozemku budou stanoveny specifické regulativy ve smyslu dohody s dotčeným orgánem památkové péče
34					obecné	obecné	území s regulovanou možností dostaveb nemohou být na barevném podkladu ploch s obecnou možností dostaveb; na několika místech je třeba zvolit jeden nebo druhý typ regulace	dokumentace bude upravena

**NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VZEŠLÝCH Z FÁZE OPAKOVANÉHO VE EJNÉHO PROJEDNÁNÍ (26.4.2016 - 2.6.2016), po úprav na základ stanovisek dot ených orgán uplatn ných k návrhu rozhodnutí:**

*Pozn.: Vzechna podání byla vyhodnocena jako námitky. Texty podání jsou zkráceny a upraveny pro p ehlednost. Originály s doslovným zn ním jsou uloženy ve spísu.*

**35. Stanislava a Zden k Bohuslavický, .j. 32057/2016, došlo dne 31.5.2016**

**35.1. Odstranit památkový potenciál (hodnotu) pro stavbu na parc. . 69 ( .p. 145) v souladu s návrhem rozhodnutí k námitce . 19 uplatn né v rámci prvního ve ejného projednání.**

Návrh rozhodnutí: VYHOV T

Od vodn ní: D m nemá zjevný charakter pro uplatn ní památkového potenciálu. Nedopat ením nebylo vyhodnocení této námitky zapracováno ji0 do dokumentace pro opakované ve ejné projednání. Výsledná dokumentace ji0 na uvedeném objektu památkový potenciál neobsahuje.

**35.2. Upravit pravidla výýkové regulace 9m pro zahradní ást novostavby (bytového domu) na parc. . 74 tak, aby limitní výýka klesala s klesajícím terénem.**

Návrh rozhodnutí: VYHOV T

Od vodn ní: Jedná se o up esn ní principu m ení limitní výzky zahradní ásti budoucí novostavby, kdy je nyní v návrhu jasn stanoveno, 0e výzka h ebene st echy nep esáhne v 0ádném míst limitní výzku 9m nad p vodním rostlým terénem. Tím je zohledn n klesající terén. P vodní námitka k prvnímu ve ejnému projednání i zp sob jejího vypo ádání se tím zp es ují.

**35.3. Uvést informaci o nemovité kulturní památce Ě výklenkové kapli na k iřovatce ulic Na Niřýím hrádku a Martinovské do kap. 3.4 textové ásti Od vodn ní.**

Návrh rozhodnutí: VYHOV T

Od vodn ní: Smyslem a obsahem kapitoly není úplný vý et nemovitých kulturních památek, ty jsou zobrazeny v koordina ním výkresu, v etn zmín né kaple. Nicmén uvedení kapli ky do p ísluzné kapitoly jako význa ného objektu je na míst .

**36. Jan Hor i ka, .j. 32126/2016, došlo dne 31.5.2016**

**Nesouhlas se zamýýlenou výstavbou P inřovního domu na parc. . 74, ulice Na Niřýím hrádku, zejména z d vodu dalřího zvyřování dopravní zát ýe.**

Návrh rozhodnutí: NEVYHOV T

Od vodní: Tato námitka byla uplatněna již v rámci prvního veřejného projednání (podle 12) a bylo této navrženo, aby nebyla. Vzhledem k tomu, že se týká lokality se změnami navrhovaných regulativů po prvním veřejném projednání, poizovatel se jí opět zabývá, nicméně se stejným závěrem. Místní orgány památkové péče neshledaly důvod pro to, aby parcelární 74 zůstala zcela nezastavitelná. Nová zástavba odpovídající svým měřítkem a charakterem okolní zástavby je stejná jako v jiných obdobných případech v rámci MPZ přípustná. Bytový objekt s cca 20 byty objektivně nezvýší negativní úinky dopravy v dané lokalitě. Tyto úinky je nutné řešit jiným způsobem, a to zejména rekonstrukcemi místních komunikací a dopravními opatřeními (mimo obor tohoto regulačního plánu).

### **37. Sládek Group, a.s., č.j. 32132/2016, došlo dne 31.5.2016**

**37.1. Námitka směřující proti návrhu způsobu vypořádání námitky podle 14 z prvního veřejného projednání (námitka p. Otmara Práche, požadující zřízení prchodu Matyášovou branou do ul. Fakultní). Od vodní námitky se opírá o úvahu dotčeného orgánu památkové péče ve stanovisku z 1.4.2016, že námitce podle 14 má být vyhověno jen v případě, že se neprokáže platnost územního rozhodnutí na výstavbu areálu Zámecký dvůr. Tato platnost je však namítajícím nezpochybnitelně potvrzena.**

Návrh rozhodnutí: NEVYHOVIT

Od vodní: V principu je nepřipustná námitka směřující do od vodní návrhu rozhodnutí o jiné námitce. Pokud bylo smyslem námitky zpochybnit navrhovaný prchod Matyášovou branou ze zámecké zahrady do Fakultní ulice, pak se tato námitka nepoužít, a to bez ohledu na prokázanou platnost územního rozhodnutí. Navíc toto územní rozhodnutí není v rozporu s požadavkem regulačního plánu na vytvoření prchodnosti. Obecný vztah mezi regulačním plánem a dříve vydanými územními rozhodnutími je doplněn do textu Od vodní. nová kap. 5.1. Vztah mezi regulačním plánem a dříve nebo později vydanými územními rozhodnutími. Požadavek na prchodnost touto částí zámeckého dvora zůstává zachován, nebo odpovídá historickým konkvencím a je možné jej do návrhu nové zástavby vhodně a citlivě zařadit.

**37.2. Námitka požadující navýšení podlažnosti nové zástavby v rámci areálu zámeckého dvora na 3np+p v souladu s vydaným a prokazatelně pravomocným územním rozhodnutím, které nepozbylo platnosti. Není možné, aby platné územní rozhodnutí a regulační plán byly v rozporu.**

Návrh rozhodnutí: NEVYHOVIT

Od vodní: Námitce není možné vyhovět z důvodu jednoznačnosti a od vodního stanoviska orgánu památkové péče, které požaduje v regulačním plánu stanovit pro danou lokalitu podlažnost max. 2np+p. Dotčený orgán požadavek na snížení podlažnosti uplatnil ve svém stanovisku z 19.1.2016, které bylo potvrzeno i při dohodovacím jednání ze dne 19.2.2016. Při tomto jednání byla souhlasně potvrzena nezpochybnitelnost vydaných a pravomocných územních rozhodnutí, včetně navazujících stavebních a kolaudačních rozhodnutí a souhlas. V rámci jednoznačnosti výkladu pro následná rozhodování stavebního úřadu byla doplněna textová část Od vodní o novou kapitolu 5.1. Vztah mezi regulačním



plánem a dříve nebo později vydanými územními rozhodnutími. Tato kapitola je zařazena do části Od vodní proto, že její obsah vyplývá z obecní právních předpisů a není pod rozhodovací pravomocí zastupitelstva města.

**37.3. Pro případ, že by se regulační plán a omezení 2np+pm lo vztahovat pro stavby budované na základě územních rozhodnutí vydaných po přijetí regulačního plánu, mělo by to být výslovně uvedeno v odvodní návrhu RP MPZ (str. 24, blok 22a) v části týkající se projektu tzv. Bžáveckého dvora.**

Návrh rozhodnutí: VYHOVIT

Od vodní: Jak vyplývá z odvodní návrhu rozhodnutí o předchozí námitce, platí nezpochybnitelnost dříve vydaných územních rozhodnutí, včetně vykonatelnosti práv z nich vyplývajících, tj. zejména vydání navazujících stavebních povolení, a to již v době účinnosti nového regulačního plánu. Regulační plán je závazný a0 pro následně vydávaná územní rozhodnutí nebo případně změny dříve vydaných územních rozhodnutí. Tato pravidla, vyplývající z obecní závazných právních předpisů, jsou popsána v kapitole 5.1 části Od vodní a v popisu bloku, kterých se problematika týká, je na tuto kapitolu proveden odkaz.

### **38. Aleš a Eva Nováková, Eva Šasenská, Aleš Novák, .j. 32258/2016, došlo dne 1.6.2016**

**38.1. Je třeba upravit výškovou regulaci na pozemku parc. . 74 (ul. Na Nivě hrádce) se specifickou regulací, a to v uliční části tak, aby nebylo možné novostavbou převýšit absolutní výšku objektu stávající sousední nemovité kulturní památky na parc. . 99.**

Návrh rozhodnutí: VYHOVIT

Od vodní: Jedná se o reakci na pouze částečné vyhovění předvodní námitce ( . 22) uplatněné v rámci prvního veřejného projednání a na návrh specifických prostorových regulativ pro danou lokalitu v rámci dokumentace pro opakované veřejné projednání. Navrhované výškové regulativy podatel požaduje zprůměrnit a limitovat nejen z hlediska nepřekročení vlastní výšky novostavby měřené na obvodu stavby, ale též v absolutní výšce sousedního památkově chráněného objektu. Tomuto požadavku lze vyhovět, nebo smyslem návrhu je jak stanovit limit vlastní hmoty novostavby úměrně k okolní kulturní památce, tak limit nepřevyšující výšku této památky v absolutní (nadmořské) výšce, například i uplatnění v panoramatických pohledech. Požadavek na nepřevýšení absolutní výšky hřebene stěhy novostavby v absolutní výšce sousední kulturní památky na parc. . 99 je proto do souboru specifických regulativ doplněn.

**38.2. Stanovit povinnost výškového zastřešení na celém podírysu (zastavěné ploše stavby) namísto navrženého minimálního podílu 70%. Současně navrhované znění specifického výškového regulativu umožní realizovat ploché (např. pultové) zastřešení v maximální výšce stanovené pro hřebene stěhy. Takovýto způsob zastřešení by byl v rozporu s charakterem prostředí a okolní zástavby.**

Návrh rozhodnutí: VYHOVIT ČÁSTEČNĚ

Od vodn ní: Jedná se o reakci na návrh specifických prostorových regulativ pro danou lokalitu v návrhu dokumentace pro opakované ve ejné projednání. Námitka má racionální základ, a koli po izovatel na okraj poznamenává a p ipomíná, 0e budoucí zám r zástavby nebude posuzován pouze z hlediska souladu s územn plánovací dokumentací, ale té0 z hlediska souladu s charakterem území a ochranou jeho architektonických a urbanistických hodnot (dle § 90 stavebního zákona). Námitce není vyhov no tak, 0e by ploché st echy nebylo mo0né ani v malé ásti realizovat, proto0e by tím bylo p íliz svazováno budoucí architektonické ezení, které by i p i p ípadném áste ném pou0ití plochých st ech mohlo být kvalitní. Nicmén je akceptováno racionální jádro námitky, a to je obava z mo0né výzky ploché st echy a0 ve výzi limitované pro h eben st echy zikmé, co0 by bylo z hlediska hmotového p sobení p evýzené a nevhodné. Z toho d vodu je závazný specifický regulativ dopln n o ustanovení sni0ující mo0nou výzku plochých ástí st echy na úrove odpovídající výzce ímsy navazujícího zikmého zast ezení.

### **38.3 Limitovat po et byt na pozemku parc. . 74 na 12 bytových jednotek**

Návrh rozhodnutí: NEVYHOV T

Od vodn ní: Tato námitka byla uplatn na ji0 ve fázi prvního ve ejného projednání (v souboru po0adavk námitky . 22) a do specifických regulativ pro danou lokalitu nebyl limit po tu byt za azen. Navr0ené prostorové regulativy omezující zastav nou plochu a výzku zástavby jsou z hlediska vhodného objemu nové zástavby dostate né a ur ují rovn 0 limitní u0itnou plochu byt . P ítom z hlediska zát 0e na dopravní a technickou infrastrukturu není rozhodující struktura byt (v tzí po et malých í menzí po et velkých byt ). P í povinnosti dodr0et min. podíl nezpevn ných ploch 50% ovliv ují nep ímo po et a strukturu byt rovn 0 po0adavky na umíst ní pot ebného po tu odstavných a parkovacích stání.

### **38.4 Uvést výklenkovou kapli v ul. Na Níjým hrádku (k íjovatka s ul. Martinovskou) do textu Od vodn ní, kap. 3.4.**

Návrh rozhodnutí: VYHOV T

Od vodn ní: Smyslem a obsahem kapitoly není úplný vý et nemovitých kulturních památek, ty jsou zobrazeny v koordina ním výkresu, v etn zmín né kaple. Nicmén uvedení kapli ky do p íslužné kapitoly jako význa ného objektu je na míst .

## **39. Eva Vitouřová, .j. 32259/2016, došlo dne 1.6.2016**

Nesouhlas s návrhem využití pro centrální m stské parkoviýt a multifunk ní halu na pozemcích parc. . 227/1 a 302/4 mezi ul. Palachovou a starým nádražím (bývalé zahradnictví) z d vodu nevhodnosti p ílíh hmotné zástavby, likvidace stávající vzrostlé zelen , nár stu dopravy a nevhodného dopravního napojení na ul. Zápskou v blízkosti železni ního p ejezdu. Návrh na využití území pro otev ené sportoviýt (zázemí 3. Zü) a ve ejnou zele .

Návrh rozhodnutí: VYHOV T ÁSTE N

Od vodní: Pozemek parc. . 227/1 bude v souladu s územním plánem využit pro blíže nespécifikované druhy veřejné infrastruktury - obecného vybavení (typ plochy OV), včetně možnosti vybudování otevřeného sportoviště jako zázemí 3. Zřídka a související dopravní a technické infrastruktury. V souladu s územním plánem zde rovněž platí možnost uplatnění předkupního práva ve prospěch města Brandýs nad Labem - Stará Boleslav. Regulační plán nestanovuje konkrétní způsob využití pozemku, určuje pouze limitní podmínky zastavitelnosti. Navržená výměra maximální zastavěné plochy stavbami zaručuje ponechání dostatečného podílu zeleně. Ochrana stávající kvalitní zeleně bude zajištěna v aktuální době zpracování budoucí projektové dokumentace konkrétních záměrů. V reakci na tuto námitku se ruší návrh na stanovení veřejného prospěšné stavby s možností vyvlastnění pro záměr veřejných garáží a parkoviště na pozemku parc. . 227/1, předložený ve verzi návrhu pro opakované veřejné projednání. Využití pro dopravní funkce včetně parkování bude v souladu s regulačním plánem zajištěno v následných dokumentacích budoucích záměrů a v koordinaci s využitím všech okolních pozemků a možnostmi jejich napojení na veřejnou komunikaci.

#### **40. Studio MAC-ARCHITECTURE, s.r.o., .j. 32464/2016, došlo dne 1.6.2016**

**40.1. Požadavek na umožnění dostavby objemu objektu stávajícího bytového domu .p. 937 na parc. . 994 na 4 až 4,5 NP, umožnění dostavby v uliční šířce v této výšce až k nároží ulice Plantáže, na nároží umožnit realizaci výššího dominantního prvku obdobně jako je tomu na nároží stávající zástavby Královické ulice oproti ulici Zápské.**

Návrh rozhodnutí: VYHOVIT

Od vodní: Požadavek na možnost navýšení stávajícího bytového domu byl uplatněn již v rámci prvního veřejného projednání. Poizovatel se touto námitkou zabýval též ve fázi opakovaného veřejného projednání vzhledem ke skutečnosti, že úpravou po prvním veřejném projednání došlo k významnému omezení zastavitelnosti vnitrobloku . 16a. Podatel v rámci námítky podané ve fázi opakovaného veřejného projednání navíc argumentoval návrhem na urbanisticky vhodnou dostavbu nároží Komenského nám. a Plantáže ve výšce 4 np+p. Po zvážení všech okolností a na základě stanoviska orgánu památkové péče je návrh upraven tak, že se zvýšení podlažnosti domu . p. 937 a dostavba nároží do ul. Plantáže použít za předpokladu splnění následujících podmínek, které jsou zpracovány do specifických prostorových regulativů pro danou lokalitu . viz kap. 10, specifické regulativy B. a C.:

- dům . p. 937 nebude demolován a nahrazen novou stavbou, ale pouze nastavěn o jedno (třetí) nadzemní podlaží s možností podkrovní vestavby na stávajícím podlaží. Bude zastřešen zikmou valbovou nebo sedlovou střechou, která bude přesně navazovat na střechu sousedního domu . p. 949 (přímé pokračování hřebene i říms). Jakékoli ploché zastřešení je nepřijatelné. Připadné podkrovní vikýře v úrovni střechy je možné umístit jen na severovýchodní straně střechy (směrem do vnitrobloku - zahrady). Vikýře nebudou souvislého a průběžného charakteru a jejich uplatnění nesmí v pohledu představovat naduplatněné zikmé roviny střechy. V části střechy do Komenského nám. a do ul. Královické jsou přípustná pouze střešní okna, nikoli vikýře;
- pro dostavbu nároží Komenského nám. a Plantáže na parc. . 424/2 a 424/1 je přípustný objekt o max. 3 np + podkrovní, zastřešený zikmou valbovou nebo sedlovou střechou, výškou hřebene nepřevyšující sousední bytový dům . p. 395 v ul. Plantáže;

podmínkou je vyřízení limit stávající technické infrastruktury, tj. zejména regulační stanice plynu a souvisejících technických vedení;

- podmínkou nástavby domu č. p. 937 i novostavby na nároží je zajištění odpovídající kapacity odstavných a parkovacích míst pro veškeré potřeby objektu (stávajících i nových částí) podle příslušných norem a předpisů a podle podmínek pro umístění nadzemních a podzemních garáží stanovených tímto regulačním plánem, a to na vlastním pozemku.

**40.2. Požadavek na možnost nové zástavby při severním okraji zahrady parc. č. 1274/1 ve výškové hladině 2np+p, přípádně s ustupujícím podlažím a zelenou stěchou, zastavitelnost 320 m<sup>2</sup>, možnost sanace povodňé dílny na parc. č. 995, zrušení regulace území nezastavitelné.**

Návrh rozhodnutí: NEVYHOVIT

Od vodní: I tento požadavek byl uplatněn již v rámci prvního veřejného projednání. Poizovatel se jím opětovně zabýval i ve fázi opakovaného veřejného projednání s ohledem na úpravy návrhu řešení RP v bloku č. 16a po prvním veřejném projednání. Poizovatel opětovně vyhodnotil, že významný důvod stavby vnitrobloku je z památkových a urbanistických hledisek nevhodná. Tato nevhodnost byla navíc potvrzena doporučením odborné komise Rady města, které se promítlo do námítky města požadující vymezení plochy území nezastavitelného ve vnitrobloku s označením 16a. Tato úprava byla předem tem a jedním z důvodů opakovaného veřejného projednání. V současnosti zde je třeba požadavky na další zahusťování zástavby ve vnitrobloku odmítnout s odvodněním, že procento zastavivosti celého bloku včetně jeho vnitřních částí přesáhlo již urbanisticky vhodnou míru (na rozdíl například od bloku mezi ul. Pražská a Riegrova, kde je ještě plánována stavba ve vnitrobloku možná). Je nutné naopak vymezit ve vnitrobloku souvislé nezastavitelné území s možností výhledu uplatnění sídelní zeleně a přípádnou stavbu v rámci bloku 16a připustit pouze v urbanisticky vhodných prolukách na jeho obvodu nebo v jiných zvlášť odvodněných případech.

**40.3. Nedržet povodňé profil sedlové stěchy - připustit využití prostoru nad kordonovou římsou ve formě ustupujícího patra jako náhrady podkrovní v sedlové stěše a umožnění stavby nároží ulice Plantáž architektonickým řešením s plochou stěchou do výše hřebene stávajících budov. Aktuálně navržené regulativy a pracovní návrh rozhodnutí o námítkách uplatněných v rámci veřejného projednání považuje podatel za diskriminační, restriktivní a v současnosti nepodložené. Argumentuje tímto obecným vývojem architektury a zdalšími příklady novodobé architektury zasazené do památkově hodnotného prostředí, které nesmí zůstat bezohledným.**

Návrh rozhodnutí: NEVYHOVIT

Od vodní: Pro přípádnou stavbu domu č. p. 937 je třeba vycházet ze skutečnosti, že je připustitelná pouze v souvislosti s srovnáním do výšky a tvaru sousedního a navazujícího bytového domu č. p. 949. Tato návaznost je jako podmínka přípádné stavby vyžadována i stanoviskem orgánu památkové péče, uplatněným k návrhu rozhodnutí o námítkách. Ustupující podlaží by bylo v daném místě cizorodým prvkem. Umožnění ploché stěchy až ve výšce hřebene stávajících budov by navíc znamenalo optické převýšení a rozdílení hmoty této

nástavby v i sousedním objektu, což je z hlediska množství okolní zástavby a polohy dané lokality v podpolí zámku nepřijatelné.

V reakci na návrh rozhodnutí o námítkách jsou obecně zněny definice pojmů „podkroví“ a „sustupující podlaží“ dle výroku tohoto RP. Dále jsou obecně zněny podmínky použití střešních vikýřů a podzemních garáží. Přitom je třeba mít na zřeteli, že regulační plán v rámci svého množství a zákonného obsahu obsahuje zásadní a závazné prvky (limity) prostorové regulace, nemůže ale postihnout všechna budoucí architektonická řešení a nemůže ani platit pravidlo, že pokud je splněn regulativ RP, musí být záměr povolen (viz § 90 stavebního zákona). Tento regulační plán navíc nenahrazuje žádná územní rozhodnutí, a proto všechny budoucí záměry budou podléhat procesu umístění staveb (nejlépe formou územního rozhodnutí) v souladu s § 90 stavebního zákona, kdy soulad záměru s územní plánovací dokumentací (regulačním plánem) je pouze jednou z podmínek vydání územního rozhodnutí.

#### **41. Josef Klein, .j. 32623/2016, došlo dne 2.6.2016**

**Požadavek na zařazení pozemku parc. . 1276/1 (v bloku 16a mezi ul. Ivana Olbrachta a Plantáží) do území s obecnými pravidly zastavitelností (po poslední úpravě na základě námítky / požadavku města je pozemek zařazen do území nezastavitelného). Na uvedeném pozemku je vydané pravomocné územní rozhodnutí na výstavbu 6 rodinných domů. Námítka je zdůvodněna tím, že budoucí umístění zahradních domků na uskladnění zahradního nářadí pro budoucí vlastníky rodinných domů.**

Návrh rozhodnutí: NEVYHOVÍ

Od vodní: Vymezení nezastavitelného území uvnitř bloku 16a bylo provedeno na základě doporučení odborné komise Rady města, které se promítlo do námítky města k návrhu dokumentace pro první veřejné projednání. Tato úprava byla předmětem a jedním z důvodů opakovaného veřejného projednání. Požadavky na další zaházení zástavby ve vnitrobloku je třeba do budoucna odmítnout s odvodněním, že procento zastavitelnosti celého bloku v etně jeho vnitřních částí přesáhlo již urbanisticky vhodnou míru (na rozdíl například od bloku mezi ul. Pražská a Riegrova, kde je ještě plánovaná dostavba ve vnitrobloku možná). Je nutné naopak vymezit ve vnitrobloku souvislé nezastavitelné území s možností výzvy uplatnění sídelní zeleně a případnou dostavbu v rámci bloku 16a připustit pouze v urbanisticky vhodných prolukách na jeho obvodu nebo v jiných zvláštních případech. Není smyslem regulačního plánu zkoumat pravomocnost vydaných územních rozhodnutí. Regulační plán však ani v případě jejich pravomocnosti tato rozhodnutí nemusí v odvodněních případech (jako je tento) respektovat. V rámci jednoznačnosti výkladu pro následná rozhodování stavebního úřadu byla doplněna textová část Odvodnění o novou kapitolu 5.1. Vztah mezi regulačním plánem a dříve nebo později vydanými územními rozhodnutími. Tato kapitola je zařazena do části Odvodnění proto, že její obsah vyplývá z obecných právních předpisů a není pod rozhodovací pravomocí zastupitelstva města. Pokud jde o sklady zahradního nářadí, měly by být v zásadě (a v památkové zóně zvláštně) řešeny v rámci dispozice rodinných domů.

#### **42. CZ STAVEBNÍ HOLDING, a.s., .j. 32767/2016, došlo dne 2.6.2016**

**Nesouhlas s návrhem specifických prostorových regulativ pro pozemek parc. . 74 a stp. . 311, ul. Na Nivě hrádce po stránce: zastavěné plochy v rozsahu 20% výměry pozemku, plochy zeleně v rozsahu min. 50% výměry pozemku, stanovení výškové regulace a způsobu zastavění a návrhu rozdělení zastavěných ploch. Požadavek na vrácení podoby návrhu regulace do verze předkládané k prvnímu veřejnému projednání v lednu 2016.**

Pozn. pořizovatele: Uvedená verze návrhu pro první veřejné projednání obsahovala zastavěnou plochu 1100 m<sup>2</sup> plochy pozemku (27,5%), z toho 550 m<sup>2</sup> v podlažnosti 3np+p a 550 m<sup>2</sup> v podlažnosti 2np+p, min. 35% zeleně na pozemku a vymezení zastavitelné plochy, které sahalo cca 5m k jižní a západní a cca 7m k východní hranici pozemku.

Návrh rozhodnutí: NEVYHOVIT

Od vodní: Námitce nelze vyhovět zejména z důvodu negativního stanoviska dotčeného orgánu památkové péče (krajského úřadu) k verzi návrhu pro první veřejné projednání a z důvodu námitek podaných ve ejnostech, z nichž některé byly vyhodnoceny jako oprávněné. Krajský úřad svým stanoviskem ze dne 19.1.2016 vyslovil nesouhlas s navrženou zastavěností na 1100 m<sup>2</sup>, požadoval snížit podlažnost z 3np+p na 2np+p a souasn požadoval omezit výšku hřebene střechy (vzduše) na 9m. Dále požadoval stanovit podrobnější regulační podmínky vzhledem ke svažitosti terénu. Toto negativní stanovisko dotčeného orgánu bylo dle vodem pro svolání dohodovacího jednání, které se konalo dne 19.2.2016. Výsledkem tohoto jednání byla kompromisní dohoda o specifických regulativech pro zástavbu na předem určeném pozemku. Dohodnuté prvky specifické regulace byly v další fázi přeneseny do verze návrhu pro opakované veřejné projednání. Do této verze byly přeneseny i oprávněné námitky ve ejnostech obyvatel a vlastníků okolních nemovitostí, týkající se zejména stanovení vztálosti vzdálenosti zastavitelné části pozemku od jižní a východní hranice předem určeného pozemku. Další úpravy specifické regulace do verze návrhu pro vydání se týkají již jen upesnění pravidel pro jejich uplatnění, zásadní principy ani hodnoty se tímto úpravami nemění. Pořizovatel v souvislosti s argumentací podatele připomíná, že Městský úřad, odbor územního rozvoje a památkové péče, ani odborné komise města nejsou dotčenými orgány památkové péče kompetentními pro projednání regulačního plánu MPZ. Jediným kompetentním orgánem je Krajský úřad Středočeského kraje (odbor kultury a památkové péče).

#### **43. Floare Kutina, .j. 32786/2016, došlo dne 2.6.2016**

**43.1. Umožnit dostavbu proluky parc. . 2054/1 zahrnující i pozemky pod stávajícími garážemi (zejména se jedná o garáže na stp. . 422/10, 422/9, 422/8 a 422/5), a to ve výškové hladině sousedních objektů, tzn. minimálně 2 nadzemní podlaží a využitelné podkrovní (2+p).**

Návrh rozhodnutí: VYHOVIT

Od vodní: Jedná se o reakci podatele a vlastníka pozemků na úpravu návrhu po prvním veřejném projednání, ve které bylo na základě požadavků města (opírajících se o doporučení odborné komise Rady města) vymezeno nezastavitelné území v části bloku 16a. Poté

vymezení nezastavitelného území se týkala především vnitřních částí tohoto bloku. Přiměřená zastavitelnost jeho okrajů v prolukách mezi stávajícími objekty byla následně vyhodnocena z urbanistického hlediska jako přípustná a vhodná. Návrh RP je proto upraven tak, že v ulici Ále ulice Plantáž bude umožněna dostavba proluky mezi stávajícími objekty ve výšce max. (nikoli minimální, jak zněla námitka) 2np+p (odpovídající výšce sousední novostavby). Námitce je možné vyhovět bez dalšího opakovaného veřejného projednání proto, že uvedená dostavba zde byla možná již ve fázi návrhu pro první veřejné projednání a proti tomuto konkrétnímu využití po izovatel žádné námitky ze strany veřejnosti ani dotčených orgánů neobdržel. Na základě stanoviska dotčeného orgánu památkové péče, uplatněného k návrhu rozhodnutí o námitkách, je doplněna závazná stavební úprava do ul. Plantáž a jsou stanoveny podmínky zastavitelnosti, včetně minimálního podílu zeleně na pozemku (20%).

**43.2. Rozvíjet možnost dostavby ve vnitrobloku na pozemku parc. č. 1276/3, kde stála původní velká hospodářská budova v místě, kde se nyní nacházejí garáže p. č. 2186 a 2190 a kde jsou zbytky původního zdiva, v ploše zastavitelnosti v rozsahu 250 m<sup>2</sup> ve výškové hladině sousedních objektů, tzn. minimálně 2 nadzemní podlaží a využitelné podkrovní (2+p) a zrušení regulace území nezastavitelné.**

Návrh rozhodnutí: VYHOVĚT ŽÁSTEN

Od vodní: Vymezení nezastavitelného území uvnitř bloku 16a bylo navrženo v maximálním rozsahu po prvním veřejném projednání, a to na základě doporučení odborné komise Rady města a následné námitky města. Tato úprava byla především a jedním z důvodů opakovaného veřejného projednání. Podatel tedy měl v rámci opakovaného veřejného projednání jasné právo podat proti tomuto řešení námitku, což učinil. Omezení zastavitelnosti vnitrobloku 16a se opírá o odvodnění, že procento zastavitelnosti celého bloku včetně jeho vnitřních částí přesáhlo již urbanisticky vhodnou míru (na rozdíl například od bloku mezi ul. Pražská a Riegrova, kde je ještě plánovaná dostavba ve vnitrobloku možná). Uvnitř bloku 16a je naopak vhodné vymezit souvislé nezastavitelné území s možností výškové uplatnění sídelní zeleně. Případnou dostavbu v rámci bloku 16a lze přiměřeně připustit pouze v urbanisticky vhodných prolukách na jeho obvodu, eventuálně a velmi omezeně v jiných zvláště odvodněných případech, které nenarazí celkovou urbanistickou koncepcí. Podatel námitky zde nově argumentuje existencí části původního historického objektu se zachovalým sklepením, které hodlá udržet tím, že bude překryto terasou u nového rodinného domu, který hodlá v daném místě postavit. Podatel se proto žásteň vyhovuje omezeným rozsahem přípustnosti nového rodinného domu s limitovanou zastavitelností do 120 m<sup>2</sup> a podlažností 1 np+p s tím, že uvedený plošný i výškový rozsah nenarazí celkovou koncepcí uvolnění vnitrobloku od zástavby a ve veřejném i soukromém zájmu bude zachováno historické sklepení. Obec lze žásteň vyhovět námitce odvodnit ustanovením § 18 odst. 2 stavebního zákona, tj. obec prospěšným souladem ve veřejných a soukromých zájmech. I zde se jedná o případ, kdy je možné žásteň vyhovět bez nutnosti dalšího opakovaného veřejného projednání, protože tato možnost omezené zastavitelnosti existovala již v prvním návrhu pro veřejné projednání a proti tomuto využití po izovatel žádné námitky ze strany veřejnosti ani dotčených orgánů neobdržel. Na základě stanoviska dotčeného orgánu památkové péče, uplatněného k návrhu rozhodnutí o námitkách, jsou stanoveny podmínky zastavitelnosti, včetně minimálního podílu zeleně na pozemku (30%).

Poznámky po izovatele k argumentacím v námitce: Argumentace prioritou . 07 odst. b) dle platných ZÚR Středoúeského kraje je zcela nepřipadná, nebo tato priorita se týká preference rekonstrukcí a přestaveb nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině. V žádném případě tuto prioritu nelze vykládat jako ospravedlnění a zdůvodnění pro zvyšování hustot a výšek zástavby v zastavěném území, navíc v městské památkové zóně. Podatel navíc necituje poslední část uvedené priority, která její smysl dotváří, a sice soustědit se na zvýšení procenta volné zeleně v zastavěném území. Vymezení plochy nezastavitelného území proto nejen, že není v rozporu s uvedenou prioritou, ale přímo tuto prioritu v rámci konkrétních podmínek naplňuje. Vnitřní část bloku 16a nelze považovat za brownfield, jak uvádí podatel, nebo se v něm nevyskytují využitelné plochy na místech nevyužívaných objektů a areálů.

### 1.3 uplatnění připomínek

Vzechna písemná podání uplatněná veřejností v rámci projednávání návrhu RP MPZ byla vyhodnocena jako námítka, tj. s vypracováním individuálních návrhů rozhodnutí v etn odůvodnění. Vypořádání námitek i připomínek je proto obsaženo v předcházející kapitole . 1.2.

### 1.4 úprava dokumentace na základě uplatněných námitek a připomínek

Na základě uplatněných námitek a připomínek k prvnímu i opakovanému veřejnému projednání byly provedeny úpravy dokumentace na následujících místech:

- upřesnění terminologie - (pojem „dostavba“ byl nahrazen pojmy „stavba“ a „sčm na dokončené stavby“ v souladu s terminologií stavebního zákona);
- upřesnění terminologie . namísto pojmu „území bez možnosti dostavby“ atd. byly zavedeny pojmy „území nezastavitelné“, „území s regulovanou zastavitelností“ a „území s obecnými pravidly zastavitelnosti“;
- upřesnění terminologie . namísto pojmu „zástavba určující charakter MPZ“ byl zaveden pojem „charakteristická zástavba MPZ“;
- ve výroku je definována (doplněna) plocha funkčního typu SM . plochy smíšené obytné městské (v souladu s územním plánem);
- parc. . 422/1 je zařazena do území s obecnými pravidly zastavitelnosti;
- parc. . 155/25 je zařazena do území s obecnými pravidly zastavitelnosti;
- je snížena podlažnost nové zástavby v lokalitě Fakultní ulice (projekt „Zámecký dvůr“ z 3np+pná 2np+pná základě stanoviska dotčeného orgánu památkové péče (platnost připadných pravomocných rozhodnutí tím není dotčena), přechod historickou Matyázovou branou zůstává navržen k obnovení, bude vhodně zakomponován do zástavby budoucího areálu;
- pro zástavbu bytového domu na pozemku parc. . 74 (blok 27a) Na Nižším hrádce je upraveno vymezení zastavitelné části pozemku (dále od stávající zástavby v ul. Na Strouze i od sousední parc. . 99), dále jsou stanoveny specifické podrobné prostorové regulativy vyhovující jak zájmům města, tak stanovisku dotčeného orgánu památkové



- pé e (na základě výsledků dohodovacího jednání ze dne 19.2.2016) . viz kapitola . 10 výroku. Byly zohledněny též relevantní námítky veřejnosti;
- bylo odstraněno označení objektu s . p. 145 (ul. Na Strouze) jako objektu s památkovým potenciálem;
  - bývalý hrázdný domek na parc. . 1260 (ul. Na Celné) je označen jako scharakteristická zástavba MPZ%š požadavkem na jeho obnovení v povodním tvaru a architektuře;
  - je rozšířena zastavitelná plocha pro možnost přístavby tělocvičny u 3. Zř. v ul. Palachova a0 ke stávajícímu oplocení areálu zkolý;
  - byla rozšířena zastavitelná část pozemku bývalého zahradnictví pro možnost umístění blíže nespecifikovaného občanského vybavení . ve veřejné infrastruktuře dle § 2 odst. (1) písm. k) 3. stavebního zákona;
  - byly specifikovány podmínky pro umístění nadzemních a podzemních garáží, včetně jejich započítávání do limitů zastavěných ploch;
  - byly specifikovány a definovány pojmy nadzemního a podzemního podlaží, podkrovní, ustupujícího podlaží a stanoveny zásady pro použití pokrovních vikýřů ;
  - vnitroblok mezi ulicemi Ivana Olbrachta a Plantáží byl maximálně uvolněn jako území nezastavitelné, stávající méně hodnotné objekty (např. garáže) jsou snaha dočistit%o platnost případných pravomocných rozhodnutí na nové stavby tím není dotčena; případná nová zástavba je přípustná pouze v prolukách na obvodu bloku, vyjma zvláště od vodních a z pohledu celkové koncepce nepodstatných případů ;
  - stávající bytový dům v ul. Na Nižším hrádku (parc. . 92/1) není charakteristickou zástavbou MPZ, ale zástavbou ostatní;
  - je plocha vyznačena kaplička na křižovatce ulic Martinovská a Na Nižším hrádku; jedná se o nemovitou kulturní památku (vyznačeno v koordinátním výkresu);
  - je navržena možnost dostavby nároží ulic Karla Tájka, Zahradnická a Jilemnického, okrouhlý půdorys není stavební arovně závazně stanoven;
  - byly upraveny drobné nedostatky v grafické a textové části v zájmu významové jednoznačnosti dokumentace.

## 2 VÝSLEDEK POSOUZENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU Z HLEDISKA SOULADU

### 2.1 s politikou územního rozvoje a územní plánovací dokumentací

#### Politika územního rozvoje ČR:

Tento regulační plán je v souladu s Politikou územního rozvoje (PÚR) ČR 2008 (schválena vládou ČR 20.7.2009). Aktualizace . 1 PÚR byla schválena vládou ČR dne 15. 4. 2015 usnesením . 276. zezněné území je dle PÚR zařazeno do rozvojové oblasti Praha (OB1), charakterizované mimo jiné silnou koncentrací obyvatelstva. zezněného území se netýkají žádné specifické úkoly, vyplývající pro danou rozvojovou oblast.

Z hlediska republikových priorit (kap. 2.2 PÚR ČR v aktualizovaném právním stavu) se zezněného území týkají zejména následující priority:

*(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Tato území mají značnou hodnotu, například jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. Tato*  
Regulační plán směřuje ve všech svých atributech k naplnění této priority.

(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároku na veřejnou infrastrukturu. Návrh a ochranu kvalitních městských prostor a veřejné infrastruktury je nutné řešit ve spolupráci ve veřejném i soukromém sektoru s veřejností.

Předkládaný regulační plán má komplexní, koncepční a dlouhodobý rozměr. Ve vztahu ke konkrétním možným záměrům nechce být příliš pedurující a svazující. Na druhou stranu např. vymezením zástavby, která určuje charakter MPZ a kterou je nutné zachovat ve své hmotnosti a výrazu, nebo v určitých a spíše ojedinělých případech vhodně doplnit, chrání základní hodnoty výjimečného území. Veřejnou infrastrukturu chápe ve všech souvislostech, zejména s ohledem na vymezení a pravidla užívání ve veřejných prostranstvích.

#### Politika architektury a stavební kultury R:

Tento regulační plán je v souladu s Politikou architektury a stavební kultury R, která byla schválena vládou R usnesením č. 22 ze dne 14. 1. 2015.

Regulační plán naplňuje zejména následující cíle a opatření:

##### *Cíl 2.2*

*Zajistit kvalitu ve veřejných prostranstvích za pomoci integrovaných a komplexních řešení.*

##### *Opatření 2.2.3*

*Nástroji územního plánování prosazovat adekvátní využití a měřítko objektů obklopujících ve veřejných prostranstvích. Dbát na respektování genia loci lokality.*

*Zodpovědnost: Veřejná správa na úrovni obcí.*

Předkládaný regulační plán toto řeší např. zpevněním vymezení ploch ve veřejných prostranstvích, vymezením charakteristické zástavby MPZ, vymezením stavebních řádů a dalších regulativů, např. podlažnosti staveb. Další podmínky úpravy staveb a užívání ve veřejných prostranstvích směřují zejména k zachování historického charakteru, tedy genia loci řešeného území.

##### *Cíl 3.1*

*Zajistit návaznost nových staveb na charakter a strukturu hodnotné stávající zástavby, respektovat a rozvíjet kulturní a stavební dědictví i hodnoty krajiny.*

##### *Opatření 3.1.2*

*V územních plánech stanovovat charakter a strukturu stávající i navrhované zástavby.*

*Zodpovědnost: Veřejná správa na úrovni obcí.*

Tento regulační plán je orientován na respektování a rozvíjení kulturního a stavebního dědictví na území městské památkové zóny a na ochranu hodnot krajiny navazujícího území povodních labských lučních lesů. Zpevňuje a prohlubuje tím koncepci platného územního plánu.

#### Zásady územního rozvoje (ZÚR) Středočeského kraje:

O vydání této dokumentace rozhodlo Zastupitelstvo kraje dne 19. prosince 2011. Vydání bylo oznámeno veřejnou vyhláškou ze dne 4.1.2012. ZÚR Středočeského kraje v současné době platí v právním stavu po vydání jejich 1. aktualizace. Podmínkou 1. Aktu ZÚR SK je pouze řešení dálnice D3 (Praha – České Budějovice) a souvisejících staveb na území Středočeského kraje. O vydání 1. Aktu ZÚR SK rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje usnesením č. 007-18/2015/ZK ze dne 27.7.2015.

Do řešeného území RP MPZ zasahují následující jevy, obsažené v ZÚR:

- návrhová část:

- nadregionální biokoridor řeky Labe K10
- rozvojová oblast republikové úrovně (OB1 - rozvojová oblast Praha)

- informativní část:

- hranice ochranné zóny nadregionálního biokoridoru
- významná cyklotrasa
- místská památková zóna

Priority územního plánování kraje vycházejí z celorepublikových priorit, stanovených v PÚR ČR. Z územně specifikovaných priorit se žádná konkrétně nedotýká území RP MPZ Brandýs nad Labem. Z dalších priorit se území týká následující:

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

*o*

*c) zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenaruzovat cenné místské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit fragmentaci krajiny a srstání sídel;*

Regulační plán je svým cílem i obsahem plněn v souladu s uvedenou prioritou.

*(07) Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje zvlášt ve vymezených rozvojových oblastech a vymezených rozvojových osách. Pííitom se soustředí zejména na:*

*o*

*c) intenzivní rozvoj aktivit cestovního ruchu, turistiky a rekreace - vytvářet podmínky k vyžšímu využíování existujícího potenciálu, zejména v oblastech:*

*o*

- *cykloturistiky rozvojem dálkových cyklostezek a cyklostezek v příímstském území hl. m. Prahy a dalších rozvojových oblastí,*

Regulační plán vytváří předpoklady pro rozvoj aktivit cestovního ruchu spojených s návštěvou památkově chráněných míst, souborů a staveb, v etn rozvoje cykloturistiky v příímstském území hl. m. Prahy (polabská cyklostezka).

### Územní plán Brandýs nad Labem - Stará Boleslav

Územní plán Brandýs nad Labem - Stará Boleslav je pro tento RP MPZ Brandýs nad Labem přímo nadázenou územně plánovací dokumentací. Z územního plánu regulační plán přebírá podmínky funkčního využití ploch v etn vymezení hlavních veřejných prostranství a vymezení prvků ÚSES. Určité části ploch zastavěného území vymezuje jako nezastavitelné plochy systému sídelní zeleně. RP MPZ Brandýs nad Labem je plněn v souladu s územním plánem, s ohledem na podrobnější měřítko a možnosti podrobnější prostorové a funkční regulace do úrovně jednotlivých pozemků její doplnění a zpřesnění.

## **2.2 s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území**

RP MPZ Brandýs nad Labem se nem ní základní urbanistická koncepce rozvoje území m sta, daná územním plánem. Podporuje se orientace na kvalitní bydlení jako základní slo0ku vyu0ití území m sta, specifikují se podmínky vyu0ívání jeho centrálních ástí (m stských památkových zón) pro umís ování ob anského vybavení a ostatních sou ástí ve ejné infrastruktury, stanovují se podrobné podmínky prostorové regulace zástavby a architektury s ohledem na prioritní po0adavek ochrany architektonických a urbanistických hodnot v území, jsou ezeny principy a prvky zlepzování kvality 0ivotního prost edí v jeho sídelním i p írodním rámci.

Od vodn ní souladu RP MPZ Brandýs nad Labem s obecnými cíli a úkoly územního plánování dle jednotlivých obecných ustanovení § 18 a § 19 stavebního zákona vzhledem ke specifickým podmínkám RP MPZ Brandýs nad Labem není ú elné provád t.

RP MPZ Brandýs nad Labem napl uje zejména obecný cíl územního plánování dle § 18 odst. 4 stavebního zákona, tj.:

- s územní plánování ve ve ejném zájmu chrání a rozvíjí p írodní, kulturní a civiliza ní hodnoty území, v etn urbanistického, architektonického a archeologického d dictví%

RP MPZ Brandýs nad Labem dále napl uje zejména následující úkoly územního plánování dle § 19 odst. (1) d), odst. (1) l) a odst. (1) o) stavebního zákona, tj.:

- stanovovat urbanistické, architektonické a estetické po0adavky na vyu0ívání a prostorové uspo ádání území a na jeho zm ny, zejména na umíst ní, uspo ádání a ezení staveb%
- sur ovat nutné asana ní, rekonstruk ní a rekultiva ní zásahy do území%
- suplat ovat poznatky zejména z obor architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové pé e%

Samostatné od vodn ní jednotlivých ástí ezeného území, p ípadn ov ení jejich souladu s obecnými cíli a úkoly územního plánování, je provedeno v kapitole 3 tohoto Od vodn ní.

## **2.3 s požadavky stavebního zákona a jeho provád cích právních p edpis**

Tento RP MPZ Brandýs nad Labem, pokud jde o obsah a formu dokumentace i postup jejího po izování, je v souladu s po0adavky zákona . 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním ádu, ve zn ní pozd jích p edpis , a jeho provád cích p edpis - vyhlázky . 500/2006 Sb., o územn analytických podkladech, územn plánovací dokumentaci a zp sobu evidence územn plánovací innosti a vyhlázky . 501/2006 Sb., o obecných po0adavcích na vyu0ívání území, ve zn ní pozd jích p edpis .

Územn plánovací dokumentace je vybranou inností ve výstavb a je zpracována oprávn nou osobou.

## **2.4 s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem jejich rozpor**

veřejné území regulačního plánu se nachází převážně ve stabilizovaném území stávající zástavby, jejíž zejména podmínky ochrany hodnot městské památkové zóny. Účel RP MPZ Brandýs nad Labem tak zasahuje téměř výhradně a pouze do zájmu památkové ochrany podle příslušného zákona.

Dotčeným orgánem památkové péče je pro území MPZ Krajský úřad Středočeského kraje (odbor kultury a památkové péče). Požadavky tohoto dotčeného orgánu byly několikrát konzultovány na pracovních jednáních a konfrontovány s předloženým návrhem RP. Dotčený orgán uplatnil k několika prvkům návrhu v rámci společného jednání nesouhlasné stanovisko, které bylo následně předem tímto dohodovacím jednáním (dne 19. 2. 2016). Při tomto jednání dospěli účastníci (zástupci města s určeným zastupitelem, zástupce dotčeného orgánu, pořizovatel, zpracovatel) k dohodě na úpravách návrhu ve všech kolizních bodech. Obsáhlý záznam z tohoto dohodovacího jednání je uložen ve spisu. Dotčený orgán následně uplatnil stanovisko k návrhu rozhodnutí o námítkách a návrhu vyhodnocení připomínek. Na základě tohoto stanoviska došlo ke korekcím návrhu vypořádání námítek a připomínek v souladu se zájmy a požadavky dotčeného orgánu.

V souladu s požadavky dotčeného orgánu památkové péče a v zájmu jednoznačnosti stanovených pravidel bylo do výrokové části RP MPZ Brandýs nad Labem zařazeno grafické schéma. Vybrané památkově hodnotné prostory Toto schéma slouží k vymezení prostor, ve kterých je na příslušných fasádách okolní zástavby zakázáno použití plastových oken, reflexních skel, neonů a blikajících reklam. V těchto prostorech je rovněž zakázáno umístění mobilních kontejnerů na tržní odpad (jsou přípustné pouze kontejnery podzemní). Na základě dalšího požadavku dotčeného orgánu, uplatněného k návrhu pro opakované veřejné projednání, byla do vybraných památkově hodnotných prostor zařazena ulice Na Prádle a celá ulice Ivana Olbrachta, tj. včetně mostu přes Malé Labe a Ostrávek.

Stanovisko Hasičského záchranného sboru uplatněné v rámci společného jednání požadovalo zajistit vnější odborná místa dle příslušné vyhlášky, umístění hydrantů v nadzemním provedení, dodržení vzdáleností vnějších odborných míst, splnění tlakových a průtokových parametrů, účelové potrubních dimenzí přístupových komunikací, požární nebezpečných prostorů a odstup podle příslušných vyhlásek a norem. Požádavky tohoto RP MPZ Brandýs nad Labem nenahrazuje žádná územní rozhodnutí a uvedené požadavky budou řešeny až v rámci konkrétních územních a stavebních řízení, dotčený orgán svým stanoviskem Ev. č. MB. 4 - 1/2015/ÚP. 75 ze dne 29.12.2015, uplatněným v rámci veřejného projednání, oznámil, že účelové požární ochrany je v dokumentaci dostatečné a že s návrhem RP MPZ Brandýs nad Labem souhlasí.

## **3 KOMPLEXNÍ ZD VODNÍ PŘIJATÉHO ÚČELU**

### **3.1 Základní charakteristika a vazby veřejného území v rámci centrálního území města**

Městské památkové zóny vyhlazuje Ministerstvo kultury České republiky. Jedná se o historicky významné části města. K zajištění památkové ochrany zón a jejich historického prostředí, které s architektonickými soubory, jednotlivými nemovitými kulturními památkami,

strukturou pozemk , pozemními komunikacemi, vodními plochami, vodními toky, trvalými porosty a realizovanými kompozi ními zám ry vykazují významné kulturní hodnoty, mohou orgány státní památkové pé e p i svém rozhodování stanovit podmínky, které omezují stavební a jiné úpravy v zón .

M stskou památkovou zónou je urbanistický celek tvo ený vzájemn prostorov spojitou skupinou kulturních památek a m stských nebo venkovských staveb nebo kombinovanými díly lov ka a p írody, s historickým, archeologickým, um leckým, architektonickým, urbanistickým, typologickým, v deckým, společenským nebo technickým významem, který je prohlášen za památkovou zónu.

Hranice M stské památkové zóny Brandýs nad Labem podle p ílohy k vyhlázce MK R . 476/1992 Sb.:

Hranice památkové zóny za íná v rohu nám stí na p. . 14/1 a p echází p. . 1334, 17/2, 20, jde po západním okraji komunikace p. . 1065, lomí se po komunikaci p. . 1069, stá í se na p. . 61, 37/1, 53/2, p echází ulici U h bitova p. . 1072/1, 1072/4, pokračuje ulicí U sv tice p. . 1005/1, navazuje na p. . 31/1, 31/2, 86, 92/2, 92/3, 90, 23/2, 98, 23/4, 1049, 12/10, 578, p echází po komunikaci p. . 1074 na parcelu p. . 314, 1087/2 a lomí se po levém b eh u vodote e (Mlýnský odpad) p. . 1301, obchází most p. . 1284/1 a p. . 1368, 1367, 412, 1259/1, 1259/6, 1258/1, p echází komunikaci p. . 1293/1, lomí se na ulici U dvora p. . 1292 a pokračuje ulici Kralovickou p. . 1052/1 a jde p es hrany p. . 302/4, 227/1, 302/27, 155/4, 155/3, lomí se zp t po západní hran Pražské ulice p. . 1064 a0 na p. . 14/1, kde se hranice uzavírá.

ezené území je tvo eno p evá0n zastav ným územím, v menším rozsahu zastavitelnými plochami a nezastav ným územím.

Jedná se o vysoce stabilizované území, o které je pe ováno m stem Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, vlastníky objekt pod dohledem památkové pé e, zejména s hlediska zachování jedine ného rázu dochované urbánní struktury v celku, potvrzeném statutem MPZ. Sou ástí ezeného území jsou navíc i významné krajinné prvky v mezilehlém území.

Spojení mezi jednotlivými, vzájemné navazujícími ástmi - MPZ Brandýs nad Labem . mezilehlé území - MPZ Stará Boleslav je zprost edkováno staroboleslavskou a brandýskou ástí komunikace, zahrnující soumostí p es eku a p ílehlé t n .

Zástavba je dána z ásti památkov chrán nými domovními objekty s dochovanými hodnotnými prvky a znaky ve své stavební podstat , dispozici, prostorovém výrazu a v architektonických detailech, z ásti ostatní zástavbou, která ji0 nemá dochovány vnit ní hodnotné znaky, nutné pro zápis do seznamu nemovitých kulturních památek, ale svým celkovým prostorovým formováním a vn jším výrazem je hodnotnou sou ástí památkov chrán ného území. Zástavbu nelze hodnotit jenom jako vý et vy len ných jednotlivých dom , ale je nutno ji vnímat jako m stotvorné prvky, utvá ející ve ejný prostor ásti m sta, jak je vnímán z pohledu chodce, ale zároveň také jako prvky utvá ející uspo ádání volných prostor soukromého charakteru, tj. dvor , zahrad, ástí vnitroblok . To vze jsou prvky, které je nutno v daném prost edí zachovat.

Vyu0ití objekt v ezeném území je smízené, krom v tžích, profánních a sakrálních staveb je tvo eno obytnými domy, na hlavních ulicích a nám stích vybavených v parteru obchody a slu0bami. Funk ní vyu0ití objekt je stabilizované z hlediska jejich len ní na domy pro bydlení s podílem 51% a více obytné funkce a ostatní nebytové objekty. Rovn 0 základní rozlo0ení vybavenosti je stabilizováno, svá místa mají stavby pro správu m sta . komplex s radnicí u0ívaný M stským ú adem; stavby pro kulturu . zámek, kostely, muzeum, synagoga; pro zkolství základní zkolý; bankovní slu0by. RP MPZ Brandýs nad Labem p ímo nerozlišuje funkci

jednotlivých dom . V tží volnost je ponechána nap . pro rozmíst ní funkcí obchodu a slu0eb, které v tzinou vyu0ívají parter zástavby a mohou obm ovat svá p sobízt . Z praktického pohledu je ovšem pot ebu obm ování minimalizovat, ka0dá zm na se zpravidla projevuje i zásahem do stavební podstaty domu.

Ve ejná prostranství slou0í nejen chodc m, p ípadn cyklist m, ale prolíná jimi dopravní funkce, která navazuje na dopravní nad azený systém m sta.

N které ásti území MPZ mají navr0en status p zí zóny pro dopravní zklidn ní s nároky na maximální eliminování automobilové dopravy s re0imem vjezd a pr jezdu pro zásobování a dojezdy rezident .

MPZ nez stávají územími vytr0enými z historie, ale musí také b 0n slou0it i sou asným nárok m na technické vybavení. V ásti od vodn ní RP MPZ Brandýs nad Labem vyzna uje v koordina ním výkresu a výkresu ve ejné infrastruktury základní rozvr0ení sítí infrastruktury a dopravní uspo ádání.

Uplatn ní zelen je v rozmanitém území z ásti skamenného%am sta se skromn jím podílem zelen , jinde území s voln jzí strukturou zástavby s v tžím podílem zelen a0 po dominantní uplatn ní zelen krajinných ploch.

Z hlediska podrobnosti zpracování RP MPZ Brandýs nad Labem jsou rozlišovány pozemky zastav né a zastavitelné budovami (pozemními objekty) a pozemky nezastavitelné budovami, jsou jimi nap . plochy m stské zelen , komunikace a ostatní volné nezastav né plochy.

V p ípad vysoce stabilizovaného území MPZ je vymezení zastavitelných ploch budovami p ímo dáno p dorysem budov, které tvo í základní urbanistickou strukturu. Dodr0ení p vodního rozsahu a lenitosti základní urbanistické struktury je nezbytnou podmínkou v regula ních zásadách vyu0ití území. RP MPZ Brandýs nad Labem stanoví místa p ípustných nových staveb, mimo to ponechává prostor pro další mo0nost prostav nosti s ohledem na charakter zástavby. RP MPZ Brandýs nad Labem pracuje s m ítky plán 1:1000, umo0 uje vyzna ení obrys p dorys jednotlivých objekt i s nimi funk n souvisejících nezastavitelných ploch. To dává podmínky pro zachování charakteru celkové hmotové skladby a také zp sobu lenitosti zástavby jednotlivými objekty.

Vzhledem k m ítku dané struktury se a0 na ojedin lé a zvlázt od vodn né p ípady nep ípoužití stavby p estavovat formou scelování sousedních objekt nebo dokonce vytvá ení monoblok zastavujících nebo zast ezuujících navíc také pozemky p ílehlých dvor nebo zahrad nad p ípustnou míru prostav ní.

### **3.2 Urbanistická struktura a architektura eýeného území**

#### **3.2.1 Architektonické a historické hodnoty v území**

Prvo adou hodnotou Brandýsa nad Labem je dochovaný p dorys historického jádra z doby lokace a základní p dorysná osnova p edloka ních osad Ni0zího a Vyzzího Hrádku. Jedná se o dochovaný urbanistický celek s p evá0n nízkopodla0ní zástavbou. Terénní situace je do zna né míry zachována, p edevzím na západní a severozápadní stran . Nejvýznamn jzími dominantami jsou p vodn renesan ní kostel Obrácení sv. Pavla, hrad,

p estav ný na renesan ní zámek, ran gotický kostel sv. Vav ince a ran gotický kostel sv. Petra.

MPZ, krom n kolika areál význa ných církevních staveb, zahrnuje výstavn jí m z anské domy i v tí mnooství domk malom stského typu r zných stavebních a památkových hodnot.

Historické centrum m sta - Masarykovo nám stí - je vymezeno adovou ulí ní zástavbou m stských dom na hluboké parcelaci s dominantní radnicí. P í sou asné trase silnice od Prahy západn od nám stí navazujícího území byl p vodní ráz zástavby pozkozen v druhé pol. 20. stol. rozsáhlými p estavbami s pouítím panelové technologie. V podobném období p í východní front nám stí na míst dvou historických dom a jejich hospodá ských budov bylo p istav no komer ní centrum zabírající p ilehlý vnitroblok.

Nejhodnotn jí ástí s dominantním ú inkem z historických architektonických hledisek a z hlediska památkové ochrany je zámek a jeho p ilehlý areál. Na zámek se vá0e zámecká zahrada, mlýn, statek, bývalý pivovar, most a n kolik dopl ujících staveb.

Jihozápadn v í zámecké zahrad je situováno území pásu mladší zástavby mezi bývalým soudem (nyní objekt p evzalo m sto a bude jej rekonstruovat) s okolím Riegrovy ulice a0 k 0elezni ní trati. Pozoruhodnými skute nostmi jsou zde:

- Specifické pojetí vilové zástavby v Riegrov ulici.
- Komplex základní zkoly v Palachov ulici.
- Výstavn jí budovy pozty, spo ítelna.
- Obytné domy podél Královické ulice.
- Areál vysoké zkoly (bývalý soud)

### 3.2.2 Nep ípu stné zásahy do urbanistické struktury, p íklady nevhodné zástavby z minulého období

Z dvodu zachování charakteru MPZ, je zde nutné architektonicko urbanistickou strukturu chránit. To znamená v zásad nep ípu stnost pro p estavby, které vnází jiné m ítko tím, 0e p estavují nebo dostavují objekty bez ohledu na p vodní parcelaci, spojují pozemky, pln prostavují vnitroblokové prostory a té0 jejich vn jí výraz nerespektuje dané prost edí.

Architektura poplatná své dob doplnila ve 2. pol. min. stol. vnitroblok mezi ulicemi Michalovickou a F. X. Procházky, v etn dvou dom v proluce na Masarykov nám. Ve vnitrobloku vzniklo obchodní centrum se zásobováním orientovaným z ulice Michalovické. Pr chozí vnitroblok zde plní svou funkci. Je navr0ena dostavba objektu zásobování v Michalovické ul. V návrhu RP MPZ Brandýs nad Labem je zde navr0eno dvouúrov ové parkovízt pro zlepšení podmínek parkování v okolním území.

## 3.3 Charakteristické celky MPZ Brandýs nad Labem na funk ních plochách

Další popis území je len n dle blok (viz Hlavní výkres . Funk ní regulace). ezené území je v dokumentaci len no do 34 blok zástavby.

**Blok 1a** - ve ejné prostranství Masarykova nám stí. Masarykovo nám stí je po komplexní regeneraci.



V **bloku 2a** s objekty radnice a kinem je přípustné uvolnění vnitrobloku pro odpočinek, venkovní posezení kavárny apod. Vnitroblokem je navržen průchod.

**Blok 3a** byl postaven v min. století, zejména ve vnitrobloku realizací obchodního střediska, které se navenek propisuje jen domem v náměstí a zásobovacím křídlem v Michalovické ulici. Obchodní zařízení bude využíváno i nadále. Při zásobovacím objektu je navržena dostavba, která vykryje nyní plochou střešnou strohou budovu. Využitím ulice zeleně bude odděleno i přilehlé zásobovací zákoutí. Ve východní části vnitrobloku je navrženo minimálně dvouúrovňové parkoviště s přejezdem z Michalovické ul. a výjezdem do F. X. Procházky.

**Blok 4a** je exponovaný uliční městskou zástavbou s obchodním parterem do ulice Ivana Olbrachta a k náměstím. Dominantní je nárožní budova spojitelná do Komenského náměstí. Je navrhována a zčásti již existuje funkční průchodnost blokem. Na opačné straně v ul. F. X. Procházky je situována drobnější zástavba. Severní lomené nároží je ponecháno bez zástavby jako funkční ve stejné prostranství se zelení před kostelem a okolní budovou. Odtud je zajímavý pohled na pavlačový dům, na které aktivity drobné výroby a údržby by mohly být výhledově uvolněny pro další prostupy blokem s naplní drobných obchodů a služeb.

**Blok 5a** je tvořen rozsáhlým, stavebně rozmanitým územím. Je situován při přejezdu Pražskou ulicí do centra, na její opačné straně se prosadila v nedávné minulosti panelová zástavba. Pevná uliční zástavba při Pražské pokračuje až na Masarykovo náměstí, kde utváří jeho jihovýchodní frontu. Zástavba je zde realizována na převodní hluboké parcelaci, prostupující vnitroblokem až k území parcel rodinných domků a vil v Riegrově ulici, kde nejobjemnější budovou je nárožní pošta, na kterou navazuje další uliční zástavby, pokračující Slepou ulicí až ke Komenského a Masarykovu náměstí. Uliční řada je zde výrazně zalamovaná. Ve vnitrobloku je situován komplex pavilonové mateřské školy, s vhodným klidovým ozeleněným okolím části vnitrobloku, který je průchozí od Riegrovy i Pražské ulice. S tím souvisí navržená úprava vstupu a vjezdu z Riegrovy ulice, využitelná i pro dostupnost nově vyčleněných parcel pro 4 objekty charakteru 1np+RD i pro zásobování zadních traktů (tržnice). V západním cípu bloku jsou navrženy parcely pro typy 1np+RD. V Riegrově ul. se nachází proluka vhodná k dostavbě 2np+RD se zachováním stavební řady v řadě uliční. V Pražské ul. při vstupu do areálu mateřské školy je vhodné doplnění uliční fronty, za podmínky zachování průchodu k MŽ.

**Blok 6a** byl poškozen agresivním postupem panelové zástavby k centru. Blok nyní sestává z fronty domů JZ strany Masarykova náměstí s výtazy, i menšími zbytky dvorních křídél. Pro zlepšení výrazu a ucelení historického prostředí náměstí a jeho prostorové a vizuální oddělení jsou navrženy dva městské domy 2np+RD v ulici Karla Tájka (navazující plynule na zástavbu) a do Pražské ulice (s odskokem nároží). Dům v Pražské ul. bude vybaven podloubím. Na uvedené domy naváže také ve stejný prostor, zezadu za p. 95 a 96. Dům p. 98 je zatím v havarijním stavu.

**Blok 7a** v oštrožní poloze mezi ulicemi Jilemnického a Karla Tájka je navržen k doplnění zástavby s vytvořením vnitřního dvora, průchozího z opačných ulic s parterem obchodu a služeb. V bloku je možné realizovat dva řadové domy 1np a 2np s dvorními křídly 1np.

**Blok 8a** se odvíjí od uliční řadové zástavby podél ul. P. Jilemnického ke Krajskému náměstí. Korekce je potřebná u domu p. 1767 změnou zastřešení na zikmé a změnou architektonického řešení fasády. Drobná dostavba východního nároží s valbovým zastřešením zlepší pohled z Krajského nám.

Zástavba **bloku 9a** je tvořena skupinou domů soustředěných poblíž Krajského náměstí směrem do ulice Podkostelní. Kromě obytných domů zabírá i pozemky s budovou a píštělem sbírací surovin, které mohou být transformovány na vhodný zázemí ve veřejném vybavení v klidové poloze vnitrobloku s výhledem na dominanty města. Při severním a západním cípu jsou navrženy k uvolnění od garáží a k využití jako veřejná prostranství dvě plochy. Na místě zbořené české hospody je možné postavit objekt s podlažností 1np+p. U domu p. 179/1 navržena píštělná píštělná zimní zahrada.

Dominantními prvky **bloku 10a** jsou kostel a zvonice. V ul. F. X. Procházky se nachází adová zástavba s dlekanstvím, na které se váží plochy zeleně dle kánské zahrady. Do JV území bloku z části zasahuje navržené parkoviště v bloku 3a.

**Blok 11a** je tvořen adou městských domů s výrazným jižním nárožím, na opačné straně zakončený školní budovou.

Dominantním objektem **bloku 12a** je ústav sociální péče v areálu se zahradami a hospodářským dvorem a píštělem s ulice Na Betháni, kde je navržen k dostavbě adový dvoupodlažní dle m, navazující na uliční zástavbu Na Betháni. Do ul. Na Vyžším hrádku je orientován hlavní vstup do ústavu. Píštělné východní nároží bloku je utvářeno drobnější zástavbou. Ostatní zástavba charakteru RD je více rozvolněná, píštělná výjimečně 2 podlažní.

**Blok 13a** je možné lenit píštělnou Horovou ulicí na východní a západní část. adová zástavba podél ulice Na Kopečku, s nejmohutnější píštělnou lomeným nárožím domem p. 201. Dominantním prvkem východní části je kostel sv. Petra Na Hrádku. Dostavby adových domů jsou navrženy v ulici Na Betháni.

**Blok 14a** je maximálně prostavěný v ostrovní poloze mezi ul. Na kopečku a Ivana Olbrachta. Na západě na něj navazuje cíp se zelení ve veřejném prostranství.

Rozsáhlý **blok 15a** s hlavní dominantou Brandýsa nad Labem, zámek v areálu se zámeckými zahradami, bezprostředním lenitým okolím zámku a píštělným parkovým nástupním prostorem Plantáže od Královické ulice. Jako možná parafráze na vstupní bránu je vyznačen píštělný píštělný k zastavení. Další vstupy do areálu jsou branou od ul. I. Olbrachta. Za branou na kraji areálu je situovaná kóárovna, po zásadní renovaci. Poblíž se nachází technický píštělný objekt trafostanice, navržený na změnu na podzemní provedení trafostanice. Další píštělný strmější cestou je veden z ulice Na Celné, kolem návrží s altánem a podcházející vnější krytou chodbu Rudolfinku. Na otevření po stavebních úpravách je píštělnován píštělný do zámecké zahrady z východní strany od ulice Na Celné. Další funkční vstup s novodobou branou je píštělný od Královické ulice. Tí celky území, charakterově odlišné, mají být od sebe jasné odděleny, uspořádáním oplocení, zdí, druhem zeleně. Volný píštělný se píštělná prostorem parku Plantáže s jírovčovou alejí, s travnatými plochami, s novým kompozičním uspořádáním zelených ploch s vyleněnými plochami pro hry a odpočinek. Vlastní zámecká stylizovaná pravidelná zahrada bude uzavíratelným prostorem s možností samostatného denního re0imu. Vlastní okolí zámku s hradním píštělným by rovněž bylo možné píštělnit.

**Blok 16a** je utvářen městskou adovou zástavbou s parterem obchodu a služeb podél ul. Ivana Olbrachta, vyžadující dostavbu proluky na nároží do Komenského náměstí. Podél Komenského náměstí pokračuje adová bytových domů k ulici Plantáže, kde by bylo vhodné (po vyřízení všech technických a funkčních komplikací) toto nároží citlivě dostavět. Při ul. Plantáže je nutno opatřit dostavět uliční frontu i s vztahy částí zbouraného píštělného domu.

Vnitroblok je z části zastavěn nepřiléhavou vhodnou zástavbou (garážové, klny, píštělnky) a zpevněnými plochami. Zájmem města je nezvyšovat zastavěnost vnitrobloku a pokud možno

stabilizovat a rozšířit zde nepevné plochy zelen. Z toho důvodu je část vnitrobloku vymezena jako území nezastavitelné. Stávající drobné stavby (pěší a garáže) jsou uvažovány s novými stavbami se odvodněním pouze ve vyznačených místech a v rozsahu, který není podstatný pro celkovou koncepci. Případná pravomocná rozhodnutí o umístění nových staveb tímto nejsou dotčena, avšak do budoucna nebude možné zde novou výstavbu umístit. Více k tomu viz kap. 5.1 Odvodnění.

**Blok 17a** je na svém území tvořenadou mstských nájemných domů s předzahrádkami do Královické ul.

Zásadní potěbou v rámci prostoru (**bloku**) **18a** Komenského náměstí je úprava kiovatky a ostatních součástí veřejného prostranství.

Nejvýraznější částí **bloku 19a** je zástavba RD a vil Riegrov ulici. Do Riegrovy a Palachovy ulice je situováno nárožní adových mstských inovních domů. V Palachov ulici je dále potenciálem k zastavení část plochy bývalého zahradnictví. Jedná se o dležitou lokalitu pro možné umístění obanského vybavení víceúčelového (kulturního, sportovního) charakteru. Při budování bývalého (starého) nádraží je navržen rozsáhlý objekt veřejného (části krytého) parkoviště, které vytvoří potřebnou parkovací kapacitu pro návštěvníky centrální oblasti města. Objekt leží zčásti mimo zezelené území MPZ.

V **bloku 20a** je situován lenitý komplex zkolních budov a samostatná budova zkolní jídelny a družiny Komenského nám. Pro možnost rozšíření zkolny je stanovena mezní stavební čára směrem k ulici Palachov. Podlažnost 2np+p nebo halová tlocví na.

**Blok 21a** je zastaven, v sousední adové zástavbě v Zápské ulici kompozici vyváženou, především budovou soudu a dále směrem do nároží s Fakultní ulicí novodobým vysokozkolským komplexem budov vymykajících se z měřítka svými objemy, architekturou a plochým zezelením.

**Blok 22a** zahrnuje na svém území při ul. Na Celné budovu bývalého pivovaru sousedící s nově realizovaným parkem, na protější straně ulice je zástavba domů v podzemí. Blok pokračuje při ulici Fakultní podél zámecké zahrady p vodní hospodářským areálem, který je určen k přestavbě. Nutno umožnit přechody do areálu zámecké zahrady.

Areál (projekt tzv. sZámeckého dvora) při ul. Fakultní zahrnuje část novou rekonstrukci p vodních dochovaných objektů a část novou výstavbu především pro účely kvalitního bydlení. Na základě stanoviska dotčeného orgánu památkové péče je zde z důvodu exponované polohy při zdi zámecké zahrady s ovlivněním pohledu ze zahrady stanovena podlažnost nových staveb na hladinu 2np+p, což je o podlaží níže, než je sledovaný záměr investora. Pravomocná rozhodnutí o umístění nových staveb, vydaná především úřady RP MPZ Brandýs nad Labem, jakož i povolení a ohlazení na ně navazující a jejich podmínky, nejsou RP MPZ Brandýs nad Labem dotčena a jsou vykonatelná. Více k tomu viz kap. 5.1 Odvodnění.

**Blok 23a** je charakteristický zejména historickým mostem a mlýnem, odkud pokračuje podél ramene Labe volněji uspořádaná zástavba až k novému záměstí. Patří sem také solitérní zástavba domů v zahradách podél ulice Na Prádle, která je výrazně limitovaná zátopovým územím. Území především je veřejným prostranstvím s uplatněním zelen. V kiožení ulic a mostu přes rameno Labe je třeba upravit veřejný prostor s kiovatkou, například ve formě eliptické rotundy kiovatky.

**Blok 24a** Pevná západní nároží . p. 1322 do ul. Na Prádle, a východní nároží do ul. I. Olbrachtova . p. 191. Významově dominantní . p. 190. ada zástavby na Vyžším Hrádku.

Výrazný d m . p. 101. P evá0ná ást bloku zahrady, z ásti navr0ené k zástavb charakteru izolovaných RD, dle stanovených stavebních ar soub 0ných s ulicemi.

**Blok 25a** p i soutoku Vino ského potoka a ramene Labe, zástavba je limitována záplavovým územím ve východní ásti bloku.

**Blok 26a** Dominantami jsou kostelík sv. Vav ince a na opa né ji0ní stran bývalá katovna. Údolím od západu a poté po jihovýchodním okraji je veden zatrubn ý potok. Voln jzí zástavba, místy adová. Ve východním cípu ve ejná zele . V havarijním stavu je d m . p. 149.

**Blok 27a** Nyn jzí rozvoln ná zástavba p i ulici Na Ni0zím hrádku je poz statkem p vodn rozsáhlých usedlostí, zachovala se v ucelen jzí form jen u . p. 152. Na opa né stran Na Strouze je zástavba drobná. Vysoký podíl zelen v zahradách vnitrobloku. V JZ náro0í pro dané prost edí p edimenzovaná nov jzí stavba. Jsou navr0eny: dostavba na míst p vodního zbo eného domu 1np+p, novostavba bytového domu na parc. . 74 s drobn jzím len ním, a dostavba charakteru RD v ploze pozemku parc. . 2053. Dále novostavby charakteru RD v plochách pozemk parc. . 78/1, 78/4 s podla0ností 1np+p. Probíhá novostavba modlitebny.

Zvláztní pozornost byla v nována podmínkám zastavitelnosti pozemku parc. . 74, kde je majitelem dlouhodob sledován zám r na realizaci bytového domu. Situace je komplikovaná tím, 0e daný pozemek nebyl v historické dob nikdy zastav n, na druhou stranu ale vzhledem k charakteru okolní zástavby nelze p im ené zastav ní zcela vylou it. Za charakteristickou okolní zástavbu p itom nelze pova0ovat stávající bytový d m na prot jzí stran ulice. Pro zastavitelnost pozemku bylo ur eno p ípuštné vymezení, které chrání jihovýchodní ást pozemku jako nezastavitelnou zahradu (v návaznosti na sousední nezastavitelnou zahradu na pozemku parc. . 78/1). Dále byly stanoveny velmi podrobné specifické prostorové regulativy omezující ploznou vým ru a výzku nové stavby (staveb) bytového domu, p ípadn rodinných dom . Tyto regulativy byly stanoveny po dohod s dot eným orgánem památkové pé e (na základ výsledk dohodovacího jednání ze dne 19.2.2016) . viz kapitola . 10 výroku.

**Blok 28a** V západní polovin je dominantní p vodní jízdná a následuje p evýzený d m . p. 163, který bude v dálkových pohledech z ásti vykryt navr0enou dostavbou bytového domu p i prot jzí stran ulice. V ostatním území drobn jzí zástavba charakteru RD se zahradami. Na parc. . 98 stojí rodný d m astronoma RNDr. A. Be vá e. Paraleln s jízdnou se uplat uje ada menších dom s p edzahrádkami. Dostavba je navr0ena na parc. . 23/4 1np+p.

**Blok 29a.** Rozvoln ná p evá0n p ízemní zástavba.

**Blok 30a** Nízká zástavba utvá ející nepravidelné náro0í ulic Kostelecké a P. Jilemnického.

**Blok 31a** Rozvoln ná zástavba se zahradami. Dostavba charakteru RD 1np+p situována na parc. . 61.

**Blok 32a** Smízená zástavba a zahrady v S ásti.

**Blok 33a** Dominantní skupina památkov chrán ých a k ochran navr0ených budov p i ul. Na Potoce. P i ji0ní hranici bloku je veden zatrubn ý potok. K technickému prov ení se nabízí úprava formou revitalizace tohoto úseku potoka a jeho vedení v otev eném koryt .

**Blok 34a** Uli ní zástavba je vedena ul. S. K. Neumanna p es Krajské nám stí do Peka ské ul.

### 3.4 Nemovité kulturní památky MPZ Brandýs nad Labem

Hlavním dominantním prvkem je komplex zámku.

Představuje soubor budov a parku s postupně naplňovaným potenciálem společensko kulturního, turistického a vzdělávacího využití. Založení se předpokládá na přelomu 13. a 14. století, kdy byl postaven na skalnatém ostrohu nad brodem přeseku Labe gotický hrádek. Významnou stavební etapou byla přestavba do podoby pozdní gotického hradu (1476-1508). Významné dominanty - kostel sv. Petra Na Vyšším hrádku, kostel obrácení sv. Pavla a zvonice, kostel sv. Vavřince.

Koncentrace významných městských funkcí v prostoru Masarykova náměstí:

- sídlo Městského úřadu v objektu historické radnice . p. 1 a . p. 2, zrekonstruovaná po útoku 90. let 20. stol., na ztížení s velkou freskou z r. 1913 znázorňující císaře Rudolfa II., povýzujícího roku 1581 městsko Brandýs na královské komorní město.
- sídlo Okresního muzea v zrekonstruovaném domě . p. 97
- barokní domy . p. 99, 98 s renesančním palácovým jádrem
- tzv. Valdštejnský dům . p. 61 s renesančním jádrem
- obytné domy ve východním rohu náměstí kombinované s nebytovým využitím prvních podlaží.
- náměstí slouží ke konání pravidelných trhů

Brandýské náměstí má klasický obdélníkový tvar, vymezený převážně jednopatrovými domy s podélnými sedlovými střechami.

Z náměstí ulicí F. X. Procházky je přístup k baroknímu dřevěnému kostelu Obrácení sv. Pavla, poblíž kostela samostatně stojí zvonice.

Obytné objekty v těsné blízkosti náměstí.

Lokality seskupení významných objektů :

- V těsné blízkosti zámku je mlýn, ve své době nejvyšší vodní mlýn v okolí.
- Zámecký pivovar z 18. stol.
- Pozoruhodná a malebná drobná zástavba v území s lokální dominantou kostela sv. Vavřince.
- Další významnou památkovou stavbou je Piaristická rezidence.
- Kostel sv. Petra Na Vyšším hrádku.
- Katovna a pohodnice.
- Výklenková kaplička na křižovatce ulic Na Nižším hrádku a Martinovské.
- Areál s obytným domem . p.152, cenný z historického hlediska.
- Synagoga.
- Celkové uspořádání zástavby přehledné i výzkové, střechy krajina.

V těsné blízkosti MPZ se nacházejí:

- Městský hřbitov.
- židovský hřbitov.
- Památkovým potenciálem jsou vilové objekty spolu s charakterem Riegrovy ulice.

### 3.5 Úspo ádání dopravy

#### Vedení komunikací

Ve výkresu funk ního využití jsou zna eny trasy vedení komunikací p ísluzných funk ních kategorií.

Zejména tvarové uspo ádání není v sou asnosti jednozna né a ani v pr b hu platnosti RP MPZ Brandýs nad Labem nelze vylou it jeho možné úpravy a precizování dle okamžitých potřeb ezeného území i nových souvislostí plynoucích ze zírších územních vztah . RP MPZ Brandýs nad Labem tak ponechá ur itý prostor na jejich úpravy a rozvoj v rámci ve ejného prostoru.

Sb rné komunikace (B) jako pr tahy silnic II., p íp. III. t ídy:

II/610 vedena Pražskou ulicí p es Masarykovo nám. a Komenského nám. do ul. Ivana Olbrachta a na p emost ní Labe. V podzám í je možné ve ejný prostor upravit, nap . pro kosou eliptickou okružní k iovatku.

II/101 (tzv. agglomera ní okruh%kolem Prahy) je veden ulicí Zápskou a Královickou na Komenského nám stí, odtud severní stranou Masarykova nám stí . ul. P. Jilemnického . Kostelecká. Toto ezení nespl uje normové parametry v ul. P. Jilemnického (zí e 5,5m, sklony, obestav né bloky 2a, 8a, 3a), proto do doby realizace brandýského obchvatu je vhodné využívat této propojení p es ulici Kralupskou, Pražskou a Prmyslovou. Nedávno bylo realizováno propojení Kralupská . Brázdinská, pro další zlepšení by bylo vhodné realizovat relativn krátký úsek budoucího obchvatu mezi ulicí Brázdinskou a Kosteleckou (napojení za benzinkou).

#### Obslužené komunikace (C..) sestávají z úsek :

- K. Tájská, Zahradnická s p ípojením na ul. P. Jilemnického
- U H bitova, Martinovská v odbo ení k iovatce Rychta s výhledov diferencovaným vedením ramene parkovizt m.
- zjednosm rn ní vidlice tras Michalovická . S. K. Neumanna a Na Nižím hrádku v nouzových parametrech
- odbo ení z p edmostí Na Prádle, resp. Na Celné v podzám í
- výjezd Nádražní jednosm rn k Pražské s prodloužením Riegrovou a ukon ením v úseku Palachovy (zkola) na Královickou
- obsluhá trasa Plantáže do p edpolí zámku (parkovizt ) s výjezdem branou do ul. I. Olbrachta.
- lomená trasa Jiskrova . Fakultní s jednosm rným odbo ením do zklidné výstupní (Na Celné)
- pr jezd obchodním vnitroblokem s podzemním parkovizt m jednosm rn od Michalovické rampou a výjezdem F. X. Procházky (kostel) k Olbrachtov
- odbo ení z P. Jilemnického k parkovizti Penny Market

Zklidné komunikace a plochy (Dě ) zahrnují:

- plocha Masarykova nám stí s prostupem k vnitrobloku OD Labe a úseku F. X. Procházky.
- Krají ské nám stí s ulicí Peka skou a protilehlou plochou bývalého areálu Sb rných surovin.
- soustava ulí ek Na Potoce, U Kapli ky, Na Strouze, U Sv.Vavince a výstupu k objektu katovny na Michalovické.
- soustava ulí ek Podkostelní, Piaristická, Na Vyžím hrádku, Na Bethání, Horova, Na Kope ku, Pod Hrádkem se zjednosm rn ním rezidentní obsluhy.
- soustava zámeckých p ístup Slepá, Plantáž, sestup zámkem sm rem k historickému p emost ní p ed mlýnem
- ulice V Zahradách s odbo ením na Ostr vek

### Klidová doprava

Na území brandýské ásti je p edpokládáno na hlavních ve ejných parkoviztích zhruba v rámci ezeného území:

- Masarykovo nám stí cca 30 stání
- spojka Jilemnického . K. Tájka 12 stání
- Krají ské nám sti . Peka ská 12 stání
- Zastávka D (ve stavb ) 10 stání
- Komenského nám stí vnitroblok 48 stání
- Plantá0 (zámek) 30+20 stání
- Vnitroblok OD Labe (2 úrovn ) 65
- p edprostor OD Penny 84 stání
- U H bitova (bez úprav uzlu Rychta) 20 stání
- Levob e0ní Na Prádle 17 stání
- Levob e0ní Na Celné 25 stání

---

373 stání

Pozn.:

Není zahrnuta plocha p i Pra0ské . Kralupské ani p ípadné vyu0ití nového náro0ního objektu Komenského nám stí, nebo zapu0t ní etá0í na náro0í ulic K. Tájka . Zahradnická.

V lokalit u starého nádra0í s vyu0itím ásti plochy bývalého zahradnictví je navrhován objekt centrálního m stského parkovizt (parkovacího domu) ve dvou úrovních (kryté p ízemí, otev ená st echa) s kapacitou cca 250 parkovacích míst. P íjezd do parkovizt je uva0ován od ulice Zápské.

### Ve ejná doprava

Je reprezentována sítí autobusových linek a 0elezni ní tratí.

- Autobusové nádra0í Brandýs n. L. v p edprostoru 0elezni ní stanice D (mimo ezené území)

- Masarykovo nám stí jako t 0izt systému
- Královická, p íp. Zápská ve vazb na zastávku D Brandýs n. L.
- Rychta s výhledovou úpravou nové stanice autobusové dopravy

### Cyklistické (p zí) trasy

Systém dálkových tras je v sou asnosti zastoupen trasami sledujícími p ibli0n tok Labe:

- a) dálková trasa . 24 . Labská trasa pravob e0ní ( ást boleslavská)
- b) dálková trasa . 0019 . levob e0ní: Pod brady . elákovice . Brandýs nad Labem . Kostelec nad Labem - Neratovice

ad a) Houztká . Hlučovská alej . spojka k ul. M. ųvabinského (p ejezd II/610) k OV . Proboztská jezera . Borek

ad b) Levob e0ní trasa (0019) prochází po labském b ehú skrze Lázn Touze , dále p edm stím Královice do p edpolí zámku Brandýs n. L., kde je p evedena d ev ným um lým výstupem na Jiskrova . Na Celné k p edmostí historického kamenného mostu (XVI. stol); tento úsek se navrhuje k p elo0ení na lehkou mostní konstrukci, která by vedla nad hladinou Labe t sn p i severovýchodní fasád historického objektu bývalého pivovaru; od kamenného mostu prochází po labském b ehú pod novým mostem silnice II/610 na Ostr vek a dále lávkou p es Malé Labe do pob e0ní trasy sm r Záryby a Kostelec n. Lab.; z labského b ehú v úrovni pod OV je uva0ována lávka p es Labe do prostoru Proboztských jezer.

- c) centrální úsek Rychta . Na Potoce . Na Strouze . Podkostelní . (p echodem Olbrachtovy do vnitrobloku 16a) zámecká zahrada oplocení . (p echod Královické) . Palachova . zastávka D
- d) Martinovská . U Kapli ky . Na Potoce . K. Tájka. sídlizt za muzeem . (p echod Pra0ská do vnitrobloku tr0nice 5a)
- e) (mimo ezené území) z diagonály nemocnice . nádra0í D Brandýs n. L. (s podjezdem trati p i Vno ském potoce) . Hruzovský rybník . Jenztejn . Vno
- f) nádra0í D Brandýs n. L. . Nádra0ní . Riegrova ( ást) . (podéln vnitroblokem p i Mž) . Slepá . Plantá0 - Zámek Brandýs n. L. . historický most s výhledovou lávkou na Ostrov a do Hluchova

#### Regula ní prvky v doprav :

Sb mné komunikace (funk ní t ída B) jsou ve ejn p ístupné trasy bez omezení, zárove pr tahy státních silnic (II. nebo III. t .). Provozní omezení dopravním zna ením (toná0 neb sm r). Zastavení (stání) je umo0n no ve vyzna ených pruzích neb stáních, v etn zna ených stanic (zastávek) ve ejné dopravě.

Obslu0né komunikace (funk ní t ída C) umo0 ují dopravní obsluhu p ilehlých objekt zástavby, s p ípadným omezením dle dopravního zna ení, v etn ploch odstavných stání.

Zklidn né komunikace (funk ní t ída D), v etn ploch s preferencí provozu p zích a nemotoristické dopravy. V rámci uvedených podmínek (p edpisy, zna ení) je umo0n na i obslu0ná doprava op t s p ípadnou regulací (sm rování, omezení toná0e nebo asového období pro zásobování).

### 3.6 Celková koncepce zelen a ochrany p írody

RP MPZ Brandýs nad Labem respektuje a vytvá í podmínky k rozvoji a ochran zelen , hodnotných krajinných segment a dalších lokalit v zájmu orgán ochrany p írody. RP MPZ Brandýs nad Labem vymezuje plochy za azené do ÚSES.

#### 3.6.1 Obecné zásady

P i projektech rekonstrukcí jednotlivých in0enýrských sítí, ploch pro dopravu nebo regenerací prostor :

Sdru0ovat in0enýrské sít do spole ných koridor tak, aby ochranná pásma jednotlivých sítí minimáln zasahovala do ploch pro zele . aby minimáln omezovala pou0ití hluboko ko enících rostlin, zejména strom .

Chránit plochy stávající zelen jako plochy nezastavitelné.

P i ezení vegeta ních úprav v jednotlivých blocích:

V rámci plozných len ní prostor podporovat vznik v tzích ploch pro zele . Prostory vnitroblok ezit jako celky . by jednotlivé parcely jsou r zných vlastníků , podporovat ezení respektující celý daný prostor a podporovat zp ístupn ní ve ejnosti (by s omezením).

Zvá0it p estavbu n kterých architektonicky nehodnotných smoderních%stavebních objekt na vhodnou vybavenost s parkovizti v suterénech, p ípadn i ve sklepech.

P i ezení vegeta ních úprav v ulicích:



V místech, kde je dostatečný prostor preferovat výzvy jednotlivce (solitéry, skupiny nebo aleje . i krátké řady) se zachováním pohledu na městské dominanty nebo významné body daného prostoru. Využívat plochy jednotlivce . zejména u oplocení a zdí v úzkých místech.

### 3.6.2 Doporučení pro jednotlivé bloky

#### 1a Masarykovo náměstí

Na náměstí probíhá regenerace celého prostoru.

#### 2a

V rámci manipulačních ploch nádvoří vymezit plochy pro vegetační úpravy. Na soukromých plochách zachovat stávající zahrádky. Na zahrádkách podporovat vegetační úpravy s funkcí rekreace.

#### 3a

Parkovizit vystavit jako podpovrchové (eventuálně vícepatrové) a jeho stěchu zařadit do vegetačních úprav. V rámci vegetačních úprav vytvořit chodníky spojující naznačené vstupní body do prostoru.

#### 4a

Hledat řešení, která drobné plochy propojí v organický celek. Přitom využít lení daného prostoru k vytvoření pestré mozaiky ploch pro krátkodobou rekreaci různého charakteru.

#### 5a

Prostor vhodný pro doplnění vybavenosti celoměstského a nadmístního významu. Plochy zahrádek při obytných domech zachovat. Vytvořit propojení v naznačených směrech zařazením do prostoru vegetačními úpravami.

#### 6a

Vegetačními úpravami propojit (a souasn oddělit) historickou a novější část zástavby. Přístupnost (nebo oddělení) ploch může být zachována.

#### 7a

Regenerace vegetačních úprav při ulici Karla Tájky

#### 8a - 0

#### 9a, 10a

Při regeneraci Krajského náměstí, ulice S. K. Neumanna a ulice Podkostelní pamatovat na vegetační úpravy.

#### 11a - 0

#### 12a - 0

#### 13a - 0

#### 14a - 0

#### 15a

Zámecký park je prostor vhodný k regeneraci. Jeho velikost a stávající lení se doporučuje v hlavních rysech zachovat. Regenerovat pravidelný parter „Panské zahrady“ (typu francouzské zahrady) ve východní části, v jižní části regenerovat náznak historického sadu (s ukázkami dobových odrůd a tvarů stromů) a na zbývajících plochách zachovat volné kompozice s alejí podél přístupové cesty. Stávající výtvarná díla se doporučuje ponechat v istých travnatých plochách (eventuálně v porostech travníků nahrazujících). V případech, kdy se dva prvky pro svou blízkost nevhodně ovlivňují, eventuálně se zájemtí, se doporučuje n které prvky přemístit do závěrů pohledových os nebo pro ně cílen upravit zákoutí.

#### 16a - 0

#### 17a - 0

#### 18a - 0

#### 19a

Prostor vhodný k vytvoření parku jako vstupní brány do města. Zahrádky u obytných domů ponechat

#### 20a - 0

#### 21a - 0

22a - 0

23a

Prostor vhodný k zapojení do Labské promenády

24a

Prostor vhodný pro doplnění vybavenosti celomístského a nadmístního významu. Plochy zahrádek při obytných domech zachovat. Vytvořit při propojení v naznačených směrech zeleně do prostoru vegetačními úpravami.

25a

Prostor vhodný k zapojení do Labské promenády

26a - 0

27a

Prostor vhodný pro doplnění vybavenosti celomístského a nadmístního významu ve vazbách na plochy 23a a 34a. Plochy zahrádek při obytných domech zachovat.

28a - 0

29a - 0

30a - 0

31a - 0

32a

33a

Prostor vhodný pro doplnění vybavenosti celomístského a nadmístního významu ve vazbách na plochy 27a a 34a. Plochy zahrádek při obytných domech zachovat.

34a

Prostor vhodný pro doplnění vybavenosti celomístského a nadmístního významu ve vazbách na plochy 27a a 33a. Plochy zahrádek při obytných domech zachovat.

### 3.6.3 Plochy přírodní zele mimo PUPFL

Zele rozptýlená v krajině mimo lesní plochy (jednotlivé dřeviny, skupiny i souvislé porosty podél vodotečí, komunikací i hranic ploch různých majitelů) dává krajině malebnost, zvláště při ptáctvu úkryt a obživu. Z pohledu ekologického tyto plochy výrazně napomáhají ke zvyšování ekologické stability území. V zeleňém území je relativní dostatek rozptýlené zeleně v mezilehlém území a citelný nedostatek v obou památkových zónách (zastavěné území). Vezkerou rozptýlenou krajinnou zeleň je nutno chránit. Plochy přírodní a přírodně blízké jsou nezastavitelné.

### 3.6.4 Významné krajinné prvky

V území jsou zastoupeny významné krajinné prvky podle zákona o vodních toky a vodní plochy (včetně břehových porostů).

### 3.6.5 Územní systém ekologické stability

Plochy ÚSES vymezené RP MPZ Brandýs nad Labem jsou nutné pro zachování nebo zlepšení ekologické stability území.

Výpis z územního technického podkladu (ÚTP) Nadregionální a regionální ÚSES R

Trasou Labe je vedena vodní osa biokoridoru nadregionálního významu (NRBK). NRBK je funkční.

Pro zlepšení ekologické stability území je třeba zpracovat a realizovat projekt biokoridoru nadregionálního významu a jednotlivých interakčních prvků ÚSES. Revitalizovat vodoteč, upravit prostorové parametry prvků, doplnit druhovou skladbu dle odpovídajících skupin typů geobiocenu a zajistit kvalitní údržbu. Zajistit likvidaci invazních druhů rostlin. V případě projednání těchto úprav dle platných předpisů není nutno měnit RP MPZ Brandýs nad Labem.

### 3.6.6 Vodní toky a vodní plochy

Vodoteč, která odvádí srážky z celého zeleňého území je významný vodní tok Labe. Při Labi, jeho ramenech a přítocích (v mezilehlém území) je vymezeno záplavové území Q 100, včetně jeho aktivní zóny.

## 3.7 Nakládání s odpady

Sebrané druhotné suroviny, toxický a nebezpečný odpad je odstraňován ve spolupráci s firmou AVE CZ odpadové hospodářství Benátky nad Jizerou v souladu s platnými předpisy. Komunální (domovní) odpad je sbírán do popelnic a kontejnerů a odvážen firmou AVE CZ odpadové hospodářství Benátky nad Jizerou.

Oblast nakládání s odpady se řídí zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech, zákonem 477/2001 Sb. o obalech a změnami, kterých zákon (zákon o obalech), vyhlázkami 99/1992 Sb., 376/2001 Sb., 381/2001 Sb., 382/2001 Sb., 383/2001 Sb., 384/2001 Sb., 115/2002 Sb., 116/2002 Sb., 117/2002 Sb., 237/2002 Sb. a vládními nařízeními 111/2002 Sb., 63/2003 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Z ostatních norem jsou významnými dokumenty Basilejská úmluva o odpadech (sdělení č. 100/1994 Sb.) a další dokumenty platných v Evropské unii například Směrnice č. 75/442/EHS o zneškodňování odpadů, směrnice č. 199/31/EC o skládkování odpadů, směrnice č. 91/689/EHS o nebezpečných odpadech a mnohé další. Naše současná legislativa již implementuje směrnice EU do právního řádu ČR.

Současná legislativa - zákon o odpadech - staví za prioritu snížit podíl podstatného využití odpadu před jeho odstraněním, přičemž materiálové využití má přednost před jiným využitím. Zákon tedy stanoví skládkování jako nejnevhodnější možnost odstranění odpadů a spalování jako další méně vhodnou metodu odstranění odpadů. Tyto možnosti odstranění odpadů zákon nepoužívá jako možné řešení v případech, neexistují-li v daném obvodu a místě jiné technické nebo ekonomické předpoklady pro lepší využití odpadů.

Splazkové vody z zeleňého území jsou odváděny do čistíren odpadních vod, která je umístěna na pravém břehu Labe severozápadně od mezilehlého území (mimo zeleňého území).

## 4 ÚDAJE O ZPŘÍSOBU POŘÍZENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

Tyto údaje jsou obsaženy v kapitole 1.1 tohoto textu Od vodní (postup při pořizování regulačního plánu).

## **5 VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚJENÉ PLOCHY Z HLEDISKA ÚIRŮCH ÚZEMNÍCH VZTAH , V ETN VYHODNOCENÍ SOULADU REGULA NÍHO PLÁNU PO IZOVANÉHO KRAJEM S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE, U OSTATNÍCH REGULA NÍCH PLÁN TÉp SOULADU S ÚZEMNÍM PLÁNEM**

Tento RP MPZ Brandýs nad Labem není po izován krajem, ale m stským ú adem Brandýs nad Labem-Stará Boleslav. Vyhodnocení jeho souladu s politikou územního rozvoje, zásadami územního rozvoje a s územním plánem je provedeno v kapitole 2.1 tohoto Od vodn ní.

Koncepce rozvoje m sta stanovená platným ÚP Brandýs nad Labem-Stará Boleslav sleduje základní cíle územního plánování, které spl ůjí podmínky udrŮitelného rozvoje území, s vyváž eným pom rem budoucího hospodá ského rozvoje m sta a p íznivého Ůivotního prost edí.

Územní plán Brandýs nad Labem-Stará Boleslav stabilizuje jeho charakteristické osídlení, nabízí plochy pot ebné k jejímu rozvoji a sou asn ezí nové vyuŮití ploch ur ených k obnov .

V rámci ÚP je kladen d raz na ochranu a zachování urbanisticko-architektonických hodnot v území. Krom stanovení poŮadavk na prostorové uspo řádání zástavby je poŮadováno, aby architektonickou ást projektové dokumentace nových staveb nebo rekonstrukce í dostavby stávajících, na území m stských památkových zón zpracovával pouze autorizovaný architekt. Týká se to í vzech staveb podléhajících reŮimu státní památkové pé e. Práv touto problematikou se RP MPZ Brandýs nad Labem zabývá v podrobnosti dané zejména m ítkem výkres (1:1000). RP MPZ Brandýs nad Labem podrobn ur uje v ezeném území vezkeré prvky prostorové regulace zástavby platného ÚP Brandýs nad Labem-Stará Boleslav.

Je respektováno funk ní vyuŮití ploch zastav ného území ÚP Brandýs nad Labem-Stará Boleslav.

Do ezeného území áste n zasahují plochy nezastav ného území. RP MPZ Brandýs nad Labem respektuje pravidla pro ochranu p írodních hodnot a krajiny.

Dopravní uspo řádání a zat íd ní komunikací v ezeném území RP MPZ Brandýs nad Labem navazuje na celkové ezení dle ÚP Brandýs nad Labem-Stará Boleslav.

Cíle rozvoje MPZ - v souladu s ÚP Brandýs nad Labem-Stará Boleslav jsou:

1. Chránit a obnovovat MPZ jako urbanistické celky zahrnující národní kulturní památky (Stará Boleslav), kulturní památky a dalzí památkov hodnotné objekty v etn prostor a prostranství, která vytvá ejí.
2. Chránit významné krajinné prvky a p írodní hodnoty v ezeném území.
3. UdrŮet v památkov chrán ném území bydlení v optimálním rozsahu s ohledem na zvyšující se poŮadavky obyvatel na prostorový komfort a vybavení byt . Neopominutelnou funkcí je bydlení jako p edpoklad Ůivotaschopnosti historického jádra.
4. V ezeném území MPZ udrŮet podmínky pro sídla zkol, obchodních, vzd lávacích, zdravotních, emeslných a správních sluŮeb, kulturních za ízení a podnik .

5. Kvalitativně vysokou úroveň přístupu k regeneraci území jako celku i k renovacím jednotlivých objektů vytvořit z MPZ "výkladní skříň města", přitahující jak pro turisty, tak i pro případné investory, a tak soustědit zdravý lokální patriotismus samotných obyvatel města, jejich hrdost na své město.
6. Zachovat kvality přírody v prostředí města, pronikající z jeho bezprostředního zázemí a do historických jader města. Cílem RP MPZ Brandýs nad Labem je vytvořit podmínky pro kultivování systému zahrad a dvorů, které jsou součástí nebo v kontaktu s zeleným územím a jsou navrženy k zachování.
7. Zabezpečit co nejlepší podmínky pro rozvoj cestovního a turistického ruchu, který přispívá k příznivému ekonomickému rozvoji města.
8. Řešit dopravní situaci společně s minimalizací zátěže, kterou zejména představuje těžká doprava na ose Brandýs nad Labem-Stará Boleslav.

územní vztah dopravní situace:

Problematika urbanistické povahy, jakou je do území dopravní situace, spočívá i zde v územní zátěži rozsahu, tzn. v měřítku celomístském. Cílovým územním je vybudování obchvatu pro jezdce úsek silnic II. třídy, tj. II/101 kolem Brandýsa nad Labem a II/331 kolem Staré Boleslavi, přičemž prioritní z hlediska odstranění existujících závad a zájmů města je obchvat Staré Boleslavi.

Zlepšení dopravní situace a omezení negativních vlivů dopravy lze provádět i úpravami na stávající pro jezdce komunikační síti (omezení tonáže a rychlosti, stavební úpravy směřující ke snížení rychlosti a preferenci pěší, cyklistické a veřejné dopravy) s důsledkem zvýšení podílu využívání objízdné trasy mimo území MPZ po rychlostní silnici R10 zejména pro vztahy v rámci města tranzitní a vnější (zdrojové a cílové) dopravy. Pro obě části města a jejich centra jsou v této souvislosti pozitivní i rekonstrukce a novostavby úseků místní a okolní sítě, např.:

- propojení ulic Kralupská a Brázdímská (nedávno realizováno);
- propojení ulic Brázdímská a Kostelecká za benzinkou (první relativně nenáročná etapa brandýského obchvatu);
- rekonstrukce ulice Kralupské s napojením na ulici Pražskou (nedávno realizováno);
- rekonstrukce ulice Zápské včetně železničního a vlečkového přejezdu;
- přeložka silnice III. třídy v Zápech od mimoúrovňové křižovatky na R10 na silnici ke Kabelínu, směr Lázně Touše a Elákovice; cílově dle ZÚR se jedná o přeložku silnice II/245;
- rekonstrukce ulic Boleslavské a Okružní.

## 5.1 Vztah mezi regulačním plánem a dříve nebo později vydanými územními rozhodnutími

Obecně platí, že vydaná a pravomocná územní rozhodnutí se v územní plánovací dokumentaci (zásadách územního rozvoje, územních plánech a regulačních plánech) respektují. Mohou však existovat případy, kdy v době projednávání a vydávání územní plánovací dokumentace existují ve veřejném zájmu, které jsou v rozporu s již vydanými územními rozhodnutími (a nová územní plánovací dokumentace tyto zájmy respektuje), případně vydaná územní rozhodnutí nejsou v souladu se sledovanou koncepcí upravované územní plánovací dokumentace. V těchto odvodných případech nemusí územní plánovací dokumentace respektovat vydaná a pravomocná územní rozhodnutí. Platnost územních rozhodnutí a územních souhlasů tím není následně vydanou a územní plánovací dokumentací dotčena. Nejsou dotčena ani práva vyplývající z pravomocných územních rozhodnutí, tj. zejména právo na následné vydání stavebního povolení a na realizaci stavby.

Vydaná a ú inná územn plánovací dokumentace je závazná pouze pro vydávání územních rozhodnutí a územních souhlas , p ípadn zm n územních rozhodnutí a územních souhlas v dob ú innosti územn plánovací dokumentace. Jinými slovy . územní rozhodování v dob vydání územního rozhodnutí nebo územního souhlasu se ídí aktuáln platnou a ú innou územn plánovací dokumentací. Stavební povolení lze vydat na základ platného a pravomocného územního rozhodnutí, bez ohledu na to, zda od doby vydání územního rozhodnutí nebo souhlasu došlo ke zm n nebo vydání nové územn plánovací dokumentace.

P ípady nerespektování vydaných a (p ípadn ) pravomocných územních rozhodnutí RP MPZ Brandýs nad Labem jsou:

- areál tzv. sZámeckého dvora%ve Fakultní ulici, a to na základ stanoviska dot eného orgánu památkové pé e (krajského ú adu) z 19. 1. 2016, ve kterém dot ený orgán nesouhlasí s návrhem výzkové regulace 3np+p z d vodu bezprost edního sousedství se zámeckou zahradou a pohledového propojení s budovou zámku, nejv tí stavební památkovou dominantou MPZ. Vytvá ení výzkových a hmotových dominant v t sném sousedství této kulturní památky je nep íjatelné;
- pozemek parc. . 1276/1, p ípadn té0 související pozemky parc. . 1276/2 a 1276/6 v bloku . 16a mezi Plantá0í a ul. I. Olbrachta. Uva0ovaná zástavba adových rodinných dom není regula ním plánem respektována, a to na základ námítky m sta Brandýs nad Labem-Stará Boleslav uplatn né k návrhu dokumentace pro ve ejné projednání. D vodem, op eným o doporu ení odborné komise Rady m sta, je zna ný stupe stávající zastav nosti vnitrobloku (vyzzí ne0 nap . v p ípad vnitrobloku . 5a mezi ul. Pra0skou a Riegrovou) a ve ejný zájem na ochranu a rozvoj sídelní zelen .

## **6 ÚDAJE O SPLN NÍ ZADÁNÍ REGULA NÍHO PLÁNU, POP ÍPAD VYHODNOCENÍ SOULADU S POKYNY PRO JEHO P EPRACOVÁNÍ (§ 69 ODS. 3 STAVEBNÍHO ZÁKONA)**

Textová a grafická ást je zpracována v souladu s p ílohou . 11. vyhlázkou .500/2006 Sb., o územn analytických podkladech, územn plánovací dokumentaci a zp sobu evidence územn plánovací innosti.

Zadání RP MPZ bylo ve ejn projednáno a schváleno zastupitelstvem m sta.

Návrh RP MPZ Brandýs nad Labem respektuje po0adavky obsa0ené v Zadání RP MPZ s tím, 0e byla up esn na skladba výkres .

Zpracování návrhu RP MPZ prob hlo ve dvou etapách. Úvodní etapa probíhala p íbli0n soub 0n se zahájením prací na novém územním plánu m sta, v té dob prob hla základní koordinace. Dále bylo po izovatelem a zástupci m sta rozhodnuto o odlo0ení dopracování návrhu pro spole né jednání, tak aby RP MPZ byl v souladu s vydaným územním plánem. Po izovatel a zpracovatel navíc oproti schválenému zadání zapracovali dosa0ené zm ny v území a aktuální zám ry uskute n né nebo p ípravované ve studiích, ve vydaných územních rozhodnutích a stavebních povoleních za období cca 4 let. Byl aktualizován digitální mapový podklad s pou0itím katastrální a technické mapy.

Regulace funk ního vyu0ití území pro vymezené území RP MPZ Brandýs nad Labem detailn propracovaná v m ítku grafických výstup 1:1000, je p evzata z p ísluzných ploch územního plánu.

Prvky prostorové regulace jsou ezeny s ohledem na m ítko a význam jednotlivých lokalit (blok zástavby, resp. jednotlivých pozemk ) podrobn ji. Namísto procentuálního vyjád ení hustoty zastav ní a jejího výzkového rozp tí jsou využívány následující prvky (nástroje) prostorové regulace:

- rozlizení charakteristické zástavby MPZ a zástavby ostatní s podmínkou zachování (resp. dotvo ení) ur ující zástavby ve stanovených objemech (p dorys, výzka i tvar)
- ezené území je rozd leno do ástí území nezastavitelného, území s regulovanou zastavitelností a území s obecnými pravidly zastavitelnosti, p í em0 jsou stanoveny konkrétní i obecné podmínky prostorové regulace zástavby a využití pozemk ;
- up esn ní vymezení ploch ve ejných prostranství a vymezení vybraných památkov hodnotných prostor ;
- stavební áry;
- regulace plozné hustoty a výzkové hladiny staveb, p ípadn regulace typu zast ezení.

## **7 ZD VODN NÍ NAVRĚENÉ KONCEPCE EÜENÍ**

Toto zd vodn ní je dostate n popsáno v kapitole 3. tohoto textu Od vodn ní (Komplexní zd vodn ní p íjatého ezení).

## **8 VYHODNOCENÍ P EDPOKLÁDANÝCH D SLEDK NAVRHOVANÉHO EÜENÍ NA ZEM D LSKÝ P DNÍ FOND A NA POZEMKY UR ENÉ K PLN NÍ FUNKCE LESA**

Rozvoj území se p edpokládá pouze uvnit zastav ného území rekonstrukcemi, modernizací, úpravou uspo ádání v etn dopln ní jednotlivých objekt a pozemk .

RP MPZ Brandýs nad Labem je v souladu s platným ÚP Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, pro který byly p ípadné zábory zem d lského p dního fondu vyhodnoceny a odsouhlaseny. RP MPZ Brandýs nad Labem nenavrhuje k zábor m 0ádnou zem d lskou p du (ZPF), ani pozemky ur ené k pln ní funkce lesa (PUPFL).

## **9 ZHODNOCENÍ PODMÍNEK PRO POĚÁRNÍ BEZPE NOST STAVEB, PRO KTERÉ REGULA NÍ PLÁN NAHRAZUJE ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ**

Tato kapitola je bezp edm tná, nebo tento regula ní plán nenahrazuje 0ádná územní rozhodnutí.



## Příloha: Archeologické nálezy

