

**ZMĚNA č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU  
POLERADY**

**SROVNÁVACÍ TEXT**

## Obsah srovnávacího textu změny č. 1 územního plánu:

1. Vymezení zastavěného území .....	3
2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot .....	3
3. Urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně .....	3
4. Koncepce veřejné infrastruktury, podmínky pro její umístění .....	7
5. Koncepce uspořádání krajiny .....	9
6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití .....	12
7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit .....	25
8. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo ve prospěch obce Polerady .....	26
9. Stanovení kompenzačních opatření podle příslušného ustanovení stavebního zákona .....	26
10. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části .....	26
11. Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie .....	26
12. Stanovení pořadí změn v území (etapizace výstavby) .....	26

## **1. Vymezení zastavěného území**

Zastavěné území obce Polerady je vymezeno k datu 30. 6. 2019. Zastavěné území a jeho hranice jsou zakresleny v grafické části územního plánu, a to ve výkresech 1 až 6.

Toto území je stabilizované s formou zastavění podél stávajících silnic a místních komunikací. Převažují zde plochy bydlení. Na nejstarší část obce, která je definovaná jako plochy smíšené obytné venkovské, navazují plochy bydlení v rodinných domech – venkovské a plochy bydlení v bytových domech. Nejmladší zástavba je zařazena do ploch bydlení v rodinných domech – venkovské nebo městské a příměstské. Druhý největší podíl v zastavěném území mají plochy výroby a skladování, které zahrnují zemědělskou výrobu, skladování a malovýrobu. Tyto výše zmíněné plochy jsou doplněny plochami občanského vybavení, dopravní a technické infrastruktury a plochami veřejných prostranství. Územní zásady zastavěného území zůstanou takto zachované.

## **2. Základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot**

Základní koncepce využití území vychází ze stávající koncepce sídla, ve kterém převládá bydlení, dále pak výroba a skladování, především pro zemědělské účely, a to doplněné občanským vybavením. Tyto zásady zůstanou zachovány.

Hlavním rozvojovým prvkem v obci jsou plochy bydlení, které jsou navrženy v návaznosti na zastavěné území obce. Tyto zastavitelné plochy bydlení jsou navrženy tak, aby byl zachován stávající ráz obce a aby nebyly vytvořeny samostatné celky odtržené od stávajícího zastavěného území. Dále je navržen rozvoj ploch pro zemědělskou výrobu a malovýrobu v návaznosti na stávající plochy zemědělské výroby a malovýroby.

Rozvojové plochy jsou v řešeném území velmi limitovány ochrannými a bezpečnostními pásmy technické infrastruktury především nadmístního významu. Regulativy zástavby jsou stanoveny s důrazem na zachování stávajícího charakteru zástavby v obci.

## **3. Urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**

Urbanistická koncepce sídla vychází ze stávajícího uspořádání a z přirozeného vývoje řešeného území. Původní liniová 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 návší při hlavní silnici, která prochází středem obce.

Původní zemědělské osídlení je částečně přeměňováno na bydlení s využitím hospodářských budov pro obytné účely. I přes tyto tendence zůstane zemědělská činnost v obci zachovaná a i do budoucna bude spolu s funkcí bydlení dominantní v obci. Z tohoto důvodu je převážná část rozvojových ploch navržena pro funkci bydlení a pro funkci výroby a skladování.

Stávající koncepce krajiny zůstává zachovaná. Jedná se zejména o krajinu zemědělsky využívanou s nízkým podílem střední a vysoké zeleně.

## V územním plánu Polerady jsou vymezeny následující rozvojové plochy – zastavitelné plochy (Z):

Z2 – zastavitelná plocha „Za bažantnicí“ – sever na severozápadním okraji obce  
rozloha: ~~103346 m<sup>2</sup>~~ 97535 m<sup>2</sup>

*základní využití plochy:* bydlení – BI – bydlení v rodinných domech – městské a příměstské

*nezbytná podmínka realizace:*

- výstavba rodinných domů je podmíněna výstavbou kompletní veřejné infrastruktury, včetně rozšíření ČOV, bez finanční spoluúčasti obce,

- na plochu je zpracovaná urbanistická studie datovaná 9/2007 (projektant Rossler Rybář architekti Kaprova 6, Praha 1), dle této studie je provedeno dělení pozemků (105 parcel pro RD a 1 parcela p.č. 496/155 pro sportovně rekreační služby), které je zaneseno v katastru nemovitostí; ~~pozemek p.č. 496/155 o rozloze 5811 m<sup>2</sup> lze rozdělit na plochu pro mateřskou školu a plochu pro komerční využití (celkem 2000 m<sup>2</sup>) a na plochu pro veřejné prostranství (3811 m<sup>2</sup>); ostatní~~, pozemky není možné dále dělit na menší stavební parcely,

- v ploše Z2 je nutné vymežit veřejná prostranství v celkovém součtu minimálně 5000 m<sup>2</sup> ~~takto: výměra 3811 m<sup>2</sup> bude vymezena na pozemku p.č. 496/155 ve celku, zbývající část bude vymezena v rámci ostatních ploch lokality Z2 (např. podél komunikací apod.);~~

- ~~v ploše Z2 na části pozemku p.č. 496/155 o výměře 2000 m<sup>2</sup> bude umístěno občanské vybavení v přiměřeném rozsahu (mateřská škola, komerční vybavení);~~

- v ploše Z2 bude veřejná infrastruktura dokončena a uvedena do užívání před kolaudací jednotlivých rodinných domů

*specifické podmínky:* plocha je na severní a severovýchodní straně limitovaná bezpečnostním pásmem VVTL plynovodu a do části území zasahuje ochranné pásmo produktovodu

Z3 – zastavění proluky ve stávající zástavbě – plocha pro 1 RD

rozloha: 1792 m<sup>2</sup>

*základní využití plochy:* bydlení – BV – bydlení v rodinných domech – venkovské

*nezbytná podmínka realizace:* není

*specifické podmínky:* nejsou

Z4 – zastavitelná plocha při severní hranici zastavěného území

rozloha: 8990 m<sup>2</sup>

*základní využití plochy:* bydlení – SV – plochy smíšené obytné – venkovské

*nezbytná podmínka realizace:* posudek dle § 12 zákona o ochraně přírody a krajiny

*specifické podmínky:* do plochy zasahuje pásmo ochrany prostředí ČOV, pro výstavbu objektů pro bydlení je využitelná východní část plochy Z4, ~~plocha je rozdělena na dvě části - Z4a o rozloze 4790 m<sup>2</sup>, kde je umožněna výstavba max. 1 - 2 rodinných domů s podmínkou min. výměry pozemku pro výstavbu jednoho rodinného domu 800 m<sup>2</sup>, a Z4b pro multifunkční zemědělské využití bez výstavby rodinných domů~~

Z5 – zastavitelná plocha „Za rybníkem“ severně od návsi s obecním úřadem

rozloha: 25188 m<sup>2</sup>

*základní využití plochy:* bydlení – SV – plochy smíšené obytné – venkovské

*nezbytná podmínka realizace:*

- územní studie se zaměřením na ochranu přírody a krajiny zpracovaná pro celou plochu Z5, lhůta o vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti je 4 roky od vydání ÚP,

- veřejné prostranství bude vymezeno na ploše min. 1000 m<sup>2</sup>,

- výstavba rodinných domů je podmíněna výstavbou kompletní veřejné infrastruktury, včetně rozšíření ČOV, bez finanční spoluúčasti obce, výstavba RD bude započata ve 2. etapě výstavby za podmínky splnění 70% povolení, ohlášení apod. pro výstavbu v ploše Z2

*specifické podmínky:* plocha je na severní a severovýchodní straně limitovaná bezpečnostním pásmem VVTL plynovodu a do podstatné části území zasahuje ochranné pásmo produktovodu

**Z6 – zastavitelná plocha** východně od plochy Z5

*rozloha:* 6057 m<sup>2</sup>

*základní využití plochy:* bydlení – BV – bydlení v rodinných domech – venkovské – plocha pro max. 4 RD na parcele min. výměry 800 m<sup>2</sup>

*nezbytná podmínka realizace:* stávající zeleň zůstane zachovaná, max. zastavěná plocha jednoho rodinného domu je stanovena na 150 m<sup>2</sup>

*specifické podmínky:* na pozemkách, které jsou součástí bezpečnostního pásma VVTL plynovodu, budou respektovány předem domluvené podmínky vlastníků a provozovatelů této technické infrastruktury, celá plocha Z6 leží v ochranném pásmu produktovodu

**Z7 – zastavitelná plocha** severně od návsi s původním rybníkem (mezi plochou Z2 a Poleradským potokem)

*rozloha:* 13877 m<sup>2</sup>

*základní využití plochy:* výroba a skladování – VZ – zemědělská výroba

*nezbytná podmínka realizace:* není

*specifické podmínky:* plocha leží v pásmu ochrany prostředí ČOV, konkrétní záměry připravované na této ploše je nutné v rámci jejich projektové přípravy předložit Krajskému úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství k vyjádření, zda budou či nebudou předmětem posuzování vlivů na životní prostředí (tzv. EIA)

**Z8 – zastavitelná plocha „Za humny“** při západní straně stávajícího areálu zemědělské výroby

*rozloha:* 20980 m<sup>2</sup>

*základní využití plochy:* výroba a skladování – VD – plochy malovýroby

*nezbytná podmínka realizace:* není

*specifické podmínky:* konkrétní záměry připravované na této ploše je nutné v rámci jejich projektové přípravy předložit Krajskému úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství k vyjádření, zda budou či nebudou předmětem posuzování vlivů na životní prostředí (tzv. EIA)

**Z9 – zastavitelná plocha „Pod hájem“** při východní straně stávajícího areálu zemědělské výroby

*rozloha:* 26670 m<sup>2</sup>

*základní využití plochy:* výroba a skladování – VD – plochy malovýroby

*nezbytná podmínka realizace:* není

*specifické podmínky:* plocha leží v pásmu hygienické ochrany stávajícího areálu zemědělské výroby, konkrétní záměry připravované na této ploše je nutné v rámci jejich projektové přípravy předložit Krajskému úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství k vyjádření, zda budou či nebudou předmětem posuzování vlivů na životní prostředí (tzv. EIA)

**Z10 – zastavitelná plocha** navazující severně na stávající areál zemědělské výroby

*rozloha:* 2716 m<sup>2</sup>

*základní využití plochy:* občanské vybavení – OS – tělovýchovná a sportovní zařízení

*nezbytná podmínka realizace:* není

*specifické podmínky:* plocha leží v pásmu hygienické ochrany stávajícího areálu zemědělské výroby, konkrétní záměry připravované na této ploše je nutné v rámci jejich projektové přípravy předložit Krajskému úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství k vyjádření, zda budou či nebudou předmětem posuzování vlivů na životní prostředí (tzv. EIA)

**Z11 – zastavitelná plocha** přiléhající severně ke stávající ČOV

*rozloha:* 469 m<sup>2</sup>

*základní využití plochy:* technická infrastruktura TI – inženýrské sítě (rozšíření ČOV)

*nezbytná podmínka realizace:* není

*specifické podmínky:* nejsou

**Z12 – zastavitelná plocha „Pod průhonem“** – plocha pro 1 RD

*rozloha:* 2501 m<sup>2</sup>

*základní využití plochy:* bydlení – BV – bydlení v rodinných domech – venkovské

*nezbytná podmínka realizace:* není

*specifické podmínky:* na pozemkách, které jsou součástí bezpečnostního pásma VVTL plynovodu, budou respektovány předem domluvené podmínky vlastníků a provozovatelů této technické infrastruktury, celá plocha Z12 leží v ochranném pásmu produktovodu

**Z13 – zastavitelná plocha „Pod průhonem“** navazující severně na plochu Z12

*rozloha:* 2500 m<sup>2</sup>

*základní využití plochy:* ~~výroba a skladování – VD – plochy malovýroby~~ bydlení – BV – bydlení v rodinných domech – venkovské

*nezbytná podmínka realizace:* není

~~- část plochy Z13 přiléhající k ploše Z12 bude opatřena pásem vzrostlé zeleně, který oddělí plochu od sousedních ploch bydlení,~~

~~- vzhledem k blízkosti ploch pro bydlení nebudou v ploše Z13 z hygienického hlediska realizovány provozy produkující např. chemické látky, výbušniny, odpadní materiál všeho druhu a provozy, které jiným způsobem zatěžují okolí včetně nadměrné dopravy~~

*specifické podmínky:* plocha je v bezpečnostním pásmu VVTL plynovodu, proto budou respektovány předem domluvené podmínky vlastníků a provozovatelů této technické infrastruktury, celá plocha Z13 leží v ochranném pásmu produktovodu

**Z14 – zastavitelná plocha - pozemek p.č. 496/155 k.ú. Polerady**

*rozloha:* 5811 m<sup>2</sup>

*základní využití plochy:* občanské vybavení - OV - veřejná infrastruktura

*nezbytná podmínka realizace:* není

*specifické podmínky:* nejsou

**Plochy přestavby** v řešeném území vymezeny nejsou.

### **Plochy systému sídelní zeleně**

V řešeném území jsou vymezeny plochy soukromé a vyhrazené zeleně – ZS, které většinou tvoří oplocené zahrady a sady bez možnosti dalších staveb. Dále je vymezena zezeň na veřejných prostranstvích – ZV. Jedná se o zezeň na dvou stávajících veřejných prostranstvích, která jsou v místech původních historických návší. Dále je v ÚP vymezena zezeň ochranná a izolační – ZO a zezeň přírodního charakteru – ZP. Tyto plochy ZP a ZO umožní pronikání zeleně do sídla a jeho propojení s krajinou.

## **4. Koncepce veřejné infrastruktury, podmínky pro její umíst'ování**

### **4.1. Plochy občanského vybavení**

Stávající plochy občanského vybavení jsou územním plánem respektovány. Jsou ponechány ve stávajících lokalitách a pro stávající funkce. Jsou členěny podle typu plochy na veřejnou infrastrukturu – OV, komerční zařízení malá a střední – OM a tělovýchovná a sportovní zařízení – OS. V zastavěném území je stávající plocha prodejny smíšeného zboží (již nefunkční) navržena pro občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední - OM. ~~V ploše Z2 na části pozemku p.č. 496/155 bude umístěno občanské vybavení typu OV (mateřská škola) a typu OM.~~ Na pozemku p.č. 496/155 je navržena plocha Z14 s funkcí OV pro výstavbu mateřské školy, základní školy, případně komerčního vybavení.

### **4.2. Plochy veřejných prostranství**

Plochy veřejných prostranství – PV jsou v územním plánu vymezeny pro funkci veřejně přístupných prostranství a pro dostupnost ploch bydlení, smíšených obytných, občanského vybavení, výroby a skladování a ploch nezastavěného území. Dvě veřejná prostranství v místech původních návsi jsou ponechána ve stávajícím rozsahu.

V zastavitelných plochách pro bydlení bude na každé 2 ha zastavitelného území stanovena související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m<sup>2</sup>.

### **4.3. Plochy dopravní infrastruktury**

Stávající systém silnic 3. tříd a místních obslužných komunikací je stabilizovaný.

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. Minimální šířka veřejného prostranství v zastavitelných plochách pro bydlení, jehož součástí je místní obslužná komunikace, je stanovena na 8 m.

Parkování u ploch rezidenčních a pro podnikatelskou činnost 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.

Počet autobusových zastávek i jejich dostupnost ze zastavěného území i zastavitelných ploch je vyhovující a územním plánem není navržena žádná změna.

Značené turistické pěší trasy a cyklotrasy se v řešeném území nevyskytují, ani nejsou navrženy.

Doprava železniční je v řešeném území stabilizovaná. Územím prochází železniční trať Neratovice – Kostelec n/L. – Brandýs n/L. – Čelákovice se zastávkou Polerady n/L., která je cca 0,5 km severovýchodně od centra obce. Stávající skladový areál ve východní části území je zavlečkový.

Doprava letecká a vodní se v řešeném území neuplatňují.

#### 4.4. Plochy technické infrastruktury

##### VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

###### **Zásobení pitnou vodou:**

Obec je napojena na vodovodní síť v rámci skupinového vodovodu Veleň – Sluhy – Brázdim – Polerady s napojením na Káranský přivaděč III. Vodovodní přivaděč PE DN 100 je veden zjižního směru v trase stávající účelové a místní komunikace. Obec Polerady bude nadále zásobena pitnou vodou z tohoto systému. Veškeré objekty v navržených lokalitách pro výstavbu budou napojeny na tento systém zásobení obce pitnou vodou.

Stávající vodovod ve vlastnictví spol. Agromaso s.r.o. (studny, technologie, podzemní vodojem "za spotřebištěm") v jihozápadní části obce zůstane zachován výhradně pro účely zásobování zemědělského areálu užitkovou vodou.

###### **Zajištění vody pro požární účely:**

Pro odběr požární vody bude nadále sloužit stávající požární nádrž na návsi, 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 obci je vybudován systém splaškové kanalizace s centrální čistírnou odpadních vod. Veškeré objekty na navržených zastavitelných plochách budou napojeny na tento systém. 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.

Kapacita stávající centrální čistírny odpadních vod je navržena na postupné zvýšení ze stávajících 350 EO na konečnou kapacitu 1050 EO (3x 350 EO).

Dešťové vody jsou odváděny po povrchu, část příkopů je zatrubněna a zaústěna do potoka. 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.

Podél koryt vodních toků je nutné zachovat volné nezastavěné území min. 6 m od břehové čáry na každou stranu koryta vodního toku pro průchod velkých vod a jako manipulační pruhy za účelem správy a údržby toku.

##### ZÁSOBENÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Systém zásobení řešeného území elektrickou energií je stabilizovaný. Území je zásobeno odbočným vedením z kmenové linky venkovního vedení VN 22 kV č. 33 – 63 CHEMOLIT napájené z TR 110/22 kV Třeboradice. Plochy pro výstavbu budou zásobeny elektrickou energií z linek stávajícího vedení VN 22 kV. V souvislosti



s předpokládanou výstavbou bude v projektové dokumentaci k územnímu řízení nebo v územních studiích navrženo posílení stávajících trafostanic nebo umístění nových trafostanic a s tím související rozšíření vedení 22 kV. Nová vedení 22 kV budou zemní kabelová a síť bude zokruhovaná.

Nadřazené sítě procházející řešeným územím jsou stabilizované a budou max. chráněny (VVN 110 kV).

#### TELEKOMUNIKACE

Řešeným územím procházejí sítě elektronických komunikací – sdělovací vedení dálkové – kabely DK 85, 104, 165, sdělovací vedení plynovodů – kabely DKMOS a 2x DOK, sdělovací vedení vojenské – vojenský kabel DSK.

V Poleradech je provedena kompletní telefonizace s napojením na digitální ústřednu v Brandýse n/L. Stávající systém místní telefonní sítě zůstává zachován. Telekomunikační rozvody v navržených plochách pro výstavbu budou napojeny na tento systém a budou provedeny kabelovým zemním vedením.

Přes řešené území jsou vedeny radioreléové trasy (výkres 6c).

#### ZÁSOBENÍ ZEMNÍM PLYNEM

Plyn je přiveden do Polerad z jižního směru odbočkou VTL DN 80 od VTL plynovodu DN 500 Brandýs n/L. – Neratovice. Je přiveden k podniku Polora Polerady, kde je VTL regulační stanice Polora Polerady. Odsud je navržen STL plynovod DN 63 západním směrem podél silnice III/2448 do centra obce. Na tento systém navazuje návrh dalších větví plynovodu tak, aby bylo zásobeno celé území (některé větve plynovodu jsou již realizované). Navržené plochy pro výstavbu mohou být napojeny na tento navržený systém.

Nadřazené sítě procházející řešeným územím jsou stabilizované a budou max. chráněny (VTL DN 500 v jižní a severní části obce, 2x VTL DN 900, VTL DN 1000).

#### DÁLKOVOODY HOŘLAVÝCH KAPALIN

Řešeným územím prochází produktovod a ropovod. V případě jakýchkoliv akcí kolidujících s těmito zařízeními, eventuálně zasahujících do jejich ochranného pásma, budou respektovány předem domluvené podmínky vlastníků a provozovatelů této technické infrastruktury, dále bude respektováno ČSN – Dálkovody hořlavých kapalin a příslušná vládní nařízení.

#### NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Současný smluvní svoz tuhého komunálního odpadu zůstává zachován ve všech částech obce a je rozšířen na navržené zastavitelné plochy. Nárůstem obyvatel bude ovlivněno odpadové hospodářství. Nutné změny v odpadovém hospodářství v následujících letech vyvolají povinnost splnit cíle a opatření obsažená v závazné části Plánu odpadového hospodářství Středočeského kraje.

#### **5. Koncepce uspořádání krajiny**

Koncepce uspořádání krajiny vychází ze stávajícího uspořádání krajiny, z koncepce krajiny zpracované ve schváleném územním plánu obce Polerady z r. 2003 a v jeho změnách a z přirozeného vývoje řešeného území.

Území je intenzívně zemědělsky využíváno s malým množstvím lučních, lesních a vodních ploch. Větší podíl zeleně je pouze v zastavěném území (zahrady, sady, veřejná zeleň), případně podél silnic. Ekologicky nejvýznamnější plochy jsou

podél Poleradského potoka (louky, mokřady). Tyto plochy jsou zařazeny jako plochy přírodní – NP (plochy ÚSES a VKP). Největší podíl ploch nezastavěného území zauímají plochy zemědělské – NZ. Ty jsou doplněny plochami smíšenými nezastavěného území – NSpz (přírodní a zemědělské). Malé procento území zabírají plochy lesní – NL a plochy vodní a vodohospodářské – VV.

Celé řešené území je zařazeno do krajinného typu – **krajina relativně vyvážená**.

Řešeným územím prochází podél Poleradského potoka územní systém ekologické stability místního významu.

### Územní systém ekologické stability

Kostru ekologické stability území tvoří územní systém ekologické stability – biocentra a biokoridory (ÚSES) a významné krajinné prvky (VKP). VKP ze zákona jsou lesy, rašelinště, vodní toky, rybníky, jezera, údolní nivy.

#### **Biocentra:**

**LBC1** – Na Poleradském potoce – částečně funkční biocentrum je vymezeno v okolí potoka v jižní části řešeného území a zahrnuje krom břehových porostů také stávající studny.

Cílové společenstvo: lesní, křovinné, luční a vodní.

Navržené opatření: doplnění funkční části biocentra v přirozené druhové skladbě.

**LBC2** – Remízek – částečně funkční biocentrum zahrnuje lesní pozemky a břehové porosty na přítoku Poleradského potoka.

Cílové společenstvo: lesní, křovinné, luční a vodní.

Navržené opatření: doplnění funkční části biocentra v přirozené druhové skladbě.

**LBC3** – Na křížení potoků (Poleradský a jeho pravostranný přítok) – částečně funkční biocentrum zahrnuje vzrostlou zeleň při toku Poleradského potoka mezi železniční tratí a katastrální hranicí a mokřad podél této hranice. Na řešeném území se nachází pouze část biocentra, zbývající část by měla být vymezena v k.ú. Záryby.

Cílové společenstvo: lesní, křovinné, luční, mokřadní a vodní.

Navržené opatření: doplnění funkční části biocentra v přirozené druhové skladbě.

#### **Biokoridory:**

**LBK5** – spojuje LBC1 a LBC4 (mimo řešené území), navržený

Cílové společenstvo: lesní, křovinné.

Navržené opatření: založení biokoridoru v přirozené druhové skladbě.

**LBK6** – spojuje LBC1 a LBC3, částečně funkční. Je nutno zachovat minimální průchodnost zastavěným územím.

Cílové společenstvo: lesní, křovinné, vodní.

Navržené opatření: doplnění biokoridoru v přirozené druhové skladbě.

**LBK7** – spojuje LBC3 přes LBC2 a dále k hranici k.ú., částečně funkční. Břehové porosty, mokřad, ruderalizovaná společenstva.

Cílové společenstvo: lesní, křovinné, vodní.

Navržené opatření: doplnění biokoridoru v přirozené druhové skladbě.

#### **Významné krajinné prvky:**

**VKP1** – lesní porost. Topol, vrba, borovice, bříza, bez černý. Součástí LBC2.

**VKP2** – lesní porost. Borovice.

**VKP3** – Poleradský potok s údolní nivou. Břehové porosty: jasan, vrba, topol, šípek, bez, trnka, pcháč, rákos, šťovík, podběl. Součást LBC1 a LBK6.

**VKP4** – přítok Poleradského potoka. Břehové porosty: vrba, topol, šípek, bez. Součást LBK7.

**VKP5** – navržené VKP. Charakter lesního porostu.

#### Ochrana před povodněmi

Řešeným územím protéká Poleradský potok, který náleží do povodí Labe. Záplavová území zde vyhlášena nejsou. Obec není ohrožovaná velkými vodami. K výjimečnému vybřežení potoka dochází vlivem nedostatečné kapacity propustku pod silnicí (zanáší se splaveninami). Dosah vybřežování je zakreslen ve výkresu 6a. Na území Polerady nejsou zřízeny žádné protipovodňové stavby a zařízení.

V oblasti vodotečí nedochází ani při přívalových srážkách k významným problémům při odtoku velkých vod. Je nutno udržovat dostatečnou průtočnost propustku pod silnicí. Vzhledem k protipovodňové ochraně se doporučuje v oblasti toku dodržovat následující zásady: neprovádět terénní úpravy zhoršující odtok povrchových vod, neumísťovat stavby (s výjimkou vodních děl a staveb pro úpravu vodního toku nebo úpravu odtoku povrchových vod), neskladovat odplavitelné materiály, látky a předměty, nezřizovat oplocení, živé ploty a jiné podobné překážky, neprovádět jakékoliv zásahy do koryta vodního toku bez povolení vodoprávního úřadu a správce toku.

#### Rekreace

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.

Katastrům Polerady nejsou vedeny turistické trasy a cyklotrasy.

#### Dobývání ložisek nerostných surovin

V řešeném území nejsou evidována ložiska nerostných surovin, území s předpokládanými výskyty ložisek, poddolovaná území, sesuvná území nebo území jiných geologických rizik. Nevyskytují se zde geologické stavby, staré zátěže území a kontaminované plochy.

## **6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití**

### **PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – SV – plochy smíšené obytné – venkovské**

#### Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech s plochami pozemků, které umožňují podnikatelské aktivity a pěstitelskou činnost nad rámec samozásobitelských potřeb

#### Přípustné využití:

- pozemní komunikace, veřejná prostranství s veřejnou zelení, související technická infrastruktura

- užitkové a rekreační zahrady, okrasná zeleň, dětská hřiště

- občanské vybavení jako součást rodinného domu nebo ve vlastních účelových stavbách (zařízení péče o děti, školská zařízení, zdravotnická zařízení, ubytovací a sociální služby, administrativní služby, stavby a zařízení pro kulturu, maloobchodní a stravovací služby)

- zemědělská neživočišná výroba nad rámec samozásobitelství ve vlastních účelových stavbách

- odstavování vozidel obyvatel a zákazníků na pozemcích příslušejících k příslušným stavbám

- v ploše **Z4b** pouze multifunkční zemědělské využití - chov domácích zvířat, pěstební plochy pro ovoce a zeleninu, oplocení pro ochranu domácích zvířat a domácích výpěstků, možnost umístění objektu pro obsluhu plochy, např. prodej domácích produktů, ustájení domácích zvířat, dále možnost výsadby vzrostlých stromů jako vizuální ochrany před objektem ČOV, vysoké zastoupení zeleně

#### Podmíněně přípustné využití:

- živočišná výroba nad rámec samozásobitelství – skot v rozsahu nad 2 ks, vepř v rozsahu nad 4 ks

- podnikatelská činnost (drobná výroba, řemesla, služby, obchod) ve vlastních účelových stavbách, pouze pokud její produkce hluku, prachu a zápachu nepřekračuje hygienické normy určené pro obytné zóny

- nová výstavba je podmíněna výstavbou kompletní veřejné infrastruktury bez finanční spoluúčasti obce

- v ploše Z4 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., o ochraně před nepříznivými účinky hluku a vibrací ve znění pozdějších předpisů

#### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, které by měly negativní vliv na životní prostředí v obci

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

- **řadové domy, dvojdomy**

#### Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výměry nově oddělovaných stavebních pozemků nejsou stanoveny

- minimální velikost pozemku pro výstavbu v zastavěném území obce je stanovena na **1000 m<sup>2</sup>**
- minimální výměry nově oddělovaných stavebních pozemků v zastavitelných plochách jsou stanoveny na **800 m<sup>2</sup>**
- maximální zastavění pozemku je stanoveno na 40%, min. 40% výměry pozemku bude tvořit zezeň
- zachovat stávající výšky objektů, u nových staveb max. 2 nadzemní podlaží a podkroví
- v ploše **Z4a** max. 1 - 2 rodinné domy
- tvar střech - sklonového typu - sedlové, valbové apod. se sklonem 30 - 45°, nepřipouští se střechy pultové
- podmínka parkování se stanovuje na dvě parkovací místa nebo garážová stání na vlastním pozemku vždy pro jednu bytovou jednotku

### **PLOCHY BYDLENÍ – BV – bydlení v rodinných domech – venkovské**

#### Hlavní využití:

- trvalé bydlení v rodinných domech

#### Přípustné využití:

- pozemní komunikace, veřejná prostranství s veřejnou zelení, související technická infrastruktura
- užitkové a rekreační zahrady, okrasná zezeň, dětská hřiště
- objekty rodinné rekreace
- občanské vybavení s maximální užitnou plochou 100 m<sup>2</sup> (zařízení péče o děti, školská zařízení, zdravotnická zařízení, ubytovací a sociální služby, administrativní služby, stavby a zařízení pro kulturu, maloobchodní a stravovací služby), lze umístit v rodinném domě nebo v samostatné stavbě
- drobná zemědělská pěstivelská a chovatelská činnost pouze pro vlastní potřebu, která svými negativními účinky neovlivní sousední pozemky
- parkování zajištěno na vlastních pozemcích

#### Podmíněně přípustné využití:

- plochy v ochranných a bezpečnostních pásmech technické infrastruktury v souladu se stanovisky správců těchto sítí
- nová výstavba je podmíněna výstavbou kompletní veřejné infrastruktury bez finanční spoluúčasti obce
- dostatečně kapacitní dopravní infrastruktura musí být dokončena před zahájením výstavby rodinných domů a před její realizací musí vlastníci stávajících komunikací odsouhlasit případné napojení nově vymezených rozvojových lokalit

#### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, které by měly negativní vliv na životní prostředí v obci
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

- nové objekty rodinné rekreace

- řadové domy, dvojdomy

#### Podmínky prostorového uspořádání:

- pouze rodinné domy soliterní

- maximální výměry nově oddělovaných stavebních pozemků nejsou stanoveny

- min. výměry nově oddělovaných stavebních pozemků jsou stanoveny na **800 m<sup>2</sup>**

- výšky objektů max. 2 nadzemní podlaží a podkroví, v ploše Z6 1 nadzemní podlaží a podkroví

- maximální zastavění pozemku v zastavěném území obce je stanoveno na 40%, min. 30% pozemku bude tvořit zeleň, pro stávající pozemky vymezené a zastavěné stavbami pro bydlení ke dni nabytí účinnosti tohoto územního plánu se připouští umístit na nich dostavby stávajících objektů a drobné stavby nad rámec přípustného max. zastavění pozemků, maximálně ale do 1,1 násobku plochy prokazatelně a legálně zastavěné ke dni nabytí účinnosti tohoto ÚP a za předpokladu dodržení obecných předpisů o odstupech staveb

- maximální zastavění pozemku v zastavitelných plochách je stanoveno na 25%, min. 40% pozemku bude tvořit zeleň, v ploše Z6 max. zastavěná plocha jedním rodinným domem je stanovena na 150 m<sup>2</sup>

- tvar střech - sklonového typu - sedlové, valbové apod. se sklonem 30 - 45°, nepřipouští se střechy pultové

- podmínka parkování se stanovuje na dvě parkovací místa nebo garážová stání na vlastním pozemku vždy pro jednu bytovou jednotku

### **PLOCHY BYDLENÍ – BH – v bytových domech**

#### Hlavní využití:

- trvalé bydlení v bytových domech s pozemky vyhrazenými pro potřeby obyvatel

#### Přípustné využití:

- pozemní komunikace, veřejná prostranství s veřejnou zelení, související technická infrastruktura

- užitková, rekreační a okrasná zeleň, dětská hřiště

- garáže pro potřeby obyvatel bytového domu

- zařízení sociální, zdravotnická a školní

#### Podmíněně přípustné využití:

- podnikatelská činnost (obchod, služby), pokud její produkce hluku, prachu a zápachu nepřekročí hygienické normy určené pro obytné zóny

#### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, které by měly negativní vliv na životní prostředí v obci

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

#### Podmínky prostorového uspořádání:

- max. výška zástavby zůstane ve stávající hodnotě (platí i pro případné přístavby nebo novou výstavbu na stávajícím pozemku)
- zastavěná plocha domu max. 400 m<sup>2</sup>
- max. zastavění pozemku je stanoveno na 50%, min. výměra zeleně na 30%
- podnikatelské provozovny mohou být umístěny pouze uvnitř bytových domů

#### **PLOCHY BYDLENÍ – BI – bydlení v rodinných domech – městské a příměstské**

##### Hlavní využití:

- trvalé bydlení v rodinných domech

##### Přípustné využití:

- pozemní komunikace, veřejná prostranství s veřejnou zelení, případně vodní plochou, dětská hřiště, související technická infrastruktura

- užitkové a rekreační zahrady, okrasná zeleň

- občanské vybavení s maximální užitnou plochou 100 m<sup>2</sup>, ~~na pozemku p.č. 496/155 s užitnou plochou větší než 100 m<sup>2</sup>~~ (zařízení péče o děti, školská zařízení, zdravotnická zařízení, ubytovací a sociální služby, administrativní služby, stavby a zařízení pro kulturu, maloobchodní a stravovací služby), lze umístit v rodinném domě nebo v samostatné stavbě

~~na části pozemku p.č. 496/155 o rozloze 2000 m<sup>2</sup> lze umístit stavby občanského vybavení typu veřejná infrastruktura a komerční zařízení malá a střední, ostatní plocha tohoto pozemku bude využita pro veřejné prostranství řešené jako celek~~

- parkování zajištěno na vlastních pozemcích

##### Podmíněně přípustné využití:

- plochy v ochranných a bezpečnostních pásmech technické infrastruktury v souladu se stanovisky správců těchto sítí
- nová výstavba je podmíněna výstavbou kompletní veřejné infrastruktury bez finanční spoluúčasti obce
- dostatečně kapacitní dopravní infrastruktura musí být dokončena současně s ukončením výstavby rodinných domů a před její realizací musí vlastníci stávajících komunikací odsouhlasit případné napojení nově vymezených rozvojových lokalit

##### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, které by měly negativní vliv na životní prostředí v obci
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
- zemědělská chovatelská činnost, včetně produkce pro vlastní potřebu
- **řadové domy, dvojdomy**

##### Podmínky prostorového uspořádání:

- rodinné domy solitérní, ~~dvojdomy nebo domy řadové~~
- maximální výměry stavebních pozemků nejsou stanoveny

- minimální výměry stavebních pozemků jsou stanoveny takto:

**plocha Z2** (max. 105 RD) – dle urbanistické (územní) studie projednané a schválené obcí v r. 2008 a dle současného stavu dělení pozemků zaneseného v katastru nemovitostí, pozemky, ~~kromě pozemku p.č. 496/155,~~ není možné dále dělit na menší stavební parcely

**zastavěné území** – v zastavěné části obce pozemky dále nedělit

- výška staveb max. 2 nadzemní podlaží pro všechny stavby, max. výška hřebene střechy 9,5 m nad rostlým terénem

- maximální zastavění pozemků o rozloze 800 m<sup>2</sup> a větších je stanoveno na 30%, u pozemků menších jak 800 m<sup>2</sup> na 40%, ve stávající zástavbě v lokalitě řadových domů na pozemcích p.č. 508/39 - 73 je stanoveno na 60%

- min. 40% jednotlivých pozemků bude tvořit zeleň, výměra zeleně v zastavěném území obce na pozemcích p.č. 508/39 - 73 bude min. 30%

- nová zástavba v ploše Z2 je přípustná pouze individuálními (soliterními) domy, které budou mít charakter venkovské zástavby s tvarem střech sklonového typu a nebudou vzbuzovat dojem vzhledu řadového domu jako je to v případě rodinného domu o 2 a 3 bytových jednotkách

- tvar střech - sklonového typu - sedlové, valbové apod. se sklonem 30 - 45°, nepřipouští se střechy pultové

- podmínka parkování se stanovuje na dvě parkovací místa nebo garážová stání na vlastním pozemku vždy pro jednu bytovou jednotku

- na pozemek rodinného domu bude proveden jeden vjezd a jeden pěší vstup, do objektu bude realizován jeden hlavní vstup

## **PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – OV – veřejná infrastruktura**

### Hlavní využití:

- nekomerční občanské vybavení (vzdělání a výchova, veřejná správa, kultura a sport, zdravotnictví a sociální služby, církev, ochrana obyvatelstva)

### Přípustné využití:

- parkování vozidel pro potřeby občanského vybavení OV na vyhrazených pozemcích

- pozemní komunikace a související technická infrastruktura

- ~~trvalé bydlení správce nebo majitele staveb,~~ stravovací služby

- bydlení v objektu OV za podmínky max. podlahové plochy bytu 50% z celkové podlahové plochy objektu, kromě plochy Z14

- veřejná zeleň

### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

### Podmínky prostorového uspořádání:

- výška objektů – max. 2 nadzemní podlaží a podkroví

- tvar střech - sklonového typu - sedlové, valbové apod. se sklonem 30 - 45°, nepřipouští se střechy pultové; střech objektů na ploše Z14 se tato podmínka netýká



## **PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – OM – komerční zařízení malá a střední**

### Hlavní využití:

- komerční občanské vybavení (obchodní prodej, administrativa, služby, stravování)

### Přípustné využití:

- parkování vozidel pro potřeby občanského vybavení OM na vyhrazených pozemcích
- pozemní komunikace a související technická infrastruktura
- ~~trvalé bydlení správce nebo majitele staveb, dočasné ubytování zaměstnanců~~
- bydlení v objektu OM za podmínky max. podlahové plochy bytu 50% z celkové podlahové plochy objektu

### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, které by měly negativní vliv na životní prostředí v obci
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

### Podmínky prostorového uspořádání:

- výška objektů – max. 2 nadzemní podlaží a podkroví
- tvar střech - sklonového typu - sedlové, valbové apod. se sklonem 30 - 45°, nepřipouští se střechy pultové

## **PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – OS – tělovýchovná a sportovní zařízení**

### Hlavní využití:

- plochy pro tělovýchovu a sport

### Přípustné využití:

- parkování vozidel pro potřeby občanského vybavení OS na vyhrazených pozemcích
- pozemní komunikace a související technická infrastruktura
- podnikatelská činnost související se sportovní činností, s vlastními účelovými stavbami a prostory (např. prodej občerstvení)
- ochranná a okrasná zeleň

### Podmínky:

- konkrétní nové záměry připravované na těchto plochách je nutné v rámci jejich projektové přípravy předložit Krajskému úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství k vyjádření, zda budou či nebudou předmětem posuzování vlivů na životní prostředí (tzv. EIA)

### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

### Podmínky prostorového uspořádání:

- stavby související se sportovním a tělovýchovným zařízením – max. 1 nadzemní podlaží a podkroví

## **PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – VD – drobná a řemeslná výroba**

### Hlavní využití:

- drobná výroba, výrobní a opravářské služby, nevýrobní služby, navazující zpracovatelské provozovny řemeslného charakteru

### Přípustné využití:

- parkování vozidel pro potřeby drobné a řemeslné výroby a služeb na vyhrazených pozemcích

- pozemní komunikace a související technická infrastruktura

- drobná a střední průmyslová výroba, řemeslné dílny a opravny

- sklady

- trvalé bydlení správce nebo majitele účelových staveb, administrativní činnost

- ochranná a izolační zeleň

### Podmíněně přípustné využití:

- plochy v ochranných a bezpečnostních pásmech technické infrastruktury v souladu se stanovisky správců těchto sítí

- výrobní a podnikatelská činnost pouze tehdy, jestliže její produkce hluku, prachu a zápachu nepřesahuje hygienické limity určené pro obytné zóny (měřeno v místě přechodu ploch VD na obytné)

### Podmínky:

- konkrétní nové záměry připravované na těchto plochách je nutné v rámci jejich projektové přípravy předložit Krajskému úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství k vyjádření, zda budou či nebudou předmětem posuzování vlivů na životní prostředí (tzv. EIA)

~~- v ploše Z13 budou dodrženy specifické podmínky:~~

~~1) část plochy Z13 přiléhající k ploše Z12 bude opatřena pásem vzrostlé zeleně, který oddělí plochu od sousedních ploch bydlení,~~

~~2) vzhledem k blízkosti ploch pro bydlení nebudou v ploše Z13 z hygienického hlediska realizovány provozy produkující např. chemické látky, výbušniny, odpadní materiál všeho druhu (sklady výbušnin, sklady chemických látek a nebezpečného odpadu, vrakoviště apod.) a provozy, které jiným způsobem zatěžují okolí včetně nadměrné dopravy~~

- v plochách VD udržovat zatravněné plochy s keřovou i stromovou zelení

### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a zařízení nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

### Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výška objektů je stanovena na 15 m

- maximální zastavění 30 % jednotlivých zastavitelných ploch

- na jednotlivých zastavitelných plochách bude min. 30% plochy zeleně

## **PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – VZ – zemědělská výroba**

### Hlavní využití:

- zemědělská výroba, včetně živočišné

### 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

### Přípustné využití 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
- zahradnická činnost s vlastními účelovými stavbami
- využití farmy v rámci agroturistiky s možností přechodného ubytování, chov ryb
- trvalé bydlení správce nebo majitele účelových staveb, dočasné ubytování zaměstnanců, administrativní činnost

### Podmíněně přípustné využití:

- živočišná výroba – při zkapacitňování chovu zvířat, změně druhu chovaných zvířat, změnách technologie chovu, zavádění nových provozů živočišné výroby vždy prokázat výpočtem dle platného metodického pokynu nebo jiné platné legislativní úpravy, že produkce pachů nebude zasahovat do ploch hygienické ochrany (následně vyhlásit pásmo hygienické ochrany PHO)

- v ploše Z7 je v územním řízení pro umístění staveb s bydlením správců nebo majitelů účelových staveb nutná specifikace hlukové zátěže stávajícího zemědělského areálu a je nutné prokázat splnění hygienických limitů hluku dle nařízení vlády 272/2011 Sb., o ochraně před nepříznivými účinky hluku a vibrací ve znění pozdějších předpisů

- zemědělská výroba bude plně akceptovaná v rámci stávajícího pásma hygienické ochrany

#### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a zařízení nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

#### Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výška objektů je stanovena na 15 m (mimo speciální stavby např. sila)
- v koridoru ochranného pásma RR spoje speciální stavby a zařízení max. 20 m nad terémem, opláštění a střešní krytiny nesmí být z kovového materiálu
- maximální zastavění 50 % jednotlivých zastavitelných ploch, min. výměra zeleně 30%

### **PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – VK – skladování**

#### Hlavní využití:

- velkokapacitní skladování

#### Přípustné využití:

- drobná a střední výroba
- obchod, služby, administrativa
- trvalé bydlení správce nebo majitele účelových staveb
- odstavování vozidel na vyhrazených pozemcích uvnitř skladovacího areálu
- pozemní komunikace a související technická infrastruktura
- vlečka – doprava a plochy pro vykládku a nakládku zboží
- plochy zeleně

#### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

#### Podmínky prostorového uspořádání:

- výška objektů – výška objektů nepřesáhne výšku stávající nejvyšší budovy areálu
- maximální zastavění 50 % plochy VK, min. výměra zeleně 20%
- udržovat zatravněné plochy s keřovou a stromovou zelení

### **VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ – PV**

#### Hlavní využití:

- veřejně přístupná prostranství s významnou funkcí prostorotvornou a komunikační, pozemky zajišťující dostupnost ploch bydlení, smíšených obytných, občanského vybavení, výroby a skladování a ploch nezastavěného území

#### Přípustné využití:

- veřejná zeleň, ochranná a izolační zeleň
- odstavování vozidel na místech k tomu určených, autobusové zastávky, související technická infrastruktura, na vyhrazených místech stanoviště kontejnerů na tříděný odpad
- cyklistické trasy, pěší turistické trasy

#### Podmínky:

- dostatečně kapacitní dopravní infrastruktura musí být dokončena před zahájením výstavby rodinných domů a před její realizací musí vlastníci stávajících komunikací odsouhlasit případné napojení nově vymezených rozvojových lokalit
- místní obslužné komunikace včetně veřejných prostranství budou řešeny v dokumentaci k územnímu řízení na dělení pozemků nebo v územních studiích pro jednotlivé zastavitelné plochy pro bydlení v rozsahu celých těchto ploch

#### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné s hlavním a přípustným využitím

#### Podmínky prostorového uspořádání:

- šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemky rodinných domů, je min. 8 m, šířka účelových komunikací v nezastavěném území je min. 3 m, doporučená 5 m

### **DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA – DS – silniční**

#### Hlavní využití:

- doprava po silnicích 3. třídy

#### Přípustné využití:

- autobusové zastávky
- liniové stavby technické infrastruktury
- ochranná a izolační zeleň

#### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné s hlavním a přípustným využitím

#### Podmínky prostorového uspořádání:

- řídí se platnými předpisy v silniční dopravě

### **DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA – DZ – železniční**

#### Hlavní využití:

- železnice včetně železničních zařízení sloužící kolejové veřejné dopravě

#### Přípustné využití:

- železniční stavby a zařízení související se železniční dopravou
- odstavování vozidel železniční dopravy
- plochy pro nakládku a vykládku, manipulační plochy
- související technická infrastruktura
- ochranná a izolační zeleň

#### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné s hlavním a přípustným využitím

#### Podmínky prostorového uspořádání:

- řídí se platnými předpisy v železniční dopravě

## **PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – TI – technická infrastruktura – inženýrské sítě**

### Hlavní využití:

- plocha pro čistírnu odpadních vod, plochy pro vodní zdroje, plocha pro plynový objekt

### Přípustné využití:

- související dopravní a technická infrastruktura
- ochranná zeleň

### Podmínky:

- kapacita ČOV – rozšíření na výslednou kapacitu 1050 EO

### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné s hlavním a přípustným využitím

## **PLOCHY SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ – ZV – zeleň na veřejných prostranstvích**

### Hlavní využití:

- významné plochy zeleně umístěné v centrálních částech obce

### Přípustné využití:

- zpevněné i nezpevněné pěší komunikace
- pouze stavby drobné architektury – altány, pomníky, lavičky apod.
- technická infrastruktura pouze v nezbytných případech
- možné umístit vodní plochy v návaznosti na vodoteč

### Nepřípustné využití:

- veškeré činnosti neslučitelné s hlavním a přípustným využitím

### Podmínky prostorového uspořádání:

- max. podíl zpevněných ploch 15 %

## **PLOCHY SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ – ZS – zeleň soukromá a vyhrazená**

### Hlavní využití:

- plochy soukromé zeleně

### Přípustné využití:

- oplocené zahrady a sady bez dalších staveb

### Nepřípustné využití:

- veškeré činnosti neslučitelné s hlavním a přípustným využitím

## **PLOCHY SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ – ZO – zeleň ochranná a izolační**

### Hlavní využití:

- významné plochy ochranné a izolační zeleně

#### Přípustné využití:

- liniová technická infrastruktura

#### Nepřípustné využití:

- veškeré činnosti neslučitelné s hlavním a přípustným využitím

### **PLOCHY SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ – ZP – zeleň přírodního charakteru**

#### Hlavní využití:

- udržovaná zeleň, která je součástí biokoridoru a prochází zastavěným územím

#### Podmíněně přípustné využití:

- stavby liniové dopravní a technické infrastruktury, bez rozšiřování na úkor ploch ZP, retenční opatření
- stavby a opatření související s ÚSES

#### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné s hlavním a podmíněně přípustným využitím
- oplocování pozemků

### **PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – NZ**

#### Hlavní využití:

- obhospodařování zemědělské půdy – orná půda, louky, pastviny, travní porosty

#### Přípustné využití:

- související dopravní a technická infrastruktura
- cyklotrasy a pěší turistické trasy
- účelové stavby – seníky apod.
- retenční a meliorační opatření, ochranná opatření proti erozi, ochranná zeleň (např. pro zadržení vody v krajině), stavby a opatření související s ÚSES

#### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné s hlavním a přípustným využitím

### **PLOCHY LESNÍ – NL**

#### Hlavní využití:

- monofunkční plochy pozemků určených k plnění funkcí lesa

#### Podmíněně přípustné využití:

- liniové stavby dopravní a technické infrastruktury za podmínky využití stávajících lesních cest, bez jakéhokoliv rozšiřování na úkor lesa, stavby a opatření související s ÚSES, retenční opatření
- drobné účelové stavby – seníky, krmelce, posedy

#### Nepřípustné využití:

- všechny stavby kromě staveb uvedených v podmíněně přípustném využití
- nedojde k záboru lesních pozemků, na lesních pozemcích nebudou umístěny nové komunikace, zůstanou zde stávající komunikace s nezpevněným povrchem

## **PLOCHY PŘÍRODNÍ – NP**

### Hlavní využití:

- prvky územního systému ekologické stability včetně významných krajinných prvků, jedná se o pozemky zvýšené ekologické stability ve srovnání s okolím, na kterých je nutné uchovat přirozené druhy organismů a zajistit ochranu přírody a krajiny, dále plochy zeleně s funkcí ochrannou, krajino tvornou, retenční

### Podmíněně přípustné využití:

- stavby liniové dopravní a technické infrastruktury, bez rozšiřování na úkor ploch NP, retenční opatření  
- stavby a opatření související s ÚSES

### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné s hlavním a podmíněně přípustným využitím  
- oplocování pozemků

## **PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ – VV**

### Hlavní využití:

- pozemky vodních ploch a koryt vodních toků, pobřežní porosty, mokřady

### Podmíněně přípustné využití:

- opatření pro regulaci vodního režimu v území, opatření pro ochranu před škodlivými vlivy velkých vod a opatření pro ochranu před suchem, zajištění vody pro požární účely

### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné s hlavním a podmíněně přípustným využitím  
- oplocování pozemků – nově zřizovaná oplocení ploch na pozemcích sousedících s koryty vodních toků budou umístěna ve vzdálenosti alespoň 6 m od břehové čáry koryta vodního toku, bude tak zachováno nezastavěné území pro průchod velkých vod a jako manipulační pásy

## **PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – NSpz – funkce přírodní, zemědělská**

### Hlavní využití:

- plochy zeleně s funkcí ochrannou, krajino tvornou, retenční, obhospodařování travních porostů

### Podmíněně přípustné využití:

- následujícími činnostmi nesmí dojít k omezení hlavního využití, které musí stále převládat – stavby a opatření související s ÚSES, retenční opatření, související dopravní a technická infrastruktura

### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné s hlavním a podmíněně přípustným využitím  
- oplocování pozemků



### **Všeobecně stanoveno pro celé řešené území**

- nově zřizovaná oplocení ploch na pozemcích sousedících s koryty vodních toků budou umístěna ve vzdálenosti alespoň 6 m od břehové čáry koryta vodního toku, bude tak zachováno nezastavěné území pro průchod velkých vod a jako manipulační pásy
- nedojde k záboru lesních pozemků, na lesních pozemcích nebudou umístěny nové komunikace, zůstanou zde stávající komunikace s nezpevněným povrchem
- plochy zeleně zabíhající do zastavitelných ploch a do zastavěného území budou maximálně respektovány
- vzhledem ke krajinnému rázu řešeného území a ke kulturním hodnotám území se v řešeném území nepovoluje výstavba větrných a fotovoltaických elektráren a nepovoluje se dobývání ložisek nerostných surovin
- plochy určené pro výstavbu budou napojeny na veřejnou technickou infrastrukturu (vodovod, kanalizace), na těchto plochách je zakázáno budovat jímky na vývoz odpadních vod, domovní čistírny odpadních vod a studny, neznečištěné dešťové vody budou zasakovány na pozemcích stavebníků
- odvodnění ploch areálů nesmí negativně ovlivnit průtoky vodních toků, v případě nutnosti realizovat retenční nádrže s regulovaným odtokem dešťových vod, kontaminované vody závadnými látkami musí být předčištěny na vhodných čistících zařízeních
- v případě dotčení pozemků s melioračním nebo zavlažovacím zařízením bude zachována jeho funkčnost a realizace zástavby bude projednána se správcí, provozovateli a s vlastníky těchto zařízení
- nepovolují se nové stavby pro rodinnou rekreaci

### **Vysvětlivky k regulativům**

- zastavění pozemků je vyjádřeno procentuelně a zahrnuje zastavěnou plochu všech zastavěných ploch jednotlivých nadzemních staveb
- výšky objektů jsou uvedeny počtem nadzemních podlaží, příp. podkroví nebo v metrech měřeno od rostlého terénu

### **7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

#### Veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury:

WD1 – stavba dopravního napojení plochy Z5 na stávající komunikaci (celková šířka včetně plochy pro pěší 9 m)

#### Veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury:

WT1 – rozšíření ČOV

#### Veřejně prospěšná opatření k založení a ochraně prvků ÚSES:

VU1, 2, 3 – plochy biocenter

VU5, 6, 7 – plochy biokoridorů

## **8. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo ve prospěch obce Polerady**

Veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury:

WD1 – stavba dopravního napojení plochy Z5 na stávající komunikaci (celková šířka včetně plochy pro pěší 9 m)

Veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury:

WT1 – rozšíření ČOV

## **9. Stanovení kompenzačních opatření podle příslušného ustanovení stavebního zákona**

Dotčený orgán státní správy ve svém stanovisku k zadání ÚP Polerady vyloučil významný vliv návrhu ÚP na evropsky významné lokality a ptačí oblasti. ÚP Polerady nemá významný negativní vliv na příznivý stav nebo celistvost žádné evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.

## **10. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části**

Textová část návrhu územního plánu Polerady u Prahy má 28 listů, grafická část návrhu územního plánu obsahuje 10 výkresů.

## **11. Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie**

Pro zastavitelnou plochu Z5 bude zpracována územní studie, která bude řešit parcelaci plochy, umístění veřejných prostranství, dopravní a technickou infrastrukturu v rozsahu celé vymezené plochy Z5. Územní studie bude zpracována 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 zpracována 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. Územní plán Polerady toto řešení dle studie přebírá. Je nutné doplnit umístění veřejných prostranství. ~~Občanské vybavení veřejné (mateřská škola) a komerční bude umístěno na části pozemku p.č. 496/155.~~ Dělení ~~ostatních~~ pozemků je nepřípustné. Pozemek p.č. 496/155 je definován jako plocha Z14 s funkcí OV.

## **12. Stanovení pořadí změn v území (etapizace výstavby)**

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

1. etapa výstavby RD – plocha Z2
2. etapa výstavby RD – plocha Z5 – tuto etapu výstavby lze zahájit za podmínky, že bude splněno min. 70% povolení, ohlášení apod. pro výstavbu v ploše Z2