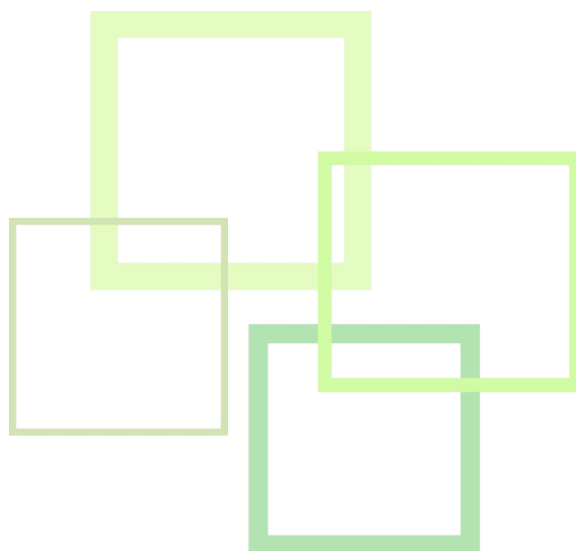


ZMĚNA č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU POLERADY



TEXTOVÁ ČÁST – ODŮVODNĚNÍ

PŘÍLOHA 1 – SROVNÁVACÍ TEXT

Obsah textu úplného znění po změně č. 23 územního plánu:

A) Vymezení zastavěného území, včetně stanovení data, k němuž je vymezeno	4
B) Základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot	4
C) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	4
V územním plánu Polerady jsou vymezeny následující rozvojové plochy - zastavitelné plochy (Z):	4
V územním plánu Polerady jsou vymezeny následující rozvojové plochy – transformační plochy přestavby (PT):	7
Plochy systému sídelní zeleně	7
D) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití	8
Zásobení pitnou vodou:	9
Zajištění vody pro požární účely:	9
Odkanalizování:	9
E) Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně	11
V územním plánu Polerady jsou vymezeny následující rozvojové plochy – plochy změn v krajině (K):	12
Biocentra:	12
Biokoridory:	13
Významné krajinné prvky:	13
F) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití) Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití	14
PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – SV – smíšené obytné – venkovské	14
1000 m ²	15
PLOCHY BYDLENÍ – BV – bydlení venkovské	16
PLOCHY BYDLENÍ – BH – bydlení hromadné	17
PLOCHY BYDLENÍ – BI – bydlení individuální	18
PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – OV – občanské vybavení veřejné	19
PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – OK – občanské vybavení komerční	20
PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – OS – občanské vybavení – sport	20
PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – VD – výroba drobná a služby	21
PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – VZ – výroba zemědělská a lesnická	22
PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – VS – skladové areály skladování a logistika	

.....	23
PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – PU – veřejná prostranství všeobecná ..	23
PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – DS – doprava silniční	24
PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – DD – doprava drážní	24
PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – TU – technická infrastruktura všeobecná.....	25
PLOCHY ZELENĚ – ZU – zeleň všeobecná	25
PLOCHY ZELENĚ – ZZ – zeleň zahrady a sady zahradní a sadová.....	26
PLOCHY ZELENĚ – ZO – zeleň ochranná a izolační.....	26
PLOCHY ZELENĚ – ZK – zeleň krajinná.....	26
PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – AU – zemědělské všeobecné	26
PLOCHY LESNÍ – LU – lesní všeobecné.....	27
PLOCHY PŘÍRODNÍ – NU – přírodní všeobecné	27
PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ – WU – vodní a vodohospodářské všeobecné.....	27
PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ KRAJINNÉ – MU – smíšené nezastavěného území krajinné všeobecné.....	28
Všeobecně stanoveno pro celé řešené území	28
Vysvětlivky k regulativům.....	29
G) 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	29
H) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona.....	29
I) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	29
J) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti .	30
L) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	30

A) Vymezení zastavěného území, včetně stanovení data, k němuž je vymezeno

Zastavěné území obce Polerady je ~~vymezeno k datu 1. 10. 2023~~ aktualizováno Změnou č. 3 k datu 11. 5. 2026. Zastavěné území a jeho hranice jsou zakresleny v grafické části územního plánu, a to ve výkresech I.1, I.2 a II.1.

B) 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.

C) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Územní plán je zpracován s prvky regulačního plánu. Prvky regulačního plánu jsou vymezeny pro celé území obce.

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 zachována. 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 zachována, 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 zachována. 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):

Z.4 – zastavitelná plocha při severní hranici zastavěného území

rozloha: 8990 m²

základní využití plochy: plochy smíšené obytné – SV – 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 Z.4, plocha je rozdělena na dvě části – Z.4a o rozloze 4790 m², kde je umožněna výstavba max. 1 - 2 rodinných domů s podmínkou min. výměry pozemku pro výstavbu jednoho rodinného domu 800 m², a Z.4b pro multifunkční zemědělské využití bez výstavby rodinných domů

Z.5 – zastavitelná plocha „Za rybníkem“ severně od návsi s obecním úřadem

rozloha: 25188 m²

základní využití plochy: ~~plochy smíšené obytné – SV – smíšené obytné – venkovské~~
plochy bydlení – BI – bydlení individuální

nezbytná podmínka realizace:

- územní studie se zaměřením na ochranu přírody a krajiny zpracovaná pro celou plochu Z.5, lhůta o vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje do data 1. 7. 2030,

- veřejné prostranství bude vymezeno na ploše min. 1000 m²,

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

specifické podmínky: plocha je na severní a severovýchodní straně limitovaná bezpečnostním pásmem VTL plynovodu s tlakem nad 40 barů a do podstatné části území zasahuje ochranné pásmo produktovodu

Z.6 – zastavitelná plocha východně od plochy Z.5

rozloha: ~~3027~~ 2101 m²

základní využití plochy: plochy bydlení – BV – bydlení venkovské – plocha pro max. 3 RD na parcele min. výměry 800 m²

nezbytná podmínka realizace: stávající zeleň zůstane zachována, max. zastavěná plocha jednoho rodinného domu je stanovena na 150 m²

specifické podmínky: na pozemcích, které jsou součástí bezpečnostního pásma VTL plynovodu s tlakem nad 40 barů, budou respektovány předem domluvené podmínky vlastníků a provozovatelů této technické infrastruktury, celá plocha Z.6 leží v ochranném pásmu produktovodu. Umístit stavby v ochranném a bezpečnostním pásmu plynárenských zařízení lze pouze po předchozím souhlasu provozovatele. Stavby v ochranném a bezpečnostním pásmu plynárenského zařízení budou povoleny pouze pokud to bezpečnostní a technické podmínky umožní.

Z.7 – zastavitelná plocha severně od návsi s původním rybníkem (mezi plochou Z.2 a Poleradským potokem)

rozloha: 13877 m²

základní využití plochy: plochy výroby a skladování – VZ – výroba zemědělská a lesnická

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)

Z.8a, Z.8b – zastavitelná plocha „Za humny“ při západní straně stávajícího areálu zemědělské výroby

rozloha: ~~20980~~ 1705 m²

základní využití plochy: plochy výroby a skladování – VD – výroba drobná a služby
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)~~

~~veřejné prostranství, které se nachází mezi plochami Z.8a a Z.8b může být v rámci řešení dané plochy přesunuto, musí ale zůstat zachována prostupnost území včetně jejího směru~~ část plochy se nachází v ochranném pásmu vodního zdroje, kde budou plně respektovány podmínky jeho ochrany, plocha bezprostředně navazuje na lokální biokoridor LBK.3 a VKP 3, přičemž stavební činnost a provoz nesmí narušit jejich funkce, navrhované využití pro drobnou výrobu a služby nesmí negativně ovlivňovat přilehlé obytné území

Z.9 – zastavitelná plocha „Pod hájem“ při východní straně stávajícího areálu zemědělské výroby

rozloha: 26670 m²

základní využití plochy: plochy výroby a skladování – VD – výroba drobná a služby
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)

~~**Z.12 – zastavitelná plocha „Pod průhonem“** – plocha pro 1 RD~~

~~*rozloha:* 2501 m²~~

~~*základní využití plochy:* plochy bydlení – BV – bydlení venkovské *nezbytná podmínka realizace:* není~~

~~*specifické podmínky:* na pozemkách, které jsou součástí bezpečnostního pásma VTL plynovodu s tlakem nad 40 barů, budou respektovány předem domluvené podmínky vlastníků a provozovatelů této technické infrastruktury, celá plocha Z.12 leží v ochranném pásmu produktovodu. Umístit stavby v ochranném a bezpečnostním pásmu plynárenských zařízení lze pouze po předchozím souhlasu provozovatele. Stavby v ochranném a bezpečnostním pásmu plynárenského zařízení budou povoleny pouze pokud to bezpečnostní a technické podmínky umožní.~~

Z.13 – zastavitelná plocha „Pod průhonem“ navazující severně na plochu Z.12

rozloha: 2500 m²

základní využití plochy: plochy bydlení – BV – bydlení venkovské
nezbytná podmínka realizace: není

specifické podmínky: plocha je v bezpečnostním pásmu VTL plynovodu s tlakem nad 40 barů, proto budou respektovány předem domluvené podmínky vlastníků a provozovatelů této technické infrastruktury, celá plocha Z.13 leží v ochranném pásmu produktovodu. Umístit stavby v ochranném a bezpečnostním pásmu plynárenských zařízení lze pouze po předchozím souhlasu provozovatele. Stavby v ochranném a bezpečnostním pásmu plynárenského zařízení budou povoleny pouze pokud to bezpečnostní a technické podmínky umožní.

Z.14 – zastavitelná plocha – část pozemku p.č. 496/155 k.ú. Polerady

rozloha: 3882 m²

základní využití plochy: plochy občanského vybavení – OV – občanské vybavení veřejné

nezbytná podmínka realizace: není

specifické podmínky: nejsou

Z.15 – zastavitelná plocha – nádraží

rozloha: 630 m²

základní využití plochy: plochy občanského vybavení – OV – občanské vybavení veřejné

nezbytná podmínka realizace: není

specifické podmínky: nejsou

V územním plánu Polerady jsou vymezeny následující rozvojové plochy – transformační plochy přestavby (PT):

P.1 – plocha přestavby navazující severně na stávající areál zemědělské výroby

rozloha: 2716 m²

základní využití plochy: plochy občanského vybavení – OS – občanské vybavení sport

nezbytná podmínka realizace: není

specifické podmínky: plocha leží v pásnu 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)

PT.2 – transformační plocha přestavby na pozemku parc. č. 496/58

rozloha: 1214 m²

základní využití plochy: plochy bydlení – BH – bydlení hromadné

nezbytná podmínka realizace: není

specifické podmínky: nejsou

P.3 – plocha přestavby na pozemku stp. č. 39

rozloha: 173 m²

základní využití plochy: plochy občanského vybavení – OV – občanské vybavení veřejné

nezbytná podmínka realizace: není

specifické podmínky: nejsou

T.4 – transformační plocha na pozemcích st. 33/2 a parc. č. 8/3

rozloha: 1057 m²

základní využití plochy: plochy bydlení – BH – bydlení hromadné

nezbytná podmínka realizace: není

specifické podmínky: nejsou

Plochy systému sídelní zeleně

V řešeném území jsou vymezeny plochy zeleně – ZZ – ~~zeleně~~ – ~~zahradky a sady~~ ~~zeleně zahradní a sadová~~, které většinou tvoří oplocené zahrady a sady bez možnosti dalších staveb. Dále jsou vymezeny plochy zeleně – ZU – zeleně všeobecná. Jedná se o

zeleně na dvou stávajících veřejných prostranstvích, která jsou v místech původních historických návší. Dále jsou v ÚP vymezeny plochy zeleně – ZO – zeleně ochranná a izolační a plochy zeleně – ZK – zeleně krajinná. Tyto plochy ZK a ZO umožní pronikání zeleně do sídla a jeho propojení s krajinou.

D) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

D.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 plochy občanského vybavení – OV – občanské vybavení veřejné, plochy občanského vybavení – OK – občanské vybavení komerční a plochy občanského vybavení – OS – občanské vybavení – sport. V zastavěném území je stávající plocha prodejny smíšeného zboží (již nefunkční) navržena pro plochy občanského vybavení – OK – občanské vybavení komerční. Na pozemku p.č. 496/155 je navržena plocha Z.14 s funkcí OV pro výstavbu mateřské školy, základní školy, případně komerčního vybavení.

D.2. Plochy veřejných prostranství

Plochy veřejných prostranství – PU – veřejná prostranství všeobecná 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 návší 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 m².

D.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.

D.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 přívaděč III. Vodovodní přívaděč PE DN 100 je veden z jižního 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 spotřebišťem") 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 ENERGÍÍ

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).

OBNOVITELNÉ ZDROJE ENERGIE

Umísťování fotovoltaických zařízení: v nezastavěném území a v zastavitelných plochách je nepřipustné umísťovat samostatně stojící fotovoltaické elektrárny a plošné solární parky. V zastavěném území a v zastavitelných plochách je instalace fotovoltaických systémů přípustná na střechách a fasádách staveb. Pozemní instalace fotovoltaických panelů jsou v těchto územích přípustné pouze jako doplňková zařízení k hlavnímu využití pozemku (tj. pro vlastní spotřebu objektu, nikoliv pro komerční výrobu). Tyto doplňkové instalace nesmí vizuálně dominovat pozemku a nesmí narušovat pohodu bydlení na sousedních pozemcích.

V plochách VZ – výroby zemědělské a lesnické v zastavěném území je umísťování fotovoltaických systémů přípustné bez prostorových omezení (lze je umísťovat na stavby i jako samostatně stojící zařízení na terénu), pokud to nevyklučují jiné limity a ochranná pásma v území.

Umísťování větrných elektráren: umísťování větrných elektráren je v řešeném území nepřipustné.

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 II.1).

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).

DÁLKOVODY 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.

E) Koncepte uspořádání krajiny – včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně

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

Území je intenzivně 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 – NU – přírodní všeobecné (plochy ÚSES a VKP). Největší podíl ploch nezastavěného území zaujímají plochy zemědělské – AU – zemědělské všeobecné. Ty jsou doplněny plochami smíšenými ~~krajinnými nezastavěného území~~ – MU.pz smíšené ~~nezastavěného území~~ krajinné všeobecné – p – přírodní priority a z – zemědělství extenzivní, případně jejich kombinací. Malé procento území zabírají plochy lesní – LU – lesní všeobecné a plochy vodní a vodohospodářské – WU – vodní a vodohospodářské všeobecné.

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

V územním plánu Polerady jsou vymezeny následující rozvojové plochy – plochy změn v krajině (K):

K.1 – plocha změn v krajině navazující severně na obytnou zástavbu bývalé plochy Z2 v lokalitě „Za bažantnicí“ sever.

rozloha: ~~2006~~ 1950 m²

základní využití plochy: plochy zeleně – ZU – zeleň všeobecná

nezbytná podmínka realizace: není

specifické podmínky: nejsou stanoveny

K.2 – plocha změn v krajině navazující jižně na VKP 1 jako součást biocentra LBC.2 v nivě Poleradského potoka

rozloha: 11856 m²

základní využití plochy: plochy přírodní – NP – přírodní všeobecné

nezbytná podmínka realizace: není

specifické podmínky: nejsou stanoveny

K.3 – plocha změn v krajině v okolí vlakové stanice Polerady nad Labem na pozemku parc. č. 392/3

rozloha: 3532 m²

základní využití plochy: plochy zeleně – ZU – zeleň všeobecná

nezbytná podmínka realizace: není

specifické podmínky: nejsou stanoveny

K.4a a K.4b – plocha změn v krajině v okolí vlakové stanice Polerady nad Labem na pozemcích parc. č. 392/2 a 526

rozloha: 1575 m²

základní využití plochy: plochy zeleně – PU – veřejná prostranství všeobecná

nezbytná podmínka realizace: není

specifické podmínky: nejsou stanoveny

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, rašeliniště, vodní toky, rybníky, jezera, údolní nivy.

Biocentra:

LBC.1 – 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.

LBC.2 – 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.

LBC.3 – 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:

LBK.5 – spojuje LBC.1 a LBC.4 (mimo řešené území),

navržený Cílové společenstvo: lesní, křovinné.

Navržené opatření: založení biokoridoru v přirozené druhové skladbě.

LBK.6 – spojuje LBC.1 a LBC.3, částečně funkční. Je nutno zachovat minimální průchodnost zastavěným územím.

Cílové společenstvo: lesní, křovinné, vodní.

Navržené opatření: doplnění biokoridoru v přirozené druhové skladbě.

LBK.7 – spojuje LBC.3 přes LBC.2 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 LBC.2.

VKP2 – lesní porost. Borovice.

VKP3 – Poleradský potok s údolní nivou. Břehové porosty: jasan, vrba, topol, šípek, bez, trnka, pcháček, rákos, šťovík, podběl. Součást LBC.1 a LBK.6.

VKP4 – přítok Poleradského potoka. Břehové porosty: vrba, topol, šípek, bez. Součást LBK.7.

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 (zanášá se splaveninami). Dosah vybřežování je zakreslen ve výkresu II.1. Na území Polerad 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.

Katastrem 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.

F) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití) Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – SV – smíšené obytné – venkovské

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech s plochami pozemků, které umožňují podnikatelské aktivity a pěstíтельskou 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 Z.4b pouze multifunkční zemědělské využití - chov domácích zvířat, pěšební 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 Z.4 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

- odstavování a opravy zemědělské techniky související s hospodářskou výrobou stanovenou v přípustném a podmíněném přípustném využití za předpokladu, že daná činnost nebude porušovat hygienické limity pro obytné prostředí

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:

- nová zástavba je přípustná pouze individuálními (soliterními) domy, které budou mít charakter venkovské zástavby s tvarem střech sklonového typu a budou mít pouze 1 bytovou jednotku

- maximální výměry nově oddělovaných stavebních pozemků nejsou stanoveny

- minimální velikost pozemku pro výstavbu v zastavěném území obce je stanovena na **1000 m²**

- minimální výměry nově oddělovaných stavebních pozemků v zastavitelných plochách jsou stanoveny na **800 m²**

- maximální zastavění pozemku je stanoveno na 40%, min. 40% výměry pozemku bude tvořit zeleň

- zachovat stávající výšky objektů, u nových staveb max. 2 nadzemní podlaží a podkroví

- v ploše Z.4a max. 1–2 rodinné domy

- tvar střech – sklonového typu – sedlové, valbové apod. se sklonem 30 - 45°,

nepřipouští se střechy pultové; skloněná část střechy musí pokrývat celý půdorys stavby, případně ho přesahovat,

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

~~– v ploše Z.5 je přípustná výška zástavby max. 2 nadzemní podlaží~~

~~– v ploše Z.5 je přípustná zástavba o 2 bytových jednotkách~~

~~– plocha Z.5 bude dopravně napojena z komunikace III/24410, požadovaný směr dopravního napojení je v hlavním výkresu územního plánu vyznačen „referenční trasou pozemních komunikace“, která určuje požadovaný směr komunikace, její konkrétní podoba bude řešena podrobnější dokumentací při samotné realizaci plochy, kde budou zohledněny i další poměry v území týkající se zejména odvádění povrchové a podpovrchové vody tak, aby nebyla přerušena funkčnost stávajících opatření, popř. opatření byla upravena; připouští se zřízení druhého dopravního napojení nad rámec stanoveného, například z existující zástavby~~

PLOCHY BYDLENÍ – BV – bydlení 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 zeleň, dětská hřiště

- objekty rodinné rekreace

- občanské vybavení s maximální užitnou plochou 100 m² (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 pěstitelská 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:

- nová zástavba je přípustná pouze individuálními (soliterními) domy, které budou mít charakter venkovské zástavby s tvarem střech sklonového typu a budou mít pouze 1 bytovou jednotku
- maximální výměry nově oddělovaných stavebních pozemků nejsou stanoveny
- min. výměry nově oddělovaných stavebních pozemků jsou stanoveny na **800 m²**
- výšky objektů max. 2 nadzemní podlaží a podkroví, v ploše Z.6 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 Z.6 max. zastavěná plocha jedním rodinným domem je stanovena na 150 m²
- tvar střech – sklonového typu – sedlové, valbové apod. se sklonem 30 - 45°, nepřipouští se střechy pultové; skloněná část střechy musí pokrývat celý půdorys stavby, případně ho přesahovat,
- podmínka parkování se stanovuje na dvě parkovací místa nebo garážová stání na vlastním pozemku vždy pro jednu bytovou jednotku

PLOCHY BYDLENÍ – BH – bydlení hromadné

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 m²
- 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 individuální

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 m² (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
- 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:

- maximální výměry stavebních pozemků nejsou stanoveny
- v zastavěném území obce pozemky nelze dále dělit ani slučovat
- 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 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%
- 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 je přípustná pouze individuálními (soliterními) domy, které budou mít charakter venkovské zástavby s tvarem střech sklonového typu a budou mít pouze 1 bytovou jednotku
- tvar střech – sklonového typu – sedlové, valbové apod. se sklonem 30 - 45°, skloněná část střechy musí pokrývat celý půdorys stavby, případně ho přesahovat, 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
- v ploše Z.5 je přípustná výška zástavby max. 2 nadzemní podlaží
- v ploše Z.5 je přípustná zástavba o 2 bytových jednotkách
- plocha Z.5 bude dopravně napojena z komunikace III/24410, požadovaný směr dopravního napojení je v hlavním výkresu územního plánu vyznačen „referenční trasou pozemních komunikace“, která určuje požadovaný směr komunikace, její konkrétní podoba bude řešena podrobnější dokumentací při samotné realizaci plochy, kde budou zohledněny i další poměry v území týkající se zejména odvádění povrchové a podpovrchové vody tak, aby nebyla přerušena funkčnost stávajících opatření, popř. opatření byla upravena; připouští se zřízení druhého dopravního napojení nad rámec stanoveného, například z existující zástavby

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – OV – občanské vybavení veřejné

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
- stravovací služby
- bydlení v objektu OV za podmínky max. podlahové plochy bytu 50% z celkové podlahové plochy objektu, kromě plochy Z.14
- 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 Z.14 se tato podmínka netýká

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – OK – občanské vybavení komerční

Hlavní využití:

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

Přípustné využití:

- parkování vozidel pro potřeby občanského vybavení OK na vyhrazených pozemcích
- pozemní komunikace a související technická infrastruktura
- 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 – občanské vybavení – sport

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 – výroba drobná a služby

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 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 zeleň

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – VZ – výroba zemědělská a lesnická

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 zeleň

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
- **fotovoltaická zařízení**

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 pachu nebude zasahovat do ploch hygienické ochrany (následně vyhlásit pásmo hygienické ochrany PHO)

- v ploše Z.7 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:

- zařízení, činnosti a stavby vedoucí k porušování hygienických limitů v přilehlých obytných území
- 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 terénem, opláštění a střešní krytiny nesmí být z kovového materiálu
- maximální zastavění 50 % jednotlivých zastavitelných ploch, min. výměra zeleně 30%

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – VS – ~~skladové areály~~ skladování a logistika

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 VS, min. výměra zeleně 20%
- udržovat zatravněné plochy s keřovou a stromovou zelení

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – PU – veřejná prostranství všeobecná

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

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – DS – doprava 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

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – DD – doprava drážní

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 – TU – technická infrastruktura všeobecná

~~—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 ZELENĚ – ZU – zeleň všeobecná

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 ZELENĚ – ZZ – zeleň ~~—zahrady a sady zahradní a sadová~~

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 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 ZELENĚ – ZK – zeleň krajinná

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 ZK, 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 – AU – zemědělské všeobecné

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 – LU – lesní všeobecné

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 – NU – přírodní všeobecné

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 NU, 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 – WU – vodní a vodohospodářské všeobecné

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~~ KRAJINNÉ – MU – smíšené ~~nezastavěného území krajinné~~ všeobecné

Doplňkové indexy ploch MU:

p – přírodní priority

z – zemědělství extenzivní

Hlavní využití:

- plochy zeleně s funkcí ochrannou, krajinnotvornou, 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
- v celém řešeném území je nepřipustná realizace ubytoven
- umístování mobilních domů je přípustné pouze v maximálním množství 1 mobilní dům na 1 stavební pozemek určený k bydlení s dodržением minimálních stanovených výměr pozemků

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

G) 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 prospěšná opatření k založení a ochraně prvků ÚSES:

VU.1, VU.2, VU.3 – plochy biocenter

VU.5, VU.6, VU.7 – plochy biokoridorů

~~**H) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo s uvedením v či prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona**~~

~~veřejně prospěšné stavby a veřejná opatření, pro která lze uplatnit předkupní právo nejsou stanovena~~

I) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 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.

J) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

Pro zastavitelnou plochu Z.5 bude zpracována územní studie, která bude řešit parcelaci plochy, umístění veřejných prostranství, dopravní a technickou infrastrukturu v rozsahu celé vymezené plochy Z.5. Územní studie bude zpracována se zaměřením na ochranu přírody a krajiny. Lhůta pro pořízení územní studie, její schválení a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje do 1. 7. 2030.

L) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Textová část úplného znění po změně č. 2 územního plánu Polerady má 30 listů, grafická část obsahuje 6 výkresů.