

Město Brandýs nad Labem a Stará Boleslav



REGULAČNÍ PLÁN MĚSTSKÉ PAMÁTKOVÉ ZÓNY

BRANDÝS NAD LABEM



NÁVRH PRO VYDÁNÍ

VÝROK 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 části Výroku regulačního plánu dle přílohy č. 11 vyhl. č. 500/2006 Sb.:

Obsah

1	Vymezení řešené plochy.....	5
2	Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků	5
3	Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb ve veřejné infrastruktury.....	9
4	Podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území.....	10
4.1	Obecné důvody, cíle a zásady památkové ochrany.....	10
4.2	Charakteristické bloky zástavby a vymezená území s regulovanou zastavitelností	12
4.3	Zásady stavebních úprav objektů a využití zastavěných a zastavitelných pozemků a ploch	13
4.4	Zásady úprav nezastavěných a nezastavitelných pozemků a ploch	14
4.5	Zásady pro umístění městského mobiliáře.....	15
4.6	Zásady pro umístění reklamních a propagačních zařízení.....	16
5	Podrobné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí	17
6	Podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu.....	17
7	Vymezení veřejných prospěšných staveb, veřejných prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, v případě, že nahrazuje pro tyto stavby územní rozhodnutí, též s uvedením katastrálních území a parcelních listů pozemků dotčených vymezením	18
8	Vymezení veřejných prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením veřejných prospěchů předkupní právo vznikává, parcelních listů pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona	18
9	Výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje.....	19
10	Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně urbanistických a architektonických podmínek pro zpracování projektové dokumentace a podmínek ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební řády, vzdálenost stavby od hranic pozemků a	

sousedních staveb, p dorysnou velikost stavby, nejsou-li vyjád eny kótami v grafické ásti, podlažnost, výýku, objem a tvar stavby, základní údaje o kapacit stavby, ur ení ástí pozemku, které mohou být zastav ny, zastavitelnost pozemku dalšími stavbami).....	20
11 Podmínky pro vymezení a využití pozemk územního systému ekologické stability	25
12 Údaje o po tu list regula ního plánu a o po tu výkres grafické ásti	26

1 VYMEZENÍ EŮENÉ PLOCHY

ezené území zahrnuje území m stské památkové zóny Brandýs nad Labem (dále té0 MPZ Brandýs nad Labem).

MPZ v Brandýse nad Labem . Staré Boleslavi byly prohlázeny vyhlázkou MK R ze dne 10.9.1992, . 476/1992 Sb. O prohlázení historických jader za památkové zóny.

Hranice ezeného území je vyzna ena ve výkresech grafické ásti.

2 PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŮITÍ POZEMK

Tento RP MPZ Brandýs nad Labem nevymezuje nové pozemky a nenahrazuje územní rozhodnutí o d lení nebo scelování pozemk .

Zp sob vyuŮití území je ur en platným územním plánem Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, resp. podmínkami vyuŮití jeho jednotlivých ploch s rozdílným zp sobem vyuŮití. Plochy podle zp sobu vyuŮití jsou vyzna eny v RP MPZ Brandýs nad Labem . Hlavním výkresu . Funk ní regulace. Územní plán je pro regula ní plán nad azenou dokumentací, se kterou je regula ní plán vŮdy v souladu. Pokud by zm nou územního plánu dozlo ke zm n podmínek nebo zp sobu vyuŮití ásti ezeného území, nelze rozhodovat podle ásti regula ního plánu, které by byly s platným územním plánem v rozporu. V takovém p ípad je nutné bezodkladn po ídit zm nu regula ního plánu.

RP MPZ Brandýs nad Labem v souladu s § 61 odst. 1 stavebního zákona zp es uje podmínky vyuŮití ploch z územního plánu do podrobnosti jednotlivých pozemk a v ur itých p ípadech tyto podmínky zp ís uje v zájmu ochrany urbanistických, architektonických a p írodních hodnot ezeného území. Podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území jsou obsaŮeny v kapitole . 4.

S ohledem na ú el RP MPZ Brandýs nad Labem, jeho m ítko a velikost ezeného území jsou bloky zástavby dále len ny podle zp sobu regulace následovn :

- **území nezastavitelné** - zahrnuje pozemky nezastavitelné, ale té0 nejvýznamn jzí historické stavby a areály bez moŮnosti umíst ování dalších staveb;
- **území s regulovanou zastavitelností** - jsou v n m vymezeny pozemky a ásti pozemk s moŮným umíst ním nových staveb v etn uvedení konkrétních regula ních podmínek
- **území s obecnými pravidly zastavitelnosti** . zásady prostorové regulace jsou definovány obecn .

Podrobné podmínky pro umíst ní a prostorové ezení staveb jsou obsaŮeny v kap. 10.

RP MPZ Brandýs nad Labem vymezuje charakteristické **bloky** zástavby slouŮící k identifikaci a popisu území. Charakteristické bloky jsou dále len ny do **podblok** , které vyjad ují r zné zp soby vyuŮití podle typ ploch nad azeného územního plánu. Charakteristika t chto blok je obsaŮena v Od vodn ní, kap. 3.3. Grafické vymezení blok a podblok je obsaŮeno v Hlavním výkresu . Funk ní regulace.

Kódy typ ploch pou0ívané v tomto RP MPZ Brandýs nad Labem odpovídají i svým významem kód m pou0itým v územním plánu:

SK	plochy smízené obytné komer ní
SM	plochy smízené obytné m stské
BH	bydlení - v bytových domech
BI	bydlení - v rodinných domech
OM	komer ní za ízení malá a st ední
OV	ob anské vybavení - ve ejná infrastruktura
TI	technická infrastruktura
PV	ve ejná prostranství
ZV	ve ejná prostranství . ve ejná zele
W	plochy vodní a vodohospodá ské

SK smíyené obytné - komer ní

- **hlavní** je vyu0ití pro bydlení s dopln ěním komerce, maloobchodu, slu0eb a administrativy,
- **p ípustné využití:** na stavebních pozemcích je mo0né umís ovat i drobné a jednoduché stavby pro podnikatelskou ěinnost, ve ejné stravování a neruzící výrobní slu0by, zahradnictví, ubytování menzího rozsahu, parkové úpravy prostranství a ve ejná zele , nezbytné plochy pro dopravu a technickou vybavenost,
- **podmín n p ípustné využití:** výrobní objekty, za p edpokladu, 0e plozn ěnep esáhnou více jak 30% vým ěry plochy,
- **nep ípustné využití:** objekty a za ízení zhorzující kvalitu 0ivotního prost edí (nap . kapacitní výroba a skladování, velkoobchod, koncentrovaná 0ivo izná výroba, asana ní slu0by, dopravní za ízení s negativním dopadem na okolí . ěerpací stanice PHM apod.).

SM smíyené obytné ěm stské

- **hlavní** je vyu0ití pro bydlení, ve ejnou vybavenost a slu0by,
- **p ípustné využití:** na stavebních pozemcích je mo0né umís ovat stavby pro administrativu, komerci, podnikatelskou ěinnost, maloobchod do 500 m² prodejní plochy, ve ejné stravování a neruzící nevýrobní slu0by, parkové úpravy prostranství a ve ejná zele , nezbytné plochy pro dopravu a technickou vybavenost,
- **nep ípustné využití:** objekty a za ízení zhorzující kvalitu 0ivotního prost edí (nap . kapacitní výroba a skladování, velkoobchod, asana ní slu0by, dopravní za ízení s negativním dopadem na okolí . ěerpací stanice PHM apod.).

BH bydlení v bytových domech

- **hlavní** je vyu0ití pro bydlení v bytových domech,
- **p ípustné využití:** objekty bytových dom ěs p ěím sí neruzících obslu0ných funkcí místního významu, do asné ubytování, parkové úpravy prostranství a ve ejná zele , nezbytné plochy pro dopravu a technickou vybavenost, drobné sportovní plochy slou0ící obyvatel ěm p ílehlého území,
- **podmín n p ípustné využití:** pro zkolství, kulturu, zdravotnictví, sociální pé ěi a sport za p edpokladu, 0e plozn ěnep esáhne více jak 30% vým ěry plochy,

- **nep ípu stné využití:** objekty a za ízení zhorzující kvalitu íivotního prost edí (nap . kapacitní výroba a sklady, velkoobchod a skladování, obchod nad 400 m² prodejní plochy, dopravní za ízení s negativním dopadem na okolí.

BI by dlení v rodinných domech Ě m stské a p ím stské

- **hlavní** je vyu ití pro by dlení v rodinných domech,
- **p ípu stné využití:** by dlení v nízkopodla ňích soust ed ných formách bytových dom ů za p edpokladu dodr ůení stanovených prostorových regulativ ů zástavby; innosti a stavby p ímo související s by dlením a jeho provozem, stavby pro drobné podnikání neruzícího a neobt ůujícího charakteru, objekty rodinných dom ů s p ím sí neruzících obslu ůných funkcí místního významu, do asné ubytování, parkové úpravy prostranství a ve ejná ze le , nezbytné plochy pro dopravu a technickou vybavenost, drobné sportovní plochy slou ůící obyvatel m p ílehlého území v etn d tských h iz ,
- **podmín n p ípu stné využití:** pro zkolství, kulturu, zdravotnictví, sociální pé i a sport za p edpokladu, ůe plozn nep esáhne více jak 30% vým ry plochy,
- **nep ípu stné využití:** vzechny ostatní innosti, za ízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a p ípu stným vyu itím, objekty a za ízení zhorzující kvalitu íivotního prost edí, obchod nad 400 m² prodejní plochy, dopravní za ízení s negativním dopadem na okolí.

OM ob anské vybavení Ě komerce malá a st ední

- **hlavní** vyu ití je pro komer ní ob anské vybavení, pro administrativu, obchodní prodej, ubytování, stravování, slu ůby,
- **p ípu stné využití:** maloobchod do 800 m² prodejní plochy, kulturní a vzd lávací innost, slu ůební a pohotovostní byty, nezbytné stavby dopravní a technické infrastruktury, vliv inností na t chto plochách a vyvolaná dopravní obsluha nenaruzuje sousední plochy nad p ípu stné normy pro obytné zóny,
- **nep ípu stné využití:** vezkerá za ízení zhorzující kvalitu íivotního prost edí, nap . výrobní slu ůby.

OV ob anské vybavení - ve ejná vybavenost

- **hlavní** vyu ití je pro ve ejnou správu, vzd lávání a výchovu, kulturu a spole enské organizace, zdravotnictví a sociální slu ůby, pé i o rodinu, ochranu obyvatelstva, církevní za ízení a stavby,
- **p ípu stné využití:** pro v du a výzkum, slu ůební a pohotovostní byty, ostatní související provozní za ízení a stavby nezbytné plochy pro dopravní a technickou infrastrukturu a ve ejná prostranství, související plochy izola ní a vnitro areálové ze le ,
- **podmín n p ípu stné využití:** pro t lovýchovu a sport, za p edpokladu, ůe plozn nep esáhne více jak 30% vým ry plochy,
- **nep ípu stné využití:** vzechny ostatní innosti, za ízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a p ípu stným vyu itím, za ízení zhorzující kvalitu íivotního prost edí.

TI technická infrastruktura Ě inženýrské síť

- **hlavní** je vyu ití pro umíst ní staveb a za ízení, které slou ůí pro technickou obsluhu území, a to p edevzím:
 - plochy a za ízení pro zásobování vodou,

- plochy a za ízení pro odvád ní a likvidaci odpadních vod,
- plochy a za ízení pro zásobování plynem,
- plochy a za ízení pro zásobování elektrickou energií,
- plochy a za ízení pro telekomunikace,
- **p ípustné využití:** stavby a za ízení technické povahy, administrativa a za ízení dopravy ve vazb na objekty technického vybavení,
- **podmín n p ípustné využití:** slu0ební byty, související dopravní a technická infrastruktura, plochy izola ní a vnitro areálové zelen za p edpokladu, 0e nebudou v kolizi s technologickými a hygienickými omezeními vyplývajícími z hlavního využití,
- **nep ípustné využití:** vzechny ostatní innosti, za ízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a p ípustným využitím.

PV ve ejná prostranství

- **hlavní** je využití pro zp ístupn ní a obsluhu p ílehlých pozemk dopravní a technickou infrastrukturou za sou asného umo0n ní pr chodu a pobytu obyvatel, p ípadn jejich shroma0 ování, a umíst ní ve ejn p ístupné zelen v rámci zastav ného a zastavitelného území obce, z ásti parkov upravené (nám stí, ulice, chodníky, p zí a cyklistické stezky),
- **p ípustné využití:** pro vegeta ní úpravy, ve ejná a izola ní zele , p zí a cyklistické stezky, menzí h izt , maloplozná otev ená sportovní za ízení, mobiliá a další využití podmi ující nebo vhodn dopl ující hlavní využití,
- **podmín n p ípustné využití:** protihluková opat ení za p edpokladu, 0e ve ejné prostranství navazuje na plochu, ve které se nachází zdroj hluku. V uvedených plochách je té0 mo0né ve ve ejném zájmu a za podmínky ochrany architektonických a urbanistických hodnot území umís ovat podzemní stavby ve ejné dopravní a technické infrastruktury, nap . hromadné gará0e, kolektory, trafostanice, erpací stanice, kontejnery na t íd ný odpad apod., v etn nezbytných nadzemních ástí t chto staveb,
- **nep ípustné využití:** vzechny ostatní innosti, za ízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a p ípustným využitím.

ZV ve ejná prostranství Ě ve ejná zele

- **hlavní** je využití pro umíst ní ve ejn p ístupné zelen , vodních ploch a tok v rámci zastav ného území obce a zastavitelných ploch, z ásti parkov upravené, p írodní a um le zalo0ená zele ,
- **p ípustné využití:** pro objekty ob anského vybavení ve ve ejném zájmu, stavby pro údr0bu a provoz ve ejné zelen , vodní prvky, trasy p zí a cyklistických stezek, menzí h izt , m stský mobiliá a další využití podmi ující nebo vhodn dopl ující hlavní využití, protihluková opat ení,
- **podmín n p ípustné využití:** V uvedených plochách, s výjimkou t chto ploch u kulturní památky zámku Brandýs nad Labem, je té0 mo0né ve ve ejném zájmu a za podmínky ochrany památkových, architektonických a urbanistických hodnot území a ve ejné zelen umís ovat podzemní stavby ve ejné dopravní a technické infrastruktury, nap . hromadné gará0e, kolektory, trafostanice, erpací stanice, kontejnery na t íd ný odpad apod., v etn nezbytných nadzemních ástí t chto staveb, p ípadn související a jinou nezbytnou dopravní a technickou infrastrukturu,
- **nep ípustné využití:** vzechny ostatní innosti, za ízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a p ípustným využitím.

W plochy vodní a vodohospodá ské

- **hlavní využití** je pro plochy vodních tok ů a vodních nádrůí, protipovod ůvá opat ení a vodní za ízení, v etn doprovodné b ehové zelen ,
- **p ípustné využití**: podmí ující nebo vhodn dopl ující hlavní využití (zejména využití pro chovné a rekrea ní rybníky, p írodní a um lé vodní nádrůe a toky, suché reten ní nádrůe p írodního charakteru, mo ály, mok ady, baůiny a vodní plochy ob asného charakteru, jezy, hráze a ostatní technická za ízení vodních d l, opat ení k ochran p ed erozní inností vody), vodní doprava a související dopravní a technická infrastruktura,
- **podmín n p ípustné využití**: pro stavby a za ízení pro ochranu a vyuůívání vodních zdroj , rekreaci a vodní sporty, zele , rekrea ní a zem d lské využití plochy suchých poldr , cesty a cyklostezky, k íůení s liniovými stavbami dopravy a inůenýrských sítí za podmínky, ůe je slu itelné s hlavním využitím a je ve ve ejném zájmu,
- **nep ípustné využití**: vzechny ostatní innosti, za ízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a p ípustným využitím.
- Stavby, za ízení a jiná opat ení dle §18 odst. 5 stavebního zákona, jejichů umíst ní je vylou eno: pro zem d lství a lesnictví.

RP MPZ Brandýs nad Labem v Hlavním výkresu . Funk ní regulace . stanovuje typy komunikací z hlediska p ísluzných funk ních skupin a podskupin podle zákona . 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích (silni ní zákon), ve zn ní pozd jších p edpis . V ezeném území se vyskytují nebo mohou vyskytovat následující typy komunikací:

- funk ní skupina C, pr tah silnice II. t .
- funk ní skupina C, pr tah silnice III. t .
- funk ní skupina C
- funk ní skupina D1
- funk ní skupina D1, vyhrazený provoz
- funk ní skupina D2

V plochách typu PV . ve ejná prostranství . nejsou s ohledem na velikost ezeného území a závaznost dokumentace ezeny podrobn jzí detaily týkající se nap . vymezení ploch ve ejné zelen , komunikací, chodník , tvar k íůovatek a m stského mobiliá e. V plochách typu PV budou tyto úpravy ezeny v samostatných projektových dokumentacích, p í emů musí být dodrůeny zásady uvedené v kapitole . 4.

Ostatní podmínky využití pozemk ů týkající se ochrany stávajících staveb, umís ování nových staveb, p ístaveb a nástaveb pat í do prvů prostorové regulace a jsou uvedeny v kapitole 10 výrokové (závazné) ástí tohoto RP MPZ Brandýs nad Labem a v Hlavním výkresu . Prostorová regulace.

3 PODROBNÉ PODMÍNKY PRO UMÍST NÍ A PROSTOROVÉ USPO ÁDÁNÍ STAVEB VE EJNÉ INFRASTRUKTURY

Tento RP MPZ Brandýs nad Labem vymezuje plochy pro nové umíst ní staveb dopravní a technické infrastruktury v lokalitách:

- 1) k i0ovatka a úprava ve ejného prostranství na Komenského nám. (konkrétn ěezeno, avzak s vysokou prioritou, je t eba z dopravních a urbanistických hledisek vy ežit nejprve tvar k i0ovatky),
- 2) podzemní hromadné gará0e v prostoru mezi ulicemi Michalovická a F. X. Procházky,
- 3) k i0ovatka ulic Olbrachtova, Na Celné a Na Prádle s úpravou ve ejného prostranství,
- 4) p zí propojení zámecké zahrady s ulicí Na Celné,
- 5) p evedení cyklostezky k severovýchodní fasád bývalého pivovaru (nad okrajem vodního toku Labe),
- 6) ve zna ené ploze 5a zp ístupn ní pozemk v bloku mezi ulicemi Pra0ská a Riegrova.

Ostatní ásti ezeného území nemají specifické podmínky pro umíst ní a prostorové uspo ádání staveb ve ejné dopravní a technické infrastruktury a jejich umís ování se ídí podmínkami územního plánu a p ísluzných technických norem. Obecnou zásadou je sdru0ování in0enýrských sítí 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 .

Tento RP MPZ Brandýs nad Labem navrhuje mo0nou dostavbu náro0í Komenského nám. a ul. Plantá0 novým objektem na pozemcích parc. . 424/1 a 424/2. V daném míst je v sou asnosti umíst na funk ní regula ní stanice plynu. Mo0nost dostavby náro0í je podmín na vhodným p emíst ním nebo zruzením regula ní stanice a vy ezením všech souvisejících technických podmínek. RP MPZ Brandýs nad Labem vzhledem ke svému m ítku a ú elu toto konkrétn ěezí.

Sou ástí ve ejné infrastruktury je dále ve ejné ob anské vybavení. Podmínky pro umís ování t chto staveb stanovují funk ní regulativy pro jednotlivé typy ploch s rozdílným zp sobem vyu0ití.

Další sou ástí ve ejné infrastruktury jsou ve ejná prostranství. RP MPZ Brandýs nad Labem tato prostranství vymezuje v plochách typu PV, v etn p ísluzných podmínek jejich vyu0ití. Sou ástí ve ejných prostranství mohou být i plochy ve ejné zelen (ZV).

4 PODROBNÉ PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

4.1 Obecné d vody, cíle a zásady památkové ochrany

Cílem RP MPZ Brandýs nad Labem je navrhnout takové ěezení, které postihne územn plánovací problematiku na ploze ezeného území m stských památkových zón (MPZ) v souladu se schválenou nad azenou územn plánovací dokumentací m sta. Územní plán Brandýsa nad Labem-Staré Boleslavi stabilizuje charakteristické osídlení m sta, vymezuje plochy pot ebné k jeho rozvoji a sou asn ěezí nové vyu0ití ploch ur ených k obnov .

RP MPZ Brandýs nad Labem v podrobnostech a detailech údaj vázaných na jednotlivá popisná ísla a parcelní ísla objekt resp. ostatních nezastav ných ploch rozvíjí a potvrzuje územním plánem stanovenou koncepci m sta pro zachování a podpo ení charakteru, struktury a m ítku m stského a p ím stského osídlení samostatných ástí Brandýs nad Labem a Stará Boleslav.

RP MPZ Brandýs nad Labem vytvá í podmínky pro neodkladné práce na záchranu ohro0ených objekt a soubor , které se podílejí na památkové podstat MPR a MPZ (jde nap . o opravy st ech, okap a komín , odstran ní podmá ení a statické zabezpe ení), a nezbytné opravy technické infrastruktury, obnovu systém technické infrastruktury, provád ní oprav, modernizací, rekonstrukcí a pravidelné údr0by domovního a bytového fondu jednotlivých objekt i jejich soubor . P ítom zajiz uje zachování památkových hodnot a vyu0ití objekt a

soubor ke vhodným ú el m v souladu se zásadami státní památkové pé e a pé i o urbanistickou a architektonickou úrove prost edí, v etn vzhledu m sta a jeho charakteru. P ipravuje rekonstrukce a úpravy vn jzích prostranství (ulic, nám stí, park) v etn jejich vybavení malou architekturou a zelení a ezení dopravního systému. Vytvá í podmínky proti vyliid ování MPZ a zachování nebo vznik provoz , které vytvá ejí pracovní p íle0itosti pro obyvatele m sta a jeho okolí, uspokojují pot eby obyvatel i návzt vník a p im en vyu0ívají vhodné objekty obnovovaných památek. Vytvá í podmínky pro pé i o kvalitu p írodních slo0ek 0ivotního prost edí a jeho ekologickou stabilitu.

Sou ástí ezeného území jsou plochy zelen . zahrady, parky, krajinná zele a vodní plochy.

Tím je RP MPZ Brandýs nad Labem koncepcí pro realiza ní programy, jako jsou Program regenerace m stských památkových rezervací a m stských památkových zón nebo Program záchrany architektonického d dictví.

Základním principem uplatn ým v RP MPZ Brandýs nad Labem je ochrana MPZ jako jedine ných urbanistických celk se zhodnocením historických stavebních fond historických jader, jako spole enských, kulturních a obchodních center s neopominutelnou úlohou bydlení.

Dochovaná urbánní struktura i jednotlivé objekty uvnit ezeného území p edstavují významné historické a um lecké hodnoty, které RP MPZ zachovává, potvrzuje a stanoví podmínky k jejich dalzímu zhodnocení.

Ochrana hodnot a charakteru území MPZ Brandýs nad Labem je p edevzím p edm tem prostorové stavební regulace tohoto RP MPZ Brandýs nad Labem. Podmínky prostorové regulace, po0adavky na zachování stávajících hodnotných staveb v jejich historickém objemu a architektu e, mo0nosti nových staveb, zm n dokon ených staveb a dalzí prvky prostorové regulace jsou podrobn ezeny a stanoveny v kapitole . 10 a v Hlavním výkresu . Prostorová regulace.

Prioritn musí být dodr0ena p vodní historická parcelace. P ípadné odchylky jsou p ípustné a0 po prov ení, 0e jsou opravdu vhodné a od vodn né.

V následujících kapitolách jsou uvedeny dalzí zásady a podmínky ochrany hodnot památkov chrán ného území.

4.2 Charakteristické bloky zástavby a vymezená území s regulovanou zastavitelností

Bloky	Pozice	Podlažnost	Maximální zastavitelnost	Typ zastřešení	Parcelní číslo
Blok 3a	vnitroblok	Podz.garáže	1500m ²		1331/1
	Michalovická; Krajířské nám.	2np + p	140 m ²	zš	1331/1
Blok 5a	Riegrova	2np + p	160 m ²	zš	155/11
	vnitroblok	1np + p	180 m ²	zš	143/21
		1np + p	180 m ²	zš	143/20
		1np + p	180 m ²	zš	150/1
		1np + p	150 m ²	zš	150/2; 254
		2np + p	100 m ²	zš	310/3
		2np + p	100 m ²	zš	310/7
		2np + p	100 m ²	zš	310/6
	Pražská	2np			266; 1064/1
	vnitroblok	1np			264/3
Blok6a	Masarykovo nám.; Pražská	2np + p	320m ²	zš	103/6
					103/14; 103/6;
	K.Tájka	2np + p	95m ²	zš	103/39
Blok7a	K.Tájka; P.Jilemnického	1np + p	400 m ²	zš	95/1
	K.Tájka; P.Jilemnického	1np + p	250 m ²		96/3; 96/4
	P.Jilemnického	2np + p	140 m ²	zš	1984
Blok8a	Michalovická	1np + p	65m ²	zš	172/3
Blok9a	Podkostelní	1np + p	120m ²	zš	2149
	vnitroblok	1np			181/1
Blok12a	Na Betháni	2np + p	300m ²	zš	197/1
Blok13a	Na Betháni	1np + p	290m ²	zš	133/2; 133/1
	Pod hrádkem	2np + p	330m ²	zš	2106
Blok16a	Plantáž	2np + p	252m ²	zš	2085/1
	Plantáž	1np + p	100 m ²	zš	422/3; 2123
					2054/1; 422/5;
	Plantáž	2np + p	200m ²	zš	422/8; 422/9;
					422/10
	Plantáž vnitroblok	1np + p	120m ²		1276/3; 2189;
	vnitroblok	1np	60m ²	zp	2054/1
					1274/1
	Komenského nám. čp.937 - nástavba domu	B - specifické prostorové regulativy viz kapitola 10 výroku			994
	Nároží Plantáž - Komenského nám.	C - specifické prostorové regulativy viz kapitola 10 výroku			424/1; 424/2
Blok 19a	Palachova	2np + p	1500m ²		227/1
	Palachova	2np + p	300m ²		302/84
Blok 20a	Palachova; Zápská	2np + p	620m ²		228/2; 228/3; 228/6
Blok 22a	Fakultní	2np + p	550m ²		416
		2np + p	610m ²		
		2np + p	400m ²		
		2np + p	750m ²		
Blok 23a	Na Prádle	1np + p	160m ²	zš	206/8; 202/6; 206/2
Blok 24a	Na Prádle	1np + p	160m ²		201/12
	Na Vyšším hrádku	1np + p	160m ²		201/9
		1np + p	200 m ²		201/4
		1np + p	200 m ²		201/4
		1np + p	150 m ²		201/4
		1np + p	150 m ²		201/4
Blok 27a	Na Nižším hrádku	A - specifické prostorové regulativy viz kapitola 10 výroku			74
	Na Nižším hrádku	1np + p	330m ²	zš	2053
	Na Nižším hrádku	1np + p	140m ²	zš	78/1
	Na Nižším hrádku	1np + p	140m ²	zš	78/4
	Na Strouze	1np + p	140m ²	zš	78/2
	U kapličky	1np + p	130m ²	zš	308
Blok 28a	Na Nižším hrádku	1np + p	140m ²	zš	23/4
Blok 31a	Zahradnická	1np + p	180m ²	zš	61
Blok 34a	Vnitroblok	1np + p	140m ²	zš	88

4.3 Zásady stavebních úprav objektů a využití zastavěných a zastavitelných pozemků a ploch

- 1) Stavební úpravy objektů musí respektovat zásady památkové péče směřující k obnově a zhodnocování hodnotné stávající historické urbanistické struktury uvnitř zastavěného území.
- 2) Architektura a objemy nových budov musí být svojí kvalitou a vzhledem úměrná okolní kvalitní zástavbě.
- 3) Likvidace dochovaných historických objektů a jejich charakteristických prvků, vytvářejících genia loci historického prostředí MPZ, je nepřípustná.
- 4) Znehodnocení vzhledu objektů a veřejných prostranství v MPZ aplikací novodobých funkcí nesesouvisejících cizorodých nebo ryze utilitárních prvků je nepřípustné.

Stěchy a podání vestavby:

- 5) V zájmu udržení přírodní strukturovanosti stěží krajiny není pro území MPZ předepisován jen jeden druh. Preferenci má pálená krytina maloformátová. Stěží krytinu zikmých stěch obnovovat tvrdou, kusovou, skládanou krytinou cihlově červené barvy, případně krytiny doložené historickou situací. Podmínkou nepřípustná je pálená velkoformátová krytina, betonové tazky s cihlovou barvou povrchu, vláknocementová a plechová krytina, za předpokladu akceptovatelného technického a architektonického zdiva.
- 6) Podání vestavby je v zastavěném území možné realizovat jen tam, kde nedojde k degradaci vnějších a vnitřních historických hodnot a kde to umožní vhodná dispozice podáního prostoru.

Prostorové fasádní prvky (arkýře, balkony, lodžie), architektonické článkování, dekorativní prvky na průčelích:

- 7) Na základě historické situace musí být zachovány všechny dochované fasádní prvky ve stávajícím tvaru a tradičním materiálu včetně povrchových úprav a zpracování.
- 8) Je nepřípustné realizovat na fasádách domů a staveb technická zařízení vyjma případů, kdy jiné zastavení je vyloučeno z důvodu zásahu do historické podstaty stavby (např. klenby apod.).
- 9) Obnova fasád dochovaných stavební, historicky a architektonicky hodnotných domů bude realizována v provedení (omítky na vápenné bázi, ztukové hlazené omítky, polotvrdé, strukturované omítky apod.).
- 10) Na obklady soklů a fasád v průčelích domů v zásadě nesmí být používány lesklé obklady nebo skleněné, kovové a plastové prvky s velmi hladkým povrchem.

Otvory a výplně otvorů a zásady jejich obnovy:

- 11) U dochovaných stavební, historicky a architektonicky hodnotných domů musí být v uličních i dvorních průčelích zachovány a obnovovány výplně otvorů ve stávajících rozměrech okenních otvorů včetně zpalet a hloubky zpalet, členění oken na okenní křídla i členění křidel musí být obnovováno v provedení materiálech, konstrukčním provedení, proporcích, zímkách a profilacích sloupků, rámců a poutec. Musí být zachována i povodňová hloubka ostění otvorů ve fasádách.

- 12) Zasklení oken musí být z irého (nebarevného skla) případně dle historické situace. Na fasádách obrácených do vybraných památek hodnotných prostorů (viz výkres . schéma . 1.3a) jsou nepřípustná zrcadlová skla, reflexní úpravy skel a použití zrcadlových fólií.
- 13) S ohledem na konkrétní situaci mohou být použita eurookna. Plastová okna jsou nepřípustná na fasádách obrácených do vybraných památek hodnotných prostorů (viz výkres . schéma . 1.3a).

Přízemní částí domů a staveb

- 14) U dochovaných staveb, historicky a architektonicky hodnotných domů, bude-li u těchto domů komerční a obchodně využíváno přízemí nebo suterén spojený s potrubnou realizací výkladu, musí být v zásadě zachovány všechny stávající okenní osy domů a zisky meziokenních pilířů a stěn v etnicky všech tektonických a dekorativních prvcích (sloupy, pilastry, rámování otvorů, zámbrány, rustika, bosáže apod.) Musí být zachována i hloubka ostě ní otvorů. Nadokenní římsy nebo jinak tektonicky pojeté prvky nad okenními otvory (např. klenutí, kladí, vlys apod.) musí zůstat zachovány.
- 15) U dochovaných staveb, historicky a architektonicky hodnotných domů, kdy je překonání výzkového rozdílu mezi chodníkem a úrovní přízemí řešeno zvlněním objektu, je žádoucí, aby přízemní řešení zůstalo zachováno.

Technická zařízení

- 16) Umístění technických zařízení v nikách (ve skříních), které se stávají doplňky průelí, je přípustné pouze v nezbytně nutných případech nutných pro provoz objektu podle příslušných norem. Tyto prvky se umístí tak, aby nerušily architektonickou kompozici průelí a jeho významné detaily. Velikost je nutno omezit na nejmenší možnou míru. Povrch materiálů a barevně sladit s barevností fasády. Pokud existují jiné alternativy umístění, je nutno volit umístění uvnitř budovy nebo je přípustné zizování skříní v chodníku.
- 17) Při rekonstrukci stávajících zařízení je nutné ověřit jejich nezbytnost, korigovat místo umístění, omezovat rozměry a sladit materiálové a barevné řešení.
- 18) Vývody technických zařízení a anténní systémy se v zásadě nesmějí objevovat v pohledově exponovaných plochách průelí a stěn.
- 19) Při renovaci elektrosít zapoužít trafostanice do podzemí.
- 20) Při renovaci technického zařízení (elektrosít, sdělovací síť, zařízení mobilních operátorů atd.) budou stávající zbylé části zařízení a jejich fragmenty, konzoly, krabice, budíky odstraněny.

4.4 Zásady úprav nezastavěných a nezastavitelných pozemků a ploch

- 21) Modelování povrchu ploch a terénu musí být v souladu se zásadami památkové péče a přispívat k uchování a dotváření specifického charakteru prostorů MPZ.
- 22) Respektovat a zachovávat dochované historické dlažby z přírodního kamene, v případě užití novodobých úprav vycházet z historického kontextu a soudobé funkce za použití historicky doložených klasických přírodních materiálů a barev.
- 23) Umístění uměleckých děl, soch, pamětních desek a uplatnění zeleně a vodních prvků musí odpovídat svým umístěním, uspořádáním a provedením charakteru MPZ a musí být použity materiálové i tvarové prvky, respektující dané prostředí.
- 24) Nepřípustná je likvidace dochovaných stávajících hmotných a prostorových složek vytvářejících neopakovatelný charakter historického prostředí, znehodnocení vzhledu

nezastavěných ploch užitím novodobých materiálů s nevhodnou povrchovou strukturou i barevností místo povodních dochovaných historických dlažeb, případně nahodilým a nekoncepčním užitím vzhledově nesoudržných a historicky nedoložených povodních materiálů.

4.5 Zásady pro umístění městského mobiliáře

- 25) V zezněném území lze umístit jen užitkové prvky mobiliáře s dle razem na kvalitní umělecké a estetické ztvárnění, které svým designem nebudou představovat vzhledově i funkčně rušivé prvky ve veřejném prostoru a nebudou odporovat charakteru prostoru ani architektonickému výrazu objektů v MPZ.
- 26) Umístění nezbytně nutných utilitárních prvků mobiliáře (dopravní značky, veřejné osvětlení, reflektory, bezpečnostní kamery, anténní nosiče, sirény, atd.) na objektech, fasádách a zastavěných plochách v celém zezněném území je podmíněno minimalizací jejich počtu a velikosti, zaměřenou k jejich vizuálnímu potlačení, dále jejich kvalitním technickým a výtvarným provedením.
- 27) Výtvarné zeznění dlažeb ve veřejném prostoru musí respektovat charakter památkově chráněného prostředí.
- 28) Pípuštěné jsou menší letní restaurace zahrádky sestávající ze skupin stolů se židlemi a slunečníky, případně dalšími vizuálně nerušivými prvky za podmínky, že nebudou bránit bezpečnému pohybu pěších a nebudou vytvářet pohledové bariéry a konkurenční dominanty v historickém prostředí.
- 29) Pístezky u zastávek hromadné autobusové dopravy musí splňovat podmínku kvalitního technického a výtvarného provedení.
- 30) Mobilní stánky a prodejní pulty k celoročnímu, sezónnímu nebo jednorázovému pouličnímu prodeji lze pípustit za podmínky kvalitního technického a výtvarného provedení odpovídajícího památkově chráněnému území MPZ, pí respektování koncepcí vyplývajících z pípadných schválených studií mobiliáře.
- 31) Pípuštěné je užití forem krátkodobé propagace, propagací za účelem, objekt nebo pódií pro kulturní a společenské akce konané v prostoru MPZ, podmínkou je kvalitní technické a výtvarné provedení v památkově chráněném i mezilehlém území MPZ pí respektování koncepcí vyplývajících z pípadných schválených studií mobiliáře.
- 32) Pípuštěné je umístění maloplošných (max. 0,6 m²) mobilních propagací a informačních zařízení na chodnících a ve veřejných prostranstvích před objekty a na objektech. Podmínkou je stanovení limitního počtu na objekt, pí vhodném provedení a umístění ve vztahu k architektuře, s umístěním, které neomezí pohyb pěších a dopravní rozhledy na komunikacích s každodenním odklizením.
- 33) Pípuštěné je umístění trvalých informačních zařízení na budovách a zastavěných plochách v MPZ (městské informační systémy). Podmínkou je kultivované provedení a umístění ve vztahu k architektuře, s umístěním, které neomezí pohyb pěších, nezabrání výhledu a pohledu v památkovém a mezilehlém prostředí MPZ, ani dopravním rozhledu na komunikacích.
- 34) Pípuštěná je instalace atypických mobilních informačních zařízení, jejichž kultivované provedení není v rozporu s prostředím historického centra, v umístění, které neomezí pohyb pěších, nezabrání výhledu a pohledu v památkovém a mezilehlém prostředí MPZ, ani dopravním rozhledu na komunikacích.
- 35) Nepípuštěné je samostatné a nefunkční vizuální zvýraznění užitkových prvků mobiliáře na objektech, jejich fasádách a na zastavěných plochách v MPZ.
- 36) Nepípuštěné je umístění nových vzdušných vedení, a cizorodého funkčně nesouvisejícího mobiliáře na objektech a v celém zezněném území RP MPZ Brandýs nad Labem.
- 37) Nepípuštěné je znehodnocení specifického a neopakovatelného charakteru MPZ

nahodilou a nekoncep ní výstavbou trvalých i sezónních objektů na nezastavěných plochách vn i uvnitř bloku, dostavbami neodpovídajícími svým uspořádáním charakteru MPZ, stejně jako zabudováním nových do stávajících i trvalých objektů mobilií a zejména trvalých prodejních stánků.

- 38) Nepřípustná je neregulovaná a nekoncep ní výstavba sezónních, celoplošně zastřešených pódiových restaurací zařízením doplněných servisními objekty, barovými pulty a masivním ohrazením v etně mobilní zelení, vytvářejících nevhodné pohledové exponované dominantní uskupení, konkurující okolní architektuře a historickému mobilií.
- 39) Kontejnery pro sběr tříděného odpadu je nepřípustné umísťovat ve vybraných památkově hodnotných prostorech (viz výkres . schéma . 1.3a). V těchto prostorech jsou přípustné pouze podzemní kontejnery.
- 40) Ve všech veřejných prostranstvích na území MPZ je vyloučeno umísťování vzrostlé zeleni (stromů) v mobilních nádobách.

4.6 Zásady pro umísťování reklamních a propagačních zařízení

- 41) Realizace jakýchkoliv reklam, firemních označení, nápisů a informačních prvků umístěných na objektech (domech) je podmíněna designem odpovídajícím svým pojetím kulturnímu významu a charakteru prostředí MPZ a umístěním ve vztahu k architektuře, s umístěním, které neomezí pohyb lidí, nezabrání výhledům a pohledům v památkovém a mezilehlém prostředí MPZ, ani dopravním rozhledům na komunikacích.
- 42) Reklamy a informační zařízení musí být prioritně instalována tak, aby nezakrývala dekoraci a tektonické prvky (pilíře, pilastry, zámbrány, liseny, lisenové rámce, bosáže, kvádrování, pásovou rustiku, kladí, architrávy, kordonové, patrové a průběžné podokenní římsy, nadokenní a nadprašné římsy, vlysy, parapetní výplně, obchodní portály, ostění, klenáky apod.) při respektování tektoniky architektury.
- 43) Na stěchách a fasádách obrácených do vybraných památkově hodnotných prostorů (viz výkres . schéma . 1.3a) je nepřípustné umísťování jakýchkoliv reklam a informačních prvků na stěchy domů, atiky a do prostor nad hlavní (korunní, okapní) římsy domů.
- 44) Nepřípustné je využívaní průběžných a ztítků domů pro světelné zobrazování a sdělování informací v etně reklam.
- 45) Nepřípustné jsou jakékoliv prostorové nebo plošné reklamní prvky montované na ztítky nebo umístěné pod ztítky domů.
- 46) Nepřípustné je umísťování velkoplošných reklam a reklamních zařízení (nad 0,6 m²), stejně jako reklam splňujících uvedený plošný limit, avšak bez vztahu ke konkrétnímu objektu a prostoru v MPZ.
- 47) Plakátovací plochy jsou pevná propagační zařízení určená pro zveřejňování plakátů. Jejich provedení musí být typově vhodné k ostatním prvkům městského mobilií a. Vylepování je možné pouze prostřednictvím plakátovací sloupky.
- 48) Na ztítech smí být umístěny informace pouze ve vhodných případech v provedení malbou do omítky.
- 49) Umístění firemních označení, nápisů a reklam je přípustné pouze na těchto domech, ve kterých se konají akce, na které upozorují tyto informační prvky, nebo kde je nabízen produktový sortiment zboží a služeb.
- 50) Pro umístění v terénu reklamních a propagačních zařízení na jednom místě nebo v těsné blízkosti je podmínkou zajistit jejich vzájemného výtvarného souladu.
- 51) Informační prvky na dochovaných stavebních, historických a architektonicky hodnotných domech smí být jednoduše umístěny v přízemních částech domu, do výšky max. první patrové (pásové, kordonové) římsy, vlysu, kladí nebo jiných tektonických prvků pod parapetním zdívkem druhého nadzemního podlaží.

- 52) Reklamní výstraha smí být odsazena od prahu max. 0,8 m a nesmí mít plochu větší než $0,6 \text{ m}^2$. S ohledem na charakter fasády, zejména u kulturních památek je vhodné volit menší rozměry. Provedení výstrahy bude ze dřeva, kovu, keramiky, skla, kamene, proutí, kůže a s použitím tradiční písmomalířské práce.
- 53) Umísťování výkladů a vývěsních ztítek je přípustné pouze v souvislosti s označováním budov a provozoven. Jejich provedení bude ze dřeva, kovu, keramiky, skla, kamene, proutí, kůže a s jednoduchým použitím tradiční písmomalířské práce.
- 54) Umístění stínících markýz a pergol je podmíněno přípustné za podmínky provedení z tradičních přírodních materiálů, které nenarazí vzhled a historický charakter místa, a dále za podmínky, že nebudou překážet provozu a pohybu lidí.
- 55) Přípustné je dočasné umísťování propagace firem na lezení rekonstruovaných budov v MPZ. Plošný limit ($0,6 \text{ m}^2$) lze překročit. Podmínkou je příímý vztah k firmě podílející se na obnově objektu a odstranění reklamy bezprostředně po ukončení stavby.
- 56) Na fasádách obrácených do vybraných památkově hodnotných prostorů viz výkres schéma 1.3a) není přípustné použití neonů, kmitajícího světla a mobilních laserů. Neony jsou přípustné pouze v historicky doložených případech a jen za účelem označení provozovny.
- 57) Použití látkových transparentů je přípustné jen při zvláštních příležitostech (oznámení kulturní akce, otevření nové provozovny, ...) v provedení, které nenaružuje vzhled budov a prostředí MPZ.

5 PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PÍZNIVÉHO PIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

Vzhledem ke stabilizovanému území RP MPZ Brandýs nad Labem a jeho hlavnímu účelu je vytváření příznivého životního prostředí spojeno s kultivací městských veřejných prostorů, ochranou proti hluku, vibracím a exhalacím a rozšiřováním a zkvalitňováním ploch veřejné i soukromé zeleně.

Za zásadní problém území MPZ lze považovat vysokou intenzitu průjezdné automobilové dopravy, která má negativní vlivy jak na zdraví a bezpečnost obyvatel a návštěvníků centra města, tak na stav památkově chráněných objektů a souborů. Bez radikálního řešení, například formou silnějšího obchvatu silnice II/101 dle územního plánu (ten však je investice velmi náročná a časově vzdálená), jsou možnosti řešení negativních účinků dopravy omezené. Přesto určité možnosti existují - například řešení ve veřejných prostranstvích zejména na průtazích silnic II. třídy je třeba preferovat plochy a komunikace pro bezpečný pohyb lidí a cyklistů a pro veřejnou dopravu. Individuální motorovou dopravu je třeba regulovat pomocí vhodných zpomalovacích prvků. Tím může dojít k jistému omezení intenzity dopravy a v rámci využívaní objízdné trasy po dálničním obchvatu města (silnice R10). Průjezd této dopravy je do jisté míry regulován, vhodné by bylo další snížení tonáže (s výjimkou autobusů a mimořádných situací).

RP MPZ Brandýs nad Labem uvedené možnosti řešení dopravy a parteru v plochách veřejných prostranstvích a ulic závazným způsobem a konkrétně nee, stanovuje pouze cíle a zásady pro řešení hlavních problémů, případně uvádí náměty k provedení.

V zájmu zlepšování kvality ovzduší je pro novostavby a rekonstrukce staveb v řešeném území stanovena podmínka vytápění s čistými palivy, tedy zemním plynem nebo elektrickou energií.

6 PODMÍNKY PRO OCHRANU VE VEJNÉHO ZDRAVÍ A PRO POČÁRNÍ OCHRANU

RP MPZ Brandýs nad Labem nestanovuje specifické podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro počárnní ochranu vzhledem k tomu, že eží zastavěnou historickou část území

msta a v zásadě nemění způsob využití území. Podmínky ochrany veřejného zdraví a požární ochrany budou řešeny podle platných předpisů a norem v rámci případných konkrétních územních opatření o umístění staveb nebo územních opatření o využití území.

7 VYMEZENÍ VE VEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VE VEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠTĚNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A VYMEZENÍ POZEMKŮ PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT, V PŘÍPADĚ, ŽE NAHRAZUJE PRO TYTO STAVBY ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ, TĚMTO S ÚVEDENÍM KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ A PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ DOTYČNÝCH VYMEZENÍM

Seznam ve veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací, stanovených tímto regulačním plánem (viz výkres 2a):

Ve veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury:

- WDa1 . křižovatka a úprava veřejného prostranství na Komenského nám.,
- WDa2 . hromadné garáže v prostoru mezi ulicemi Michalovická a F. X. Procházky,
- WDa3 . křižovatka ulic Olbrachtova, Na Celné a Na Prádle s úpravou veřejného prostranství,
- WDa4 . propojení zámecké zahrady s ulicí Na Celné,
- WDa5 . provedení cyklostezky k severovýchodní fasádě bývalého pivovaru,
- WDa7 . zpevnění pozemků v bloku mezi ulicemi Pražská a Riegrova,
-

Asanační úpravy:

- AÚa3 . zbourání garáží

8 VYMEZENÍ VE VEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VE VEJNĚ PROSPĚŠNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S ÚVEDENÍM V Í VEJNĚ PROSPĚŠNÝCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZJEDNÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 5 ODS. 1 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA

Ve veřejně prospěšné stavby občanského vybavení s možností uplatnění předkupního práva (dle § 101 stavebního zákona), viz výkres 2a . převzato z platného územního plánu:

- PO 8 . umístění zařízení občanského vybavení . veřejné vybavenosti

označení	využití	účel	výměra (ha)	dotčené parcely v k. ú. Brandýs nad Labem	dotčené parcely v k. ú. Popovice	dotčené parcely v k. ú. Stará Boleslav	podkupní právo určeno pro
PO 8	občanské vybavení	veřejná vybavenost	0,566	227/1			m. sto Brandýs n. L. - SB

9 VÝSLEDKEM ÚZEMNÍCH ROZHODNUTÍ, KTERÁ REGULAČNÍ PLÁN NAHRAZUJE

Tento regulační plán nenahrazuje žádná územní rozhodnutí.

10 PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ ŘEŠENÍ STAVEB, KTERÉ NEJSOU ZAHRNUTY DO STAVEB VE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, V ETN URBANISTICKÝCH A ARCHITEKTONICKÝCH PODMÍNEK PRO ZPRACOVÁNÍ PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE A PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD ULIŠNÍ A STAVEBNÍ ŘÁD, VZDÁLENOST STAVBY OD HRANIC POZEMKŮ A SOUSEDNÍCH STAVEB, PŘEDLOŽENOU VELIKOST STAVBY, NEJSOU-LI VYJÁDŘENY KÓTAMI V GRAFICKÉ ČÁSTI, PODLAŽNOST, VÝŠKA, OBJEM A TVAR STAVBY, ZÁKLADNÍ ÚDAJE O KAPACITĚ STAVBY, URČENÍ ČÁSTÍ POZEMKU, KTERÉ MOHOU BÝT ZASTAVĚNY, ZASTAVITELNOST POZEMKU DALŠÍMI STAVBAMI)

Závazné podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb jsou vyjádřeny v Hlavním výkresu. Prostorová regulace, včetně příslušné legendy, a v této kapitole textové části.

Tento RP MPZ Brandýs nad Labem využívá následujících jevů a prvků prostorové regulace zástavby a definuje následující pojmy:

- **Charakteristická zástavba MPZ** s nutností zachování v zobrazeném předloženém staveb a ve stanovené podlažnosti. Ve výkresu Prostorové regulace je zobrazena v barevných plochách předloženého objektu dle stanovené podlažnosti. V případech přípustné změny stávající podlažnosti je jiná podlažnost vyznačena předložením v barvě přípustné podlažnosti.
- **Zástavba ostatní** s možností demolice a náhrad jinými stavbami. Ve výkresu Prostorové regulace je zobrazena šedou plochou předloženého objektu s barevným obrysem dle maximální, tj. limitní podlažnosti.
- **Památkový potenciál (objekty/areály)** je vyznačen ve výkresu . 6a . Schéma, významová hierarchie ve veřejných prostranstvích.
- **Vybrané památkově hodnotné prostory** jsou vymezeny ve schématu . 1.3a - pro části staveb s orientací do tohoto prostorů platí pravidla použití materiálů, reklam apod. uvedená v kap. 4 výroku.
- **Stavební řád** určuje závaznou a nepodléhající předloženou polohu předložené části fasády hlavní hmoty objektu.
- **Drobná stavba u rodinného domu** je samostatná stojící stavba nepodléhající, bez obytných místností, max. výšky do 3m a do 25 m² zastavěné plochy, např. zahradní domek, přístřešek pro auto nebo zahradní sezení, skleník, zakrytý bazén apod. Jedná se o specifickou definici pojmu pro potřeby tohoto RP MPZ Brandýs nad Labem.
- **Zastavěná plocha** stavby je plocha ohraničená pravoúhlými přímkami v jejího lince obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžie a arkýde se započítávají. U objektů poloodkrytých (bez nichž obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými stěnami vedenými v jejího lince svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým přímkami střešní konstrukce do vodorovné roviny (viz § 2 odst. 7 zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů - stavební zákon).
- **Max. přípustná výměra zastavěných ploch** je limitní hodnota pro součet zastavěných ploch staveb ve vymezeném území s regulovanou zastavitelností - viz hlavní výkres - prostorová regulace. Regulativ může být doplněn touto maximální zastavěnou plochou jedné stavby. Pro účely tohoto RP MPZ Brandýs nad Labem platí, že podzemní stavby

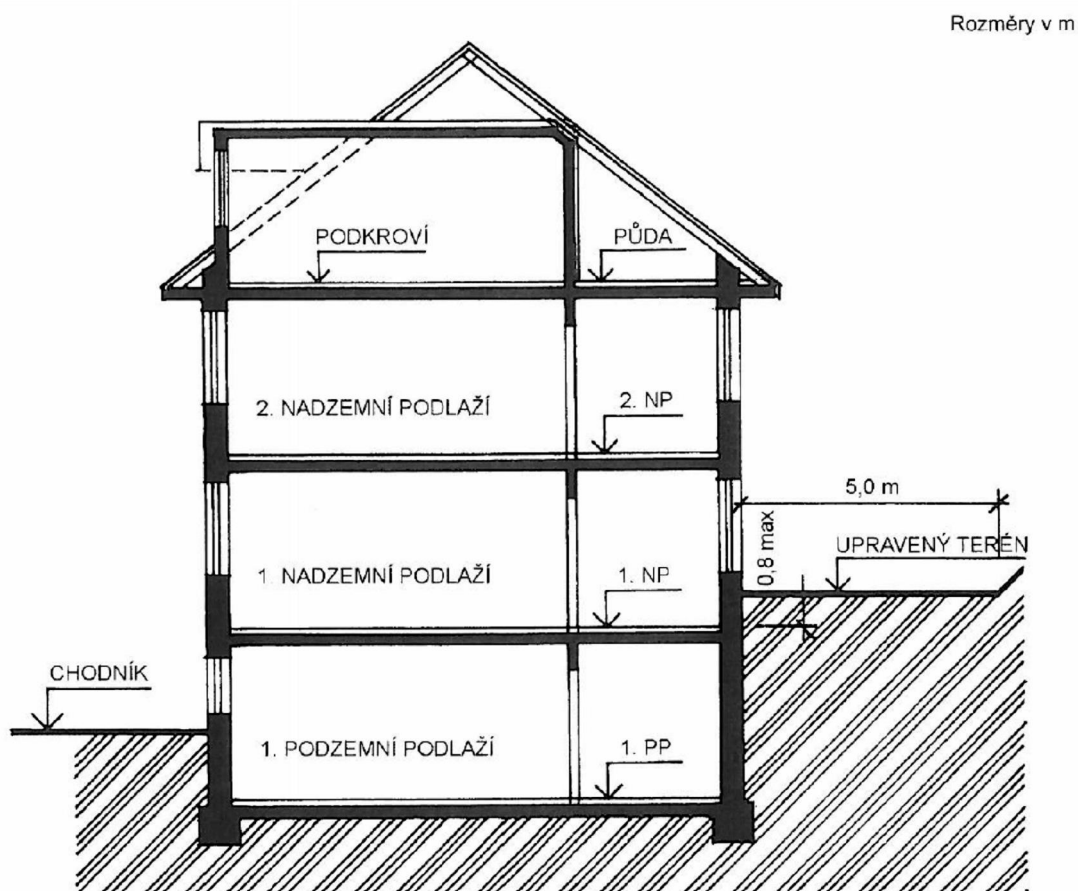
garáže se nezapočítávají do zastavěných ploch staveb, pokud vrchním lícem stavební konstrukce nevystupují nad povodní rostlý terén.

- **Zastavění výškové (zv) a zastavění ploché (zp).** Používá se v území s regulovanou zastavitelností . viz hlavní výkres . prostorová regulace. Pokud není uvedeno, není stanoveno.

Definice pojmů **podkroví** a **nadzemní podlaží** je převzata z ČSN 73 4301 Obytné budovy. Za podkroví nelze považovat tzv. šaleznou mansardu, kde plocha zastropení je shodná nebo téměř shodná s plochou podlahy. Pro účely tohoto RP MPZ Brandýs nad Labem se pro stanovení podlažnosti používá formát $xnp+p$, kde x je počet nadzemních podlaží a p znamená podkroví, případně 0 ustupující podlaží.

ČSN 73 4301 - Obytné budovy

3.2.5	podkroví	přístupný vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi, určený k účelovému využití
3.3.2	nadzemní podlaží	každé podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující částí výše nebo rovno 800 mm pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu domu; nadzemní podlaží se stručně nazývá také: 1. podlaží, 2. podlaží atd. včetně podlaží ustupujícího (viz obrázek 1)



Obrázek 1 – Označení podlaží obytné budovy

Pro pou0ití **st eýních viký** platí, 0e nebudou mít souvislý a pr b 0ný charakter a jejich uplatn ní nesmí v pohledech p eva0ovat nad uplatn ním zikmé roviny st echy.

P i pou0ití **ustupujícího podlaží** u objektu novostavby je nutné, aby fasáda ustupujícího podla0í byla oproti fasád b 0ného podla0í odstoupená o min. 2m do hloubky objektu, a to na vzech volných st nách stavby. Je p ípuštěné maximáln jedno ustupující podla0í.

PODMÍNKY PRO UMÍS OVÁNÍ NADZEMNÍCH A PODZEMNÍCH GARÁŽÍ

Obecn je s ohledem na místní podmínky preferováno umíst ní parkovacích a odstavných stání v rámci hlavních staveb a v podzemí.

Nadzemní p íst ezky a samostatn stojící gará0e (v etn adových gará0í) lze s ohledem na místní podmínky umís ovat v území s obecnými pravidly zastavitelnosti a v území s regulovanou zastavitelností. Zastav ná plocha t chto staveb se zapo ítává do celkové zastav né plochy stavebního pozemku v souladu s § 2 odst. 7 stavebního zákona. Jako doprovodné stavby pro bydlení jsou preferovány otev ené p íst ezky p ed uzav enými samostatn stojícími stavbami gará0í.

Pro ú ely tohoto RP MPZ Brandýs nad Labem platí, 0e stavby krytých podzemních gará0í se nezapo ítávají do maximální p ípuštěné vým ry zastav ných ploch, pokud jejich zast ezení horním lícem stavební konstrukce nevystupuje nad p vodní rostlý terén a nejsou kryty 0ádnou jinou stavbou.

Z hlediska ochrany památkových hodnot území MPZ je nutné p í ezení podzemních gará0í respektovat p vodní terénní konfiguraci a nezastav nost vnitroblok , tj. umís ování podzemních gará0í je nutné v maximálním rozsahu situovat pod úrove p vodního terénu a zachovat stávající zeles . Pouze v nezbytném rozsahu a za podmínek dodr0ení p ísluzných regulativ zastavitelnosti a zelen lze p ípustit stavby podzemních gará0í nebo ásti t chto staveb vystupující nad p vodní terén.

Podzemní gará0e lze umís ovat s ohledem na místní podmínky v území s regulovanou zastavitelností, v území s obecnými pravidly zastavitelnosti a v plochách ve ejných prostranstvích. V území nezastavitelném pouze podmín n v plochách typu ZV . ve ejná prostranství, ve ejná zeles , za podmínek uvedených pro tento typ plochy v kap. 2.

S ohledem na ú el RP MPZ Brandýs nad Labem, jeho m ítko a velikost ezeného území jsou bloky zástavby dále rozd leny podle zp sobu regulace následovn :

A) Území nezastavitelné - zahrnuje pozemky nezastavitelné, ale té0 nejvýznamn jší historické stavby a areály bez mo0nosti umís ování nových staveb.

Ú elem regulace je nep ípustit 0ádné nové nadzemní stavby a zm ny dokon ených staveb s ohledem na charakter prost edí (nap . plochy p írodní zelen , ve ejné zelen (park) a charakteristických zahrad ve vnitroblocích), p ípadn z d vodu ochrany architektury a prost edí významných historických staveb a soubor .

Toto území je vyzna eno v Hlavním výkresu . Prostorová regulace . p ísluzným podbarvením dle legendy.

B) Území s regulovanou zastavitelností - jsou v něm vymezeny pozemky a části pozemků s možným umístěním nových staveb v etn. uvedení konkrétních regulačních podmínek.

V tomto území jsou vymezeny části pozemků využitelné pro novou zástavbu a změny dokončených staveb, a to křídlem zraťovanými plochami v barvě dle maximální podlažnosti.

Mimo danou ýraťovanou plochu nelze umísťovat nadzemní stavby, s výjimkou oplocení, nezbytných zpevněných ploch, nezbytných staveb technické infrastruktury a drobných staveb u rodinného domu.

V rámci vymezené (zraťované) plochy jsou ve výkresu (dle legendy) konkrétně uvedeny následující závazné regulativy:

- celková maximální výměra zastavěné plochy stavbami v m² v rámci vymezené plochy;
- přípustná (v závorce) maximální výměra zastavěné plochy v m² pro jednu samostatně stojící stavbu;
- přípustná minimální podíl zeleně (nezpevněného povrchu) na pozemku;
- typ zastřežení dle sklonu stěchy (ziskmé, ploché); pokud typ zastřežení není uveden, není určen;
- maximální podlažnost stavby.

Toto území je vyznačeno v Hlavním výkresu. Prostorová regulace je p říslným podbarvením dle legendy.

Pro určené plochy vymezené ve výkresu jsou určeny specifické prostorové regulativy, popsání v kap. 10 výroku.

C) Území s obecnými pravidly zastavitelnosti. zásady prostorové regulace jsou definovány obecně, a to takto:

- P řípustné stavby a změny dokončených staveb musí svým objemem, velikostí, architekturou, barevností a materiály fasád a stěch odpovídat prostědí památkové zóny, a to zejména v případech viditelnosti z veřejných prostranství nebo z veřejných přístupných budov.
- Stavby a změny dokončených staveb mohou být umístěny na místech nebo na částech p ředěry starší zástavby ostatní, po jejím částečném nebo úplném odstranění (demolici).
- Výzková úroveň staveb a změny dokončených staveb nesmí překročit h řebeny stěch okolní a související určené zástavby. V případě užití plochých stěch nesmí tyto stěchy překročit výzková řmsy související určené zástavby.
- Umístění staveb a změny dokončených staveb musí být v souladu s obecnými požadavky na umístění staveb dle vyhl. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších p ředpisů.

SPECIFICKÉ PROSTOROVÉ REGULATIVY:

A. pro pozemek parc. . 74, ul. Na Nížím hrádku, sou část bloku 27a

Na pozemku je p řípustná zástavba bytovým domem. Zastavitelnost pozemku bude max. 800 m² (20% výměry pozemku), ze le min. 50%. Objekt bude leněn na *část uliční* a *část zahradní*. V *části uliční* musí být umístěno minimálně 60% celkové zastavěné plochy, v *části zahradní* maximálně 40% celkové zastavěné plochy. Výzkovou regulaci nebude určovat podlažnost, ale maximální výška h řebeny stěchy. Zastřežení obou částí bude na min. 70%

zastavěné plochy v zikmém provedení (sedlová, valbová střecha) o sklonu v rozmezí 33° až 40°.

- Výzková regulace *části uli ní* je odvozena od výšky stávající kulturní památky na sousední parc. . st. 99. Výška novostavby uli ní části je definována jako rozdíl mezi výškou hřebene zikmé střechy a výškou nejvyššího místa prahu svislé roviny severní (uli ní) fasády novostavby a povodního rostlého terénu. Tato výška nesmí překročit 11m. Současně platí, že absolutní výška (niveleta) hřebene střechy novostavby uli ní části nepřekročí absolutní výšku (niveletu) hřebene střechy stávající kulturní památky na sousední parc. . st. 99.
- V *části zahradní*, v reakci na záměrnou lenitost hmoty objektu a sklonitost terénu bude zikmé zastřešení utvářeno sestavou po výšce odstupovaných dílích střech.
- Maximální výška každého hřebene dílčího zikmého zastřešení v *části zahradní je limitována*, rozdíl mezi výškou každého hřebene dílčího zikmého zastřešení a výškou nejvyššího místa prahu svislé roviny procházející tímto hřebem s povodním rostlým terénem nesmí překročit 9m.
- V případě použití nízkých sklon střech (na max. 30% zastavěné plochy) je určující výška římsy, případně atiky ploché střechy, která nepřekročí výšku římsy alespoň jedné navazující části s povahujícím zikmým zastřešením.

B. pro pozemek parc. . 994, Komenského nám.

Děm .p. 937 nebude demolován a nahrazen novou stavbou, ale pouze nastaveno jedno (tvrté) nadzemní podlaží s možností podkrovní vestavby na stávajícím podlaží. Bude zastřešeno zikmou valbovou nebo sedlovou střechou, která bude přesně navazovat na střechu sousedního domu .p. 949 (přímé pokračování hřebene římsy). Jakékoli ploché zastřešení je nepřipustné. Případné podkrovní vikýře v úrovni střechy je možné umístit jen na severovýchodní straně střechy (směrem do vnitrobloku - zahrady). Vikýře nebudou souvislého a přiblíženého charakteru a jejich uplatnění nesmí v pohledu představovat naduplatnění zikmé roviny střechy. V části střechy do Komenského nám. a do ul. Královické jsou přípustná pouze střešní okna, nikoli vikýře.

Další podmínkou je zajistit odpovídající kapacity odstavných a parkovacích míst pro veškerou potřebu objektu podle příslušných norem a předpisů a podle podmínek pro umístění nadzemních a podzemních garáží stanovených tímto regulačním plánem, a to na vlastním pozemku.

C. pro pozemky parc. . 424/2 a 424/1, nároží Komenského nám. a ul. Plantáže

Pro dostavbu nároží je přípustný objekt o max. 3 np + podkrovní, zastřešený zikmou valbovou nebo sedlovou střechou, výškou hřebene nepřevyšující sousední bytový dům . p. 395 v ul. Plantáž.

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

Další podmínkou je zajistit odpovídající kapacity odstavných a parkovacích míst pro veškerou potřebu objektu podle příslušných norem a předpisů a podle podmínek pro umístění nadzemních a podzemních garáží stanovených tímto RP MPZ Brandýs nad Labem, a to na vlastním pozemku.

11 PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY

Pozemky územního systému ekologické stability jsou vymezeny v souladu s platným územním plánem. Nezasahují do zastavěného území budovami.

12 ÚDAJE O POČTU LISTŮ REGULAČNÍHO PLÁNU A O POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část obsahuje 26 listů formátu A4.

Grafická část obsahuje 3 základní výkresy, které jsou dále dleány.

1 HLAVNÍ VÝKRES:

1.1a	Prostorová regulace MPZ Brandýs n. L.	1 : 1000
1.1d	Prostorová regulace - Legenda	
1.2a	Funkční regulace MPZ Brandýs n. L.	1 : 1000
1.2d	Funkční regulace - Legenda	
1.3a	Schéma . vybrané památkově hodnotné prostory	1 : 2000

2. VÝKRES VE VEJNÍCH PROSPĚCHNÝCH STAVEB, OPATĚNÍ A ASANACÍ:

2a	MPZ Brandýs n. L.	1 : 1000
----	-------------------	----------

3. VÝKRES TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY:

3a	MPZ Brandýs n. L.	1 : 1000
----	-------------------	----------