

ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

POLERADY

Obsah odůvodnění územního plánu – textová část:

1. Postup při pořízení územního plánu

2. Výsledek přezkoumání ÚP podle §53 odst. 4 a) až d) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění

- 2a) Soulad s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem
- 2b) Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území
- 2c) Soulad s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů
- 2d) Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popř. s výsledky řešení rozporů

3. Náležitosti vyplývající z §53 odst. 5 a) až f) stavebního zákona

- 3a) Výsledek přezkoumání územního plánu podle odstavce 4
- 3b) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí
- 3c) Stanovisko krajského úřadu podle §50 odst. 5
- 3d) Sdělení, jak bylo stanovisko podle §50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly
- 3e) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty
- 3f) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

4. Náležitosti vyplývající z vyhlášky č. 500/2006 Sb. část II odst. 1 a) až d)

- 4a) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území
- 4b) Vyhodnocení splnění požadavků zadání
- 4c) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§43 odst. 1 SZ), s odůvodněním potřeby jejich vymezení
- 4d) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

5. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

6. Vyhodnocení připomínek

Obsah grafické části odůvodnění ÚP:

8 Koordinační výkres 1:5000

9 Výkres širších vztahů 1:100000

10 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1:5000

1. Postup při pořízení územního plánu

Obec Polerady má platný územní plán obce z r. 2003. Zadání nového územního plánu bylo schváleno dne 29. 9. 2016. Hlavním důvodem pro pořízení nového územního plánu (ÚP) byla obecná potřeba vytvořit územně plánovací dokumentaci (ÚPD) zohledňující současné požadavky na koncepci územního rozvoje obce a potřeba vytvoření ÚPD v souvislosti s přijetím zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění.

Na základě schváleného zadání byl zpracován návrh ÚP Polerady. Zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno. Vzhledem k jednoznačnosti územní koncepce a rozvoji obce, návrh ÚP Polerady neobsahuje varianty řešení. Společné jednání bylo svoláno podle § 50 stavebního zákona a uskutečnilo se dne 15. 3. 2017 v 10:00 hod. na Obecním úřadě Polerady. Oznámení o konání společného jednání s možností uplatnění stanovisek, vyjádření a připomínek bylo zasláno jednotlivě dotčeným orgánům a sousedním obcím. Lhůta pro doručení stanovisek, připomínek a vyjádření byla do 15. 4. 2017. Současně byla zveřejněna na úřední desce Obecního úřadu Polerady v elektronické podobě a na vývěsce veřejná vyhláška s uvedením možnosti podání písemných připomínek z řad veřejnosti. Termín pro podání připomínek byl od 8. 2. 2017 do 15. 4. 2017.

V souladu s § 50 odst. 7 stavebního zákona bylo požádáno o vydání stanoviska KÚ Středočeského kraje, které je uvedeno níže.

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor územního plánování a stavebního řádu, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5, čj. 125721/2017/KUSK ze dne 24. 10. 2017

Citace: „Krajský úřad posoudil podle ustanovení § 50 odst. 7 stavebního zákona návrh územního plánu z hlediska zajištění koordinace využívání území, zejména s ohledem na širší územní vztahy a z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a zjistil, že návrh územního plánu není v souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 (dále jen „PÚR“) účinnou od 17.4.2015 a se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje (dále jen „ZÚR“). Návrh územního plánu neprokazuje potřebu navrženého rozsahu vymezených zastavitelných ploch a nezajišťuje ochranu nezastavěného území. Z předložené územně plánovací dokumentace vyplývá, že návrh územního plánu vymezuje zastavitelné plochy pro bydlení v rozsahu cca 160 rodinných domů, což znamená nárůst o cca 400 nových obyvatel. V současné době má obec 248 obyvatel, přičemž za posledních 15 let nedošlo k žádnému zásadnímu nárůstu obyvatel. Dle údajů Českého statistického úřadu od roku 2000 do roku 2015 se počet obyvatel v obci pouze snižoval, tj z 235 na 211 obyvatel, přičemž nárůst byl zaznamenán až v roce 2016 na 248 obyvatel (čerpáno z údajů <https://www.czso.cz/csu/czso/databaze-demograficky-udaju-za-obce-cr>).

S ohledem na skutečnost, že územní plán z roku 2003 vymezil rozvojové plochy pro bydlení v rozsahu cca 20,32 ha a do současnosti z nich bylo využito pouze 8 % , tj. 1,62 ha (viz textová část návrhu územního plánu bod 7. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch, str. 15), nelze považovat předpokládaný nárůst počtu obyvatel v příštích letech o cca 160 %, za reálný. Krajský úřad k tomuto konstatuje, že rozsah navrhovaných zastavitelných ploch v návrhu územního plánu je naddimenzovaný, neboť neodpovídá dosavadnímu vývoji a přesahuje rozvojové možnosti obce v reálném období platnosti územního plánu. Navrhované rozvojové plochy jsou v daném rozsahu neodůvodnitelné, proto krajský úřad považuje za nezbytné, aby nový územní plán stanovil reálnou potřebu zastavitelných ploch pro bydlení s ohledem na reálné předpokládaný demografický vývoj. Ačkoli pořizovatel argumentuje, že návrh zastavitelných ploch je do značné míry převzat z dosud platného územního plánu, krajský úřad zjistil, že např. navrhovaná zastavitelná plocha Z5 byla pouze územní rezervou. Krajský úřad také odkazuje na rozsudek č. j. 6 Ao 3/2009-76 (č. 20112011

Sb. NSS), v němž Nejvyšší správní soud vyjádřil mj. názor: „... Princip legitimního očekávání pak v procesu územního plánování nelze vykládat jako zachování státu quo ...“ jedná se o dlouhodobý proces, v němž se střetávají různé typy zájmů - vyhovění jednomu typu zájmů obvykle povede k poruše ve vztahu k zájmu jinému (či jiného)... Z existence dřívějšího územního plánu či řešení navrhovaných v ranných fázích územních plánování nelze dovozovat vytvoření „závazné správní praxe“ – tím by byla popřena sama podstata územního plánování ...“.

Krajský úřad informuje, že s ohledem na ust. § 55 odst. 1 stavebního zákona, citujeme: "... Pořizovatel předloží zastupitelstvu obce nejpozději do 4 let po vydání územního plánu a poté pravidelně nejméně jednou za 4 roky zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období ... Pokud jsou pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu součástí této zprávy, postupuje se dále v rozsahu této změny ...", a ust. § 55 odst. 3 zákona: "... Další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy a potřeby vymezení nových zastavitelných ploch ...", má obec v případě potřeby možnost vymezovat další zastavitelné plochy.

Krajský úřad v předloženém materiálu shledal výše uvedené nedostatky, proto lze podle § 50 odst. 8 stavebního zákona zahájit řízení o územním plánu až na základě potvrzení o odstranění nedostatků.“

Vyhodnocení: Na základě výše uvedeného bylo požádáno o změnu stanoviska dne 23. 11. 2017.

Změna stanoviska:

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor územního plánování a stavebního řádu, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5, čj. 146413/2017/KUSK ze dne 7. 12. 2017

Citace: „Krajský úřad posoudil podle ustanovení § 50 odst. 7 stavebního zákona návrh/změny územního plánu a konstatuje, že nedostatky uvedené ve stanovisku sp. zn. SZ 117133/2017/KUSK ÚSR/No č. j. 125721/2017/KUSK ze dne 24. 10. 2017 spočívající v rozporu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 (dále jen „PŮR“) účinnou od 17. 4. 2015 a se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje (dále jen „ZŮR“), neboť návrh územního plánu neprokazoval potřebu navrženého rozsahu vymezených zastavitelných ploch a nezajišťoval ochranu nezastavěného území, byly odstraněny. Pořizovatel odůvodnil vymezení zastavitelných ploch, na lokality Z1 a Z2 současně předložil již vydaná územní rozhodnutí o umístění staveb, a proto lze postupovat v dalším řízení o územním plánu.“

Pořizovatel spolu s určeným zastupitelem obce vyhodnotil výsledky projednání návrhu ÚP Polerady, proběhlo jejich řešení a na základě tohoto vyhodnocení byl návrh ÚP Polerady upraven.

Na základě upravené dokumentace bylo v souladu s § 52 stavebního zákona zahájeno řízení o ÚP Polerady s datem konání veřejného projednání dne 25. 4. 2018, a to veřejnou vyhláškou zveřejněnou na úřední desce Obecního úřadu Polerady jak v elektronické podobě, tak na vývěsce. Současně byla veřejná vyhláška zaslána dotčeným orgánům, sousedním obcím a oprávněným investorům k možnosti vydání stanovisek a připomínek. Veřejná vyhláška byla zveřejněna a rozeslána dne 6. 3. 2018 a možnost pro podání stanovisek námitek a připomínek byla do 2. 5. 2018 včetně. Do stanoveného data byla doručena stanoviska, která jsou vyhodnocena v kapitole 2d) odůvodnění. Dále byly doručeny námítka a připomínky ze strany veřejnosti, které jsou vyhodnoceny v kapitolách 5. a 6. odůvodnění.

Za strany obce byla provedena změna pořizovatele a stal se jím Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Odbor stavebního úřadu, územního plánování a památkové péče, úsek územního plánování. Pořizovatel spolu s určeným zastupitelem

obce vyhodnotil výsledky projednání návrhu ÚP Polerady, proběhlo jejich řešení a na základě tohoto vyhodnocení byl návrh ÚP Polerady upraven a bylo rozhodnuto o opakovaném veřejném projednání.

Na základě upravené dokumentace bylo v souladu s § 52 stavebního zákona zahájeno řízení o ÚP Polerady s datem konání opakovaného veřejného projednání dne 10. 2. 2020, a to veřejnou vyhláškou zveřejněnou na úřední desce Obecního úřadu Polerady a na úřední desce Městského úřadu Brandýs nad Labem-Stará Boleslav jak v elektronické podobě, tak na vývěsce. Současně byla veřejná vyhláška zaslána dotčeným orgánům, sousedním obcím a oprávněným investorům k možnosti vydání stanovisek a připomínek. Veřejná vyhláška byla zveřejněna a rozeslána dne 9. 1. 2020 a možnost pro podání stanovisek námitek a připomínek byla do 17. 2. 2020 včetně. Do stanoveného data byla doručena stanoviska, která jsou vyhodnocena v kapitole 2d) odůvodnění. Dále byly doručeny námítky ze strany veřejnosti, které jsou vyhodnoceny v kapitolách 5. odůvodnění. Připomínky ze strany veřejnosti doručeny nebyly.

Na základě výše uvedeného a doplnění dokumentace byl ÚP Polerady předložen zastupitelstvu obce k vydání.

Zastupitelstvo obce na svém řádném zasedání dne vydalo ÚP Polerady.

2a) Soulad s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Soulad s politikou územního rozvoje

Návrh zastavitelných ploch a úpravy skladebného prvku ÚSES není v přímém rozporu s cíli a úkoly Politiky územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1, 2 a 3 (dále jen „PÚR“), neboť:

- respektuje republikové priority podle čl. 2.2. Aktualizace č. 3 Politiky územního rozvoje ČR.

Priorita 1 (odst. 14, 14a PÚR)

Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty. Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů. Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

Vyhodnocení:

Koncepce uspořádání krajiny vychází ze stávajícího uspořádání krajiny a z přirozeného vývoje řešeného území. Celé řešené území je zařazeno do krajinného typu – krajina relativně vyvážená. Stávající koncepce krajiny zůstává zachovaná. Jedná se zejména o krajinu zemědělsky využívanou s nízkým podílem střední a vysoké zeleně.

Řešeným územím prochází podél Poleradského potoka územní systém ekologické stability místního významu. Pro zastavitelnou plochu Z5 bude zpracována územní studie se zaměřením na ochranu přírody a krajiny.

Priorita 2 (odst. 15 PÚR)

Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. Analyzovat hlavní mechanismy, jimiž k segregaci dochází, zvažovat existující a potenciální důsledky a navrhnout při územně plánovací činnosti řešení, vhodná pro prevenci nežádoucí míry segregace nebo snížení její úrovně.

Vyhodnocení:

ÚP respektuje prioritu č. 2 PÚR a cíle územního plánování. V současné době k segregaci obyvatel v obci nedochází a navrženými změnami se tento stav nezmění. Vymezení veřejně prospěšných staveb dopravní infrastruktury: WDI – stavba dopravního napojení plochy Z5 na stávající komunikace. Ve stávající zástavbě nebylo navrženo další veřejné prostranství (stávající dvě v místech původních návsi jsou zachovaná), vzhledem k charakteru zástavby, prostorovému uspořádání a prostorovým možnostem není nutné další veřejné prostranství vymezovat.

Priorita 3 (odst. 16, 16a PÚR)

Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR. Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.

Vyhodnocení:

ÚP respektuje prioritu č. 3 PÚR a cíle územního plánování. Urbanistická koncepce vychází z obecných potřeb obyvatel obce, ze stávajícího uspořádání a z přirozeného vývoje řešeného území. Původní liniiová urbanistická kompozice obce, kde jádro tvoří historická zástavba související se zemědělskou činností, zůstane zachovaná. Prostorové uspořádání obce je řešeno podél komunikací bez významnějších centrálních prostor. Dvě menší veřejná prostranství jsou zachována v místech původních historických návsi při hlavní silnici, která prochází středem obce.

Priorita 4 (odst. 17 PÚR)

Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.

Vyhodnocení:

ÚP nevytváří nová pracovní místa.

Priorita 5 (odst. 18 PÚR)

Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi a zlepšit tak jejich konkurenceschopnost.

Vyhodnocení:

ÚP nemá vliv na prioritu č. 5 PÚR.

Priorita 6 (odst. 19 PÚR)

Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

Vyhodnocení:

ÚP navrhuje funkční využití stávajícího zemědělského areálu, který v současné době není zcela využitý.

Priorita 7 (odst. 20, 20a PÚR)

Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, pokud je to možné a odůvodněné, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů. ÚP vymezuje zastavitelné plochy ve vhodných lokalitách, kde umístěním nedojde k narušení krajinného rázu. Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny.

Vyhodnocení:

ÚP podmiňuje využití ploch občanského vybavení, ploch výroby a skladování a taktéž zastavitelných ploch Z7, Z9, Z10 pro nové záměry posuzováním jejich vlivu na životní prostředí s ohledem na prostupnost území, ochranu krajinného rázu, retenční schopnost území a migraci pro volně žijící živočichy.

Na řešeném území se vyskytují tři biocentra lokálního významu, která jsou spojena biokoridory rovněž lokálního významu. Dále jsou vymezeny významné krajinné prvky (VKP) jako ekologicky, geomorfologicky nebo esteticky hodnotné části krajiny, které utvářejí její typický vzhled a přispívají k udržení její stability.

Priorita 8 (odst. 21 PÚR)

Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých pásů nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.

Vyhodnocení:

Úkolem ÚP bude zachování části kulturní krajiny s ohledem na prostupnost krajiny a rekreační potenciál území. Stávající plochy rekreačních chat zůstávají v

zastavěném území ve stávajícím územním rozsahu bez dalšího územního rozvoje. Pro celé řešené území je stanoven zákaz výstavby dalších nových chat.

Priorita 9 (odst. 22 PÚR)

Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).

Vyhodnocení:

ÚP nemá vliv na prioritu č. 9 PÚR.

Priorita 10 (odst. 23 PÚR)

Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně.

Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).

Vyhodnocení:

Dopravní systém je stabilizovaný. Místní komunikace budou součástí podrobnějšího řešení jednotlivých zastavitelných ploch a budou na tento dopravní systém navazovat. Pro zastavitelnou plochu Z5 je navržena přístupová místní komunikace ze severního směru a je zařazena mezi veřejně prospěšné stavby.

Priorita 11 (odst. 24, 24a PÚR)

Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou podmínit. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou). Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.

Vyhodnocení:

Nové místní komunikace v zastavitelných plochách budou součástí řešení územní studie nebo dokumentace k územnímu řízení jednotlivých zastavitelných ploch a budou na tento dopravní systém navazovat. V plochách Z4, Z7 je v územním řízení pro umístění staveb pro bydlení nutná specifikace hlukové zátěže stávajících zemědělských areálů a je nutné prokázat splnění hygienických limitů hluku dle

nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně před nepříznivými účinky hluku a vibrací ve znění pozdějších předpisu.

Stávající účelové komunikace umožňují dostatečné zpřístupnění pozemků nezastavěného území, jen v jihovýchodní části řešeného území byly navrženy menší úseky účelové komunikace tak, aby došlo k dopravnímu propojení této části.

Priorita 12 (odst. 25 PÚR)

Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod. V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.

Vyhodnocení:

ÚP nemá vliv na prioritu č. 12 PÚR. Vodní režim v území se nemění.

Priorita 13 (odst. 26 PÚR)

Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvlášť odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.

Vyhodnocení:

ÚP nemá vliv na prioritu č. 13 PÚR.

Priorita 14 (odst. 27 PÚR)

Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami. Při řešení problémů udržitelného rozvoje území využívat regionálních seskupení (klastrů) k dialogu všech partnerů, na které mají změny v území dopad a kteří mohou posilovat atraktivitu území investicemi ve prospěch územního rozvoje. Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítě regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.

Vyhodnocení:

Nová výstavba je podmíněna výstavbou kompletní veřejné infrastruktury bez finanční spoluúčasti obce. Stávající plochy občanského vybavení jsou územním plánem respektovány. Jsou ponechány ve stávajících lokalitách a pro stávající funkce.

Priorita 15 (odst. 28 PÚR)

Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je nutné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.

Vyhodnocení:

Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu – vývoj správního území Polerady je řešen komplexně a dlouhodobě, jsou aktualizovány požadavky na veřejnou infrastrukturu, rozsah zastavěného území je aktualizován k datu 30. 6. 2019.

Priorita 16 (odst. 29 PÚR)

Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.

Vyhodnocení:

ÚP vymezuje plochy veřejných prostranství pro funkci veřejně přístupných prostranství a pro dostupnost ploch bydlení, smíšených obytných, občanského vybavení, výroby a skladování a ploch nezastavěného území.

Priorita 17 (odst. 30 PÚR)

Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

Vyhodnocení:

Podstatná část zastavěného území je napojena na veřejný vodovod, umístění zastavitelných ploch umožňuje jejich napojení na tento systém; odpadní vody jsou v návrhu z celé obce odvedeny splaškovou kanalizací na centrální čistírnu odpadních vod (výsledná kapacita ČOV je navržena na 1050 EO), zastavitelné plochy jsou na tento systém napojeny.

Priorita 18 (odst. 31 PÚR)

Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.

Vyhodnocení:

ÚP nemá vliv na prioritu č. 18 PÚR.

Priorita 19 (odst. 32 PÚR)

Při stanovování urbanistické koncepce posoudit kvalitu bytového fondu ve znevýhodněných městských částech a v souladu s požadavky na kvalitní městské struktury, zdravé prostředí a účinnou infrastrukturu věnovat pozornost vymezení ploch přestavby.

Vyhodnocení:

ÚP nemá vliv na prioritu č. 19 PÚR.

Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje vydalo Zastupitelstvo Středočeského kraje usnesením č. 4-20/2011/ZK dne 19. 12. 2011. Dne 27. 7. 2015

Zastupitelstvo Středočeského kraje vydalo usnesením č. 007-18/2015/ZK jejich 1. aktualizaci. Dne 26. 4. 2018 usnesením č. 022-13/2018/ZK rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje o vydání jejich 2. aktualizace, vyjma doplnění mimoúrovňové křižovatky Odolena Voda na dálnici D8, která nabyla účinnosti dne 4. 9. 2018. V následujícím textu je vyhodnocen souladu ÚP se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje ve znění jejich 2. aktualizace (dále jen „ZÚR“).

ZÚR jsou nástrojem územního plánování pořizovaným Krajským úřadem příslušného kraje. Jedná se o strategický dokument, který vychází z PÚR. Jeho úkolem je zpřesnit cíle, oblasti a koridory vymezené v PÚR a stanovit konkrétní cíle pro rozvoj území kraje. Pro územní plány jsou zásady územního rozvoje závazné. ÚP plán přebírá a upřesňuje jednotlivé prvky vymezené v ZÚR a konkretizuje podobu obecně formulovaných cílů krajského dokumentu.

Priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území

Priorita (01)

Pomocí nástrojů územního plánování vytvářet podmínky pro vyvážený rozvoj Středočeského kraje, založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářském rozvoji a udržení sociální soudržnosti obyvatel kraje. Vyváženost a udržitelnost rozvoje území kraje sledovat jako základní požadavek při zpracování územních studií, územních plánů, regulačních plánů a při rozhodování o změnách ve využití území.

Vyhodnocení:

Rozvoj bydlení a výroby v obci má vliv na krajinu a přírodní prostředí a také na sociální a ekonomické podmínky. ÚP přispívá k vyváženosti vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území Polerad dále popsaným způsobem:

- *nemovitá kulturní památka – boží muka u křižovatky na západním okraji obce je územním plánem respektovaná a jsou vytvořeny podmínky uchování její funkce v obci;*
- *zachování původní liniové urbanistické kompozice obce, kde jádro tvoří historická zástavba související zejména se zemědělskou činností;*
- *zachování dvou dominantních funkcí v obci – bydlení a zemědělská činnost;*
- *zabránění růstu individuální rekreace;*
- *územní systém ekologické stability místního významu a významné krajinné prvky nejsou dotčeny navrhovanou výstavbou;*
- *je navrženo zkvalitnění technické infrastruktury (především vodovod a kanalizace s rozšířenou centrální čistírnou odpadních vod) pro zásobení stávajícího i rozvojového území;*
- *návrhem ploch výroby a skladování a ploch občanského vybavení dojde k vytvoření nových pracovních příležitostí a tím k oživení ekonomiky, zároveň tak lze předcházet úbytku trvale bydlicích obyvatel;*
- *zvýšení ekologické stability území ochranou stávající zeleně a návrhem zeleně další (např. ochranná zeleň u ploch výroby a skladování, ÚSES);*
- *ochrana vod - objekty v zastavitelných plochách musí být napojeny na vodovod a systém kanalizace s centrální ČOV, zasakování neznečištěných dešťových vod musí být zajištěno na vlastních pozemcích (příp. přes retenční zařízení), vlivem výstavby nesmí docházet ke zvětšování odtoku vody v recipientech oproti současnému stavu, vodovod firmy Agromaso, s. r. o. je zachován výhradně k zásobování stávajícího zemědělského areálu užitkovou vodou;*
- *vzhledem k blízkosti Prahy má obec potenciál pro rozvoj bydlení, tento rozvoj je podpořen nabídkou rozvojových ploch občanského vybavení včetně sportu a ploch pro výrobu a skladování, v obci vzrůstá zájem o výstavbu rodinných domů.*

Priorita (02)

Vytvářet podmínky pro realizaci mezinárodně a republikově významných záměrů stanovených v Politice územního rozvoje ČR z roku 2008 (PÚR 2008; schválena vládou ČR 20. 7. 2009) a pro realizaci významných krajských záměrů, které vyplývají ze strategických cílů a opatření stanovených v Programu rozvoje Středočeského kraje (aktualizace schválena 18. 9. 2006).

Vyhodnocení:

Katastrální území Polerady je dle ZÚR zahrnuto do rozvojové oblasti OBI rozvojová oblast Praha (rozvojová oblast republikové úrovně). Jedná se o území ovlivněné rozvojovou dynamikou hlavního města Prahy, jde o nejsilnější koncentraci obyvatelstva v ČR, o soustředění kulturních a ekonomických aktivit. Polerady spadají pod obec s rozšířenou působností (ORP) město Brandýs nad Labem-Stará Boleslav. Řešené území náleží do oblasti krajinného typu N06 – krajina relativně vyvážená.

Územím procházejí trasy technické infrastruktury nadmístního významu – ropovod a produktovod, plynovody VVTL DN 1000, VVTL DN 900, VVTL DN 500, sdělovací vedení dálkové – DK 85, 104, 165, sdělovací vedení plynovodů – kabel DKMOS a kabely DOK, sdělovací vedení vojenské – vojenský DSK, významné radioreléové paprsky.

Stávající železnice a silnice 2. a 3. tříd jsou územně stabilizované. Všechny tyto zásady jsou územním plánem akceptovány. Ze ZÚR vyplývá, že na území obce Polerady není navrženo další zařízení dopravní a technické infrastruktury nadmístního významu.

V řešeném území se neuplatňují další záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR a které je potřeba v ÚP Polerady vymezit.

Priorita (03)

Vytvářet podmínky pro přeměnu a rozvoj hospodářské základny v území regionů se soustředěnou podporou státu vymezených dle Strategie regionálního rozvoje České republiky, kterými jsou na území Středočeského kraje:

II. hospodářsky slabé regiony: Milovice - Mladá;

Pro tato území prověřit a stanovit možnosti zajištění odpovídající dopravní a technické infrastruktury.

Vyhodnocení:

Obec Polerady se nenachází v hospodářsky slabém regionu Milovice – Mladá.

Priorita (04)

Vytvářet podmínky pro zachování a rozvíjení polycentrické struktury osídlení kraje založené na městech Kladno, Mladá Boleslav, Příbram, Beroun, Mělník, Kralupy nad Vltavou, Slaný, Rakovník, Benešov, Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, Neratovice, Ríčany a blízkých městech Kolín – Kutná Hora, Nymburk – Poděbrady.

Posilovat význam ostatních center osídlení, zejména ORP: Vlašim, Sedlčany, Čáslav, Mnichovo Hradiště, Votice, Hořovice, Dobříš, Český Brod.

Vytvářet podmínky pro zlepšení spolupráce blízkých měst Lysá nad Labem a Milovice, Nové Strašecí a Stochov.

Rozvíjet obslužný potenciál center v příměstském území Prahy, zejména Hostivice a Jesenice pro potřeby jejich dynamicky se rozvíjejícího spádového území.

Vyhodnocení:

ÚP rozvíjí sídelní potenciál obce Polerady. Jedná se o území ovlivněné rozvojovou dynamikou hlavního města Prahy, jde o nejsilnější koncentraci

obyvatelstva v ČR, o soustředění kulturních a ekonomických aktivit. Polerady spadají pod obec s rozšířenou působností (ORP) město Brandýs nad Labem-Stará Boleslav. Vzhledem k blízkosti Prahy má obec potenciál pro rozvoj bydlení, tento rozvoj je podpořen nabídkou rozvojových ploch občanského vybavení včetně sportu a ploch pro výrobu a skladování, v obci vzrůstá zájem o výstavbu rodinných domů

Priorita (05)

Vytvářet podmínky pro umístění a realizaci potřebných staveb a opatření pro zlepšení dopravní dostupnosti a dopravní obslužnosti kraje, zejména zlepšit dopravní vazby: (následuje výčet)

Vyhodnocení:

Žádný z vyjmenovaných záměrů se nenachází na území obce Polerady. Podmínky pro realizaci staveb a opatření pro zlepšení dopravní dostupnosti a obslužnosti jsou v ÚP vytvořeny formulací podmínek využití ploch.

Priorita (06)

Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí image kraje a posilují vztah obyvatelstva kraje ke svému území. Přitom se soustředit zejména na:

- a) zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability;
- b) ochranu pozitivních znaků krajinného rázu;
- c) zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit fragmentaci krajiny a srůstání sídel;
- d) upřesnit a zapracovat do ÚPD obcí cílové charakteristiky krajiny;
- e) vytváření podmínek pro šetrné využívání přírodních zdrojů.

Vyhodnocení:

ÚP je postaven na stabilizaci a dalším rozvoji přírodních, kulturních a civilizačních hodnot, jak vyplývá z komplexního zdůvodnění přijatého řešení i dalších částí tohoto odůvodnění ÚP.

Celé řešené území obce Polerady spadá dle ZÚR do oblasti krajinného typu – krajina relativně vyvážená.

Ve správním území obce Polerady je registrovaná jedna nemovitá kulturní památka pod číslem 2143. Jsou to boží muka na křižovatce na západním okraji obce. V území se nalézají památné stromy: č. 54 – jilm na parcele č. 57 (u č.p. 42), č. 55 – dvě lípy malolisté na parcele č. 36 (u hospody) a č. 56 – dvě lípy malolisté na parcele č. 375 (před č.p. 31) – jedna z nich již nebyla nalezena.

Obec si zachovala charakter zemědělské vesnice. Zástavba je převážně soustředěna kolem komunikací. V krajině dominují velké plochy orné půdy, území je intenzívně zemědělsky využívané s malým podílem lučních, lesních a vodních ploch. V obci se vyskytuje několik ploch veřejné zeleně osázené hlavně okrasnými jehličnany. Větší ekologicky významné plochy se nalézají pouze podél Poleradského potoka (louky, mokřady). Rozsah lesů je minimální, liniová společenstva (meze) jsou ve špatném stavu s nevyhovujícím složením.

Vzhledem ke krajinnému rázu není vhodné zde ještě umísťovat velké a dominantní stavby. Z tohoto důvodu je v ÚP stanoven zákaz výstavby větrných a fotovoltaických elektráren.

Návrh územního systému ekologické stability vychází z původního generelu ÚSES přepracovaného v rámci komplexních pozemkových úprav a zapracovaného do původního územního plánu obce Polerady. Číslování prvků je převzato z původního plánu ÚSES. Prvky ÚSES jsou vymezeny ve výkresu Koncepce uspořádání krajiny.

Na řešeném území se vyskytují tři biocentra lokálního významu, která jsou spojena biokoridory rovněž lokálního významu. Dále jsou vymezeny významné krajinné prvky (VKP) jako ekologicky, geomorfologicky nebo esteticky hodnotné části krajiny, které utvářejí její typický vzhled a přispívají k udržení její stability. V řešeném území se nalézají pouze VKP ze zákona.

V řešeném území nejsou evidována ložiska nerostných surovin, území s předpokládanými výskyty ložisek ani poddolovaná území. Není zde evidováno sesuvné území ani území jiných geologických rizik. Rovněž zde nebyly nalezeny staré zátěže území a kontaminované plochy.

Priorita (07)

Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje zvláště ve vymezených rozvojových oblastech a vymezených rozvojových osách. Přitom se soustředit zejména na:

a) posílení kvality života obyvatel a obytného prostředí, tedy navrhovat přiměřený rozvoj sídel, příznivá urbanistická a architektonická řešení sídel, dostatečné zastoupení a vysoce kvalitní řešení veřejných prostranství a velkých ploch veřejné zeleně vč. zelených prstenců kolem obytných souborů, vybavení sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou a zabezpečení dostatečné prostupnosti krajiny;

Vyhodnocení:

Sídelní zeleň je v zastavěném území a zastavitelných plochách charakterizovaná čtyřmi kategoriemi – zeleň na veřejných prostranstvích, zeleň soukromá a vyhrazená, zeleň ochranná a izolační a zeleň přírodního charakteru. Doplnění těchto druhů ploch bylo nezbytné pro vymezení systému sídelní zeleně podle přílohy č. 7, část I., odst. 1, písm. c) vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Obec Polerady má vzhledem ke své poloze jinak velmi omezenou možnost rozvoje svého území, které je značně limitováno umístěním staveb nadřazené technické infrastruktury strategického významu pro široké okolí přesahující rámec území obce. Z tohoto důvodu je možný rozvoj zastavitelných ploch obce velmi limitován.

b) vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině, vyšší procento volné zeleně v zastavěném území;

Vyhodnocení:

V ÚP byly navrženy plochy zastavitelné, plochy k obnově a opětovnému využití. Plochy územních rezerv a plochy ke změně stávající zástavby navrženy nejsou. Stávající bezpečně přístupná veřejná prostranství v zastavěném území jsou stabilizovaná a celkovou koncepcí ÚP chráněna. V zastavitelných plochách pro bydlení je realizace veřejných prostranství určena v regulativech jednotlivých ploch. Rozvojové plochy jsou řešeny v návaznosti na zastavěné území. Plochy přestavby nebyly v ÚP navrženy, neboť plochy vhodné pro přestavbu se v obci nevyskytují.

c) intenzivnější rozvoj aktivit cestovního ruchu, turistiky a rekreace - vytvářet podmínky k vyššímu využívání existujícího potenciálu, zejména v oblastech:

- poznávací a kongresové turistiky,
- cykloturistiky rozvojem dálkových cyklostezek a cyklostezek v příměstském území hl. m. Prahy a dalších rozvojových oblastech,
- vodní turistiky, zejména na řekách Sázavě a Berounce,
- rekreace ve vazbě na vodní plochy, zejména na vodních nádržích ve středním Povltaví,

- krátkodobé rekreace především nekomerčních forem, zejména v rozvojové oblasti Praha.

Vyhodnocení:

Řešeným územím neprocházejí značené pěší turistické trasy a cyklotrasy. Tato oblast je výhradně zemědělská a požadavky pro turistiku a cykloturistiku se zde nevyskytly. Z tohoto důvodu v řešeném území nejsou navrženy.

d) rozvoj ekonomických odvětví s vyšší přidanou hodnotou, zejména aplikovaného výzkumu, strategických služeb (znalostní ekonomika);

Vyhodnocení:

Rozvoj ekonomických odvětví s vyšší přidanou hodnotou ÚP umožňuje v rámci využití některých ploch, zejména ploch smíšených obytných komerčních, ale i další.

e) na uplatnění mimoprodukční funkce zemědělství v krajině, zajistit účelné členění pozemkové údržby prostřednictvím pozemkových úprav a doplnění krajinných prvků zvyšujících ekologickou stabilitu krajiny a eliminujících erozní poškození;

Vyhodnocení:

Návrh územního systému ekologické stability vychází z původního generelu ÚSES přepracovaného v rámci komplexních pozemkových úprav a zapracovaného do původního územního plánu obce Polerady. Územní systém ekologické stability místního významu a významné krajinné prvky nejsou dotčeny navrhovanou výstavbou. Ekologická stabilita území se zvyšuje ochranou stávající zeleně a návrhem zeleně další (např. ochranná zeleň u ploch výroby a skladování, ÚSES).

Dešťové vody jsou odváděny po povrchu nebo krátkými zatrubněnými úseky k vodotečím. Nové komunikace v navržených lokalitách budou odvodněny povrchově podél komunikací, případně přes retenční zařízení. Vlivem výstavby nesmí dojít ke zvětšování odtoku vody v recipientech oproti současnému stavu.

f) na uplatnění mimoprodukční funkce lesů zejména v rekreačně atraktivních oblastech, s cílem umožnit intenzivnější rekreační a turistické využívání území;

Vyhodnocení:

Řešeným územím neprocházejí značené pěší turistické trasy a cyklotrasy. Tato oblast je výhradně zemědělská a požadavky pro turistiku a cykloturistiku se zde nevyskytly. Z tohoto důvodu v řešeném území nejsou navrženy.

g) rozvíjení systémů dopravní obsluhy a technické vybavenosti, soustav zásobování energiemi a vodou a na využití surovinových zdrojů pro výstavbu, s cílem zabezpečit podmínky pro hospodářský rozvoj vybraných území kraje a pro stabilizaci hospodářských činností v ostatním území kraje.

Vyhodnocení:

Územím procházejí trasy technické infrastruktury nadmístního významu - ropovod a produktovod, plynovody VVTL DN 1000, VVTL DN 900, VVTL DN 500, sdělovací vedení dálkové – DK 85, 104, 165, sdělovací vedení plynovodů – kabel.

DKMOS a kabely DOK, sdělovací vedení vojenské – vojenský DSK, významné radioreléové paprsky. Stávající železnice a silnice 2. a 3. tříd jsou územně stabilizované. Všechny tyto zásady jsou územním plánem akceptovány. Ze ZÚR vyplývá, že na území obce Polerady není navrženo další zařízení dopravní a technické infrastruktury nadmístního významu.

Obec nemá veřejné náhradní zdroje pitné vody. V případě porušení stávajícího zásobování pitnou vodou je nutno zásobovat z mobilních cisteren, případně doplnit dovozem balené vody. Zdroje požární vody jsou požární nádrž na návsi, Poleradský potok, místní vodovod s hydranty. Obec nemá náhradní zdroj

elektrické energie, v blízkosti obce na katastru Brandýsa nad Labem je umístěna transformovna 110/22 kV.

Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku pitné vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i budoucnosti – podstatná část zastavěného území je napojena na veřejný vodovod, umístění zastavitelných ploch umožňuje jejich napojení na tento systém; odpadní vody jsou v návrhu z celé obce odvedeny splaškovou kanalizací na centrální čistírnu odpadních vod (výsledná kapacita ČOV je navržena na 1050 EO), zastavitelné plochy jsou na tento systém napojeny.

Surovinové zdroje se na území nevyskytují.

Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os, vymezených v PÚR a vymezení rozvojových oblastí, rozvojových os a rozvojových center krajského významu

Katastrální území Polerady je dle ZÚR zahrnuto do rozvojové oblasti OBI rozvojová oblast Praha (rozvojová oblast republikové úrovně). Jedná se o území ovlivněné rozvojem dynamikou hlavního města Prahy, jde o nejsilnější koncentraci obyvatelstva v ČR, o soustředění kulturních a ekonomických aktivit. Polerady spadají pod obec s rozšířenou působností (ORP) město Brandýs nad Labem-Stará Boleslav. Řešené území náleží do oblasti krajinného typu N06 – krajina relativně vyvážená.

ÚP přispívá k vyváženosti vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území Polerad dále popsáním způsobem:

- nemovitá kulturní památka – boží muka u křižovatky na západním okraji obce je územním plánem respektovaná a jsou vytvořeny podmínky uchování její funkce v obci;
- zachování původní liniové urbanistické kompozice obce, kde jádro tvoří historická zástavba související zejména se zemědělskou činností;
- zachování dvou dominantních funkcí v obci – bydlení a zemědělská činnost;
- zabránění růstu individuální rekreace;
- územní systém ekologické stability místního významu a významné krajinné prvky nejsou dotčeny navrhovanou výstavbou;
- je navrženo zkvalitnění technické infrastruktury (především vodovod a kanalizace s rozšířenou centrální čistírnou odpadních vod) pro zásobení stávajícího i rozvojového území;
- návrhem ploch výroby a skladování a ploch občanského vybavení dojde k vytvoření nových pracovních příležitostí a tím k oživení ekonomiky, zároveň tak lze předcházet úbytku trvale bydlících obyvatel;
- zvýšení ekologické stability území ochranou stávající zeleně a návrhem zeleně další (např. ochranná zeleň u ploch výroby a skladování, ÚSES);
- ochrana vod - objekty v zastavitelných plochách musí být napojeny na vodovod a systém kanalizace s centrální ČOV, zasakování neznečištěných dešťových vod musí být zajištěno na vlastních pozemcích (příp. přes retenční zařízení), vlivem výstavby nesmí docházet ke zvětšování odtoku vody v recipientech oproti současnému stavu, vodovod firmy Agromaso, s. r. o. je zachován výhradně k zásobování stávajícího zemědělského areálu užitkovou vodou;
- vzhledem k blízkosti Prahy má obec potenciál pro rozvoj bydlení, tento rozvoj je podpořen nabídkou rozvojových ploch občanského vybavení včetně sportu a ploch pro výrobu a skladování, v obci vzrůstá zájem o výstavbu rodinných domů.

Zpřesnění specifické oblasti, vymezené v PÚR a vymezení specifické oblasti krajského významu

Dle PÚR ani zpřesnění v ZÚR neleží území obce ve specifické oblasti ani specifické oblasti krajského významu.

Zpřesnění ploch a koridorů vymezených v PÚR a vymezení ploch a koridorů krajského významu

Dle zpřesnění provedených v rámci ZÚR neleží na území obce žádná plocha či koridor vymezená v PÚR. Současně ZÚR nevymezují plochy ani koridory krajského významu regionálního či nadregionálního ÚSES na území obce. Na řešeném území se vyskytují tři biocentra lokálního významu, která jsou spojena biokoridory rovněž lokálního významu. Dále jsou vymezeny významné krajinné prvky (VKP) jako ekologicky, geomorfologicky nebo esteticky hodnotné části krajiny, které utvářejí její typický vzhled a přispívají k udržení její stability. V řešeném území se nalézají pouze VKP ze zákona.

Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území

Kulturní a přírodní hodnoty

Správní území obce je tvořeno jedním katastrálním územím Polerady o rozloze **385,65 ha**. Je zároveň řešeným územím. Celé řešené území spadá dle ZÚR do oblasti krajinného typu – krajina relativně vyvážená.

Ve správním území obce Polerady je registrovaná jedna **nemovitá kulturní památka** pod číslem 2143. Jsou to boží muka na křižovatce na západním okraji obce. V území se nalézají **památné stromy**: č. 54 – jilm na parcele č. 57 (u č.p. 42), č. 55 – dvě lípy malolisté na parcele č. 36 (u hospody) a č. 56 – dvě lípy malolisté na parcele č. 375 (před č.p. 31) – jedna z nich již nebyla nalezena.

Obec si zachovala charakter zemědělské vesnice. Zástavba je převážně soustředěna kolem komunikací. V krajině dominují velké plochy orné půdy, území je intenzívně zemědělsky využívané s malým podílem lučních, lesních a vodních ploch.

Větší podíl zeleně se vyskytuje pouze v zastavěném území obce (zahrady, sady), případně podél silnic (jedná se hlavně o ovocné stromy). V obci se vyskytuje několik ploch veřejné zeleně osázené hlavně okrasnými jehličnany. Větší ekologicky významné plochy se nalézají pouze podél Poleradského potoka (louky, mokřady). Rozsah lesů je minimální, liniiová společenstva (meze) jsou ve špatném stavu s nevyhovujícím složením.

Vzhledem ke krajinnému rázu není vhodné zde ještě umísťovat velké a dominantní stavby. Z tohoto důvodu je v ÚP stanoven zákaz výstavby větrných a fotovoltaických elektráren.

Na území obce ZÚR neidentifikovaly žádné kulturní hodnoty krajského významu.

Civilizační hodnoty

Na území obce ZÚR neidentifikovaly žádné civilizační hodnoty krajského významu.

Vymezení cílových charakteristik krajiny

Pro území obce Polerady je v rámci vymezení cílových charakteristik krajiny v ZÚR SK stanoven následující krajinný typ: řešené území náleží do oblasti krajinného typu N06 – krajina relativně vyvážená.

Pro tento krajinný typ byly formulovány následující zásady pro plánování změn a rozhodování o nich:

- N06
 - a) dosažení relativně vyváženého poměru ekologicky labilních a stabilních ploch;
 - b) změny využití nesmí narušit relativně vyváženou krajinu nebo zabránit dosažení vyváženého stavu.

Dále jsou vymezeny významné krajinné prvky (VKP) jako ekologicky, geomorfologicky nebo esteticky hodnotné části krajiny, které utvářejí její typický vzhled a přispívají k udržení její stability. V řešeném území se nalézají pouze VKP ze zákona.

Realizace výše uvedených bodů v rámci správního území Polerady je zajištěna stanovením podmínek využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. Všechny plochy nezastavěného území mají stanovené hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití. Tím je zajištěna polyfunkčnost. Zastoupení bydlení se projevuje pouze okrajově. Realizuje se především v zastavěném území, do nezastavěného území přesahuje pouze v rozsahu, který pro celkové uspořádání nezastavěného území není významné (zastavitelné plochy).

Východiskem pro návrh ÚP bylo úplné a komplexní poznání řešeného území, jeho dispozic, limitů a rozvojových potřeb. Bylo snahou navrhnout ideální koncepci rozvoje území ve všech jeho složkách, včetně ochrany hodnot zastavěného i nezastavěného území.

Stávající účelové komunikace umožňují dostatečné zpřístupnění pozemků nezastavěného území, jen v jihovýchodní části řešeného území byly navrženy menší úseky komunikace tak, aby došlo k propojení této části.

Na území obce ZÚR neidentifikovaly žádné civilizační hodnoty krajského významu. Vliv lokálních civilizačních prvků na krajinu ÚP neposiluje.

Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a asanačních území nadmístního významu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Po celkovém vyhodnocení realizovatelnosti návrhů ÚP byly vymezeny veřejně prospěšné stavby:

- dopravní infrastruktury pro zastavitelnou plochu Z5 je navržena přístupová místní komunikace ze severního směru - WD1 – stavba dopravního napojení plochy Z5 na stávající komunikaci (celková šířka včetně plochy pro pěší 9 m);
- technické infrastruktury – WT1 – rozšíření ČOV.

Dále byly vymezeny jako veřejně prospěšná opatření k založení a ochraně prvků ÚSES:

- VU1, 2, 3 – plochy biocenter
- VU5, 6, 7 – plochy biokoridorů

Práva k nemovitostem dotčeným vyjmenovanými veřejně prospěšnými stavbami je možno vyvlastnit. Předkupní právo není na žádnou stavbu uplatňováno.

Stanovení požadavků nadmístního významu na koordinaci územně plánovací činnosti obcí

Území obce se nedotýkají žádné požadavky nadmístního významu na koordinaci územně plánovací činnosti obcí.

Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování

Pro zastavitelnou plochu Z5 bude zpracovaná územní studie, která bude řešit parcelaci plochy, umístění veřejných prostranství, dopravní a technickou infrastrukturu v rozsahu celé vymezené plochy Z5. Územní studie bude zpracovaná se zaměřením na ochranu přírody a krajiny. Stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti jsou čtyři roky od data vydání územního plánu.

Pro plochu Z2 je zpracovaná urbanistická (územní) studie datovaná 9/2007 (projektant Rossler Rybář architekti Kaprova 6, Praha1). Studie řeší výstavbu rodinných domů a sportovního centra včetně komunikací a inženýrských sítí. Dělení pozemků dle této studie je již zaneseno v katastru nemovitostí. ÚP Polerady toto řešení dle studie přebírá. Je nutné doplnit umístění veřejných prostranství. Občanské vybavení veřejné (mateřská škola) a komerční bude umístěno na části pozemku parc. č. 496/155. Dělení ostatních pozemků je nepřípustné.

Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu orgány kraje podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití

ZÚR nevymezily na území obce plochy a koridory, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu orgány kraje podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití.

Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití pořízení a vydání regulačního plánu na žádost

ZÚR nevymezily na území obce plochy a koridory, ve kterých je podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití pořízení a vydání regulačního plánu na žádost.

Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Vzhledem k rozsahu zastavitelných ploch Z2 a Z5 je na těchto plochách navržena etapizace výstavby rodinných domů v pořadí:

1. etapa výstavby RD – plocha Z2
2. etapa výstavby RD – plocha Z5 (za podmínky splnění min. 70% povolení, ohlášení apod. pro výstavbu na ploše Z2)

2b) Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Rozvoj bydlení a výroby v obci má vliv na krajinu a přírodní prostředí a také na sociální a ekonomické podmínky. Územní plán přispívá k vyváženosti vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území Polerad dále popsáním způsobem:

- nemovitá kulturní památka - boží muka u křižovatky na západním okraji obce je územním plánem respektovaná a jsou vytvořeny podmínky uchování její funkce v obci
- zachování původní liniové urbanistické kompozice obce, kde jádro tvoří historická zástavba související zejména se zemědělskou činností
- zachování dvou dominantních funkcí v obci - bydlení a zemědělská činnost

- zabránění růstu individuální rekreace
- územní systém ekologické stability místního významu a významné krajinné prvky nejsou dotčeny navrhovanou výstavbou
- je navrženo zkvalitnění technické infrastruktury (především vodovod a kanalizace s rozšířenou centrální čistírnou odpadních vod) pro zásobení stávajícího i rozvojového území
- návrhem ploch výroby a skladování a ploch občanského vybavení dojde k vytvoření nových pracovních příležitostí a tím k oživení ekonomiky, zároveň tak lze předcházet úbytku trvale bydlících obyvatel
- zvýšení ekologické stability území ochranou stávající zeleně a návrhem zeleně další (např. ochranná zeleň u ploch výroby a skladování, ÚSES)
- ochrana vod - objekty v zastavitelných plochách musí být napojeny na vodovod a systém kanalizace s centrální ČOV, zasakování neznečištěných dešťových vod musí být zajištěno na vlastních pozemcích (příp. přes retenční zařízení), vlivem výstavby nesmí docházet ke zvětšování odtoku vody v recipientech oproti současnému stavu, vodovod firmy Agromaso s.r.o. je zachován výhradně k zásobování stávajícího zemědělského areálu užitkovou vodou
- vzhledem k blízkosti Prahy má obec potenciál pro rozvoj bydlení, tento rozvoj je podpořen nabídkou rozvojových ploch občanského vybavení včetně sportu a ploch pro výrobu a skladování, v obci vzrůstá zájem o výstavbu rodinných domů

2c) Soulad s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Územní plán Polerady je v souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu a vyhlášek č. 500/2006 a 501/2006 ve znění pozdějších předpisů.

Plochy s rozdílným způsobem využití byly stanoveny dle vyhlášky 501/2006 Sb. v platném znění. Sídlní zeleň je v zastavěném území a zastavitelných plochách charakterizovaná čtyřmi kategoriemi – zeleň na veřejných prostranstvích, zeleň soukromá a vyhrazená, zeleň ochranná a izolační a zeleň přírodního charakteru. Doplnění těchto druhů ploch bylo nezbytné pro vymezení systému sídlní zeleně podle přílohy č. 7, část I., odst. 1, písm. c) vyhlášky č. 500/2006 Sb.

V ÚP byly navrženy plochy zastavitelné, plochy k obnově a opětovnému využití. Plochy územních rezerv a plochy ke změně stávající zástavby navrženy nejsou. Stávající bezpečně přístupná veřejná prostranství v zastavěném území jsou stabilizovaná a celkovou koncepcí ÚP chráněna. V zastavitelných plochách pro bydlení je realizace veřejných prostranství určena v regulativech jednotlivých ploch.

2d) Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popř. s výsledky řešení rozporů

Vyhodnocení projednání návrhu Územního plánu Polerady doručených podle §50 stavebního zákona

Oznámení o zahájení projednávání bylo zasláno dotčeným orgánům, krajskému úřadu Středočeského kraje a sousedním obcím.

Do stanoveného data obdržel pořizovatel Obecní úřad Polerady níže uvedená stanoviska a vyjádření, která předal Městskému úřadu Brandýs nad Labem-Stará

Boleslav, Odbor stavebního úřadu, územního plánování a památkové péče, úsek územního plánování následující jako novému pořizovateli:

Stanoviska a vyjádření, která jsou v souladu s návrhem:

Ministerstvo obrany ČR, Sekce nakládání s majetkem, Odbor ochrany územních zájmů Praha, Tychonova 1, 160 01 Praha 6, čj. 93203120/2017-8201-OÚZ-PHA ze dne 13. 3. 2017

Citace: „Ministerstvo obrany ČR, Sekce ekonomická a ti majetková Praha Vám sděluje, že obdržela žádost o projednání návrhu Územního plánu Polerady. Výše uvedená akce byla posouzena Ministerstvem obrany na základě ustanovení § 6, odst. 1, písmeno h) zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky v platných zněních a resortních předpisů.

Ministerstvo obrany – Česká republika, jehož jménem jedním na základě pověření ministra obrany čj. 2613/2014-1140 ze dne 5. ledna 2015, ve smyslu ustanovení § 7, odst. 2, zák. č. 219/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů, v souladu s Rozkazem ministra obrany č. 39/2011 Věstníku MO, ročník 2011, částka 16 souhlasí s předloženým "Návrhem Územního plánu Polerady".“

Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, územní odbor Mladá Boleslav, Laurinova 1370/III, 293 03 Mladá Boleslav, čj. MB-1-1/2017/ÚP-21 ze dne 27. 2. 2017

Citace: „Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, jako dotčený orgán dle ustanovení § 26 odst. 2 písmo b) a ustanovení § 31 odst. 1 písmo b) zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o PO“) a v souladu s ustanovením § 12 odst. 2 písmo i) zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, posoudil výše uvedenou dokumentaci vyvěšenou dne: 15. 2. 2017 na www.obecpolerady.cz.

Na základě posouzení dané dokumentace vydává v souladu s ustanovením § 31 odst. 4 zákona o PO souhlasné koordinované stanovisko.“

Krajský úřad Středočeského kraje, ředitel krajského úřadu, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5, čj. 023056/2017/KUSK ze dne 29. 3. 2017

Odbor životního prostředí a zemědělství

- zákon č. 114/19992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění

Citace: „Orgán ochrany přírody a krajiny příslušný dle § 77a odst. 4. písmo x) zákona sděluje, že z hlediska zájmů sledovaných na úseku ochrany přírody a krajiny (zejména zvláště chráněná území kategorie přírodní památka a přírodní rezervace, zvláště chráněné druhy rostlin a živočichů, nadregionální a regionální územní systémy ekologické stability) nemá připomínky k předloženému návrhu ÚP Polerady.

Dále dle ust. § 45i odst. 1 zákona sděluje, že lze vyloučit, že koncepce bude mít samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit (dále jen "EVL") a ptačích oblastí (dále jen "PO") v gesci Krajského úřadu stanovené příslušnými vládními nařízeními.

Nejbližší součástí soustavy Natura 2000 v gesci Krajského úřadu je EVL Polabí u Kostelce (kód CZ0210152, vzdálenost přibližně 3,3 km), jejímž předmětem ochrany jsou smíšené lužní lesy. Vzhledem k charakteru záměru, jeho poloze vůči této EVL a

povaze předmětu ochrany, není možno předpokládat žádné ovlivnění této ani jiné EVL nebo PO.“

- ostatní zákony

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí, zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, a č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií, nemá k návrhu ÚP Polerady připomínky. Provedené změny nejsou předmětem našich zájmů a stanoviska vydaná Krajským úřadem k návrhu změny ÚP se tímto nemění.“

Odbor kultury a památkové péče

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor kultury a památkové péče, není příslušný k uplatnění stanoviska k návrhu ÚP Polerady. S novým stavebním zákonem dána příslušnost správního orgánu státní památkové péče jako dotčeného orgánu příslušného k uplatnění stanoviska k územně plánovací dokumentaci obci s rozšířenou působností.“

Stanoviska, v kterých jsou uplatněny požadavky:

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, Dittrichova 329/17, 128 01 Praha 2, čj. KHSSC 7374/2017 ze dne 5. 4. 2017

Citace: „Na základě oznámení Obecního úřadu Polerady, IČ 00240613, se sídlem Boleslavská 47, Polerady 57, 250 63 Mratín, posoudila Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze jako dotčený správní úřad podle § 77 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), předložený Návrh územního plánu obce Polerady.

Po zhodnocení souladu předloženého návrhu územního plánu obce Polerady s požadavky předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví uplatňuje Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze v souladu s § 47 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), toto závazné stanovisko:

S předloženou dokumentací Návrhu územního plánu obce Polerady se souhlasí za splnění následující podmínky stanovené v souladu s § 77 zákona.

Vzhledem k tomu, že lokality Z4, Z7 se nacházejí v blízkosti lokality VZ – zemědělská výroba, a mohou být zatíženy hlukem z provozu stávajícího zemědělského areálu, budou tyto plochy zařazeny do přípustného využití pro bydlení. V rámci dalších stupňů řízení staveb pro bydlení bude nutné tuto hlukovou zátěž blíže specifikovat a prokázat splnění hygienických limitů hluku dle nařízení vlády 272/2011 Sb., o ochraně před nepříznivými účinky hluku a vibrací ve znění pozdějších předpisů. Hluková studie zpracovaná k územnímu řízení staveb pro bydlení bude řešit ovlivnění obytné zástavby z provozu zejména posklizňové linky s návrhem ochranného pásma pro uvedenou posklizňovou linku.“

Vyhodnocení: Výše uvedený požadavek je součástí podmínek pro zastavitelné lokality Z4 a Z7.

Krajský úřad Středočeského kraje, ředitel krajského úřadu, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5, čj. 023056/2017/KUSK ze dne 29. 3. 2017

Odbor životního prostředí a zemědělství

- zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění

Citace: „Orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) příslušný podle ust. § 17a zákona, na základě po ust. § 5 odst. 2 zákona, podle odůvodnění návrhu ÚP Polerady z ledna 2017 v Tabulce předpokládaných záborů ZPF:

- souhlasí s nezemědělským využitím následujících ploch:

Z1, Z2, Z3, Z8, Z9, Z12 a Z13: lokality převzaté z platné ÚPD

Z6: plocha vymezená uvnitř hranice zastavěného území

Z7: nově vymezená lokalita na III. třídě ochrany dle BPEJ

- nesouhlasí s nezemědělským využitím ploch: Z4, Z5 a Z14: lokality vymezeny zcela či částečně na pozemcích zařazených do I. nebo II. třídy ochrany dle BPEJ.“

Vyhodnocení: Na základě výše uvedeného stanoviska bylo dne 26. 6. 2017 požádáno o jeho změnu, a to na možnost vymezení zastavitelných lokalit Z4 a Z5.

Změna stanoviska orgánu ochrany ZPF:

Krajský úřad Středočeského kraje, ředitel krajského úřadu, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5, čj. 085535/2017/KUSK ze dne 28. 7. 2017

Citace: „Orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen "ZPF") příslušný podle ust. § 17a 2 zákona posoudil žádost o změnu koordinovaného stanoviska č. j. 0236056/20 17/KUSK ze dne 29. 3. 2017 a na základě ust. § 5 zákona souhlasí s nezemědělským využitím níže uvedených lokalit uvedených v dokumentaci Územní plán Polerady, návrh pro společné jednání:

- Z4: bydlení v rodinných domech - venkovské o výměře 0,4892 ha; předpokládá se zábor zemědělské půdy zařazené do III. třídy ochrany o výměře 0,4313 a I. třídy ochrany o výměře 0,0579 ha. Tzn., že zábor nejkvalitnější půdy tvoří malou část lokality, cca 10 % její výměry. Vzhledem k tomu, že se část lokality s velmi kvalitní půdou nachází v ochranném pásmu ČOV a nelze na ní umístit'ovat zástavbu, zůstane tato část lokality součástí ZPF jako zahrady.

- Z5: bydlení v rodinných domech - venkovské o výměře 2,4386 ha; předpokládá se zábor zemědělské půdy zařazené do III. třídy ochrany o výměře 2,2688 a I. třídy ochrany o výměře 0,1698 ha. Na části lokality zařazené do I. třídy ochrany bude umístěna dopravní infrastruktura.

Orgán ochrany ZPF zohlednil rovněž skutečnost, že obec má vzhledem ke své poloze velmi malou možnost rozvoje svého území, které je limitováno umístěním staveb nadřazené technické infrastruktury strategického významu, přesahující rámec území obce. Rozvoj zastavitelných ploch je tím limitován.“

Vyhodnocení: Lokality Z4 a Z5 budou dle výše uvedeného stanoviska do návrhu ÚP Polerady zařazeny. Lokalita Z14 bude z dalšího projednávání vyřazena.

- zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění

Citace: „Návrh ÚP Polerady neumísťuje sportovní a rekreační plochy na PUPFL. Dotýká-li se řízení podle zvláštních předpisů zájmů chráněných lesním zákonem, rozhodne stavební úřad nebo jiný orgán státní správy jen se souhlasem příslušného orgánu státní správy lesů, který může svůj souhlas vázat na splnění podmínek. Tohoto souhlasu je třeba i k dotčení pozemků do vzdálenosti 50 m od okraje lesa. Souhlas vydávaný jako podklad pro rozhodnutí o umístění stavby nebo územní souhlas a dále pro rozhodnutí o povolení stavby, zařízení nebo terénních úprav anebo jejich ohlášení je závazným stanoviskem dle správního řádu a není samostatným rozhodnutím ve správním řízení.“

Vyhodnocení: Jedná se o obecné konstatování z hlediska lesního zákona. Vzhledem k tomu, že v ÚP Polerady nejsou navrženy lokality, které by zasahovali do ochranného pásma lesa (50 m od okraje lesa), lze považovat výše uvedené stanovisko za souhlasné.

Odbor dopravy

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor dopravy, jako příslušný silniční správní úřad uplatňující stanovisko k územně plánovací dokumentaci z hlediska řešení silnic II. a III. třídy dle § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, konstatuje nesplnění požadavku, uplatněného v souhrnném vyjádření k návrhu zadání ÚP Polerady, na zákres ochranných pásem komunikací (III/2448 a III/24410) a požaduje provedení nápravy.“

Vyhodnocení: Zpracovatel upravil návrh ÚP Polerady před veřejným projednáním dle výše uvedených požadavků.

Připomínky sousedních obcí:

Město Kostelec nad Labem, náměstí Komenského 1, 277 13 Kostelec nad Labem, čj. MEKL/1243/2018/OŽP ze dne 18. 4. 2018

Citace: „Rada města Kostelce nad Labem na svém zasedání dne 8. 3. 2017 projednala oznámení vystavení a projednání Návrhu Územního plánu Polerady a přijala toto Usnesení č. 30 ze dne 8. 3. 2017.

Rada města Kostelce nad Labem nemá námitek k Oznámení zahájení vystavení a projednání návrhu územního plánu Polerady.“

Vyhodnocení projednání návrhu Územního plánu Polerady doručených podle §52 stavebního zákona k řízení o územním plánu s datem konání veřejného projednání dne 25. 4. 2018

Oznámení o zahájení projednávání bylo zasláno dotčeným orgánům, krajskému úřadu Středočeského kraje, sousedním urbanistickým obvodům a oprávněným investorům.

Do stanoveného data obdržel pořizovatel Obecní úřad Polerady níže uvedená stanoviska a vyjádření, která předal Městskému úřadu Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Odboru stavebního úřadu, územního plánování a památkové péče, úseku územního plánování následující jako novému pořizovateli:

Stanoviska a vyjádření, která jsou v souladu s návrhem:

Ministerstvo obrany ČR, Sekce nakládání s majetkem, Odbor ochrany územních zájmů Praha, Tychonova 1, 160 01 Praha 6, čj. 101418/2018-1150-OÚZ-PHA ze dne 17. 4. 2018

Citace: „Ministerstvo obrany – Česká republika, jehož jménem jedním na základě povahy ministra obrany čj.2633/2014-1 140 ze dne 5Jedna2015> ve smyslu ustanovení § 7h odst.2, zák.i.219/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v souladu s Rozkazem ministra obrany č. 39/2011 Věstníku MO, ročník 2011, částka 16 souhlasí s předloženým „Návrh Územního plánu Polerady“.

Katastrální území Polerady se nachází v zájmovém území AČR dle zákona č. 183/2006 Sb., § 175 (jevy 82 a 102). Rozsah a průběh těchto zájmových území byl předán v rámci aktualizace dal pro ÚAP. Je nutno dodržet ustanovení § 175, zákona č.

183/2006 Sb., viz příloha „Vyjmenované druhy staveb“.

Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, odbor hornictví, Na Františku 1039/32, 110 15 Praha 1, čj. MPO 21609/2018 ze dne 26. 3. 2018

Citace: „Z hlediska působnosti Ministerstva průmyslu a obchodu ve VĚCI využívání nerostného bohatství a ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1938 Sb., o ochrana a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů uplatňujeme k výše uvedené územně plánovací dokumentaci podle ustanovení § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů následující stanovisko. S návrhem územního plánu Polerady souhlasíme.“

Krajský úřad Středočeského kraje, ředitel krajského úřadu, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5, čj. 038953/2018/KUSK ze dne 25. 4. 2018

Odbor životního prostředí a zemědělství

- zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, jako orgán ochrany přírody příslušný dle ust. § 77a odst. 4 písm. x) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, sděluje, že k veřejnému projednání návrhu územního plánu Polerady, z hlediska nadregionálních a regionálních územních systému ekologické stability, zvláště chráněných území v kategorii přírodní rezervace a přírůžní památka, zvláště chráněných druhů živočichů a rostlin a lokalit soustavy NATURA 2000 nemá připomínek.“

- zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění

Citace: „Orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF) příslušný dle ustanovení § 13 odst. 1 písm. b) a § 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o ochraně ZPF), na základě ustanovení § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF souhlasí s předloženým upraveným návrhem územního plánu Polerady pro veřejné projednání. Posuzovaný návrh respektuje dříve vydaná stanoviska orgánu ochrany ZPF – došlo k vyřazení zastavitelné plochy Z14, čímž se snížil celkový zábor ZPF z 22,5351 ha na 22,2475 ha.“

- zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění

Citace: „Orgán státní správy lesů příslušný podle ustanovení § 47 odst. 1 písm. b) a § 48a odst. 2 písm. a) zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen lesní zákon) nemá připomínky k předloženému návrhu územního plánu Polerady pro veřejné projednání. Návrh nepředpokládá dotčení pozemků určených k plnění funkcí lesa. V grafické části územně plánovací dokumentace je vyznačeno tzv. ochranné pásmo lesa.“

- ostatní zákony

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí: zákona č. 100/2001 Sb., zákon o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií

způsobených vybranými nebezpečnými chemickými Jatkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů, nemá připomínky k veřejnému projednání návrhu územního plánu Polerady, neboť úpravy se netýkají zájmů sledovaných dle zákonů výše a kompetencí Krajského úřadu.“

Odbor dopravy

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor dopravy, jako příslušný silniční správní úřad uplatňující stanovisko k územně plánovací dokumentaci z hlediska řešení silnic II. a III. třídy podle § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů nemá připomínky. Návrh územního plánu neobsahuje řešení silnic II. a III. třídy, proto Odbor dopravy Krajského úřadu Středočeského kraje není ve věci dotčeným správním orgánem.“

Odbor kultury a památkové péče

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor kultury a památkové péče není příslušný podle ust. § 28 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů k uplatnění stanoviska k veřejnému projednání návrhu územního plánu Polerady, a proto nemá připomínky.

Stanoviska, v kterých jsou uplatněny požadavky:

Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, odbor životního prostředí, Orebitská 477/18, 130 00 Praha 3, čj. OŽP-37595/2018-HUBHA ze dne 25. 4. 2018

Citace: „Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, odbor životního prostředí, jako příslušný orgán ochrany přírody a krajiny, dává k předloženému návrhu toto stanovisko:

Pozemek parc. č. 445/2 je součástí vymezeného funkčního prvku územního systému ekologické stability (LBC 1), s jeho navrhovaným využitím proto nelze souhlasit.“

Vyhodnocení:

Na základě nesouhlasného stanoviska dotčeného orgánu i po doplnění odůvodnění a žádosti o jeho změnu je pozemek parc. č. 445/2 v k. ú. Polerady stále součástí lokálního biocentra bez možnosti výstavby.

Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, odbor životního prostředí, Orebitská 477/18, 130 00 Praha 3

Citace: „Stanovisko vodoprávního úřadu k veřejnému projednávání upraveného návrhu územního plánu obce Polerady.

K územnímu plánu máme z vodohospodářského hlediska následující připomínky:

1. Je nutné, aby vlivem urbanizace nedošlo ke zvětšení odtoku v recipientech oproti současnému stavu a ke zhoršení odtokových poměrů daného území.
2. Veškeré objekty budou napojeny do centrální splaškové kanalizace zakončené na ČOV a zásobovaný budou vodovodní sítí. ČOV musí být dostatečně kapacitní pro navrženou zástavbu.
3. Požadujeme, aby neznečištěné vody dešťové byly v max. možné míře zasakovány na vlastních pozemcích.
4. Je třeba respektovat ochranná pásma vodovodních řadů a kanalizačních stok tak, jak je uvedeno v § 23 zák. č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu, v úplném znění.

5. Pozemky, na kterých se nachází vodní toky, a pozemky s vodními toky sousedící ve vzdálenosti 6 m od břehové čáry vodních toků, nebudou trvalými nadzemními stavbami dotčeny. Zástavba v těchto případech bude projednána se správcem vodních toků, tj. s Povodím Labe, státní podnik, včetně veškerých zaústění do recipientu.

6. Záplavová území drobných vodních toků nejsou v tomto území určena. Pokud nejsou záplavová území určena, ve smyslu § 66 odst. 5 zák. č. 254/2001 Sb., v platném znění, zákon o vodách a o změně některých zákonů, lze o pravděpodobné hranici území ohroženého povodněmi vycházet z dostupných podkladů správce povodí a správců vodních toků. V aktivní zóně se nesmí umisťovat, povolovat ani provádět stavby s výjimkou vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi nebo jinak souvisejí s vodním tokem nebo jimiž se zlepšují odtokové poměry, staveb pro jímání vod, odvádění odpadních vod a odvádění srážkových vod a dále nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury (§ 67 zák. č. 254/2001 Sb. (zákona o vodách, v úplném znění). V aktivní zóně záplavového území nesmí být plánována žádná zástavba. Území ohrožená povodněmi je třeba bezpodmínečně v grafické části zakreslit.

7. Odkanalizování určené územním plánem musí být v souladu s plánem rozvoje vodovodů a kanalizací, který zajišťuje, zpracovává a schvaluje kraj v samostatné působnosti (§ 4 zák. č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů, v platném znění).

8. U provozovatele vodovodní sítě je třeba si zajistit dostatečný bilanční příslib vody.

9. Odvodnění ploch a areálů nesmí negativně ovlivnit průtoky vodních toků, z těchto důvodů budou u jednotlivých areálů v případě nutnosti realizovány retenční nádrže s regulovanými odtoky dešťových vod, kontaminované dešťové vody závadnými látkami musí být předčištěny na vhodných čistících zařízeních.

10. Příp. navržené TS budou náležitě zajištěny proti případnému havarijnímu úniku olejové chladicí náplně.

11. V případě dotčení pozemků s melioračním nebo zavlažovacím zařízením bude zachována jejich funkčnost a realizace zástavby bude projednána se správcem, provozovateli a s vlastníky těchto zařízení.

12. Budou dodrženy platné ČSN o prostorovém uspořádání sítí tech. vybavení.

13. Zákres vodních toků neodpovídá Centrální evidenci vodních loků Ministerstva zemědělství ČR zveřejněného na www.voda.gov.cz.

Současné upozorňujeme na dodržení platného Nařízení vlády č. 262/2012 Sb., ze dne 4. července 2012, o stanovení zranitelných oblastí a akčním programu, kam je katastrální území obce Polerady zahrnuto.“

Vyhodnocení:

Jedná se o podmínky, které územní plán zcela splňuje, popř. jejich řešení je nad rámec podrobnosti územně plánovací dokumentace a musí být řešena v navazující projektové dokumentaci.

Připomínky sousedních obcí:

Město Kostelec nad Labem, náměstí Komenského 1, 277 13 Kostelec nad Labem, čj. MEKL/1243/2018/OŽP ze dne 18. 4. 2018

Citace: „Rada města Kostelce nad Labem na svém zasedání dne 9. 4. 2018 projednala oznámení zahájení řízení o vydání návrhu územního plánu Polerady a konání veřejného projednání.“

Usnesení č. 56 ze dne 9. 4.2018: Rada města Kostelce nad Labem nemá námitek k návrhu ÚP Polerady s tím, že v souvislosti s navrhovanou výstavbou rodinných domů upozorňuje obec Polerady, že město Kostelec nad Labem má naplněnou kapacitu MŠ i ZŠ, a tedy nebude uzavírat veřejnoprávní smlouvy o spádovosti s dalšími obcemi.“

Vyhodnocení projednání návrhu Územního plánu Polerady doručených podle §52 stavebního zákona k řízení o územním plánu s datem konání opakovaného veřejného projednání dne 10. 2. 2020

Oznámení o zahájení projednávání bylo zasláno dotčeným orgánům, krajskému úřadu Středočeského kraje, sousedním urbanistickým obvodům a oprávněným investorům.

Do stanoveného data obdržel pořizovatel Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Odbor stavebního úřadu, územního plánování a památkové péče, úsek územního plánování níže uvedená stanoviska a vyjádření.

Stanoviska a vyjádření, která jsou v souladu s návrhem:

Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, odbor hornictví, Na Františku 1039/32, 110 15 Praha 1, čj. MPO 3213/2020 ze dne 17. 1. 2020

Citace: „Z hlediska působnosti Ministerstva průmyslu a obchodu ve věci využívání nerostného bohatství a ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů uplatňujeme k výše uvedené územně plánovací dokumentaci podle ustanovení § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů následující stanovisko.

S návrhem výše uvedeného územního plánu souhlasíme.“

Krajský úřad Středočeského kraje, ředitel krajského úřadu, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5, čj. 004334/2018/KUSK ze dne 25. 4. 2018

Odbor životního prostředí a zemědělství

- zákon č. 114/19992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, jako orgán ochrany přírody příslušný dle ust. § 77a odst. 4 písm x) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, sděluje, že k územnímu plánu Polerady pro veřejné opakované projednání, zejména z hlediska nadregionálních a regionálních územních systémů ekologické stability, zvláště chráněných území v kategorii přírodní rezervace a přírodní památka, zvláště chráněných druhů živočichů a rostlin a lokalit soustavy NATURA 2000 nemá připomínek.“

- zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění

Citace: „Orgán státní správy lesů příslušný podle ustanovení § 47 odst. 1 písm. b) a § 48a odst. 2 písm. a) zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, nemá připomínky k předloženému návrhu územního plánu Polerady z listopadu 2019 pro opakované veřejné projednání. Předmětem návrhu není dotčení pozemků určených k plnění funkcí lesa.“

- ostatní zákony

Citace: „zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve

znění pozdějších předpisů, zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami a chemickými směsmi, nemá k opakovanému veřejnému projednání návrhu územního plánu Polerady připomínky, neboť nejsou dotčeny naše zájmy.“

Odbor dopravy

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor dopravy, jako příslušný silniční správní úřad uplatňující stanovisko k územně plánovací dokumentaci z hlediska řešení silnic II. a III. třídy podle § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů nemá k návrhu územního plánu Polerady pro opakované veřejné projednání připomínky, neboť nejsou dotčeny naše zájmy.“

Odbor kultury a památkové péče

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor kultury a památkové péče podle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, není příslušný k uplatnění stanoviska k opakovanému veřejnému projednání návrhu územního plánu Polerady.“

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, Dittrichova 329/17, 128 01 Praha 2, čj. KHSSC 01014/2020 ze dne 17. 2. 2020

Citace: „Na základě žádosti Městského úřadu Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Odbor stavebního úřadu, územního plánování a památkové péče, Masarykovo náměstí 1,2, 250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, posoudila Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze (dále jen „KHS“) jako dotčený správní úřad podle § 77 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), předložený návrh územního plánu Polerady k veřejnému projednání.

Po zhodnocení souladu předloženého návrhu územního plánu s požadavky předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví vydává Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze v souladu s § 4 odst. 2 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, vydává toto závazné stanovisko:

S návrhem územního plánu obce Polerady k veřejnému projednání se souhlasí.“

Krajské ředitelství policie Středočeského kraje, Odbor správy majetku, Oddělení správy nemovitého majetku, Na Baních 1304, 156 00 Praha 5, čj. KRPS-7742-1/ČJ-2020-0100MN ze dne 31. 1. 2020

Citace: „Sdělujeme Vám, že z hlediska zájmů Krajského ředitelství policie Středočeského kraje nemáme k návrhu územního plánu Polerady připomínek.“

Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, odbor životního prostředí, Ivana Olbrachta 59, 250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, čj. MUBNLSB-OŽP-2683/2020-HUZIV

- zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění

Citace: „Bez připomínek.“

- zákon č. 114/19992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění

Citace: „Bez připomínek.“

- zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění

Citace: „Stanovisko vydané dne 20. 4. 2018 pod č. j. OŽP-26222/2018-HAMEV zůstává v platnosti.“

GasNet, s.r.o., Klíšská 940/96, Klíše, 400 01 Ústí nad Labem, čj. 5002084137 ze dne 6. 2. 2020

Citace: „K návrhu územního plánu nemáme žádné námitky.“

Stanoviska a vyjádření, v kterých jsou uplatněny požadavky:

Ministerstvo obrany ČR, Sekce nakládání s majetkem, Odbor ochrany územních zájmů Praha, Tychonova 1, 160 01 Praha 6, čj. 113479/2020-1150-OÚZ-PHA ze dne 19. 2. 2020

Citace: „Ministerstvo obrany (dále jen "MO"), jehož jménem, na základě pověření ministra obrany čj. 2613/2014-1140 ze dne 5. ledna 2015, jedná, posoudilo výše uvedený dokument a ve smyslu ustanovení § 7, odst. 2, zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, na základě ustanovení § 6, odst. 1, písmeno h) zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "zákon o zajišťování obrany ČR"), a zmocněním v § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a v souladu s Rozkazem ministra obrany Č. 39/2011 – Zabezpečení výkonu působnosti MO ve věcech územního plánování a stavebního řádu, v platném znění, ve smyslu § 52 odst. 3 stavebního zákona a dle § 4 odst. 2 písmo b) stavebního zákona vydává stanovisko, jehož obsah je závazný pro opatření obecné povahy dle stavebního zákona.

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:

vymezené území Ministerstva obrany pro nadzemní stavby, které je nutno respektovat podle ustanovení § 175 odst. 1 zákona Č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

vymezené území leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany, které je nutno respektovat podle ustanovení § 175 odst. 1 zákona Č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany.

Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby):

- větrných elektráren
- výškových staveb
- venkovního vedení VVN a VN
- základ nových stanic mobilních operátorů

V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.“

Vyhodnocení: Požadavky jsou v ÚP respektovány. Zpracovatel ještě k legendě v koordinačním výkresu doplní text: „Celé správní území obce je situováno ve vymezeném území leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany“.
--

Odbor životního prostředí a zemědělství

- zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění

Citace: „Orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF) příslušný dle ustanovení § 13 odst. 1 písm. b) a § 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o ochraně ZPF), na základě ustanovení § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF uplatňuje k předloženému upravenému návrhu územního plánu Polerady z listopadu 2019 pro opakované veřejné projednání následující stanovisko:

I. Nesouhlasí s rozšířením zastavitelné plochy Z4 z 0,49 ha na 0,83 ha na zemědělské půdě I. a III. třídy ochrany ve prospěch funkční plochy SV – smíšené obytné – venkovské využití s odkazem na ustanovení § 4 odst. 1 zákona o ochraně ZPF, podle kterého *může k odnětí zemědělské půdy ze ZPF dojít pouze v nezbytném případě*. Nezbytnost navrhovaného řešení nebyla v posuzované dokumentaci prokázána. Plochy pro bydlení odsouhlasené v předchozí fázi projednávání předmětné územně plánovací dokumentace umožňují značný rozvoj obce.

II. Souhlasí s nezemědělským využitím zbývajících lokalit popsaných v Tabulce předpokládaných záborů ZPF v Odůvodnění územního plánu POLERADY u Prahy – s celkovým rozsahem záboru ZPF ve výši 18,6758 ha.“

Vyhodnocení: Na základě výše uvedeného stanoviska a nesouhlasu s rozšířením zastavitelné plochy Z4 bylo po dohodě se zástupci KÚ Stč. kraje požádáno o změnu stanoviska dne 11. 3. 2020.

Změna stanoviska orgánu ochrany ZPF:

Krajský úřad Středočeského kraje, ředitel krajského úřadu, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5, čj. 004334/2018/KUSK ze dne 25. 4. 2018

Odbor životního prostředí a zemědělství

- zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění

Citace: „Orgán ochrany ZPF na základě ustanovení § 5 odst. 2 zákona nesouhlasil s rozšířením zastavitelné plochy Z4 z 0,49 ha na 0,83 ha na zemědělské půdě I. a III. třídy ochrany ve prospěch funkční plochy SV _ smíšené obytné _ venkovské využití s odkazem na ustanovení § 4 odst. 1 zákona o ochraně ZPF, podle kterého *může k odnětí zemědělské půdy ze ZPF dojít pouze v nezbytném případě*. Nezbytnost navrhovaného řešení nebyla v posuzované dokumentaci prokázána. Plochy pro bydlení odsouhlasené v předchozí fázi projednávání předmětné územně plánovací dokumentace umožňují značný rozvoj obce.

V žádosti o změnu stanoviska jsou uvedeny doplněné podmínky pro využití plochy Z4:

- Plocha Z4 zůstane v grafické části stále vymezena pro funkční využití SV – plochy smíšené obytné – venkovské, ale bude rozdělena na dvě samostatné části;
- Na ploše Z4 bude umožněna výstavba pouze na cca 1/2 plochy ve východní části, v ochranném pásmu ČOV nebude výstavba dle regulativů SV umožněna – plocha bude označena Z4a;
- Na ploše Z4a bude umožněna výstavba max. 1-2 rodinných domů za splnění podmínky min. výměry pozemku pro výstavbu RD 800 m²;

- Zbývající část plochy Z4 bude v části označené Z4b vymezena pro multifunkční zemědělské využití;
- Na ploše Z4b bude umožněno využití pro chov domácích zvířat, pěstební plochy pro ovoce, zeleninu, bude zde umožněna realizace oplocení pro ochranu domácích zvířat a domácích výpěstků, plocha bude umožňovat umístění objektu pro obsluhu plochy, např. prodej domácích produktů, ustájení domácích zvířat a bude zde umožněna výsadby vzrostlých stromů jako vizuální ochrana před objektem ČOV a podmínkou bude vysoké zastoupení zeleně;
- Zábor ZPF byl v dokumentaci pro společné jednání odsouhlasen pro plochu Z4 o celkové výměře 4.892 m² na zemědělské půdě I. a III. třídy ochrany, v předložené žádosti v ploše Z4a se jedná o výměru 4.790 m², a to na zemědělské půdě III. třídy ochrany.

Orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF) příslušný dle ustanovení § 13 odst. 1 písmo b) a § 17a písmo a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o ochraně ZPF), na základě ustanovení § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF souhlasí s upraveným návrhem územního plánu Polerady z března 2020 a mění tím své dřívější stanovisko uplatněné v rámci koordinovaného stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje č. 004334/2020/KUSK ze dne 11. 2. 2020.

Správní orgán zohlednil odůvodnění a provedené úpravy ve vymezení zastavitelné plochy Z4. Tato sporná lokalita byla rozdělena na dvě části, přičemž na zábor ZPF podle navrženého způsobu využití byla vyhodnocena pouze část Z4a s výměrou 0,4790 ha.“

Vyhodnocení: Na základě výše uvedeného stanoviska podle návrhu řešení plochy Z4 byla dokumentace dle doplňujících podmínek upravena.

Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj, pobočka Nymburk, Soudní 17/3, 288 02 Nymburk, čj. SPU 028514/2020 ze dne 27. 1. 2020

Citace: „Na území obce proběhly komplexní pozemkové úpravy. Realizována byla některá *společná zařízení*. V loňském roce jsme pořídili projektovou dokumentaci potřebnou k realizaci ozelenění biokoridorů LBK5, LBK6 a biocentra BC1 (v terminologii územního plánování LBC1) v k. ú. Polerady. Územně příslušný pozemkový úřad musí trvat na důsledném respektování výsledků dosažených komplexními pozemkovými úpravami, jež v daném území proběhly v k. ú. Polerady u Prahy, Popovice u Brandýsa nad Labem, Brázdím a Sluhy.“

Vyhodnocení: V ÚP jsou lokální biokoridory a lokální biocentrum respektovány.

NET4GAS, s. r. o., Na Hřebenech II 1718/8, 140 00 Praha 4, čj. 274/20/OBVP/Z ze dne 14. 2. 2020

Citace: „Na základě Vašeho oznámení o "opakovaném veřejném projednání návrhu Územního plánu Polerady" ze dne 8. 1. 2020 č.j.: OSÚÚPPP-1277/2020-PERRE Vám sdělujeme následující:

1. Do přiložené situace jsme Vám informativně zakreslili trasu stávajících inženýrských sítí ve správě NET4GAS, s.r.o. Digitální data dotčených podzemních zařízení NET4GAS, S.r.o. si můžete vyžádat na e-mailové adrese data@net4gas.cz.
2. Ustanovením § 68 odst. (2) písmo c) energetického zákona je pro uvedené stávající plynovody stanoveno ochranné pásmo na 4 m a bezpečnostní pásmo na 100 m pro DN 300, na 150 m pro DN 500 a na 200 m pro DN 900 a DN 1000 kolmé vzdálenosti od půdorysu plynovodu na obě strany.

Ustanovením § 68 odst. (2) písmo g) energetického zákona je ochranné pásmo anodového uzemnění a příslušných kabelových rozvodů 1 m, dle TPG 920 25 je ochranná vzdálenost anodového uzemnění 100 m na všechny strany.

Ustanovením § 68 odst. (2) písmo g) energetického zákona je pro telekomunikační sítě stanoveno ochranné pásmo 1 m kolmé vzdálenosti od půdorysu kabelu na obě strany.

Ochranné pásmo elektropřípojky je 4 m kolmé vzdálenosti od půdorysu kabelu na obě strany.

3. Na WEB portálu <http://portal.geostore.cz/uap/> jsou pro pořizovatele územně analytických podkladů k dispozici aktuální údaje o území. V případě, že potřebujete nové přístupové údaje, zažádejte si o ně na adrese: data@net4gas.cz. Data na webovém portále jsou vždy aktuální. Pas port č. 1 (údaje o území) se stahuje společně s daty. Stažením dat pořizovatel ÚAP bere na vědomí, že data použije výhradně pro potřeby ÚAP a při zpracování těchto dat do návrhu nové úplné aktualizace územně analytických podkladů nedojde k jejich změně.

4. Upozorňujeme, že zkratka WTL se již nepoužívá, aktuální platný název je VTL plynovod nad 40 barů.

5. Upozorňujeme, že plochy Z2, Z6, Z8, Z9, Z12 a Z13 zasahují do bezpečnostního nebo ochranného pásma inženýrských sítí ve správě společnosti NETGAS, s.r.o. Umístění staveb v bezpečnostním pásmu plynových zařízení je dle § 69 zákona č. 458/2000 Sb., Energetický zákon, v platném znění, podmíněno předchozím vydáním písemného souhlasu provozovatele. Každý zásah do ochranného a bezpečnostního pásma musí být projednán s naším útvarem pro každou plánovanou akci jednotlivě.

6. Umístit stavby v bezpečnostním pásmu plynových zařízení, lze pouze po předchozím písemném souhlasu provozovatele a pouze pokud to technické a bezpečnostní podmínky umožňují.

7. K návrhu Územního plánu Polerady nemáme připomínky.“

Vyhodnocení: Jedná se o obecné konstatování. V ÚP jsou potřebné údaje uvedeny v podrobnosti odpovídající územně plánovací dokumentaci.

Připomínky sousedních obcí:

Obec Sluhy, čp. 7, 250 63 Sluhy, doručeno dne 27. 1. 2020

Pozn.: Doručena kopie zveřejněné veřejné vyhlášky bez připomínek.

Město Kostelec nad Labem, náměstí Komenského 1, 277 13 Kostelec nad Labem, čj. MEKL/692/2020/OŽP ze dne 3. 2. 2020

Citace: „Rada města Kostelce nad Labem na svém zasedání dne 20. 1. 2020 projednala oznámení o opakovaném veřejném projednání návrhu Územního plánu Polerady a přijala toto Usnesení č. 19 ze dne 20. 1. 2020:

Rada města Kostelce nad Labem nemá námitek proti ÚP Polerady s tím, že v souvislosti s navrhovanou výstavbou rodinných domů upozorňuje obec Polerady, že město Kostelec nad Labem má naplněnou kapacitu MŠ i ZŠ a tedy nebude uzavírat veřejnoprávní smlouvy o spádovosti s dalšími obcemi.“

3a) Výsledek přezkoumání územního plánu podle odstavce 4

Územní plán Polerady je zpracován v souladu s § 53, odst. 4 stavebního zákona, viz vyhodnocení v předchozí kapitole 2.

3b) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Vyhodnocení vlivů ÚP Polerady na životní prostředí nebylo požadováno. Vzhledem k tomu nebylo zpracováno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

3c) Stanovisko krajského úřadu podle §50 odst. 5

Posouzení vlivů na udržitelný rozvoj nebylo Krajským úřadem Středočeského kraje v zadání ÚP Polerady ani při projednávání návrhu ÚP Polerady vyžadováno. Posouzení vlivů na udržitelný rozvoj, resp. posouzení vlivů na životní prostředí nebylo zpracováno a na základě toho stanovisko podle § 50 odst. 5 nebylo vydáno.

3d) Sdělení, jak bylo stanovisko podle §50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

Stanovisko z důvodů uvedených v kapitole 3c) nebylo vydáno.

3e) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Východiskem pro návrh ÚP bylo úplné a komplexní poznání řešeného území, jeho dispozic, limitů a rozvojových potřeb. Bylo snahou navrhnout ideální koncepci rozvoje území ve všech jeho složkách, včetně ochrany hodnot zastavěného i nezastavěného území. Návrh ÚP zajišťuje řešení problémů stanovených v zadání ÚP a to v souladu s ochranou veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních předpisů a s ohledem na zajištění podmínek pro udržitelný rozvoj. Přijaté řešení je v souladu s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území. Návrh ÚP Polerady vychází ze současného charakteru zástavby obce a z územně plánovací dokumentace, která byla doposud pro obec Polerady zpracovaná a schválená. Rozsah zastavitelných ploch vychází z této ÚPD.

Kulturní a přírodní hodnoty řešeného území

Správní území obce je tvořeno jedním katastrálním územím Polerady o rozloze **385,65 ha**. Je zároveň řešeným územím.

Celé řešené území spadá dle ZÚR do oblasti krajinného typu – krajina relativně vyvážená.

Ve správním území obce Polerady je registrovaná jedna **nemovitá kulturní památka** pod číslem 2143. Jsou to boží muka na křižovatce na západním okraji obce. V území se nalézají **památné stromy**: č. 54 – jilm na parcele č. 57 (u č.p. 42), č. 55 – dvě lípy malolisté na parcele č. 36 (u hospody) a č. 56 – dvě lípy malolisté na parcele č. 375 (před č.p. 31) – jedna z nich již nebyla nalezena.

Obec si zachovala charakter zemědělské vesnice. Zástavba je převážně soustředěna kolem komunikací. V krajině dominují velké plochy orné půdy, území je intenzívně zemědělsky využívané s malým podílem lučních, lesních a vodních ploch. Původním společenstvem byly dubo-habrové háje, v dnešní době se však již skoro v území nevyskytují. Rozsah přirozených společenstev je minimální, nejčastěji zastoupené jsou topoly, ojediněle duby, habry, lípy, smrky a borovice. Větší podíl zeleně se vyskytuje pouze v zastavěném území obce (zahrady, sady), případně podél silnic (jedná se hlavně o ovocné stromy). V obci se vyskytuje několik ploch veřejné zeleně osázené hlavně okrasnými jehličnany. Větší ekologicky významné plochy se

nalézají pouze podél Poleradského potoka (louky, mokřady). Rozsah lesů je minimální, liniová společenstva (meze) jsou ve špatném stavu s nevyhovujícím složením.

Vzhledem ke krajinnému rázu není vhodné zde ještě umísťovat velké a dominantní stavby. Z tohoto důvodu je v ÚP stanoven zákaz výstavby větrných a fotovoltaických elektráren.

Přírodní podmínky:

Klimatické poměry:

Řešené území spadá do klimatické oblasti mírně teplé, okrsku mírně suchého s mírnou zimou, průměrná roční teplota je 8,1 °C. Průměrné roční srážky jsou 550 – 700 mm.

Geomorfologie, geologie, pedologie:

Řešené území spadá do Českobrodského bioregionu, který se nachází uprostřed středních Čech. Leží převážně v části geomorfologického celku Českobrodská tabule, do severního okraje zasahuje Mělnická kotlina. Oba celky patří do podsestavy Polabská tabule a soustavy Česká křídlová tabule. Území leží na okraji české křídlové pánve. Geologické podloží tvoří převážně slepence a vápenité pískovce. Severovýchodně od Prahy se nalézají horniny proteozoika kralupsko-zbraslavské skupiny (břidlice, droby, buližníky, spility), v pražském prostoru a odtud k Úvalům paleozoikum zastoupené souvrstvími ordovika (břidlice, pískovce, křemence). Na spraších převažují černozemě, které přecházejí do hnědozemí. Půdy jsou tedy velmi kvalitní. Reliéf je plochý, mírně se svažující k severovýchodu k Labi. Nadmořská výška se pohybuje v rozmezí 179 – 207 m n.m.

Fytogeografie:

Území leží ve fytogeografickém okrese Pražská plošina. Potenciální přirozenou vegetaci tvořily především habrové háje, okrajově sem zasahovaly i acidofilní doubravy a méně náročné typy teplomilných doubrav. Podél vodních toků byly luhy zastoupené nejspíše jasanem a olší. Přirozená náhradní vegetace je především tvořena travinobylinnými porosty.

Územní systém ekologické stability

Návrh územního systému ekologické stability vychází z původního generelu ÚSES přepracovaného v rámci komplexních pozemkových úprav a zapracovaného do původního územního plánu obce Polerady. Číslování prvků je převzato z původního plánu ÚSES.

Prvky ÚSES jsou vymezeny ve výkresu Koncepce uspořádání krajiny.

Na řešeném území se vyskytují tři biocentra lokálního významu, která jsou spojena biokoridory rovněž lokálního významu. Dále jsou vymezeny významné krajinné prvky (VKP) jako ekologicky, geomorfologicky nebo esteticky hodnotné části krajiny, které utvářejí její typický vzhled a přispívají k udržení její stability. V řešeném území se nalézají pouze VKP ze zákona.

Dobývání nerostů

V řešeném území nejsou evidována ložiska nerostných surovin, území s předpokládanými výskyty ložisek ani poddolovaná území. Není zde evidováno

sesuvné území ani území jiných geologických rizik. Rovněž zde nebyly nalezeny staré zátěže území a kontaminované plochy.

Plochy systému sídelní zeleně

Sídelní zeleň je v zastavěném území a zastavitelných plochách charakterizovaná čtyřmi kategoriemi – zeleň na veřejných prostranstvích, zeleň soukromá a vyhrazená, zeleň ochranná a izolační a zeleň přírodního charakteru. Doplnění těchto druhů ploch bylo nezbytné pro vymezení systému sídelní zeleně podle přílohy č. 7, část 1, odst. 1, písm. c vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Občanské vybavení

Pro občanské vybavení – OM – komerční zařízení malá a střední je navržena plocha dnes již nefunkční prodejny v zastavěném území v centru obce. Vzhledem k předpokládanému nárůstu trvale žijících obyvatel v obci je navrženo občanské vybavení typu OV (mateřská škola) a typu OM v zastavitelné ploše Z2 na části pozemku p.č. 496/155.

Zastavitelné plochy

Zastavitelné plochy vymezené ve schváleném ÚP Polerady a v jeho změnách byly realizovány ze cca 25%. Nerealizované zastavitelné plochy jsou navrženy ve stejném rozsahu (nebo menším, pokud byla již zástavba částečně realizovaná) a stejném umístění. Nové zastavitelné plochy nad rámec schváleného ÚP a jeho změn byly navrženy plochy Z4 (plochy smíšené obytné - venkovské, pro RD využitelná východní část plochy Z4), Z6 (bydlení v RD - venkovské, pro max. 4 RD) v celkové hodnotě výměry 15047 m² a dále plochy Z5 (pro plochy smíšené obytné - venkovské) a plocha Z7 (pro zemědělskou výrobu). Plochy Z5 a Z7 byly již ve schváleném ÚP obce Polerady zařazeny jako územní rezerva. Celková hodnota jejich výměry je 39065 m². Pro přehlednost byly rozvojové plochy nově očíslovány.

Výměry všech zastavitelných ploch jsou upřesněny dle katastru nemovitostí. Předcházející územně plánovací dokumentace nebyla zpracovaná nad katastrální mapou, a proto došlo nyní k drobným odchylkám výměr od původních hodnot.

Dopravní infrastruktura

Obec leží mimo hlavní dopravní tahy. Severovýchodního okraje katastru Polerady se dotýká silnice II/101. Řešeným územím procházejí silnice 3. tříd.

Dopravní páteř obce tvoří silnice 3. třídy III/2448, na kterou navazují III/2449 Polerady – Brázdím, III/24410 Polerady – II/101 a III/0109 Polerady – Popovice – Dřevčice. Na tyto silnice je napojen systém místních obslužných komunikací. Tento dopravní systém je stabilizovaný. Místní komunikace budou součástí podrobnějšího řešení jednotlivých zastavitelných ploch a budou na tento dopravní systém navazovat. Pro zastavitelnou plochu Z5 je navržena přístupová místní komunikace ze severního směru a je zařazena mezi veřejně prospěšné stavby.

Stávající malá veřejná parkovací plocha u obecního úřadu zůstane zachovaná. Plochy pro veřejná parkoviště v zastavěném území nejsou navrženy, neboť zde nejsou prostorové podmínky pro tuto funkci a převládající zástavba rodinných domů a hospodářských staveb umožňuje odstavování vozidel na vlastních pozemcích. Parkování u navržených ploch bydlení, výroby a skladování bude zajištěno výhradně na vlastních pozemcích. Výjimečně tam, kde to prostorové podmínky veřejného

prostranství umožní a kde to nebude znamenat újmu ostatním uživatelům území, lze připustit po dohodě s orgány obce parkování na vyhrazeném stání na veřejném prostranství. Na veřejném prostranství budou však umístěna především místa pro parkování návštěvníků.

Hromadná doprava je zajišťovaná autobusovými linkami pražské integrované dopravy. Umístění zastávek je vyhovující. Pěší dostupnost zastávek odpovídá izochroně 5 minut (tj. 300 m), z okrajových částí zástavby izochroně 8 minut (tj. 500 m). Nové autobusové zastávky navrženy nejsou. Dostupnost hromadné dopravy je vyhovující. V řešeném území je ještě železniční zastávka vzdálená cca 0,5 km od centra obce.

V zastavěném území podél silnice III/2448 je vybudován jednostranný nebo oboustranný chodník, který umožňuje pěší bezkolizní propojení centrálních částí obce.

Řešeným územím neprocházejí značené pěší turistické trasy a cyklotrasy. Tato oblast je výhradně zemědělská a požadavky pro turistiku a cykloturistiku se zde nevyskytly. Z tohoto důvodu v řešeném území nejsou navrženy.

Stávající účelové komunikace umožňují dostatečné zpřístupnění pozemků nezastavěného území, jen v jihovýchodní části řešeného území byly navrženy menší úseky účelové komunikace tak, aby došlo k dopravnímu propojení této části.

Řešeným územím prochází železniční trať Neratovice – Kostelec n/L. – Brandýs n/L. – Čelákovice se zastávkou Polerady n/L., která je cca 0,5 km severovýchodním směrem od centrální části obce. Skladový areál ve východní části řešeného území je zavlečkován.

Doprava letecká a vodní se v řešeném území neuplatňují. Na řešené území zasahuje ochranné pásmo letiště.

Při výstavbě nových komunikací musí být dodrženy následující podmínky:

- připojení místních komunikací na silnice 3. třídy musí být provedeno v souladu s platnými právními předpisy
- minimalizovat počty vjezdů na silniční síť a počty křižovatek místních komunikací se silniční sítí
- je třeba dbát na rozhledové poměry při připojování křižovatek
- uspokojovat nároky na odstavování vozidel
- minimalizovat negativní účinky dopravy na novou a stávající obytnou zástavbu
- zajistit přístup ke všem nově budovaným stavbám pro požární techniku (požadavky na šíři vozovky, poloměry otáčení, únosnost, obratiště, výhybny, dopravní značení), zároveň nesmí být ztížen přístup ke stávajícím objektům
- při výstavbě nových místních komunikací dodržovat platné normy a technické podmínky

Zásobení pitnou vodou

Obec má vybudovaný veřejný vodovod. Zásobení obce pitnou vodou je ze skupinového vodovodu Veleň – Sluhy – Brázdím – Polerady s napojením na Káranský přivaděč III. Tento systém je stabilizovaný, neboť získání zdrojů pitné vody o vydatnosti potřebné pro celou obec a s požadovanou kvalitou je v místě řešeného území vyloučeno. Rozvojové plochy jsou řešeny v návaznosti na zastavěné území a budou napojeny na stávající vodovodní síť.

Stávající zemědělský areál je napojen na soukromý vodovod. Vodním zdrojem je pět studní v jihozápadní části obce, na rozvodu vody je na kótě 198 m n.m. podzemní vodojem v lokalitě „za spotřebišťem“. Kvalita vody z tohoto vodovodu není vyhovující a doporučuje se pouze jako voda užitková pro stávající zemědělský areál.

Ochranná pásma vodních zdrojů 1. st. na p.č. 431, 440, 441, 442 a 446 jsou oplocená. Ochranná pásma 2. st. mají ochranu 60 m na každou stranu od osy studní.

Výpočet potřeby vody:

obyvatelstvo: 1050 obyv. x 150 l/obyv. a den 157500 l/den
obč. a techn. vybavenost: 1050 obyv. x 20 l/obyv. a den ... 21000 l/den
pracovní příležitosti: 105 prac. x 60 l/prac. a den 6300 l/den
zemědělství: 120 ks x 50 l/ks a den 6000 l/den
celkem průměrná denní spotřeba vody Q_p 190800 l/den
..... tj. 7950 l/hod. = 2,2 l/s

maximální denní potřeba vody $Q_m = Q_p \times k_d = 190800 \times 1,5 = 286200$ l/den

maximální hodinová potřeba vody $Q_h = (Q_m \times k_h) : 24 = (286200 \times 1,8) : 24 = 21465$ l/hod tj. 5,96 l/s ... nárok na vodní zdroj

- specifická potřeba vody pro obyvatelstvo 150 l/os.den
- potřeba vody pro občanskou a technickou vybavenost 20 l/os.den
- potřeba vody pro pracovní příležitosti 60 l/os.den
- potřeba vody pro zemědělství 50 l/ksden

k_d – koeficient denní nerovnoměrnosti – zde 1,5

k_h – koeficient hodinové nerovnoměrnosti – zde 1,8

Zajištění vody pro požární účely

Pro odběr požární vody budou nadále sloužit stávající požární nádrže, Poleradský potok, případně studny na soukromých pozemcích. Dalším zdrojem je obecní vodovod. Na vodovodních řadech jsou osazeny venkovní hydranty (zajištění potřebných tlaků, průtoku, světlost potrubí, posilovací stanice včetně náhradních čerpacích zařízení a druhého nezávislého zdroje el. energie), které zajišťují požární zabezpečení v příslušných úsecích sítě. Tento systém bude uplatněn i v rozvojových plochách.

Odkanalizování

V zastavěném území je vybudován systém splaškové kanalizace, který je napojen na centrální čistírnu odpadních vod v obci (ČOV). ČOV je situovaná v severní části obce na pravém břehu Poleradského potoka. Recipientem je Poleradský potok č. h. p. 1-05-04-0242-0-00, správce toku je Povodí Labe s.p. ČOV je biologicko – mechanická bez zakrytí, kal je skladován v uzavřených nádržích a odvážen fekálním vozem. Čištění je založeno na principu nízko zátěžové aktivace s aerobní stabilizací kalu. ČOV je řešena jako dvojlínková. V současné době do 30. 4. 2017 probíhá zkušební provoz, kapacita ČOV je v současné době 350 EO ($Q_{24} = 42$ m³/den, BSK₅ = 21 kg/den, $Q_d = 63$ m³/den, $Q_h = 9,2$ m³/den, $Q_{rok} = 15330$ m³/rok). Rozšíření na výslednou kapacitu je navrženo na 1050 EO (v etapách 3 x 350 EO). Ochranné pásmo prostředí je navrženo na 100 m.

Splašková kanalizace je v západní části gravitační, ve východní části tlaková, čerpací stanice odpadních vod je umístěná v prostoru bývalé návsi u Poleradského potoka.

Veškeré objekty na navržených zastavitelných plochách budou napojeny na systém splaškové kanalizace. Výjimku mohou tvořit pouze pozemky, u kterých není technicky možné napojení na tuto splaškovou kanalizaci. Stávající bezodtoké jímky a žumpy pro akumulaci splaškových vod bude možné ponechat pro stávající funkci, pokud nebude technicky možné napojení na splaškovou kanalizaci v obci.

Vzhledem k charakteru území a zástavby je uvažováno s následujícími specifickými potřebami:

- trvale bydlící obyvatelé 150 l/osobu a den
- občanská vybavenost 20 l/osobu a den
- pracovní příležitosti 60 l/osobu a den
- zemědělství 50 l/ks a den

V případě oddílné splaškové kanalizace je základním návrhovým parametrem spotřeba vody a následná produkce odpadních vod. Specifické množství splaškových vod závisí na bytové vybavenosti a je prakticky shodné s potřebou pitné vody.

Dešťové vody jsou odváděny po povrchu nebo krátkými zatrubněnými úseky k vodotečím. Dešťové neznečištěné vody ze střech a zpevněných povrchů na jednotlivých stavebních pozemcích budou likvidovány na těchto pozemcích. Vody z komunikací mohou být svedeny do stávajících úseků dešťové kanalizace. Nové komunikace v navržených lokalitách budou odvodněny povrchově podél komunikací, případně přes retenční zařízení. Vlivem výstavby nesmí dojít ke zvětšování odtoku vody v recipientech oproti současnému stavu.

Charakteristika území z vodohospodářského a hydrologického hlediska, ochrana před povodněmi

Hydrologicky náleží řešené území do povodí Labe. Obcí protéká Poleradský potok s číslem hydrologického pořadí 1-05-04-0292-0-00, správce toku je Povodí Labe s.p. .

Na katastru obce nejsou stanovena záplavová území, obec není ohrožovaná velkými vodami. K výjimečnému vybřezování potoka dochází vlivem nedostatečné kapacity propustku pod silnicí, který bývá zanesen splaveninami. Maximální dosah vybřezování je zakreslen ve výkresu 6a.

Zásobení elektrickou energií

Řešeným územím prochází vedení VVN 110 kV. Území obce je zásobeno elektrickou energií odbočným vedením z kmenové linky 22 kV č. 33-63 CHEMOLIT napájené z TS 110/22 kV Třeboradice. Na odbočné vedení jsou napojeny čtyři původní trafostanice (U nádrže, U hospody, Agromaso a Polora), dále pak trafostanice pro stávající řadové domy severně od bytových domů, návrh dvou trafostanic pro plochy Z8 a Z9 a trafostanice pro plochy Z1 a Z2.

Ochranná pásma:

Venkovní vedení 110 kV – 12 m od krajního vodiče na každou stranu

Venkovní vedení 22 kV – 7 m od krajního vodiče na každou stranu u vedení realizovaných od 1. 1. 1995, u starších 10 m od krajního vodiče na každou stranu, v lesních prostorách 4 m volný pruh

Kabelové vedení 22 kV – 1 m po obou stranách krajního kabelu, v zástavbě možno i méně avšak jen na základě udělení výjimky

Elektrická stanice – 20 m kolmo na oplocenou nebo obezděnou hranici stanice u stanic realizovaných od 1. 1. 1995, u starších 30 m

Telekomunikace

Řešeným územím prochází sdělovací vedení dálkové (DK 85, DK 104, DK 165), sdělovací vedení plynovodů (kabel DKMOS, 2x kabel DOK), sdělovací vedení vojenské (vojenský DSK). Dálkové kabely mají ochranné pásmo 2 m od osy na obě strany.

V Poleradech je provedena kompletní telefonizace. Digitální ústředna je v Brandýse n/L. Místní telekomunikační síť je provedena kabelovým nebo nadzemním vedením k síťovým a účastnickým rozvaděčům. Stávající systém místní telefonní sítě je stabilizován a zůstává zachován. Telekomunikační rozvody v navržených plochách pro výstavbu budou napojeny na tento systém a budou provedeny kabelovým zemním vedením. Stávající místní telefonní síť je dostatečná a mohou na ni být napojeny i rozvojové lokality.

Přes řešené území jsou vedeny radioreléové trasy.

Zásobení zemním plynem

Z nadřazených plynovodních sítí prochází řešeným územím VTL DN 500 v jižní a severní části území, jižně pak prochází tranzitní plynovod 2x VTL DN 900 a 1x VTL DN 1000. Plynovody jsou v majetku Transgas s.p.

Do obce je plyn přiveden z jižního směru vedením VTL DN 80 k podniku Polora, kde je realizovaná VTL RS Polora Polerady (1200 m³/hod.). Odtud je veden STL IPE D90 směrem západním v souběhu silnice III/2448 do centra obce. Nově navržené plochy mohou být zásobeny zemním plynem systémem STL plynovodů, které budou napojeny na stávající systém.

Ochranná pásma plynovodů: 4 m

Bezpečnostní pásma plynovodů: 150 m pro DN 500

200 m pro DN 900 a DN 1000

Ochranné pásmo anodového uzemnění: 1 m na všechny strany

Ochranná vzdálenost anodového uzemnění: 100 m na všechny strany

Dálkovody hořlavých kapalin

Řešeným územím prochází produktovod a ropovod. V případě jakýchkoliv akcí, které kolidují s těmito zařízeními nebo jsou v jejich ochranném pásmu, musí být respektovány příslušné normy a vládní nařízení.

U ropovodů a produktovodů jsou stanovena pásma:

- zabezpečovací v šíři 3 – 5 m na každou stranu od osy
- bezpečnostní vzdálenost pro plánované objekty (zajištění bezpečnosti osob a majetku) – 100 m – souvislé zastavění vesnic

- ochranné pásmo 300 m od osy

Nakládání s odpady

V řešeném území se nenachází ani se nenavrhuje žádná řízená skládka tuhého domovního odpadu, nebyly zde zjištěny ani skládky černé. Dle smluvního vztahu je zajištěn pravidelný svoz tuhého komunálního odpadu, který je shromažďován v běžných sběrných nádobách a je vyvážen 1x týdně na skládku mimo řešené území. V obci je rovněž zaveden sběr tříděného odpadu (sklo, plasty, papír). Svoz nebezpečných látek zajišťuje obec mobilním sběrem min. 2x ročně, 2x ročně se provádí i sběr velkoobjemového domovního odpadu. Dále 1x ročně se pořádá sběr železného šrotu.

Současný smluvní svoz tuhého komunálního odpadu bude zachován ve všech částech obce a rozšířen pro zastavitelné plochy. Stanoviště pro tříděný odpad jsou dostačující.

Pásmo hygienické ochrany

Výpočet pásma hygienické ochrany zemědělského areálu byl vypracován v r. 2001 (posouzení tehdejšího stavu). Poloměr kružnice činí 298,91 m. Byla provedena i korekce na roční průměrnou větrnou růžici. Výsledné pásmo ve tvaru osmiúhelníku bylo převzato do ÚP.

Obyvatelstvo

Počet obyvatel Polerad rostl až do 30. let minulého století (rok 1930 – 348 obyv.). Největší propad nastal počátkem 90. let. Od té doby se počet obyvatel opět zvyšuje. Největší podíl na tom má imigrace, neboť obec není příliš vzdálena od hlavního města. Demografická struktura se v poslední době zlepšuje, přibývá mladých rodin s dětmi. Dá se proto očekávat nárůst obyvatelstva jak přirozeným způsobem, tak novou imigrací. V současné době má obec 303 trvale žijících obyvatel. V návrhu ÚP Polerady je uvažován výhledový maximální počet trvale žijících obyvatel 1050 osob.

Civilní ochrana obyvatelstva

Stávající počet trvale žijících obyvatel v obci: 303

Plánovaný počet obyvatel: max. 1050

Podle zákona č. 380/2002 § 20 jsou požadavky civilní ochrany řešeny takto:

a) Území obce protéká Poleradský potok, který nemá stanoveno záplavové území. V grafické části ÚP je vyznačena hranice zaznamenaného rozlivu. Ohrožení zástavby je minimální (cca 4 objekty – hospodářské budovy). Navrhovaná zástavba se nenachází v této oblasti, nehrozí průlomová vlna vzniklá zvláštní povodní.

b) Obec má zpracovaný Krizový plán obce Polerady z 18. 10. 2001, který vychází z analýzy vzniku životních pohrom, provozních havárií a jejich mimořádných událostí na teritoriu. Obsahuje potřebné údaje pro činnost obecní krizové komise. Zahrnuje řešení krizových situací při haváriích chemických provozů v okolí řešeného území, energetických sítí (územím obce procházejí VVTL plynovody, ropovod, produktovod) a při haváriích na dopravních trasách, po kterých se může převážet nebezpečný náklad (železnice severně od obce).

c) Obec má zpracovaný plán ukrytí obyvatelstva vymezující objekty vhodné k ukrytí. Předpokládá se ukrytí obyvatel v improvizovaných (protichemických, příp. protijaderných) úkrytech vybudovaných svépomocí ve sklepních prostorech vlastních

domů. U navrhovaných ploch pro výstavbu se doporučuje zřizovat u nových objektů sklepní prostory zapuštěné min. 1,7 m pod úroveň terénu. Tento požadavek je třeba dát do souladu s řešením případných protiradonových opatření v příslušných lokalitách výstavby.

d) Dočasná a plošně omezená možnost ubytování evakuovaného obyvatelstva je v sále hostince, obec nedisponuje objekty vhodnými k delšímu ubytování jako např. základní škola. V obci je místní rozhlas k varování obyvatelstva. Slyšitelnost je postačující po celém zastavěném území obce. Vzhledem k tomu, že navržené lokality zástavby navazují na stávající zástavbu, bude slyšitelnost dostatečná i v těchto lokalitách.

e) V obci je sklad CO, možnost skladování materiálu humanitární pomoci v obci není. Sběrné místo materiálu humanitární pomoci je možné provizorně zřídit v sále hostince.

f) Svoz nebezpečného odpadu zajišťuje obec mobilním sběrem minimálně 2x ročně na základě smluvního vztahu. V případě mimořádné události není určené místo pro skladování nebezpečných látek, ani se takové vhodné místo v řešeném území nevyskytuje.

g) Obec nemá vhodný prostor pro dekontaminaci osob, zvířat a techniky.

h) Na území obce nejsou skladovány nebezpečné látky. Lékárny jsou v okolních městech (Brandýs n/L., Kostelec n/L., Neratovice), nejbližší zdravotnické zařízení a nemocnice je v Brandýse n/L. Raněné osoby lze soustředit nejbližše mimo řešené území v Brandýse n/L., v sále hostince v obci Polerady je možné poskytovat první pomoc.

i) Obec nemá veřejné náhradní zdroje pitné vody. V případě porušení stávajícího zásobování pitnou vodou je nutno zásobovat z mobilních cisteren, případně doplnit dovozem balené vody. Zdroje požární vody jsou požární nádrž na návsi, Poleradský potok, místní vodovod s hydranty. Obec nemá náhradní zdroj elektrické energie, v blízkosti obce na katastru Brandýsa n/L. je umístěna transformovna 110/22 kV.

3f) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Hustota zastavění zastavěného území obce v současné době umožňuje novou výstavbu pouze v jednotlivých případech, a to v prolukách nebo větších zahradách.

Ve schváleném územním plánu obce Polerady ze dne 26. 6. 2003 a v jeho změnách byly navrženy zastavitelné plochy celkem v záboru 20,32 ha. Vzhledem k tomu, že územně plánovací dokumentace nebyla zpracovaná nad katastrální mapou, byly výměry zastavitelných ploch vypočítány s určitými malými nepřesnostmi. Z těchto navržených ploch bylo do současné doby realizováno cca 25 % ploch, tj. cca 4,87 ha. Všechny ostatní navržené a schválené zastavitelné plochy jsou převedeny do nového územního plánu a jejich výměry jsou aktualizovány dle katastru nemovitostí. Všechny tyto plochy zůstaly ve stejném umístění a rozsahu (nebo menším, pokud již byla částečně realizovaná zástavba). Nové zastavitelné plochy nad rámec schváleného ÚP a jeho změn byly navrženy plochy Z4 (plochy smíšené obytné - venkovské s využitím pro bydlení ve východní části plochy Z4), Z6 (bydlení v RD - venkovské, max. pro 4 RD) v celkové hodnotě výměry 15047 m² a dále plochy Z5 (pro bydlení v RD - venkovské) a plocha Z7 (pro zemědělskou výrobu). Plochy Z5 a Z7 byly již ve

schváleném ÚP obce Polerady zařazeny jako územní rezerva. Celková hodnota jejich výměry je 39065 m².

Krajský úřad během společného jednání posoudil podle ustanovení § 50 odst. 7 stavebního zákona návrh ÚP a shledal, že rozpory s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 účinnou od 17. 4. 2015 a Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje byly odstraněny. Pořizovatel odůvodnil vymezení zastavitelných ploch a současně předložil již vydaná územní rozhodnutí o umístění staveb.

4a) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Územím procházejí trasy technické infrastruktury nadmístního významu – ropovod a produktovod, plynovody VVTL DN 1000, VVTL DN 900, VVTL DN 500, sdělovací vedení dálkové – DK 85, 104, 165, sdělovací vedení plynovodů – kabel DKMOS a kabely DOK, sdělovací vedení vojenské – vojenský DSK, významné radioreléové paprsky.

Stávající železnice a silnice 2. a 3. tříd jsou územně stabilizované.

Všechny tyto zásady jsou územním plánem akceptovány. Ze ZÚR vyplývá, že na území obce Polerady není navrženo další zařízení dopravní a technické infrastruktury nadmístního významu.

4b) Vyhodnocení splnění požadavků zadání

Zadání územního plánu Polerady bylo schváleno dne 29. 9. 2016. Hlavním důvodem pro pořízení územního plánu (ÚP) byla obecná potřeba vytvořit územně plánovací dokumentaci (ÚPD) zohledňující současné požadavky na koncepci územního rozvoje obce a potřeba vytvoření ÚPD v souvislosti s přijetím zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu. V návrhu územního plánu Polerady jsou zohledněny a prověřeny požadavky vyplývající ze zadání.

Plocha Z1, která byla navržena jako zastavitelná pro funkci bydlení v rodinných domech, byla začleněna do zastavěného území obce. Jde o plochu o rozloze 3,22 ha.

V ploše Z2 jsou plošné a prostorové regulativy navrženy tak, aby odpovídaly současnému stavu parcelace zanesené v katastru nemovitostí. Jednotlivé pozemky pro výstavbu rodinných domů v této ploše není přípustné dále dělit. Tato podmínka se netýká pozemku p.č. 496/155. Zde se počítá s výstavbou mateřské školy, komerční vybavenosti a s realizací veřejného prostranství.

V plochách Z2 a Z5 jsou navrženy takové regulativy pro výstavbu rodinných domů, aby tato výstavba byla v souladu s velikostí jednotlivých parcel a odpovídala počtu obyvatel dle max. kapacity ČOV (1050 EO). V těchto zastavitelných plochách bude dopravní a technická infrastruktura dokončena a uvedena do užívání před kolaudací jednotlivých rodinných domů.

Vzhledem k rozsahu zastavitelných ploch Z2 a Z5 je na těchto plochách navržena etapizace výstavby rodinných domů v pořadí:

1. etapa výstavby RD – plocha Z2
2. etapa výstavby RD – plocha Z5 (za podmínky splnění min. 70% povolení, ohlášení apod. pro výstavbu na ploše Z2)

Během zpracování návrhu ÚP bylo prověřeno:

- výstavba RD na pozemku p.č. 508/1 (plochy Z4 a Z5) je podmíněna prověřením z pohledu vlivu na krajinný ráz, a to plocha Z5 v rámci územní studie a plocha Z4 v rámci posudku zpracovaného dle § 12 zákona o ochraně přírody a krajiny; plocha Z5 je limitovaná bezpečnostním pásmem VVTL plynovodu a do části zasahuje ochranné pásmo produktovodu

- výstavba RD na pozemcích p.č. 165/18, 165/19, 165/20 (plocha Z6) je podmíněna dohodou s vlastníky a provozovateli technické infrastruktury (bezpečnostní pásmo VVTL plynovodu a ochranné pásmo produktovodu). V ploše Z6 je navržena realizace max. 4 RD pro aktuální potřebu rodinných příslušníků stávajících vlastníků pozemků. Je v zájmu obce především z hlediska vyváženosti sociálně ekonomického pilíře a soudržnosti obyvatel, aby její stávající obyvatelé zůstávali na jejím území a nedocházelo u stávajících tzv. starousedlíků k poklesu populační křivky z důvodu velmi omezené možnosti vymezení nových zastavitelných ploch a přirozeného rozvoje obce v rámci trvale udržitelného rozvoje území. Z tohoto důvodu je na výše uvedených pozemcích navržena výstavba RD i přesto, že se nachází v I. třídě ochrany z hlediska ZPF. Rodinné domy jsou navrženy na parcelách min. 800 m² s max. jedním podlažím a s podkrovím. Stávající zeleň zůstane maximálně zachovaná

- na pozemcích p.č. 39/1, 359/4, 447/2, 451/3 jsou navrženy plochy Z8, Z9, Z10 pro funkci malovýroby a podnikání, plocha Z8 hraničí s vymezeným ÚSES

- hranice biocenter a biokoridorů byly aktualizovány dle současného stavu

- pro občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední je navržena plocha dnes již nefunkční prodejny v zastavěném území v centru obce, v zastavitelné ploše Z2 na části pozemku p.č. 496/155 je navrženo občanské vybavení typu veřejná infrastruktura (mateřská škola) a typu komerční zařízení malá a střední

- vzhledem k charakteru stávající ČOV (mechanicko-biologická čistírna bez zakrytí, kal skladován v uzavřených nádržích a odvážen fekálním vozem) je navrženo pásmo ochrany prostředí 100 m

- stávající účelové komunikace umožňují dostatečné zpřístupnění pozemků nezastavěného území, jen v jihovýchodní části řešeného území byly navrženy menší úseky komunikace tak, aby došlo k propojení této části

- nové zastavitelné plochy nad rámec schváleného ÚP a jeho změn byly navrženy plochy Z4 (plochy smíšené obytné - venkovské s využitím pro stavby RD ve východní části), Z6 (plochy pro bydlení v rodinných domech - venkovské pro max. 4 RD na parcelách max. 800 m²) a dále plocha Z5 (plochy smíšené obytné - venkovské) a plocha Z7 (pro zemědělskou výrobu); plochy Z5 a Z7 byly již ve schváleném ÚP obce Polerady zařazeny jako územní rezerva

- zákaz výstavby větrných a fotovoltaických elektráren byl stanoven na základě krajinného rázu řešeného území, přírodních a historických hodnot území

- ve stávající zástavbě nebylo navrženo další veřejné prostranství (stávající dvě v místech původních návsi jsou zachovaná), vzhledem k charakteru zástavby, prostorovému uspořádání a prostorovým možnostem není nutné další veřejné prostranství vymezovat

- mezi veřejně prospěšné stavby byla zařazena přístupová komunikace k zastavitelné ploše Z5

- plochy přestavby nebyly v ÚP navrženy, neboť plochy vhodné pro přestavbu se v obci nevyskytují

4c) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§43 odst. 1 SZ s odůvodněním potřeby jejich vymezení

V řešeném území se neuplatňují další záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR a které je potřeba v ÚP Polerady vymezit.

4d) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

V ÚP Polerady nedojde k záboru pozemků určených k plnění funkce lesa. V grafické části ÚP jsou vyznačeny pozemky do vzdálenosti 50 m od okraje pozemků určených k plnění funkce lesa.

Katastrální území Polerady spadá do klimatického regionu č. 2 – teplý, mírně suchý, s průměrnou roční teplotou 8,1 °C a s průměrným ročním úhrnem srážek 550 – 700 mm. Celá oblast je vystavena převládajícímu západnímu proudění. V řešeném území se vyskytují půdy I., II., III. a IV. třídy ochrany dle bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ).

Celkový zábor ZPF pro všechny zastavitelné plochy je 19,1477 ha. Vyhodnocení záborů zemědělského půdního fondu (ZPF) dle bonitovaných půdně ekologických jednotek, podle třídy ochrany půdy a podle kultur je uvedeno v tabulce na konci kapitoly.

Nově navržené zastavitelné plochy na pozemcích p.č. 165/18, 165/19, 165/20 (plocha Z6) se nacházejí v I. třídě ochrany z hlediska ZPF. Pro tuto plochu je navržena realizace max. 4 RD na parcelách min. 800 m² pro aktuální potřebu rodinných příslušníků stávajících vlastníků pozemků. Je v zájmu obce především z hlediska vyváženosti sociálně ekonomického pilíře a soudržnosti obyvatel, aby její stávající obyvatelé zůstávali na jejím území a nedocházelo u stávajících tzv. starousedlíků k poklesu populační křivky z důvodu velmi omezené možnosti vymezení nových zastavitelných ploch a přirozeného rozvoje obce v rámci trvale udržitelného rozvoje území. Z tohoto důvodu je na výše uvedených pozemcích navržena výstavba RD i přesto, že se nachází v I. třídě ochrany z hlediska ZPF. Rodinné domy jsou navrženy max. jednopodlažní s podkrovím. Stávající zeleň zůstane maximálně zachována.

Přestože dojde k záboru zemědělské půdy I. třídy ochrany, nedojde z urbanistického hlediska k vymezení naddimenzovaného rozsahu budoucí zástavby, ani ke vzniku urbanisticky nežádoucí nezastavitelné proluky na území obce.

K uvedenému návrhu vymezení této plochy dochází rovněž z důvodu, že obec má vzhledem ke své poloze jinak velmi omezenou možnost rozvoje svého území, které je značně limitováno umístěním staveb nadřazené technické infrastruktury strategického významu pro široké okolí přesahující rámec území obce. Z tohoto důvodu je možný rozvoj zastavitelných ploch obce velmi limitován.

U těchto výše uvedených pozemků dojde k minimálnímu záboru stávající zemědělské půdy, bude se jednat o domy o zastavěné ploše max. do 150 m², max. o jednom podlaží s podkrovím.

Výše uvedené je rovněž v souladu s judikaturou nejvyššího správního soudu, dle které nelze ochranu veřejného zájmu absolutizovat ochranu zemědělského půdního fondu.

Jedná se konkrétně o rozsudek nejvyššího správního soudu 1/ Ao 1/2006-74, dle kterého ochranu ZPF, stejně jako ochranu jiných složek ŽP, nelze absolutizovat. Jednotlivé složky ochrany veřejného zájmu spolu musí být ve vzájemné rovnováze, stejně jako musí být hledána rovnováha mezi ochranou ŽP a jinými společenskými zájmy. Hledat a nalézat tuto rovnováhu při funkčním využití a zachování je, po vyslechnutí dotčené veřejnosti, úkolem orgánů činných na úseku ÚP. Do takto získané rovnováhy, tedy rozumného řešení získaného zákonným postupem, nepřísluší NSS věcně zasahovat. Soudu rozhodně nepřísluší přezkoumávat, zda by bylo pro určitý pozemek či území vhodnější zvolit ten či onen způsob funkčního využití.

V tomto případě by tedy orgány veřejné správy a to jak orgány obce, tak dotčené orgány hájící veřejný zájem, měly posoudit a ve svém stanovisku zohlednit soulad veřejných i soukromých zájmů a to jak s ohledem na ochranu ZPF, tak s ohledem na přirozený a úměrný rozvoj obce, která se nachází v prioritní rozvojové ose 1 vymezené v aktuálně platné Politice územního rozvoje ČR. V tomto případě se nejedná o navrhovaný výrazný rozptyl zastavitelných ploch do volné krajiny, zástavba je navržena u pozemků využívaných jako zahrada, která uzavírá stávající kompaktní urbanizovaný celek současně zastavěného území obce.

Jak vyplývá nejen z výše uvedené judikatury, ale i rovněž z cílů a úkolů územního plánování definovaných v §18 a §19 zákona o územním plánování a stavebním řádu v platném znění (stavební zákon), mají orgány veřejné správy povinnost ve svém rozhodování a ve svých stanoviscích posoudit a zohlednit konkrétní situaci dle místních podmínek, která v celkovém kontextu bude odpovídat duchu a vyváženosti cílů a úkolů územního plánování tak, jak jsou definovány a jak vycházejí z platných legislativních norem.

V případě výše uvedených pozemků navržený rozvoj vychází ze zásad udržitelnosti vyváženého rozvoje území vzhledem k posouzení aspektů jeho jednotlivých pilířů.

5. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

Námitky doručené k řízení o Územním plánu Polerady podle §52 stavebního zákona s datem konání veřejného projednání dne 25. 4. 2018

N01 - 07 – Ing. Martin Chroust, Polerady čp. 14, 250 63 Mratín, ze dne 30. 4. 2018

Citace: „Podatel výslovně nesouhlasí s Návrhem ÚP v rozsahu, ve kterém se Návrh ÚP dotýká části Pozemků – plochy Z4 a Z5, a podává proto tyto námitky k Návrhu ÚP.“

N01

Citace: „Podatel požaduje vyřazení plochy Z5 z Etapizace, neboť pro zahrnutí plochy Z5 do Etapizace nejsou dány žádné důvody a jedná se pouze o nedůvodné a neodůvodněné omezení vlastnického práva podatele, a to v podstatě bez jakéhokoliv časového omezení; zahrnutím plochy Z5 do Etapizace je blokována nedůvodně i jakákoliv výstavba na Z4.“

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Etapizace bude zachována za podmínky: 70 % povolení, ohlášení apod. pro výstavbu na ploše Z2. Dalšími podmínkami jsou dostupná veřejná technická infrastruktura, finanční spoluúčast na dostavbě ČOV, dostupnost občanského vybavení (především zařízení předškolního vzdělávání), a to přinejmenším ve formě dostupnosti zajištěné smlouvou s obcí.

K námitce zrušení etapizace výstavby uvádíme, že v rámci procesu územního plánování se etapizace považuje za velmi účinný nástroj regulace zastavěnosti na území obce. Dle oficiálních informačních materiálů Středočeského kraje, může být též vhodná etapizace průběhu výstavby na zastavitelných plochách. Územní plán může např. pro zastavitelnou plochu pro bydlení v rodinných domech stanovit několik etap využití území. Územní plán též může stanovit, za jakých podmínek se může z první etapy přikročit k druhé atd. Nejběžnějším řešením je, že v případě vyčerpání určitého procentního podílu ploch v první etapě se přikročí k etapě druhé.

Rovněž nesouhlasíme s tvrzením, že navržená etapizace omezuje vlastnická práva k pozemkům podatele. Funkční využití pozemků podatele je v současné době vedeno jako orná půda, přičemž v případě vydání ÚP budou vedeny jako zastavitelná plocha, čímž dojde k jejich výraznému zhodnocení, a nikoliv k omezení vlastnického práva, jak ve svých námitkách tvrdí podatel.

N02

Citace:

Podatel nesouhlasí s navrženým využitím ploch Z4 a Z5 jako ploch bydlení – BV – bydlení v rodinných domech a požaduje změnit způsob využití ploch Z4 a Z5 na plochy smíšené obytné – SV – plochy smíšené obytné – venkovské.“

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Pro využití ploch v obci venkovského charakteru je příznivější možnost jejich funkčního využití jako ploch SV – plochy smíšené obytné – venkovské, aby bylo umožněno nejen čisté bydlení, ale i další možnosti využití v rámci funkční plochy. Z výše uvedeného důvodu budou plochy Z4 a Z5 změněny na požadované funkční využití SV.

N03

Citace: „Podatel požaduje, aby ve vztahu k ploše Z5 (bez ohledu na to, zda zůstane její využití dle Návrhu ÚP jako plocha BV, či dojde na základě námitek podatele ke změně využití na plochu SV) byla stanovena podmínka prostorového uspořádání tak, že minimální rozměry nově oddělovaných stavebních pozemků jsou stanoveny na 500 m².“

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Min. výměra pozemku bude stanovena na 800 m² a jeho zastavěnost max. 40 %. Mezi úkoly územního plánování uvedenými v § 19 odst. 1b) stavebního zákona patří stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území.

Na základě výše uvedeného není tedy v zájmu stanovení vhodné urbanistické koncepce zachováající stávající venkovský ráz obce opakovat chyby z minulosti, tj. stanovení rozměrů budoucích stavebních pozemků okolo 500 m², kdy tento stav je vnímán spíše jako urbanistická závada. V rámci lokality Z2 již došlo k zápisu takových rozměrů pozemků do KN, musí se tedy brát jako současný, i když ne zcela vyhovující stav a takto převzat do územního plánu. V rámci vymezení nových zastavitelných ploch však není vhodné stanovovat rozměry budoucích stavebních pozemků okolo 500 m².

U ploch smíšeně obytných je stanovena minimální velikost pozemku pro výstavbu RD 1.000 m². Tento regulativ platí pro současně zastavěné území obce.

N04

Citace: „Podatel požaduje, aby byly oproti Návrhu ÚP upraveny hranice plochy Z4 a Z5 v souladu se Studií.“

Námítce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Hranice mezi zastavitelnými plochami Z4 a Z5 bude upravena dle urbanistické studie zpracované a předložené vlastníkem pozemků.

N05

Citace: „Podatel požaduje, aby byla oproti Návrhu ÚP umožněna nezávislá realizace výstavby na ploše Z4 a nezávislé dopravní napojení plochy Z4.“

Námítce se vyhovuje.

Odůvodnění:

V souvislosti s rozšířením plochy Z4 pozbývá smyslu vymezení veřejně prospěšné stavby komunikačního propojení WD2 mezi lokalitami Z4 a Z5. Lokalita Z4 bude rozšířena dle urbanistické studie.

N06

Citace: „Podatel požaduje, aby byly oproti Návrhu ÚP upraveny hranice zastavěného území Obce, neboť je v současné době v ploše Z1 již povoleno a rozestavěno 48 rodinných domů – územní plán musí reflektovat aktuální stav.“

Námítce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Námítce týkající se úpravy současně zastavěného území se vyhovuje, neboť

lokality Z1 je již zastavěna a v dokumentaci pro opakované veřejné projednání bude současně zastavěné území obce upraveno tak, aby odpovídalo současnému stavu v území, tedy lokalita Z1 bude zahrnuta do současně zastavěného území obce.

N07

Citace: „Podatel závěrem požaduje, aby byla z Návrhu k ploše Z4 vypuštěna připomínka, že je v územním řízení pro umístění staveb pro bydlení nutná specifikace hlukové zátěže stávajícího zemědělského areálu a je nutné prokázat splnění hygienických limitů hluku dle nařízení vlády 272/2011 Sb. – jedná se o hledisko, které se přezkoumává v každém územním řízení z moci úřední a územní plán nesmí takový detail řešit; taková podmínka je nezákonná.“

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel požaduje, aby byla z návrhu ÚP k ploše Z4 vypuštěna připomínka, že je v územním řízení pro umístění staveb pro bydlení nutná specifikace hlukové zátěže stávajícího zemědělského areálu a je nutné prokázat splnění hygienických limitů hluku dle nařízení vlády 272/2011 Sb., dle jeho názoru se jedná o hledisko, které se přezkoumává v každém územním řízení z moci úřední a územní plán nesmí takový detail řešit, taková podmínka je dle názoru podatele nezákonná.

Na výše uvedené uvádíme, že požadavek specifikace hlukové zátěže vyplývá ze stanoviska příslušné Krajské hygienické stanice, jehož obsah je v rámci procesu pořízení a projednání územního plánu jako obsah stanoviska dotčeného orgánu v tomto případě pro pořizovatele závazný a nelze v projednávání pokračovat při nerespektování podmínek daných dotčenými orgány. Nerespektování obsahu stanoviska by zakládalo protizákonný postup pořizovatele v rámci procesu pořízení a projednání územního plánu.

N08 - 12 – Václav Černý, Polerady čp. 12, 250 63 Mratín, ze dne 26. 4. 2018

Citace: „Obracím se na Vás jako vlastník pozemků, resp. jako stavebník, kterému byla vydána stavební povolení na výstavbu inženýrských sítí, komunikace atd. na pozemcích, které jsou dotčeny změnami v území uvedených v předmětném návrhu Územního plánu (dále jen „návrh ÚP“), ozn. území „Z2“.“

N08

Citace: „Tvar střech v území povolen nejenom jako sedlové, ale i jako valbové, stanové, střechy s polovalbami, apod. bez omezení sklonu.“

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

K připomínce týkající se tvarů střech uvádíme, že tato regulativa budou řešena v rámci projednání územního řízení, podrobnosti obsahu územního plánu toto nepřislouží. Územní plány nesmí dle § 43 odst. 3 stavebního zákona obsahovat podrobnosti náležející regulačnímu plánu nebo územnímu rozhodnutí, pokud zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu nestanoví, že bude pořízen územní plán nebo jeho vymezená část s prvky regulačního plánu.

N09

Citace: „Možnost zástavby území RD o jedné až třech bytových jednotkách s maximálním počtem obyvatel podle územní studie 420 (3 obyvatelé na jednu bytovou jednotku).“

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Množství bytových jednotek je navrženo v přímé návaznosti na stávající velikosti pozemků tak, aby nedošlo k nadměrnému předimenzování dané lokality a skokovému nárůstu obyvatel obce. Regulativy jsou ponechány dle předloženého návrhu, který respektuje dělení pozemků a urbanistickou studii na plochu Z2 předloženou podatelem a jím citovanou.

N10

Citace: „Dopravní a technická infrastruktura nejdříve má být zkolaudována a až poté lze stavět domy. Toto řešení je z hlediska výstavby nepřijatelné, požadují vydat citaci, neb při výstavbě domů se používá těžká stavební technika (zemní práce, návoz materiálu atd.) a dojde tím k poškození nových (zkolaudovaných) sítí a nově zhotovených (finálních) povrchů komunikací. Bude provedena kolaudace inženýrských sítí v zájmovém území a předběžné užívání na komunikace a souběžně s výstavbou sítí již lze stavět domy v zájmovém území.“

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Podmínka bude v územním plánu změněna. Územně plánovací dokumentaci nepřisluší stanovit postup prací v lokalitě. Podmínka bude změněna tak, jak vyplývá ze stavebního zákona – dopravní infrastruktura bude dokončena a uvedena do užívání před kolaudací jednotlivých rodinných domů.

N11

Citace: „Výstavba lokality „Z2“ má probíhat ve 2 etapách (2. et.), kdy lze vydávat povolení na 2. et. zástavby domy – při vydání povolení na 40 % domů v 1. etapě, bez omezení rozsahem zastavěnosti lokality pana Wensorry.“

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Etapizace v ploše Z2 bude zrušena. Výstavba na ploše Z2 bude podmíněna dostupností příslušné veřejné technické infrastruktury a rozšířením stávající ČOV bez finanční spoluúčasti obce, a to přinejmenším ve formě dostupnosti zajištěné smlouvou.

N12

Citace: „V původně plánovaném veřejném prostranství se uvažuje s výstavbou mateřské školky, pro kterou má být vyčleněno z daného pozemku parc. č. 496/155 cca 1.000 m². Zbylou plochu pozemku uvažujte s využitím jako smíšené území.“

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Požadavku zanesení podmínek vydaných stavebních povoleních do návrhu územního plánu nelze vyhovět, jelikož obsah připomínky je v přímém rozporu s § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb. v platném znění. Pozemek parc. č. 496/155 bude ponechán v ploše BI – bydlení v rodinných domech – městské a příměstské a k pozemku budou upraveny podmínky využití území tak, aby zde byla umožněna výstavba školských zařízení, občanské vybavenosti – komerčních zařízení malých a středních s podmínkou zachování výšky všech staveb max. 2 nadzemní podlaží a veřejného prostranství. Na pozemek parc. č. 496/155 se nebude vztahovat podmínka zakazující

další dělení pozemků v lokalitě Z2, neboť se jedná o pozemek určený pro veřejnou vybavenost.

N13 – 18 – Václav Černý, Polerady čp. 12, 250 63 Mratín, ze dne 1. 5. 2018

Citace: „Obracím se na Vás jako vlastník pozemků, resp. jako stavebník, kterému byla vydána stavební povolení na výstavbu inženýrských sítí, komunikace atd. na pozemcích, které jsou dotčeny změnami v území uvedených v předmětném návrhu Územního plánu (dále jen „návrh ÚP“), ozn. území „Z2“, žádám o:“

N13

Citace: „změnu způsobu využití části plochy Z2 na pozemku p. č. 496/155 o výměře 3311 m², původně určeného pro plnění funkce veřejného prostranství, na plochu občanské vybavenosti komerční zařízení malá a střední. Zbylá část pozemku o výměře 2.500 m² bude využita pro parcelu mateřské školky (1.000 m²) a pro veřejné prostranství o výměře 1.500 m².“

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Požadavku zanesení podmínek vydaných stavebních povolení do návrhu územního plánu nelze vyhovět, jelikož obsah připomínky je v přímém rozporu s § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb. v platném znění. Pozemek parc. č. 496/155 bude ponechán v ploše BI – bydlení v rodinných domech – městské a příměstské a k pozemku budou upraveny podmínky využití území tak, aby zde byla umožněna výstavba školských zařízení, občanské vybavenosti – komerčních zařízení malých a středních s podmínkou zachování výšky všech staveb max. 2 nadzemní podlaží a veřejného prostranství. Na pozemek parc. č. 496/155 se nebude vztahovat podmínka zakazující další dělení pozemků v lokalitě Z2, neboť se jedná o pozemek určený pro veřejnou vybavenost.

N14

Citace: „rozšíření plochy Z2 o část pozemku p. č. 496/1 o výměře 3.500 m², který bude nově sloužit jako plocha veřejného prostranství pro lokalitu Z2.“

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Na základě stanoviska KÚ Stč. kraje, Odboru životního prostředí a zemědělství nebude plocha rozšířena a požadovaná výměra plochy veřejného prostranství dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění bude splněna v rámci vymezené zastavitelné plochy Z2.

N15

Citace: „zrušení etapizace výstavby na celé ploše Z2.“

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Etapizace v ploše Z2 bude zrušena. Výstavba na ploše Z2 bude podmíněna dostupností příslušné veřejné technické infrastruktury a rozšířením stávající ČOV bez finanční spoluúčasti obce, a to přinejmenším ve formě dostupnosti zajištěné smlouvou.

N16

Citace: „schválení výstavby na ploše Z2, která bude vázána na povolení (případně ohlášení stavebnímu úřadu) 70 % předchozí etapy bytové výstavby na ploše Z1.“

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Vzhledem k tomu, že výstavba na ploše Z1 je již realizována a plocha bude zanesena do zastavěného území, podmínku již není nutné uvádět a bude z návrhu územního plánu vypuštěna.

N17

Citace: „navýšení zastavitelnosti ploch v lokalitě Z2 u parcel větších jak 800 m² z 25 % na 40 %.“

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Max. zastavěnost pozemků v lokalitě Z2 na pozemcích o velikosti menších než 800 m² bude stanovena na max. 40 %, zastavěnost pozemků větších než 800 m² bude max. 30 %.

N18

Citace: „zrušení zákazu dalšího dělení ploch u pozemku p. č. 496/155 za účelem umožnění výstavby školky, hřiště a komerční zóny.“

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Na pozemek parc. č. 496/155 se nebude vztahovat podmínka zakazující další dělení pozemků v lokalitě Z2, neboť se jedná o pozemek určený pro veřejnou vybavenost, tj. školská zařízení, občanskou vybavenost a veřejné prostranství.

Námitky doručené k řízení o Územním plánu Polerady podle §52 stavebního zákona s datem konání veřejného projednání dne 10. 2. 2020

N19 – 21 – Václav Černý, Polerady čp. 12, 250 63 Mratín, ze dne 12. 2. 2020

N19

Citace: „V textové části k lokalitě „Z2“ zastavitelná plocha „Za Bažantnici“ - sever, strana č. 6, je zřejmě prepisová chyba v rozloze pozemku parc. č. 496/155; kde je uvedena rozloha 5,811 ha, přičemž rozloha pozemku je 0,5811 ha.

Dále v této ploše u třetí odrážky, vymezení veřejného prostranství je stanoveno, že zbývající výměra veřejného prostranství musí být řešena v rámci ostatních ploch určených pro RD, prosím o objasnění, případně o opravení??“

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění: Chybně uvedená výměra pozemku parc. č. 496/155 v k. ú. Polerady bude zpracovatelem opravena a budou prověřeny další části dokumentace, aby výměra byla správně uvedena ve všech textových částech dokumentu.

Text ohledně veřejného prostranství bude upraven tak, aby z něj jednoznačně vyplynulo, že vymezené veřejné prostranství splní požadavek dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. a plocha pro veřejné prostranství bude řešena tak, že výměra 3.811 m² bude vymezena na pozemku parc. č. 496/155 vcelku a zbývající část bude vymezena

v rámci ostatních ploch (např. podél komunikací apod.) v lokalitě Z2.

N20

Citace: „V textové části k lokalitě „Z2“ – 105 RD, plochy bydlení BI, strana č. 16 a 17, je uvedena výška staveb max. 2.NP pro všechny stavby, max. výška hřebene střechy 9,0 m nad rostlým terénem.

Pokud je zde uvedeno takto, tak zřejmě nelze vydat souhlas ke stavbě dle § 96b platného stavebního zákona/SZ (vyjádření/závazné stanovisko odboru územního plánování) a analogicky realizovat stavbu RD pro obec na parc. č. 496/139 v Poleradech, neb RD má výšku 9,0 m od +/-0,000. Pokud tedy vezmu výšku domu od +/-0,00 po hřeben, tak vychází 9,00 m a je zde nutno přičíst ještě upravený terén cca 0,30 m, tj. tedy celkem výška domu cca 9,30 m (= 9,00 m + 0,30 m).

Z tohoto důvodu je nutné v textové části ÚP uvést, že výška staveb v tomto území bude od upraveného terénu max. 9,50 m.

Dále na straně 17 je:

- maximální zastavění pozemků o rozloze 800 m² a větších je stanoveno na 30 %, u pozemků menších jak 800 m² na 40 %, ve stávající zástavbě v lokalitě řadových domů na pozemcích p. č. 508/39 – 73 je stanoveno na 60 %. Bylo by možné na pozemcích o rozloze 800 m² a větších upravit zastavěnost na 35 %??“

Námítce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění: Výškový limit bude upřesněn a stanoven na max. 9,5 m, aby byly stanoveny rovné podmínky pro nově navrhované objekty a stávající objekty.

Zastavěnost jednotlivých pozemků byla stanovena s ohledem na rozsah lokality, aby zástavba byla volnější a nadměrně se nezahušťovala. Z tohoto důvodu je členění lokality podmíněno i zákazem dalšího dělení pozemků, než je a bude ke dni nabytí účinnosti územního plánu.

N21

Citace: „V textové části ÚP, strana č. 17 (vrchní odstavec), plochy bydlení BI, je uvedeno – „... dostatečně kapacitní dopravní infrastruktura musí být dokončena před zahájením výstavby rodinných domů...“

V současné době je předběžné užívání na komunikace v lokalitě „Z2 – 105 RD“, stačí to dle výše uvedeného...?

Pakliže nevyhovuje předběžné užívání na komunikace, je nutná úprava zmíněné formulace textové části ÚP, aby bylo možné mít předběžné užívání na komunikace a zároveň stavět/kolaudovat domy.“

Námítce se vyhovuje.

Odůvodnění: Text bude upraven tak, že „...dostatečně kapacitní dopravní infrastruktura musí být dokončena současně s ukončením výstavby rodinných domů.“ Vzhledem k rozsahu lokality bylo i s obcí dohodnuto, že komunikace budou mít v době výstavby pouze předčasné užívání, aby masová výstavba v lokalitě Z2 neporušila finální stav komunikace.

N22 – 24 – AGROMASO, spol. s r. o., Dřevčice 136, 250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav ze dne 5. 2. 2020

N22

Citace: „V příloze č. 2. – Odůvodnění územního plánu str. 9. V odstavci – Ochranná

pásma vodních zdrojů 1. st. se nesprávně uvádí původní číslování: p. č. 82/3, 93/3 a 93/4 (čísla pozemků nejsou v evidenci). Má být uvedené nové číslování p. č. 431, 440, 441, 442 a 446, kde jsou studny v našem vlastnictví a převážná část ochranného pásma ve vlastnictví obce Polerady, což je i zakresleno v územním plánu – návrh č. 6a.“

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění: Parcelní, čísla, na kterých jsou umístěny studny, budou uvedeny v souladu s platným stavem v katastru nemovitostí.

N23

Citace: „Při poruše našeho vodovodního řadu, kdy nám neustále praskalo vedení potrubí a unikala z něho voda, muselo dojít k odkrytí uvedeného vedení od studen do areálu společnosti, tak, aby se neopravila část a nepraskalo potrubí dále.

Provedli jsme několik výkopů, jak je zakresleno v návrhu, ale řad jsme nenašli.

Zjistili jsme, že je položen mimo zákres. V důsledku toho bylo námi objednáno zakreslení skutečného stavu geodetem.

Jeho situaci předkládám, jakož mnou provedený zákres, který jste označili ve výkresu 6a Vodovod firmy Agromaso s. r. o. vedlejší řady ze studní. Žádáme o opravu.“

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění: Zakreslení vodovodního řadu bylo provedeno na základě podkladů získaných zpracovatelem. Vzhledem k tomu, že podatel uvádí a doložil, že řad je veden v jiné trase, která svým umístění nebude překážkou pro význam ploch, bude dokumentace upravena dle skutečného stavu vodovodního řadu.

N24

Citace: „V příloze č. 1. – Územní plán Polerady str. 19 a 20 plochy výroby a skladování – VZ – zemědělská výroba, část Přípustné využití jsou uvedeny pouze parcelní čísla pozemků zemědělců pana Černého a Záruby. Ne, Agromasa spol. s r.o. přesto, že připomínky, které byly podány dne 27. 4. 2018 byly plně realizovány, až na výčet námi uvedených pozemků, či staveb, které jsou v našem vlastnictví. Je pravdou, že plocha na výkresu č. 2 je označena hnědou barvou VZ, jakož pozemky výše uvedených zemědělců. Dle právního posouzení může dojít k jinému právnímu výkladu pro uvedené, či neuvedené pozemky. Navíc je v uvedeném plánu označen VZ další pozemek viz Z7.

Navrhujeme uvedené parcelní čísla pozemků vymazat a ponechat jen všechny pozemky označené hnědou barvou s označením VZ, čímž by se sjednotil výklad využití vyznačených pozemků.

Navíc může dojít i k přečíslování parcel a tím k dalším odlišným výkladům.

Co platí (má větší váhu), vypsané a zakreslené s označením VZ, nebo jen označené VZ (vtahují se na ně i body v přípustném využití)?“

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění: Pro plochy VZ budou upraveny podmínky přípustného využití území následovně, aby nedošlo k nejasnému výkladu:

Přípustné využití pro všechny plochy VZ:

- parkování vozidel pro potřeby VZ na vyhrazených pozemcích
- pozemní komunikace a související technická infrastruktura
- zahradnická činnost s vlastními účelovými stavbami

- skladování rostlinných zbytků a odpadů z rostlinné a živočišné výroby pro jejich další zpracování v oboru
- zpracování a skladování zemědělských výrobků a komodit
- ochranná a izolační zeď

Ve stávajících zemědělských provozech stavby zemědělské prvovýroby, na plochách zemědělské výroby na pozemcích parc. č. 91/1, 99, 100, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 134, 115, 117, 118, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 133/1, 149, 150, 350/4, 350/9, 350/10, 350/11, 350/20, 350/21, 350/27, 350/28, 350/29, 459 a 464 a budovy ve vlastnictví bez čp./č. ev. na st. p. č. 99, 100, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 117, 118, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 133/1, 149, 150, 130, 116, 133/2, 152, 151, 92, 148, 129/1, 129/2, 91/1 a 91/2 v k. ú. Polerady rovněž provozy zemědělské druhovýroby (dle vydaných kolaudačních rozhodnutí a

probíhajících územních a souvisejících řízení):

- související a navazující zemědělské služby s rozšiřujícím prvkem prvovýroby
- drobná nezemědělská výroba, nerušící komerční a obchodní plochy, dřevovýroba
- využití farmy v rámci agroturistiky s možností přechodného ubytování, chov ryb
- trvalé bydlení správce nebo majitele účelových staveb, dočasné ubytování zaměstnanců, administrativní činnost

Ostatní podmínky využití území zůstanou zachovány dle návrhu.

6. Vyhodnocení připomínek

Připomínky doručené k návrhu územního plánu v průběhu projednání podle §50 stavebního zákona

P01 - 03 – Václav Černý, Polerady čp. 12, 250 63 Mratín, ze dne 15. 3. 2017

P01

Citace: „Z2 = jedná se o pozemky v mém vlastnictví s tím, že k nim již byla vydána pravomocná stavební povolení na komunikace a Inženýrské sítě, stavba byla již zahájena. Podmínky pro rozvoj tohoto území uvedené v návrhu ÚP tento stav nerespektují, když jako podmínku pro zahájení stavby inženýrských sítí a komunikací stanoví zastavění plochy Z1. Zároveň jsem přesvědčen o tom, že není založen jakýkoli důvod pro stanovení podmínky pro zástavbu plochy Z2 rodinnými domy, která by podle návrhu ÚP měla spočívat v dokončení a kolaudaci komunikací a Inženýrských sítí celé plochy Z2. Tato podmínka není vyvolána potřeby území ani kapacitami inženýrských sítí či komunikací a pouze nadbytečně komplikuje plánování výstavby a její realizaci. Rovněž není zřejmý důvod pro etapizaci ploch „Z“, když není žádný zjevný důvod, proč by k realizaci výstavby na ploše Z1 a Z2 nemohlo dojít současně. Taková podmínka bezdůvodně blokuje využití plochy Z2 a rovněž nerespektuje aktuální stav, kdy je výstavba na ploše Z2 již pravomocně povolena a nelze tedy na úrovni podmínek územního plánu požadovat oddálení již pravomocně povolené výstavby.“

Vyhodnocení:

Vzhledem k tomu, že výstavba na ploše Z1 je již realizována a plocha bude zanesena do zastavěného území, podmínku již není nutné uvádět a bude z návrhu územního plánu vypuštěna.

P02

Citace: „Z4, Z7 = v sousedství těchto ploch vlastním a provozuje řádně kolaudovanou posklizňovou linku nacházející se na pozemcích p. č. 166, 168, 19/1, 376/1 k. ú. Polerady. S ohledem na vliv této, již kolaudované linky na okolí žádám o zpracování takové podmínky pro plochy Z4 a Z7, aby výstavba na ní byla situována takovým způsobem, aby nedocházelo ke vzájemnému rušení, zejména aby eventuální výstavba bydlení na plochách Z4 a Z7 byla situována tak a v takové vzdálenosti, aby uživatelé staveb nebyly vystavováni vlivům spojeným s provozem posklizňové linky, zejména hluku, prachu apod. V tomto ohledu navrhuji v návrhu ÚP zohlednit ochranné pásmo pro uvedenou posklizňovou linku.“

Vyhodnocení:

Na základě stanoviska Krajské hygienické stanice bude výstavba lokalit Z4, Z7 podmíněna prokázáním splnění příslušných hygienických limitů. Ochranné pásmo není stanoveno, ale může být v územním plánu navrženo pouze na základě podkladu či požadavku KHS. Požadavek specifikace hlukové zátěže na plochách Z4 a Z7 je uveden k těmto plochám a vyplývá ze stanoviska příslušné Krajské hygienické stanice a je tedy na vlastnicích pozemků v lokalitách Z4 a Z7, aby hlukové limity splnily, neboť posklizňová linka plní svou funkci již nyní před realizací staveb na plochách Z4 a Z7.

P03

Citace: „4.4. Plochy technické infrastruktury. Vodní hospodářství

Odkanalizování: Plochu podél koryt s minimální vzdáleností 6 m od břehové čáry není možné dodržet vzhledem k stávajícím stavbám a oplocení.

Plochy výběry a skladování – VZ – Zemědělská výroba

Podmínky prostorového uspořádání: Žádám o doplnění těchto podmínek, tak aby respektovaly stávající poměry v území vyplývající zejména z:

- Platného stavebního povolení č. j.: 068439/2016 na přístavbu 2 obilních skladovacích sil na pozemku parc. č. 19/1 a 376/1 v katastrálním území Polerady u Prahy.
- Plánované výstavby na pozemcích parc. č. 19/3, 19/4, 19/5, 597 haly na uložení zemědělské techniky, kterou jsem již začal projednávat s příslušnými úřady.“

Vyhodnocení:

Požadavek na zachování manipulačního prostoru o šíři 6 m od břehové čáry vodoteče vyplývá z platné legislativy, proto musí být jak v ÚP, tak všeobecně respektován a zohledněn. Vydaný územní plán nemůže mít retro aktivní účinnost, tudíž stávající stavby zůstanou zachovány.

Územní plán ve svém obsahu vychází z ustanovení § 43 stavebního zákona. Stanoví urbanistickou koncepci a podmínky prostorového uspořádání. Podrobnost dokumentace návrhu ÚP není příslušná řešit jednotlivé podmínky navazujících správních rozhodnutí. Podatel neuvádí, které podmínky požaduje zohlednit a v případě celkového výčtu podmínek konkrétního stavebního povolení musí tyto podmínky být zaneseny a respektovány v dokumentaci pro stavební povolení, nikoliv v územním plánu. Záměr výstavby skladovacích obilných sil a zastřešeného stání zemědělské techniky nebyl v rámci podané připomínky blíže specifikován. Pozemky parc. č. 19/3, 19/4, 19/5, 597 jsou umístěny v ploše VZ – výroba a skladování – zemědělská výroba a plánovanou výstavbu hal na uložení zemědělské techniky lze v těchto plochách realizovat.

Připomínky doručené k řízení o územním plánu s datem konání veřejného projednání dne 25. 4. 2018

P04 - 06 – AGROMASO, spol. s r. o., Dřevčice 136, 250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav ze dne 27. 4. 2018

P04

Citace: „Z pozice vlastníka pozemků, staveb a technologií v k. ú. Polerady u Prahy, začleněných do Návrhu územního plánu obce Polerady, v rámci zemědělského objektu předkládám následující připomínky k textové části návrhu ÚP.

Konkrétně žádám o doplnění přípustného využití ploch výroby a skladování – VZ – zemědělská výroba o možnost:

- 1) Související a navazující zemědělské služby s rozšiřujícím prvkem prvovýroby
- 2) Zahradnická činnost s vlastními účelovými stavbami
- 3) Využití farmy v rámci agroturistiky s možností přechodného ubytování
- 4) Skladování rostlinných zbytků a odpadů z RV a ŽV pro jeho další zpracování v oboru
- 5) Chov ryb
- 6) Zpracování, skladování zemědělských výrobků a komodit
- 7) Drobná nezemědělská výroba nerušící komerční a obchodní plochy
- 8) Provozování dřevovýroby
- 9) Pronájem kancelářských a výrobních prostor
- 10) Trvalé bydlení správce, nebo majitele staveb s dočasným ubytováním zaměstnanců
- 11) Parkování vozidel pro VZ na vlastních pozemcích
- 11} Ochranná a izolační zeleň

Jedná se o výše požadované přípustné využití v stávajících zemědělských provozech s ucelenou technologií zemědělské prvovýroby na plochách a zemědělských budovách, kterými jsme vlastníky zejména na základě Rozhodnutí o privatizaci, Usnesením vlády ČR ze dne 12. prosince 2012 č. 922 a aktualizovaného privatizačního projektu č. 81260.“

Vyhodnocení:

Zpracovatel požadované podmínky využití doplní do návrhu územního plánu. Navržené funkční využití uvedené v bodech 1-12 připomínky není v rozporu s využitím navrženým pro plochu VZ – zemědělská výroba.

P05

Citace: „V části Podmíněně přípustné využití žádám o doplnění textové části: Živočišná výroba (ŽV) je plně akceptována v rámci stávajícího pásma hygienické ochrany dle přílohy ÚP č.2. Odůvodnění str. 14 Pásmo hygienické ochrany.“

Vyhodnocení:

Do části podmíněně přípustného využití bude doplněno, že zemědělská výroba bude plně akceptována v rámci stávajícího pásma hygienické ochrany.

P06

Citace: „V textové části bod 4. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, bod Zásobování pitnou vodou (str.10): Nesouhlasím plně s textem v druhém odstavci, jelikož studně, technologie, vodojem je v našem vlastnictví. Samozřejmě něco je jiného rozvod do občanské vybavenosti. Vzhledem k tomu, že ochranné pásmo – pozemky jsou ve Vašem vlastnictví, asi by se situace měla řešit společnou dohodou, smlouvou o využívání. V našem případě je podstata dodávky vody ze studní pro areál jako hlavní zdroj užitkové vody, zejména pro ŽV, jakož pro další technologie.“

Vyhodnocení:

Tato připomínka úplně nespadá pod řešení podrobností určeným územním plánem, jedná se o řešení vzájemných majetkoprávních vztahů mezi obcí a spol. Agromaso, s. r. o. Podatel má na mysli pod pojmem „vlastní vodovod“ (strana 9), jelikož původní vodovod není obecní, ale soukromý – firmy Agromaso, s. r. o. Rovněž nebude dále využíván pro objekty ve středu obce, ale výhradně pouze pro areál firmy Agromaso, s. r. o.– připomínce se vyhovuje, ve smyslu uvedeného dojde k úpravě textové části dokumentace návrhu ÚP.

Připomínky doručené k řízení o územním plánu s datem konání opakovaného veřejného projednání dne 10. 2. 2020

Připomínky k opakovanému veřejnému projednání nebyly doručeny.