



## ZADÁNÍ

### ÚZEMNÍ STUDIE BOŘANOVICE – LOKALITA SO4

#### Pořizovatel

Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav  
Odbor stavebního úřadu, územního plánování a památkové péče  
úsek územního plánování

vypracovala: ..... Ing. arch. Anna Šubrtová

oprávněná úřední osoba pořizovatele: ..... Ing. arch. Anna Šubrtová

datum: ..... říjen 2021

#### Zadavatel

Obec Bořanovice  
Ke Kampeličce 67  
250 65 Líbeznice

**OBSAH**

---

1.	Úvod.....	3
2.	Cíl a účel územní studie .....	3
3.	Rozsah řešeného území.....	3
4.	Požadavky na obsah řešení územní studie .....	3
5.	Konzultace územní studie.....	6
6.	Požadavky na formu obsahu a uspořádání textové a grafické části územní studie ....	6

**POUŽITÉ ZKRATKY**

---

PÚR ČR	Politika územního rozvoje ČR (aktualizace č. 1,2)
správní řád	zákon č. 500/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů
stavební zákon	zákon č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů
územní plán	Územní plán Bořanovice
ZÚR SK	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (aktualizace č. 1,2,3,4,5)

*Zadání územní studie je zpracováno ve smyslu metodického pokynu Ministerstva pro místní rozvoj ČR „Zadání územní studie – osnova zadání“ zveřejněného v říjnu roku 2015, aktualizován roku 2018.*

## 1. ÚVOD

---

- 1.1. Územní studii pořizuje příslušný orgán územního plánování dle § 11 správního řádu a § 6 odst. 1 stavebního zákona z podnětu obce Bořanovice. Rozhodování o změnách v lokalitě SO4 je ve smyslu § 43 odst. 2 stavebního zákona podmíněno pořízením územní studie. Územní studie tedy bude zejména sloužit jako neopomenutelný podklad pro rozhodování v území.
- 1.2. Lokalita SO 4 je územním plánem Bořanovice definována jako plocha přestavby, na které je umístěna historická budova. Tato lokalita je součástí Zóny zámek a nachází se v bezprostřední blízkosti kostela Narození P. Marie, fary a zámku Pakoměřice. Vzhledem k současnému stavu území je třeba k jeho obnově komplexního přístupu, který by řešil zejména jeho parcelaci, trasování komunikací a inženýrských sítí i v návaznosti na okolí lokality SO 4.

## 2. CÍL A ÚČEL ÚZEMNÍ STUDIE

---

- 2.1. Hlavním cílem a účelem územní studie je vytvořit územně plánovací podklad, kterým dojde ke konkretizaci soukromého a veřejného zájmu v řešeném území ve smyslu § 18 odst. 2 stavebního zákona. Územní studie bude jednoznačným návodem pro investory v území, vlastníky dotčených pozemků a veřejnou správu, jak postupovat ve správních řízeních o umístování staveb, o změně využití území, o dělení a scelování pozemků apod.
- 2.2. Územní studií se v odpovídajících podrobnostech stanoví základní všeobecný rámec transformace lokality tak, aby byly především naplněny obecné požadavky na soulad s cíli a úkoly územního plánování ve smyslu § 18 a § 19 stavebního zákona. Z toho plynou tyto konkrétní cíle územní studie:
  - 2.2.1. Určit a popsat charakter transformace a stanovit její základní principy, definovat podstatné i některé podrobnější znaky transformačního zásahu.
  - 2.2.2. Vytvořit jednoznačný podklad pro kvalifikované posuzování záměrů a pro jejich vyhodnocování, a to zvláště z hlediska potřeby dosahovat souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoj území.
  - 2.2.3. Vytvořit nástroj pro koordinaci záměrů ve vazbě na stávající veřejnou infrastrukturu a navazující krajinné zázemí.

## 3. ROZSAH ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

---

- 3.1. Řešeným územím bude plocha přestavby, která je v územním plánu označena jako lokalita SO 4.
- 3.2. Dále budou součástí řešení další nezbytné na plochu SO 4 navazující plochy, ukáže-li se to nutné z hlediska celkové koordinace území. Návrh musí jednoznačně ilustrovat všechny důležité vztahy a vazby mezi plochou SO 4 a zbytkem obce.

## 4. POŽADAVKY NA OBSAH ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

---

- 4.1. Územní studie bude obsahovat část analytickou a část návrhovou.

- 4.2. Analytická část bude obsahovat doplňující průzkumy a rozborů v podrobnosti dle uvážení zpracovatele. Analýza kulturních prvků a systémů se kromě souvislostí s obcí Bořanovice jako takovou a krajinným rámcem zaměří na stávající stavební podstatu areálu zejména z hlediska další využitelnosti. Vyhodnoceny budou prostorové a provozní vazby řešené lokality na navazující okolí z hlediska dopravní infrastruktury, technické infrastruktury a veřejných prostranství. Součástí doplňujících průzkumů a rozborů bude prověření kapacit technické infrastruktury.
- 4.3. Analytická část bude zpracována tak, aby v rozsahu řešeného území mohla být využita pro aktualizaci územně analytických podkladů, zejména problémového výkresu a části s problémy k řešení.
- 4.4. Doplňující průzkumy a rozborů mohou podle okolností zahrnovat území rozsahem přesahující řešenou lokalitu a budou podkladem pro územní studii.
- 4.5. Věcné požadavky na řešení lokality:
- 4.5.1. Je pravděpodobné, že stávající prostorové uspořádání a způsob využití lokality budou změněny. Podstata návrhu možných změn uspořádání a využití lokality bude založena na předpokladu, že nebude možné přímočarým způsobem stanovit jediné v úvahu přicházející řešení ani z hlediska charakteru lokality a strukturální provázanosti s Bořanovicema, tak z hlediska zachování či nezachování některých nebo všech stávajících objektů. Jednoznačně stanovené návrhové prvky regulace proto budou shodné pro všechna v úvahu přicházející řešení.
- 4.5.2. Územní studie bude v plochách, kde bude podkladem pro rozhodování o změnách v území, v souladu s platným územním plánem. Celé navržení řešení bude v souladu ZÚR SK a PÚR ČR.
- 4.5.3. Územní studií bude prověřeno umístění plochy S6 – umístění komunikace pro obsluhu zástavby (VP 2, VP 4, VP 5).
- 4.5.4. Souladu s územním plánem se docílí především tím, že územní studie bude respektovat funkční využití ploch SO – smíšené obytné plochy. Územní plán pro plochy SO stanovuje následující využití:
- a) Hlavní:
    - Bydlení v bytových a rodinných domech, doplněné nerušícími funkcemi.
  - b) Přípustné:
    - Rodinná rekreace
    - Stavby pro školství, zdravotnictví, sociální péči a církevní
    - Stavby pro administrativu (veřejná správa, pošta, apod.)
    - Stavby integrovaného záchranného systému (hasičský záchranný sbor, policie)
    - Sportovní stavby a zařízení pro obsluhu plochy (např. dětská hřiště)
    - Stavby pro přechodné ubytování
    - Stavby pro veřejné stravování
    - Stavby pro obchod (prodejná plocha do 100 m<sup>2</sup>)

c) Podmíněně přípustné:

- Podmínky: nesmí být v rozporu s hlavním využitím, produkce hluku, prachu a zápachu, včetně dopravní obsluhy, nepřekračuje hygienické normy určené pro obytné plochy
- Hromadná rekreace
- Podnikatelská činnost (služby obchod, příp. nerušící výroba), a to do 2000 m<sup>2</sup> užitné plochy

d) Nepřípustné:

- Jiné využití než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné

4.5.5. Dále je územním plánem stanovena prostorová a další regulace pro lokalitu SO 4, kterou je taktéž potřeba respektovat:

- a) Maximální zastavěná plocha pozemku: 30 %
- b) Maximální plocha jednoho stavebního objektu 200 m<sup>2</sup>
- c) Min. plocha zeleně: 30%
- d) V ploše nebudou umísťovány žádné nové hlavní stavby.
- e) Umístění nových staveb v ploše, přestavba stávajících a změna jejich vzhledu bude respektovat sousedství s areálem nemovitých kulturních památek. Výstavba musí vhodným způsobem reagovat na své okolí (tj. zejména svými prostorovými a objemovými parametry a svým umístěním), budou zachovány hmoty historických budov (stavby při Pivovarské ul.) a bude zachována jejich výška. Nehistorické stavby při přestavbách a případné nové doplňkové stavby nebudou zvyšovány nad stávající hladinu zástavby. Charakter staveb bude respektovat historické prostředí zámku, jsou vyloučeny stavby charakteru „bungalov“.
- f) je možno umísťovat stavby vedlejší:
  - hospodářské stavby pro samozásobitelství (např. stavby pro chov drobného hospodářského zvířectva, kůlny, skleníky),
  - domácí dílny,
  - pergoly, altány, bazény, apod.
  - související dopravní a technickou infrastrukturu (např. individuální garáže, účelové komunikace, odstavná a parkovací stání, studny, domovní ČOV apod.),
  - oplocení (s výjimkou ploch veřejných prostranství, pozemních komunikací a ploch pro ÚSES).

Pozemek rodinného domu nebo rodinné rekreace může být využíván jako dvůr, zahrada hospodářská i zahrada okrasná. Pozemek bytového domu může být využíván jako zahrada nebo veřejné prostranství.

g) Dále budou v území chráněny jednotlivé skupiny liniové zeleně - pruh zeleně mezi historickou stavbou hospodářské budovy v areálu zámku a tělesem komunikace v Pivovarské ul.

4.5.6. Navržené řešení bude splňovat zejména tyto požadavky:

- a) se zvláštní obezřetností bude zvážena otázka návaznosti na plochu OV směrem k zámku
- b) v řešení technické infrastruktury bude předpokládáno užití přírodě blízkých a tzv. udržitelných řešení, zvláštní péče bude věnována nakládání se srážkovými vodami

4.5.7. Zpracovatel v návrhu prověří a zohlední následující závěry, které vzešly z konzultace zadání územní studie s úřadem památkové péče a obcí Bořanovice:

Plocha SO4 je úřadem památkové péče definována jako „prostředí kulturní památky“. Obce v rámci územního plánování nesmějí přijímat takovou regulaci, která by v budoucnu vedla ke snižování hodnoty kulturních památek či ke zhoršení jejich stavu. Proto vznikl požadavek, aby veškeré změny v SO 4 podléhali konzultacím, resp. závaznému stanovisku orgánu památkové péče. Dále orgán památkové péče požaduje jasný regulativ pro případnou novou doplňkovou stavbu: Objekt max. šířky 13 m (stejně jako stávající hospodářský objekt podél Pivovarské ulice, omítka, 1 NP + střecha sklon 35-45°, pálená krytina bez lesklé úpravy v cihlově červené barvě s polovalbami. Na střeše mohou být umístěny drobné vikýřky se šikmou stříškou v omezeném počtu a velikosti.

## 5. KONZULTACE ÚZEMNÍ STUDIE

---

5.1. Uzná-li to pořizovatel za vhodné, bude návrh územní studie v přiměřeném rozsahu konzultován s dalšími orgány veřejné správy, zejména úřadem památkové péče, krajskou hygienickou stanicí a odborem dopravy.

## 6. POŽADAVKY NA FORMU OBSAHU A USPOŘÁDÁNÍ TEXTOVÉ A GRAFICKÉ ČÁSTI ÚZEMNÍ STUDIE

---

6.1. Textová část bude obsahovat přesně specifikované zásady pro rozhodování, které budou plně souladné s územně plánovací dokumentací platnou pro území obce Bořanovic a PÚR ČR. Veškeré zásady pro rozhodování budou textově odůvodněny s uvedením případných možností věcně nepodstatných odchylek.

6.2. Textová část bude obsahovat samostatně odůvodněnou kapitolu resp. kapitoly formulované tak, aby je bylo možné převzít do následné změny územního plánu nebo nové územně plánovací dokumentace.

6.3. Textová část bude obsahovat jasně formulovaný návod, jakým způsobem má veřejná správa docílit realizace navrženého řešení v územní studii.

6.4. Grafická část bude zpracována nad státními mapovými díly (katastrální mapa apod.).

6.5. Grafická část bude minimálně obsahovat:

- a) výkres širších vztahů
- b) výkres urbanistické koncepce, zahrnující zejména rozvržení veřejných prostranství, znázornění struktury zástavby a základní regulační čáry
- c) výkres dopravní a technické infrastruktury

- d) výkres vegetačních (parkových) úprav – osázení ulic, vztahy řešeného území ke krajině, přechod mezi sídlem a krajinou apod.
- e) na samostatném výkresu bude řešení prověřené územní studií, které nevyžaduje změnu územního plánu a je tedy podkladem pro rozhodování v území

6.6. Součástí všech výkresů budou legendy a měřítko.

6.7. Max. počet výkresů není pevně stanoven, předpokládá se dobrá čitelnost a přehlednost.

6.8. Součástí územní studie budou prostorová zobrazení (vizualizace), uzná-li to zpracovatel za vhodné.

6.9. Pro potřeby případného veřejného projednávání bude dokumentace předávána v nezbytně nutném rozsahu dle dohody pořizovatele se zpracovatelem.

6.10. Výsledná územní studie bude pořizovateli předána ve 4 tištěných paré (krajský úřad, úřad územního plánování, stavební úřad, příslušný obecní úřad) a 3x elektronicky na datovém nosiči ve formátu PDF a strojově čitelném formátu ve smyslu § 3 odst. 7 zákona č. 106/1999 Sb., ve znění pozdějších předpisů.