

ÚPLNÉ ZNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE PANENSKÉ BŘEŽANY

Vyhláška

Zdrojový text:
UNIT architekti, s.r.o., duben 2014

Finální text po změně č. 4:
Ing. Václav Jetel, Ph.D.
autorizovaný architekt pro ÚP, ČKA 3541

.....
razítko, podpis

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Správní orgán, který ÚP vydal:
Zastupitelstvo obce Panenské Břežany

Pořadové číslo změny:
4.

Datum nabytí účinnosti poslední změny:

... .. 2020

Pořizovatel:
Obecní úřad Panenské Břežany

Oprávněná osoba:
Ing. Renata Perglerová

.....
razítko, podpis

O B S A H

I. Vyhláška

II. Grafická část

1. Hlavní výkres
2. Doprava
3. Technická infrastruktura, vodovod
4. Technická infrastruktura, kanalizace
5. Technická infrastruktura, energetika, telekomunikace
6. Technická infrastruktura, plynovod
7. Plochy pro veřejně prospěšné stavby
8. Vyhodnocení důsledků návrhu ÚP na ZPF a PUPFL
9. Územní systém ekologické stability
10. Koordinační výkres

ÚPLNÉ ZNĚNÍ

V Y H L Á Š K Y

OBCE PANENSKÉ BŘEŽANY Č. 1/2001 ZÁVAZNÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE PO ZMĚNĚ Č. 4 VYDANÉ OPATŘENÍM OBECNÉ POVAHY Č. 1/2020 DNE 10. 11. 2020

ČÁST PRVNÍ ÚVODNÍ USTANOVENÍ

Článek 1 ÚČEL VYHLÁŠKY

(1) Vyhláška vymezuje závaznou část územního plánu obce Panenské Břežany, schváleného zastupitelstvem obce Panenské Břežany dne 16. 5. 2001, změněného opatřením obecné povahy č. 1/2013 vydaného dne 22. 10. 2013, opatřením obecné povahy vydaného dne 1. 2. 2018 a opatřením obecné povahy vydaného dne 10. 11. 2020.

(2) Vyhláška stanoví regulativy obsahující závazná pravidla, která omezují, vylučují, popřípadě podmiňují umístování staveb, jejich změny, využití území nebo opatření v území obce Panenské Břežany a stanoví zásady pro uspořádání dopravního, technického a občanského vybavení a limity využití území.

(3) Vyhláška vymezuje plochy veřejně prospěšných staveb, pro které lze pozemky, stavby a práva k nim vyvlastnit nebo vlastnická práva k pozemkům a stavbám omezit (viz příloha této vyhlášky) a vymezuje územní systém ekologické stability.

Článek 2 Rozsah územní platnosti

Vyhláška platí pro území obce Panenské Břežany, které tvoří katastrální území Panenské Břežany (dále jen "řešené území").

ČÁST DRUHÁ ZÁKLADNÍ ZÁSADY USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ A LIMITY JEHO VYUŽITÍ

Článek 3 Závazné regulativy

(1) Předmětem regulace je vymezení podmínek pro uskutečňování činností při využívání území obce.

(2) V řešeném území je možno umísťovat stavby, povolovat je, povolovat jejich změny a změny jejich užívání a rozhodovat o změně využití území a o ochraně důležitých zájmů v území jen v souladu se schválenými regulativy. Totéž platí o povolování terénních úprav, prací a zařízení.

(3) Určené využití území posuzuje a o jeho přípustnosti či nepřípustnosti rozhoduje stavební úřad v příslušném řízení podle zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění

pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a jeho prováděcích předpisů.

(4) Užívání dosavadních staveb a zařízení a dosavadní využití území, které není v souladu se schválenými regulativy, je nadále přípustné, pokud nejsou dány podmínky pro opatření podle § 86 až 97 (údržba staveb a jejich odstraňování) a § 102 odst. 3 stavebního zákona (opatření týkající se činností, které nad přípustnou míru poškozují životní prostředí).

(5) Řešené území se člení na plochy s různými předpoklady a podmínkami pro jejich využití. Tyto podmínky jsou určeny v regulativech a jsou vymezeny ve výkrese označeném jako "Hlavní výkres" v měřítku 1:5000 - příloha č. 1 grafické části schváleného územního plánu.

(6) Území obce Panenské Břežany je členěno na:

a) **zastavitelné území**: - tj. stávající zastavěné území a území určené k zastavění, které tvoří plochy pro

- BYDLENÍ
- SMÍŠENÉ FUNKCE VENKOVSKÉHO CHARAKTERU
- OBČANSKOU VYBAVENOST
- TĚLOVÝCHOVU, SPORT
- VÝROBU PRUMYSLOVOU, ZEMĚDĚLSKOU, SKLADY, SLUŽBY
- PARKY A VEŘEJNOU ZELEŇ
- ZAHRADY V ZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ
- DOPRAVU A DOPRAVNÍ ZAŘÍZENÍ
- ZAŘÍZENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

b) **nezastavitelné území** - tj. pozemky volné krajiny, které nejsou určeny k zastavění, s výjimkou staveb pozemních komunikací a liniových staveb technické infrastruktury, které tvoří plochy:

- ZEMĚDĚLSKÉ PŮDY - ORNÉ
- ZEMĚDĚLSKÉ PŮDY - TRAVNÍCH POROSTŮ, ZAHRAD
- LESŮ (PUPFL), SOUVISLÝCH STROMOVÝCH POROSTŮ
- STROMOŘADÍ A SOUVISLÝCH LINIÍ KEŘŮ
- VODNÍCH PLOCH
- ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY (ÚSES)

(7) Pro každou plochu je v regulativech stanoveno

- určené využití,
- přípustné využití a jeho podmínky,
- nepřípustné využití.

(8) Regulativy obsahují také závazné požadavky na prostorové uspořádání a architektonické zásady nově navrhovaných a umístovaných staveb a změn stávajících staveb.

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ (ZASTAVITELNÉ ÚZEMÍ)

Článek 4 Bydlení

(1) Určené využití

a) bydlení v rodinných domech, bytových domech a stavbách pro individuální rekreaci, včetně příslušných komunikací pro motorová vozidla, pro pěší

a cyklisty, odstavných a parkovacích ploch, vestavěných garáží do hlavních objektů, zeleně obytné, veřejné a ochranné a technické infrastruktury

b) dočasné ubytování v ubytovacích zařízeních.

(2) Přípustné využití

a) transformace staveb individuální rekreace na stavby pro bydlení, pouze v tom případě, že velikost pozemku je nejméně 600 m²,

b) drobná komerční občanská vybavenost výrobního i nevýrobního charakteru (obchod, administrativa, služby, řemesla) bez vlivu na obytné prostředí zóny, vestavěné do budov pro bydlení příp. do samostatných objektů max. do 50 m²

c) drobná chovatelská činnost v doplňkových objektech - nesmí narušovat obytnou funkci zóny

d) parkování v rámci vlastních pozemků, případně v odstavných pruzích komunikací

e) užitkové zahrady

(3) Nepřípustné využití

výrobní činnost narušující kvalitu životního prostředí, vyloučeny jsou všechny činnosti obtěžující hlukem, chemickými emisemi, zápachem, prachem, zvýšeným výskytem hlodavců, nadměrnou dopravou v pohybu i klidu.

(4) Požadavky na prostorové uspořádání a architektonické zásady

a) minimální velikost nově vytvářeného pozemku je 800 m²

b) zastavění pozemku max. 40 %,

c) přípustné jsou budovy maximálně o třech nadzemních podlažích včetně podkroví se šikmou střechou o sklonu okolo 40° až 50° a výškou hřebene max. 12 m nad terénem, střechy valbové a sedlové s pálenou krytinou.

(5) Pro plochy č. Z 1,4,5,6,7,8,9 a Z 12 platí:

Hlavní využití:

Tyto plochy jsou určeny pro bydlení v rodinných domech, a to izolovaných a dvojdomech.

Přípustné využití:

Základní funkce bydlení lze doplnit o komerční plochy na úrovni živnosti (kanceláře, služby), které nepřesáhnou 60% ploch pro bydlení a vyhoví příslušným předpisům (především hygienickým - neobtěžují své okolí hlukem).

Nepřípustné využití:

Jakékoliv jiné.

Koeficient zastavění:

Maximálně 40% zastavěných a zpevněných ploch z plochy pozemku.

Podlažnost a výška nové zástavby:

Jedno nadzemní podlaží a vestavěné podkroví resp.

2 nadzemní podlaží a vestavěné podkroví pro plochy Z 4 a Z 5.

Střecha sedlová nebo valbová.

(6) U ploch pro bydlení Z 4 a Z 5 je třeba mezi objekty zástavby a lokálním biokoridorem vytvořit pásmo zeleně zahrad o šířce min. 15 m, bezprostředně navazující na okraj biokoridoru.

(7) Zástavba na plochách Z 6 až Z 8 nesmí ohrozit navrhovaný LBK 9

a zachová jeho minimální šíři 15 m.

(8) Veškeré stavby s pevným základem musí být umístěny minimálně 6 m od břehové hrany vodoteče (§ 49 vodního zákona).

(9) konkrétní využití ploch Z 4 a Z 5 je podmíněno jejich prověřením urbanistickou studií zpracovanou pro předmětné plochy.

Článek 5 **Smíšená funkce venkovského charakteru**

(1) Určené využití

- a) bydlení v rodinných domech, dvojdomcích, stavebách pro individuální rekreaci a zemědělských usedlostech se zázemím užitných zahrad a omezeným chovem domácího zvířectva, včetně souvisejících ploch obslužných komunikací pro motorová vozidla, pěší a cyklisty, ploch zeleně liniové a plošné a technické infrastruktury,
- b) dočasné ubytování v ubytovacích zařízeních
- c) provozování řemeslné výroby a výrobních služeb v rámci hospodářských staveb.

(2) Přípustné využití

- a) chov hospodářského zvířectva se zastavěnou plochou nejvýše 50 m² v zemědělských usedlostech soukromých rolníků do výše kapacity původních stájí,
- b) maloobchod a stravování s celkovou prodejní plochou do 150 m²
- c) provozovny drobné nerušící výroby a nerušících výrobních služeb většího rozsahu, ale bez zásadního negativního vlivu na okolní pozemky,
- d) parkování pro potřeby komerční vybavenosti i malovýroby zajistit v rámci pozemku.

(3) Nepřípustné využití

- a) zákaz skládek a skladování materiálu mimo vlastní pozemek,
- b) zákaz staveb pro individuální rekreaci,
- c) zákaz staveb, které by narušili architektonický výraz a charakter stávající zástavby,
- d) zákaz staveb náročných na dopravní obsluhu,
- e) zákaz výrobní činnosti s negativním vlivem na bydlení.

(4) Požadavky na prostorové uspořádání a architektonické zásady

- a) minimální velikost nově vytvářeného pozemku je 800 m²
- b) zastavění pozemku max. 40 %,
- c) přípustné jsou budovy maximálně o dvou nadzemních podlažích včetně podkroví se šikmou střechou o sklonu okolo 40° až 50° a výškou hřebene max. 10 m nad terénem, střechy valbové a sedlové s pálenou krytinou,
- d) dílny a skladové objekty do max. výšky 5 m budou umístěny v zadní části pozemku,
- e) regulace zástavby do ulice je 3 m od okraje pozemku.

(5) Územní plán vymezuje novou zastavitelnou plochu ZM3/1, ve které stanovuje tyto specifické koncepční podmínky:

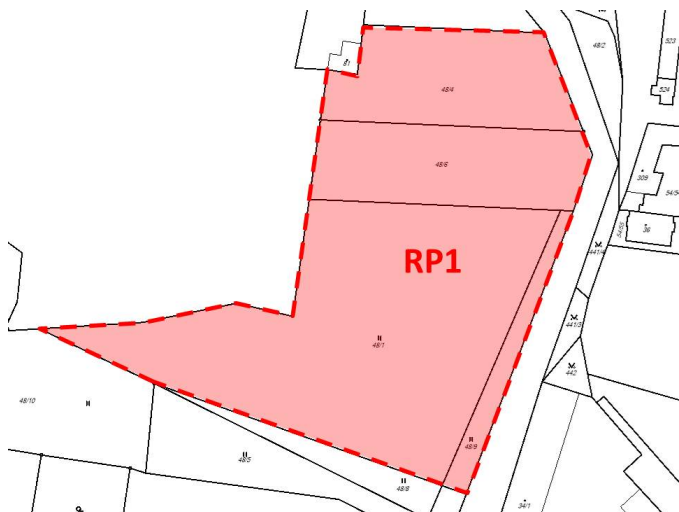
1. Prověřit podmínky zastavění zpracováním regulačního plánu.
2. Respektovat a při stanovování podmínek zastavění zohlednit sousedství Dolního zámku jako architektonicky a urbanisticky cenné stavby s návazností na maloplošné segmenty kulturní krajiny v okolí plochy změny.
3. Zajistit v ploše změny dopravní prostupnost novou místní komunikací ze silnice III/24210 na plochu pro sport.

(6) Návrh změny č. 3 vymezuje plochu RP1, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu na žádost.

(7) Návrh zadání regulačního plánu v ploše RP1 obsahuje:

1. *Vymezení řešeného území*

Území pro řešení regulačním plánem je vymezeno v rozsahu plochy ZM3/1 na pozemcích parc. č. 48/1, 48/4, 48/6 a 48/9 k.ú. Panenské Břežany – viz zákres do KM.



2. *Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití*

Regulační plán musí obsahovat plochy:

- Bydlení;
- Veřejných prostranství;
- Sídelní zeleně;
- Dopravní a technické infrastruktury.

Dále může regulační plán vymezovat plochy:

- Pro sport a tělovýchovu.

3. *Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb*

Pro umístění a prostorové uspořádání staveb budou závazně stanoveny podmínky pro výšku zástavby a regulační stavební čáry, popřípadě další podrobné podmínky, určující využití pozemků, polohu staveb, charakter střech. Z hlediska typů obytné zástavby budou navrhovány rodinné domy o maximálně 2 nadzemních podlažích. Obytná zástavba bude vycházet z podmínek prostorového uspořádání, jež jsou obecně formulovány pro SMÍŠENÉ FUNKCE VENKOVSKÉHO CHARAKTERU. U veřejných prostorů bude regulována šířka, veřejný profil, vysoká liniová veřejná zeleň a kategorie komunikací.

4. *Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území*

Regulační plán zajistí ochranu přírodní, kulturních a civilizačních hodnot v řešeném území nebo při jeho okraji, kterými jsou:

- Dolní zámek č.p. 50 vč. celého areálu (nemovitě kulturní památky);

- urbanisticky a krajinářsky hodnotný prostor kulturní krajiny mezi areálem Dolního zámku a lesními pozemky vč. hájovny.

Regulační plán pro ochranu a rozvoj výše uvedených hodnot potvrdí v návrhu jedinečnost tohoto prostoru, který je tvořen kulturní krajinou v přímém kontaktu s areálem Dolního zámku.

Na severní části pozemku parc.č. 48/1 k.ú. Panenské Břežany bude zachována vzrostlá zeleň a odvodňovací rigol.

Regulační plán musí řešit navázání vstupu do zámeckého areálu s branou na nezastavěné území krajiny, urbanizace předmětné lokality musí být formulována s preferencí posouzení výškové hladiny objektů, hmotové skladby, umístění stavby a parcelace, sklonu střech, užití materiálů a jejich technicko-optických vlastností, jako je barevnost fasád, prvků či typu střešní krytiny, druhů výplní otvorů a povrchů komunikací. Dále je nutné přizpůsobit měřítko a materiálové řešení oplocení jednotlivých parcel prostorovému uspořádání a členění území a okolním objektům.

5. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Regulační plán nově vymezí plochy místních komunikací a veřejných prostranství včetně návrhu organizace dopravy.

Regulační plán vyhodnotí stav inženýrských sítí a objektů; navrhne přeložky sítí a umístění nezbytných staveb a zařízení technické infrastruktury.

Pro účely obsluhy obecních pozemků západně od zastavitelné plochy regulační plán navrhne nové dopravní řešení prostřednictvím místní komunikace.

Liniové stavby veřejné infrastruktury nesmí svým umístěním vytvářet opticky rušivé vrstvy jako je např. vedení VN, NN a veřejné osvětlení.

6. Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření

Regulační plán vymezí veřejně prospěšné stavby v rozsahu nezbytném pro realizaci řešení, navrženého regulačním plánem. Budou to zejména některé stavby dopravní a technické infrastruktury a veřejná prostranství.

Navržené veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření budou zakresleny ve výkresové části a popsány v textové části. U pozemků navržených pro předkupní právo je třeba uvést druh veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, čísla parcel, jejich katastrální území a druh evidence.

7. Požadavky na asanace

Nejsou stanoveny.

8. Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

Zpracovatel vyhodnotí v návrhu Regulačního plánu respektování zvláštních právních předpisů a v případě, že bude změnami dotčen

jejich obsah, navrhne potřebná opatření schválená příslušným dotčeným orgánem.

9. *Výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí*

Regulační plán nahradí níže uvedená územní rozhodnutí:

- rozhodnutí o umístění stavby splaškové kanalizace včetně přípojek;
- rozhodnutí o umístění stavby dešťové kanalizace včetně přípojek;
- rozhodnutí o umístění stavby vodovodu včetně přípojek;
- rozhodnutí o umístění stavby plynovodu včetně přípojek;
- rozhodnutí o umístění stavby pozemních komunikací;
- rozhodnutí o dělení a scelování pozemků;
- rozhodnutí o umístění stavby sadových úprav;
- rozhodnutí o umístění stavby elektrického vedení VN, NN a distribuční trafostanice;
- rozhodnutí o umístění stavby sítí elektronických komunikací;
- rozhodnutí o umístění stavby veřejného osvětlení.

10. *Požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování regulačního plánu spojují*

Zjišťovací řízení nebylo provedeno - na základě § 61 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění nelze regulačním plánem nahradit územní rozhodnutí pro záměr podléhající posuzování vlivů na životní prostředí. Záměr řešený regulačním plánem nevyžaduje vyhodnocení vlivů na životní prostředí - tuto skutečnost uvedl ve svém stanovisku k plochám řešeným ve změně č. 3 KÚ Stč. kraje ve svém stanovisku k zadání změny č. 3 jako příslušný dotčený orgán.

11. *Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci*

Podmínkou vydání územního rozhodnutí samostatně vydaného nebo regulačním plánem nahrazeného bude smlouva nebo plánovací smlouva mezi vlastníky pozemků a obcí Panenské Břežany, která definuje práva a povinnosti stavebníka a obce při převzetí veřejné infrastruktury do správy obce.

12. *Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení*

Obsah regulačního plánu a odůvodnění regulačního plánu bude zpracován v souladu s přílohou č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., v platném znění.

Grafická část regulačního plánu bude obsahovat tyto výkresy:

- Hlavní výkres v měřítku 1:1000 (výkres je v případě potřeby možné rozdělit na dva samostatné výkresy, a sice na Hlavní výkres - způsob využití pozemků a na Hlavní výkres - umístění a prostorového uspořádání staveb na pozemcích);
- Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací v měřítku 1:1000.

Grafická část odůvodnění regulačního plánu bude obsahovat:

- Koordinační výkres v M 1:1000;
- Výkres širších vztahů v M 1:5000;
- Výkres předpokládaných záborů půdního fondu v M 1:1000.

Dokumentace regulačního plánu RP1 bude zpracována v tištěné podobě, v počtu 4 paré. Dále bude dokumentace odevzdána v elektronické podobě na datovém nosiči ve formátu SHP a PDF.

Článek 6 Občanská vybavenost

(1) Určené využití

- a) plochy pro veřejné instituce a zařízení místního významu, např. obecní dům s areálem, hřbitov včetně ploch pro rozšíření, kaple, kostel, pomník padlým,
- b) plochy pro komerční a nekomerční nerušící občanskou vybavenost.

(2) Přípustné využití

- a) služební a pohotovostní byty,
- b) specifické stravovací zařízení,
- c) objekt služeb pro veřejnost s přednostním využitím pro nekomerční sféru.

(3) Nepřípustné využití

- a) vyloučeny jsou činnosti výrobní a chov hospodářských zvířat, živnosti hlučné, zapáchající, prašné či jinak obtěžující okolní stavby a pozemky,
- b) zákaz výstavby výrobních, skladovacích a dopravních zařízení jako hlavních staveb s významem přesahujícím řešené území.

(4) Požadavky na prostorové uspořádání a architektonické zásady

- a) zastavění pozemku max. 40 %,
- b) stavby budou posuzovány individuálně, doporučuje se rozpracované projekty konzultovat se stavebním úřadem,
- c) přípustné jsou budovy maximálně o třech nadzemních podlažích včetně podkroví se šikmou střechou se sklonem okolo 30° až 40° a výškou hřebene max. 12 m nad terénem, střechy valbové a sedlové s pálenou krytinou.
- d) minimálně 30 % plochy pozemku bude využito na zeleň,
- e) vozidla příslušných provozů musí parkovat na vlastním pozemku,
- f) v ploše VR1 jsou přípustné budovy s výškou hřebene max. 15 m nad terénem.

Článek 7 Tělovýchova – sport

(1) Určené využití

Sportovní areál s účelovými objekty včetně ploch pro rozšíření.

(2) Přípustné využití

- a) bydlení ve služebních bytech a bytech vlastníků,
- b) specifické nerušící služby jako doprovodná administrativa, stravování

a nezbytně nutné ubytovací zařízení,
c) parkování na vyhrazených plochách nebo odstavných plochách komunikací,
d) výsadba zeleně.

(3) Nepřípustné využití

a) provizoria hospodářského zázemí a výroby,
b) skladovací činnost,
c) stavby individuální rekreace.

(4) Pro plochu Z2 platí:

Hlavní a přípustné využití:

Tato plocha je určena pro organizovanou sportovní činnost a to na otevřených prostranstvích. Součástí této plochy bude i nezbytná plocha pro parkování vozidel uživatelů.

Nepřípustné využití:

Jakékoliv jiné.

Koeficient zastavění:

Na dané ploše není možná zástavba nadzemními objekty.

(5) Pro plochu Z11 platí:

Hlavní využití:

Tato plocha je určena pro organizovanou sportovní činnost a to jak na otevřených prostranstvích, tak i v příslušných objektech. Součástí této plochy bude nezbytná plocha pro parkování vozidel uživatelů ev. zázemí technické infrastruktury.

Přípustné využití:

Bydlení správce sportovního zařízení ev. malé ubytovací zařízení.

Nepřípustné využití:

Jakékoliv jiné.

Koeficient zastavění:

Max. 20% zastavěné plochy

Podlažnost a výška nové zástavby:

Podlažnost zástavby max. 2 nadzemní podlaží, u halového prostoru pro sportovní činnost max. 12 m.

(6) Konkrétní záměry využití obou výše uvedených ploch je třeba v rámci další projektové přípravy předložit odboru životního prostředí a zemědělství Krajského úřadu Středočeského kraje k vyjádření, zda budou či nebudou předmětem posouzení EIA.

Článek 8

Výroba průmyslová, zemědělská, sklady, služby

(1) Určené využití

a) soustředování nových staveb pro výrobu a skladování, zvláště těch, které nelze umístit v blízkosti bydlení,
b) zemědělské stavby,
c) prodej stavebnin, řemeslná výroba apod.,
d) komerční občanská vybavenost a služby,
e) příslušné komunikace, parkovací a garážové plochy,

f) příslušné sítě technického vybavení jako trafostanice, regulační stanice, úpravny vod, odlučovače apod.

(2) Přípustné využití

- a) ochranná a izolační zeleň,
- b) specifické nerušící služby jako doprovodná administrativa, stravování a nezbytně nutné ubytovací zařízení,
- c) zařízení ke skladování, zpracování, úpravě, materiálovému využívání a odstraňování biologické složky pevných odpadů.

(3) Nepřípustné využití

- a) jakékoliv bydlení, s výjimkou služebních a pohotovostních bytů
- b) školská, zdravotnická, sociální, sportovní, rekreační, spolková a církevní zařízení,
- c) ubytovací a stravovací zařízení.

(4) Požadavky na prostorové uspořádání a architektonické zásady

- a) maximálně 50 % plochy pozemku, minimálně však 30 % plochy pozemku bude využito na zeleň, a to prioritně pro výsadbu dřevin keřového a stromového patra,
- b) maximální zastavění je 40 %,
- c) vozidla příslušných provozů musí parkovat na vlastním pozemku,
- d) výška staveb bude posuzována individuálně při územním řízení, doporučuje se hřeben střechy maximálně 12 m nad přilehlým terénem, střecha šikmá, krytina pálená,
- e) areál bude oplocen do výše max. 2 m.

(5) Pro plochy Z10 a Z13 až Z15 platí:

Hlavní využití:

Nerušící výroba, sklady, ev. potřebné technické vybavení.
Uvedené pozemky navazují směrem jižním na výrazný pás ploch, kde je daná funkce již realizována, či jsou pozemky pro ni již definovány.

Přípustné využití:

Modifikace hlavního využití.

Nepřípustné využití:

- sklady pro živočišnou zemědělskou výrobu
- bydlení
- sportovní zařízení
- zařízení občanského vybavení kromě specifických služeb

Koeficient zastavění:

Podíl zastavěné plochy včetně ploch zpevněných nepřesáhne 50% plochy pozemku.

Podlažnost a výška nové zástavby:

Bude stanovena stavebním úřadem v rámci územního resp. stavebního řízení.

Při využití těchto ploch je nutné respektovat ochranná pásma stávajících veřejných vodohospodářských zařízení v území, stanovená zákonem o vodovodech a kanalizacích č. 274/2001 Sb.

(6) Podmínkou jakékoliv výstavby na plochách Z10 a Z13 až 15 je prověření využití těchto ploch urbanistickou studií.

Článek 9

Parky, veřejná zeleň

- (1) Určené využití
 - a) plochy parkově udržované zeleně na pozemcích obce, které jsou volně přístupné veřejnosti a jejichž údržbu zajišťuje obec, včetně komunikací pro pěší,
 - b) fragmenty zeleně v zastavěném území sídla.

- (2) Přípustné využití
 - a) dětská hřiště,
 - b) drobná architektura jako výtvarný doplněk veřejných prostorů,
 - c) drobné stavby zahradní architektury,

- (3) Nepřípustné využití
 - a) tyto plochy jsou nezastavitelné stavbami,
 - b) kácení a likvidace zeleně bez povolení,
 - c) zpevňování ploch mimo komunikace a cesty pro pěší.

- (4) Požadavky na prostorové uspořádání a architektonické zásady
 - a) provozované činnosti nesmí narušovat hlavní funkci této zeleně - estetickou, hygienickou a izolační.

Článek 10

Zahrady

- (1) Určené využití
 - a) sady, zahrady a parky oplocené bez volného přístupu veřejnosti (soukromé) nebo s omezeným přístupem veřejnosti, kde údržbu zajišťuje majitel,
 - b) sady s výsadbou okrasné nebo užitkové zeleně jako ovocných stromů, keřů a agrotechnicky využitelných porostů, zeleně ochranné a izolační,
 - d) drobné stavby zahradní architektury
 - e) zahrady s okrasnou nebo též užitkovou zelení.

- (2) Přípustné využití
 - a) zahrady, které sousedí se zastavěnými plochami a leží v zastavěném území obce je možné využít k obdobnému účelu jaký má některá ze sousedních zastavěných ploch za podmínky zajištění samostatnosti zástavby,
 - b) drobné stavby pro chovatelskou a pěstitelskou činnost s podmínkou zachování všech zásad hygienických předpisů tak, aby okolí nebylo obtěžováno hlukem, zápachem, odpadky, hlodavci, s výjimkou území zatížených platnými limity.

- (3) Nepřípustné využití
 - a) plochy ležící mimo zastavěné území jsou nezastavitelné jakýmkoliv stavbami mimo staveb uvedených v odstavci 1 a 2,
 - b) kácení a likvidace zeleně bez povolení,
 - c) zpevňování ploch mimo nezbytných komunikací a cest.

Článek 11

Doprava a veřejná prostranství

(1) Určené využití

- a) plochy slouží k zabezpečení potřeb dopravy včetně tras nadřazených komunikací,
- b) trasy komunikací všech kategorií,
- c) čerpací stanice pohonných hmot,
- d) zřizování a vybavení parkoviště, včetně odstavných ploch a hromadných garáží,
- e) zřizování zastávek a nástupišť pro místní i dálkovou osobní autobusovou dopravu.

(2) Přípustné využití

- a) pohotovostní servis pro osobní automobily jako součást čerpacích stanic pohonných hmot,
- b) drobný prodej předmětů denní potřeby jako součást čerpacích stanic pohonných hmot,
- c) doprovodná, izolační a ochranná zeleň.

(3) Nepřípustné využití

všechny činnosti nesouvisející s přímým zabezpečením dopravy.

(4) Požadavky na prostorové uspořádání a architektonické zásady

- a) podmínky pro výstavbu nezbytně nutných doprovodných staveb včetně jejich plošného a výškového omezení budou stanoveny zastavovacími podmínkami a řešeny rozhodnutím stavebního úřadu individuálně,
- b) parkování a garážování vozidel u nově budovaných a rekonstruovaných budov bude zajištěno v objektu nebo na pozemku.
- c) pro navrhování místních komunikací se stanovují tyto minimální šíře
 - 3 m u jednosměrné komunikace mimo zastavěné území,
 - 4,5 m u jednosměrné komunikace v zastavěném území (jízdni pruh 3 m + jednostranný chodník 1,5 m),
 - 6 m u dvousměrné komunikace mimo zastavěné území (dva jízdni pruhy po 3 m),
 - 7,5 m, resp. 9 m, u dvousměrné komunikace v zastavěném území se zástavbou po jedné straně, resp. po obou stranách komunikace (dva jízdni pruhy po 3 m + na každý chodník 1,5 m),
 - na neprůjezdných "slepých" komunikacích musí být zajištěna možnost otáčení nákladních vozidel,
 - ve výjimečných případech schválených obecním zastupitelstvem mohou být zřizovány dvousměrné komunikace o jednom jízdni pruhu, tj. v šíři 3 m (mimo zastavěné území) a 4,5 m (v zastavěném území), které musí mít v dohledových vzdálenostech zřízeny výhybny.

Článek 12

Technická infrastruktura

(1) Určené využití

- a) plochy vymezené na území obce slouží k umístování staveb, zařízení a sítí technického vybavení na úseku vodního hospodářství, energeticky a spojů (stavby pro zneškodňování odpadů, pro zásobování vodou, odvádění odpadních vod a jejich čištění, rozvodny, trafostanice, soustředěné telekomunikační body, hasičské zbrojnice, sběrný odpadových surovin, základny údržby komunikací a technické infrastruktury apod.),
- b) na plochách se připouští pouze výstavba zařízení bezprostředně souvisejících s danou funkcí.

(2) Přípustné využití

- a) související administrativa,
- b) ochranná a izolační zeleň,
- c) nezbytně nutné odstavné a parkovací plochy
- d) do doby realizace navržených záměrů lze plochy využívat pro dočasné zařízení - drobné podnikatelské aktivity, zahrádky, malá sportovní zařízení apod.

(3) Nepřípustné využití

- a) bydlení kromě pohotovostních bytů,
- b) zdravotnictví a sociální služby.

(4) Požadavky na prostorové uspořádání a architektonické zásady

- a) procento zastavění pozemku bude stanoveno individuálně ve smyslu rozhodnutí o umístění stavby,
- b) výška staveb bude stanovena individuálně dle strojně-technologických požadavků, daných schváleným stavebním záměrem a územním rozhodnutím stavebního úřadu.

(NEZASTAVITELNÉ ÚZEMÍ)

Článek 13 Zemědělská půda - orná

(1) Určené využití

- a) slouží výhradně k hospodaření na zemědělském půdním fondu,
- b) zemědělská prvovýroba na zemědělském půdním fondu včetně intenzivních forem na pěstebních plochách,
- c) ochranná a izolační zeleň,
- d) louky a pastviny,
- e) vodní plochy a toky,
- f) mezové porosty.

(2) Přípustné využití

- a) v této zóně se připouští pouze navrhování a provádění liniových staveb jako inženýrských a komunikačních sítí za podmínek stanovených příslušným orgánem ochrany přírody,
- b) investice do půdy za účelem zlepšení úrodnosti,
- c) umístování provizorních staveb pro letní odchov domácích zvířat, telat, letní pastva na žír, letní výběhy, mobilní včelíny apod.

(3) Nepřípustné využití

- a) nová výstavba kromě odstavce 2 včetně staveb pro zemědělskou prvovýrobu,
- b) zneškodňování jakýchkoli odpadů,
- c) skladování jakýchkoli komunálních i průmyslových odpadů tuhých i tekutých,
- d) sběr chráněných rostlin a chytání živočichů,
- e) používání neschválených chemických prostředků,
- f) oplocení mimo pastervní ohrazení.

Článek 14 Zemědělská půda - travní porosty a zahrady

(1) Určené využití

- a) jedná se o plochy zeleně mimo lesní porosty, tyto plochy mají přírodní ráz, který je nutno zachovat,
- b) zajistit část ekologické kostry na nelesní půdě, která není zahrnuta do ÚSES,
- c) lesoparky včetně ostatní veřejné zeleně,
- d) ochranná a izolační zeleň,
- e) louky a pastviny,
- f) vodní plochy a toky,
- g) mezové porosty,
- h) stromové porosty nesadového a nelesního charakteru,
- ch) doprovodné porosty podél cest a vodních ploch.

(2) Přípustné využití

- a) zachování stávající reprodukční činnosti, pokud má neintenzivní formu a není v rozporu s přírodním charakterem zóny,
- b) rekreační využití (nepobytové), pokud nebude poškozovat přírodní hodnotu území,
- c) výstavba liniových staveb jako inženýrských a komunikačních sítí za přísných podmínek stanovených individuálně příslušným orgánem ochrany přírody.

(3) Nepřípustné využití

- a) jakékoliv rušivé zásahy,
- b) povolování nových staveb jakéhokoli druhu s výjimkou liniových,
- c) nové produkční činnosti,
- d) zneškodňování a skladování všech komunálních a průmyslových odpadů,
- e) povolování a uskutečňování záměrného rozšiřování geograficky nepůvodních rostlin a živočichů,
- f) provádění terénních úprav bez souhlasu příslušných orgánů a institucí,
- g) změny vodního režimu,
- h) převod pozemků do kultur orná půda a zahrada,
- ch) oplocování pozemků mimo pastevní ohrazení.

Článek 15

Lesy a souvislé stromové porosty

(1) Určené využití

- a) plochy lesů slouží pro využívání přírodních funkcí lesů a hospodaření s lesy,
- b) lesní produkce v lesích zvláštního určení,
- c) rekreace nepobytová (zejména turistika).

(2) Přípustné využití

- a) pouze stavby a zařízení pro lesní hospodářství.

(3) Nepřípustné využití

- a) nenávratné poškozování půdního povrchu,
- b) zneškodňování odpadů, které mají původ mimo zónu,
- c) provádění terénních úprava změny vodního režimu pozemků,
- d) výstavba nesouvislé s přípustnými činnostmi,
- e) výstavba staveb pro individuální rekreaci,
- f) oplocování pozemků s výjimkou 1. ochranného pásma vodních zdrojů mimo pěstební oplocení školek, bažantnic aj.

Článek 16

Stromořadí a souvislé linie keřů

- (1) Určené využití
- a) alejové výsadby v ulicích,
 - b) fragmenty krajinné zeleně v sídle (např. doprovodná zeleň podél vodotečí a vodních ploch,
 - c) vytvoření izolační bariéry mezi zdrojem negativních účinků a vlivů staveb (výrobní areály) a objekty hygienické ochrany,
 - d) začlenění výrobních areálů do krajiny,
 - e) zlepšení pracovního prostředí ve výrobních areálech.

- (2) Přípustné využití
- a) dětská hřiště,
 - b) drobná architektura,
 - b) drobné stavby zahradní architektury.

- (3) Nepřípustné využití
- tyto plochy jsou nezastavitelné stavbami, mimo drobné stavby zahradili architektury.

- (4) Požadavky na prostorové uspořádání a architektonické zásady
- a) provozované činnosti nesmí narušovat hlavní funkci této zeleně - estetickou, hygienickou a izolační,
 - b) zpevňování ploch jen v minimální míře.

Článek 17

Vodní plochy

- (1) Určené využití
- a) drobné vodné toky, rybníky a ostatní vodní nádrže, které plní funkce ekologicko-stabilizační, rekreační, estetické a hospodářské, jako jsou
 - přirozené, upravené a umělé vodní toky a plochy, vodohospodářské stavby a zařízení (jezy, jímání vody, výpusti, hráze, čepy aj.),
 - stavby a zařízení pro chov ryb,
 - zařízení pro rybaření a vodní sporty;
 - b) související stavby, objekty a zařízení, jako jsou
 - stavba a zařízení pro správu a provoz,
 - stavby a zařízení technického vybavení (liniová vedení, trafostanice, regulační stanice, měřicí stanice),
 - účelové komunikace.

Článek 18

Územní systém ekologické stability (překryvná funkce plochy)

- (1) Určené využití
- a) biocentra lokální a regionální,
 - b) biokoridory lokální a regionální,
 - c) nezastavitelná území s přírodní funkcí, určená k posílení ekologické stability území.

- (2) Přípustné využití
- a) realizace opatření a činností směřující k dodržení nebo zlepšení podmínek pro přirozený vývoj původních a přírodě blízkých ekosystémů,
 - b) obhospodařovat zemědělský a lesní půdní fond zejména z hlediska jejich mimoprodukčních funkcí,

- c) u stávající zástavby zabezpečovat pouze základní údržbu a opravy, údržbu a ochranu památek a drobné architektury,
- d) výstavba turistických, pěších a cyklistických cest pouze v trasách odsouhlasených orgánem ochrany přírody a za podmínek jím stanovených,
- e) výkon práva myslivosti a rybářství posoudí orgán ochrany přírody, zda není v rozporu s podmínkami ochrany přírody,
- f) údržba a ochrana technických sítí a zařízení za podmínek formulovaných orgánem ochrany přírody; jejich nová výstavba je přípustná výjimečně a za podmínek daných orgánem ochrany přírody,
- g) revitalizace vodních toků a nádrží za podmínek odsouhlasených orgánem ochrany přírody, výjimečně výstavbu účelových technických staveb na vodních tocích pouze se souhlasem orgánu ochrany přírody.

(3) Nepřípustné využití

- a) hospodaření s prostředky a činnostmi, které mohou způsobit podstatné změny biologické rozmanitosti struktury a funkce ekosystémů, popř. vyvolat nevratné poškození půdního povrchu,
- b) zneškodňování a ukládání odpadů,
- c) sbírání rostlin, kromě lesních plodů, odchyťování živočichů, rozšiřování geograficky nepůvodních druhů rostlin a živočichů,
- d) změna stávajícího vodního režimu pozemků, nesouvisející s hlavní funkcí území,
- e) stavba v podélném směru s linií zóny elektrických vedení velmi vysokého napětí a dálkových produktovodů (ostatní podmínky stanoví příslušný orgán ochrany přírody),
- f) používání kejdy, silážních šťáv, ostatních tekutých odpadů a biocidů,
- g) provádění terénních úprav bez souhlasu orgánu ochrany přírody,
- h) oplocování pozemků bez souhlasu orgánu ochrany přírody,
- ch) převod pozemků do kultury (druhu) orná půda a zahrada.

(4) Místní biokoridor

Hlavní využití

Území je limitováno funkcí zajišťování ekologické stability.

Přípustné využití

- a) nezbytná odborná údržba zeleně.

Nepřípustné využití:

- a) umístování staveb, ukládání inženýrských sítí a vše, co by narušovalo danou funkci území.

Článek 19

Zvláštní požadavky na využití území

(1) Pro nově navrhované stavby, nově navrhované využití území a změny stávajících staveb a způsobu jejich užívání platí následující požadavky, povinnosti a zásady, vyplývající ze stanovisek uplatněných dotčenými orgány státní správy a organizacemi, které hájí veřejný zájem v řešeném území při projednání návrhu územního plánu:

- a) veškeré zemní zásahy v řešeném území je nutné posuzovat jako zásahy v území s archeologickými nálezy. Ve smyslu ustanovení zákona č. 20/1987

Sb., o státní památkové péči, a zákona č: 242/1992 Sb., budou při povolování

staveb respektovány požadavky Archeologického ústavu AV ČR Praha

1. Sdělení termínu zahájení stavby.
2. Ohlášení zahájení zemních prací či výkopových prací cca 3 týdny před termínem.
3. Umožnění záchranného archeologického výzkumu při provádění zemních a výkopových prací. Archeologický výzkum dle zákona č. 20/1987 Sb. hradí investor a je na něj nutno uzavřít hospodářskou smlouvu s Archeologickým ústavem. AV ČR Praha.
4. Hlášení náhodných archeologických nálezů v průběhu stavby jejich muzeu.
5. Zapracování jejich požadavků do projektu a uvedení jejich podmínek do stavebního povolení a územního rozhodnutí.
6. Projednání všech dalších stupňů projektové přípravy s jejich ústavem.

b) Veškerá další zástavba na nových plochách navazujících na historické jádro obce bude zásadně podřízena zachované prostorové skladbě a urbanistické struktuře obce, měřítku a charakteru původní zástavby. Bude respektována a uplatněna ochrana kulturních hodnot území, zejména pak objektů a areálů zapsaných ve Státním seznamu nemovitých kulturních památek.

c) Ve smyslu zákona č.114/1992 Sb. bude uplatněna a respektována ochrana přírody a krajiny - zejména lesů, Kojetického potoka s přilehlou nivou a všech registrovaných i neregistrovaných významných krajinných prvků.

d) Územní systém ekologické stability je vymezen ve výkresech č. 1, 8 a 10.

Pro jeho ochranu platí ustanovení zvláštních předpisů a stanovené regulativy.

K veškerým zásahům do prvků územního systému ekologické stability je nutné si vyžádat stanovisko orgánu ochrany přírody a krajiny, kterým je odbor životního prostředí Městského úřadu Brandýs nad Labem - Stará Boleslav.

Plochy územního systému ekologické stability a prvků ochrany přírody je nutno chránit před degradací antropogenního původu a znehodnocením základních složek životního prostředí kultivací a ruderizací.

e) V sídlech, kde je navržena likvidace odpadních vod prostřednictvím veřejné kanalizace a ČOV, bude likvidace odpadních vod z jednotlivých nemovitostí do doby vybudování této kanalizace a ČOV řešena prostřednictvím žump na vyvážení.

f) při stavbách v blízkosti vodních toků bude dodržena odstupová vzdálenost min. 6 m od břehové hrany. V případě drobných staveb, oplocení, apod. lze projednat snížení této vzdálenosti při splnění podmínek daných správcem toku a vodohospodářského orgánu.

g) Ke každé stavební činnosti musí být vyžádáno vyjádření SPT Telekom a. s. oblast Praha z hlediska tras dálkových kabelů.

h) Na úseku zásobování území elektrickou energií je nezbytné projednat předpokládaný příkon

-do 1 MW se správcem sítě RZ Kralupy

-nad 1 MW na hlavní správě STE Praha

i) Ve smyslu vyhlášky č.137/1998 Sb. bude při regulaci výstavby v obci uplatněn statut „požárně nebezpečný prostor staveb“.

j) ÚP stanovuje lhůtu 4 let pro stávající zastavitelné plochy Z4, Z5, Z10, Z13, Z14 a Z15, a to pro vložení dat o územních studiích do evidence územně plánovací činnosti.

(2) Obsluha území

a) U nově navrhovaných inženýrských sítí v zástavbě budou dodržovány vzdálenosti uvedené v ČSN 73 6005 "Prostorové uspořádání sítí technického vybavení".

b) Obslužení ploch označených Z1 až Z15 bude zajištěno technickou infrastrukturou vybudovanou v rámci těchto ploch, navazující na stávající základní systémy, které jsou v obci již vybudovány a ve většině případů rozvedeny do blízkosti nově těchto funkčních ploch.

c) Obslužení ploch Z13 až Z15 pro nerušící výrobu a skladování technickou infrastrukturou bude nutno posoudit v následujícím stupni individuálně dle požadavků konkrétního investora.

d) Rozvody jednotlivých sítí budou sledovat stávající resp. navržený rastr komunikací.

e) Dopravní obslužení nově navrhovaných ploch je možné provést napojením na stávající komunikační systém. Počet připojení nových ploch na tento systém je třeba omezit na minimum.

f) veškeré objekty budou zásobovány vodou z veřejné vodovodní sítě.

g) Dešťové vody z komunikací a veřejných ploch budou svedeny do stávajícího systému. U nově navrhovaných ploch je potřeba, aby dešťové vody byly likvidovány v maximální míře na vlastních pozemcích, u ploch pro nerušící výrobu a skladování a ploch pro sportovní zařízení případně byla vybudována zařízení sloužící k jejich retencí.

(3) Navržená zástavba v jednotlivých funkčních lokalitách bude v případě potřeby konkretizována zpracováním urbanistické studie nebo regulačního plánu.

(4) Výstavba na zemědělské půdě bude v rámci jednotlivých navržených lokalit realizována postupně od hranice současně zastavěného území obce.

ČÁST TŘETÍ

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

Článek 20 Veřejně prospěšné stavby

(1) Seznam ploch pro nově navržené veřejně prospěšné stavby je uveden v příloze této vyhlášky. Plochy jsou vymezeny ve výkrese č. 8 v měřítku 1:5000.

(2) Vymezení ploch pro navrhované veřejně prospěšné stavby je podkladem

pro případné vyvlastnění pozemků nebo staveb podle § 108 odst. 2 písm. a) a c) stavebního zákona, pokud nebude dosaženo majetkoprávních vztahů dohodou nebo jiným způsobem.

ČÁST ČTVRTÁ SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Článek 21 Závěrečná ustanovení

(1) Úplná dokumentace územního plánu obce Panenské Břežany je uložena na:

- a) obecním úřadu Panenské Břežany,
- b) městském úřadu Odolena Voda, odboru výstavby,
- c) městském úřadu Brandýs nad Labem - Stará Boleslav, úřad územního plánování,
- d) krajském úřadu Středočeského kraje.

(2) Lhůty aktualizace územního plánu obce se stanoví čtyřleté s tím, že první aktualizace bude provedena k 1. lednu 2004.

(3) Zpracování změny závazné části územního plánu povoluje na návrh obecního úřadu nebo orgánů státní správy obecní zastupitelstvo v Panenských Břežanech, které je také schvaluje.

Článek 23 přílohy vyhlášky

Nedílnou součástí této vyhlášky je příloha - Veřejně prospěšné stavby - viz výkres č. 8 schváleného územního plánu obce Panenské Břežany.

Článek 24 Účinnost

Tato vyhláška nabyla účinnosti dnem 15. června 2001.

Opatření obecné povahy č. 1/2013 kterým se vydává změna č. 2 územního plánu obce Panenské Břežany bylo vydáno dne 22. 10. 2013.

Právní stav je platný k 15. 4. 2014.

Opatření obecné povahy č. 1/2018 vydané zastupitelstvem obce dne 1. 2. 2018 nabylo právní moci po 15 dnech od zveřejnění tj. 22. 4. 2018 (vydání změny č. 3).

Opatření obecné povahy č. .../2020 vydané zastupitelstvem obce dne 10. 11. 2020, kterým se vydává změna č. 4, nabyde právní moci po 15 dnech od zveřejnění tj. 2020.

PŘÍLOHA
VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

Pro identifikaci veřejně prospěšných staveb a ploch pro veřejně prospěšné stavby slouží výkres č. 8. grafické části územního plánu obce. Tomuto výkresu odpovídá také označení staveb a ploch v této vyhlášce.

Seznam veřejně prospěšných staveb

1. Místní komunikace obslužné, obytné
 - a) rozšíření a rekonstrukce stávající komunikace
 - b) dokončení výstavby místní komunikace obytné - lokalita Na žlábků
 - c) 3 úseky obytné komunikace včetně propojení pěšími cestami - lokalita Na žlábků - zóny bytové výstavby
 - d) rozšíření a rekonstrukce obslužné komunikace - lokalita Na vinici - areál sportu a rekreace
 - e) obytná místní komunikace - lokalita Obora - zóna smíšených funkcí
 - f) obytná místní komunikace - lokalita Na pískách - zóna bydlení
 - g) obslužná místní komunikace - lokalita V Jezírkách - zóna industriální
 - h) obslužná místní komunikace - lokalita Nad sv. Annou - zóna industriální
 - i) komunikační napojení ploch Z 10, Z 13, Z 14 a Z 15 novou obslužnou komunikací, napojenou na silnici II/608 a její propojení se stávajícími komunikacemi v západní části obce za dálnicí D8, pozemky parc. č. 453/4 (část) a 458 (část).
 - j) komunikační napojení plochy Z 11 na stávající komunikační systém střední části obce, pozemky parc. č. 449 (část) a parc. č. 447 (část).
2. Čistírna odpadních vod včetně odpadního kanalizačního potrubí viz napojení na stávající kanalizace z Výzkumného ústavu
3. Trafostanice
 - a) 630 kVA - lokalita Na žlábků včetně kabelového připojení
 - b) trafostanice - lokalita Na vinici - obora
 - c) trafostanice - lokalita Na dlouhých
4. Plynovod - VTL regulační stanice včetně připojení na stávající VTL plynovod (z Výzkumného ústavu)
5. Sportovní a rekreační areál - 1. etapa - lokalita Na vinici
6. Záchytný odvodňovací příkop vč. přilehlého pásu trvalého travního porostu.

Plochy a opatření ve veřejném zájmu

7. Sportovní a rekreační areál - II. etapa - lokalita Na vinici
8. Areál horního zámku - rekonstrukce budovy zámku a parku
9. Areál dolního zámku - rekonstrukce budovy zámku a parku
10. Ochranný zemní val podél dálnice - lokalita Na pískách, společný s lokálním biokoridorem
11. Plochy pro ÚSES