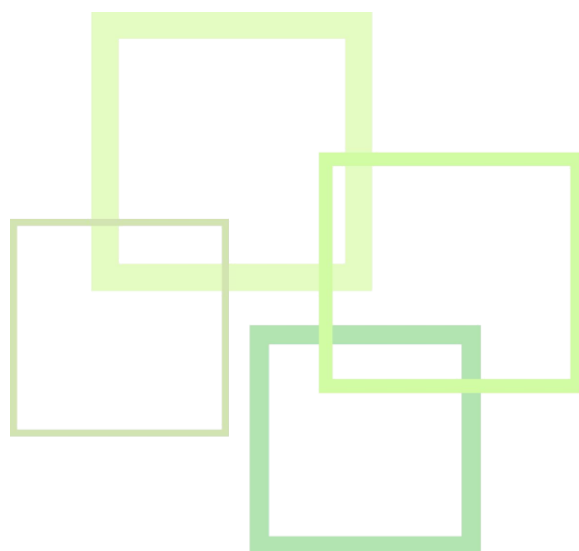


**ZMĚNA č. 2**  
**ÚZEMNÍHO PLÁNU**  
**POLERADY**



**ODŮVODNĚNÍ**

**Opatření obecné povahy**  
**Změna č. 2 Územního plánu Polerady**  
**ZÁZNAM O ÚČINNOSTI**

Správní orgán, který ÚP vydal: Zastupitelstvo obce Polerady

Datum nabytí účinnosti:

Požizovatel: Obecní úřad Polerady

Oprávněná úřední osoba: Ing. Renata Perglerová

Podpis a razítko: .....

Zastupitelstvo obce Polerady, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, za použití § 43 odst. 4, § 47 až 54 stavebního zákona; § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti ve znění pozdějších předpisů a dle § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

**vydává**

**ZMĚNU Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU POLERADY**

formou opatření obecné povahy, schváleného usn. Zastupitelstva obce Polerady ze dne .....

**OBJEDNATEL:**

**Obec Polerady**

zastoupená starostou Jiřím Urbanem

Polerady č. p. 57, 250 63 Mratín

pověřený zastupitel Jiří Urban

**POŘIZOVATEL:**

**Obecní úřad Polerady**

Polerady 57, 250 63 Polerady

zastoupený Ing. Renatou Perglerovou

**ZPRACOVATEL:**

**Ing. Václav Jetel, Ph.D.**

autorizovaný architekt pro územní plánování - ČKA 3541

Trojská 365/145, 17100 Praha 7

vaclavjetel@seznam.cz

**AUTOŘI ZMĚNY:**

Ing. Václav Jetel, Ph.D.

Ing. Matěj Mach

Ing. Anna Macurová

.....  
podpis a autorizační razítko

**Ing. Václav Jetel**  
autorizovaný architekt pro územní plánování



**OBSAH**

<b>a) Postup při pořízení územního plánu .....</b>	<b>6</b>
<b>b) Výsledek přezkoumání souladu návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem dle § 53 odst. a) SZ</b>	<b>9</b>
<b>c) Výsledek přezkoumání souladu návrhu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování dle § 53 odst. b) SZ.....</b>	<b>9</b>
<b>d) Výsledek přezkoumání souladu návrhu územního plánu se stavebním zákonem a jeho prováděcími předpisy dle § 53 odst. c) a § 20a SZ .....</b>	<b>10</b>
<b>e) Výsledek přezkoumání souladu návrhu územního plánu s požadavky zvláštních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů dle § 53 odst. d) SZ .....</b>	<b>12</b>
<b>f) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí .....</b>	<b>20</b>
<b>g) Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 SZ.....</b>	<b>20</b>
<b>h) Sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 SZ zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.....</b>	<b>21</b>
<b>i) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení .....</b>	<b>21</b>
i.1 Vymezení zastavěného území, včetně stanovení data, k němuž je vymezeno .....	21
i.2 Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot .....	21
i.3 Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně .....	21
i.4 Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití.....	23
i.5 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, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně.....	23
i.6 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 umístování 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) .....	27
i.7 Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....	31
i.8 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 .....	31

i.9	Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.....	32
i.10	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.....	32
i.11	Stanovení pořadí změn v území (etapizaci) .....	33
i.12	Údaje o počtu listů změny územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....	33
<b>j)</b>	<b>Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch .....</b>	<b>34</b>
<b>k)</b>	<b>Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území .....</b>	<b>34</b>
<b>l)</b>	<b>Vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizovaného zkráceným postupem .....</b>	<b>44</b>
<b>m)</b>	<b>Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení .....</b>	<b>44</b>
<b>n)</b>	<b>Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělských půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa .....</b>	<b>44</b>
<b>o)</b>	<b>Text s vyznačením změn vyvolaných změnou územního plánu .....</b>	<b>49</b>
<b>p)</b>	<b>Rozhodnutí o námitkách, jejich odůvodnění a vyhodnocení připomínek .....</b>	<b>49</b>

## a) Postup při pořízení územního plánu

Obecní úřad Polerady zaslal žádost o stanovisko na KÚ Stč. kraje o vydání stanoviska podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění a zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění podle ustanovení § 55a stavebního zákona.

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství dne 28. 8. 2023 pod čj. 105035/2023/KUSK vydal stanovisko:

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

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen „Krajský úřad“), jako orgán ochrany přírody a krajiny příslušný podle § 77a odst. 4 písm. o) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), sděluje podle § 45i odst. 1 tohoto zákona, že lze vyloučit významný vliv návrhu obsahu změny č. 2 územního plánu (dále jen „ÚP“) Polerady, samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry, na předměty ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit (dále jen „EVL“) a ptačích oblastí soustavy Natura 2000.

Nejbližší součástí soustavy Natura 2000 vzdálenou cca 2,5 km vzdušnou čarou severně je EVL Polabí u Kostelce (CZ0210152), kde jsou předmětem ochrany otevřené trávníky kontinentálních dun s paličkovcem (*Corynephorus*) a psinečkem (*Agrostis*) (2330); přirozené eutrofní vodní nádrže s vegetací typu *Magnopotamion* nebo *Hydrocharition* (3150); bezkolencové louky na vápnitých, rašelinných nebo hlinito-jílovitých půdách (*Molinion caeruleae*) (6410); vlhkomilná vysokobylinná lemová společenstva nížin a horského až alpínského stupně (6430); nivní louky říčních údolí svazu *Cnidion dubii* (6440); extenzivní sečené louky nížin až podhůří (*Arrhenatherion*, *Brachypodio-Centaureion nemoralis*) (6510); vápnitá slatiniště s mařicí pilovitou (*Cladium mariscus*) a druhy svazu *Caricion davallianae* (7210); zásaditá slatiniště (7230); smíšené jasanovo-olšové lužní lesy temperátní a boreální Evropy (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*) (91E0); smíšené lužní lesy s dubem letním (*Quercus robur*), jilmem vazem (*Ulmus laevis*), j. habrolistým (*U. minor*), jasanem ztepilým (*Fraxinus excelsior*) nebo j. úzkolistým (*F. angustifolia*) podél velkých řek atlantské a středoevropské provincie (*Ulmion minoris*) (91F0).“

- zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění

Citace: „Orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. § 20 písm. b) a § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) na základě ust. § 10i odst. 2 zákona, kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona a předložených podkladů nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů změny č. 2 územního plánu Polerady na životní prostředí (tzv. SEA).“

Po doručení dalšího návrhu o změnu zaslal Obecní úřad Polerady doplnění žádosti o stanovisko na KÚ Stč. kraje o vydání stanoviska podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění a zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění podle ustanovení § 55a stavebního zákona.

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství dne 28. 8. 2023 pod čj. 105035/2023/KUSK vydal stanovisko:

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

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen „Krajský úřad“), jako orgán ochrany přírody a krajiny příslušný podle § 77a odst. 4 písm. o) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), sděluje podle § 45i odst. 1 tohoto zákona, že lze vyloučit významný vliv návrhu obsahu změny č. 2 územního plánu

Polerady, samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry, na předměty ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit (dále jen "EVL") a ptačích oblastí soustavy Natura 2000.

Nejbližší součástí soustavy Natura 2000 vzdálenou cca 3 km vzdušnou čarou severně je EVL Polabí u Kostelce (CZ0210152), kde jsou předmětem ochrany otevřené trávníky kontinentálních dun s paličkovcem (*Corynephorus*) a psinečkem (*Agrostis*) (2330); přirozené eutrofní vodní nádrže s vegetací typu *Magnopotamion* nebo *Hydrocharition* (3150); bezkolencové louky na vápnitých, rašelinných nebo hlinito-jílovitých půdách (*Molinion caeruleae*) (6410); vlhkomilná vysokobylinná lemová společenstva nížin a horského až alpínského stupně (6430); nivní louky říčních údolí svazu *Cnidion dubii* (6440); extenzivní sečené louky nížin až podhůří (*Arrhenatherion*, *Brachypodio-Centaureion nemoralis*) (6510); vápnitá slatiniště s mařicí pilovitou (*Cladium mariscus*) a druhy svazu *Caricion davalliana* (7210); zásaditá slatiniště (7230); smíšené jasanovo-olšové lužní lesy temperátní a boreální Evropy (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*) (91E0); smíšené lužní lesy s dubem letním (*Quercus robur*), jilmem vazem (*Ulmus laevis*), j. habrolistým (*U. minor*), jasanem ztepilým (*Fraxinus excelsior*) nebo j. úzkolistým (*F. angustifolia*) podél velkých řek atlantské a středoevropské provincie (*Ulmenion minoris*) (91F0).“

- zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění

Citace: „Orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. § 20 písm. b) a § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) na základě ust. § 10i odst. 2 zákona, kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona a předložených podkladů nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů změny č. 2 územního plánu Polerady na životní prostředí (tzv. SEA).“

Na základě doručených stanovisek zastupitelstvo obce Polerady na svém zasedání dne 29. 11. 2023 schválilo usnesení, ve kterém rozhodlo o obsahu Změny č. 2 územního plánu Polerady v rozsahu

- úprava/doplnění podmínek využití území jednotlivých funkčních ploch, a to i vzhledem k tomu, že Změna č. 1 bude zpracována s prvky regulačního plánu
- prověření ploch s rozdílným způsobem využití a jejich případná úprava dle skutečného stavu, a to zejména ploch pro bydlení
- změna využití pozemku parc. č. 496/58 v k. ú. Polerady u Prahy z funkčního využití BI – bydlení v rodinných domech – městské a příměstské na funkční využití BH – bydlení v bytových domech
- změna využití části pozemku parc. č. 496/1 v k. ú. Polerady u Prahy z plochy NZ – plochy zemědělské na funkční využití ZV – zeleň na veřejných prostranstvích o výměře cca 2000 m<sup>2</sup>
- změna využití pozemku stp. č. 39 v k. ú. Polerady u Prahy z funkčního využití DZ – dopravní infrastruktura – železniční na funkční využití OV – veřejná infrastruktura a pozemků parc. č. 215/3, 392/2 a 392/3, popř. navazujících v k. ú. Polerady u Prahy z funkčního využití DZ – dopravní infrastruktura – železniční, PV – veřejné prostranství a ZO – zeleň ochranná a izolační na funkční využití ZV – zeleň na veřejných prostranstvích, popř. částečně PV – veřejná prostranství
- změna využití pozemku parc. č. 18/3 v k. ú. Polerady u Prahy z plochy SV – plochy smíšené obytné venkovské, na funkční využití VZ – výroba a skladování, zemědělská výroba

Dne 29. 11. 2023 zastupitelstvo obce Polerady schválilo pořízení Změny č. 2 územního plánu Polerady zkráceným postupem podle § 55a stavebního zákona.

Po předání dokumentace Změny č. 2 územního plánu Polerady bylo svoláno a souladu ustanovením § 55b stavebního zákona veřejné projednání, a to veřejnou vyhláškou zveřejněnou na úřední desce Obecního úřadu Polerady jak v elektronické podobě, tak na vývěsce. Současně byla veřejná vyhláška zaslána dotčeným orgánům, sousedním obcím a oprávněným investorům k možnosti vydání

stanovisek, námitek a připomínek.

Veřejná vyhláška byla odeslána a zveřejněna dne 7. 2. 2024 a možnost pro podání stanovisek, námitek a připomínek byla do 21. 3. 2024. Veřejné projednání se konalo dne 14. 3. 2024 od 17:00 hod. v sále restaurace U Lípy.

Dále byla zasána žádost o posouzení Změny č. 2 územního plánu Polerady na KÚ Středočeského kraje. Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor územního plánování a stavebního řádu dne 25. 4. 2024 pod čj. 046270/2024/KUSK vydal stanovisko:

Citace: „Krajský úřad posoudil podle ustanovení § 55b odst. 4 stavebního zákona návrh změny územního plánu z hlediska zajištění koordinace využívání území, zejména s ohledem na širší územní vztahy a z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a konstatuje, že neshledal žádné rozpory a lze postupovat v dalším řízení o změně územního plánu.“

Doručené námítky byly vyhodnoceny a zaslány dotčeným orgánům pro vydání stanoviska k návrhu jejich vyhodnocení. Připomínky nebyly ve stanoveném lhůtě doručeny.

Vzhledem k tomu, že na základě doručených podání bylo nutné dokumentaci upravit, tak bylo požádáno o vydání stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství k opakovanému veřejnému projednání z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění a zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění.

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství dne 4. 9. 2024 pod čj. 106282/2024/KUSK vydal stanovisko:

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

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen „Krajský úřad“), jako příslušný orgán ochrany přírody dle ustanovení § 77a odst. 4 písm. o) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 114/1992 Sb.“), sděluje, že v souladu s § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb. lze vyloučit významný vliv předložené koncepce samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí stanovených příslušnými vládními nařízeními, které spadají do kompetence krajského úřadu. K navrhovanému obsahu změny č. 2 územního plánu Polerady již Krajský úřad vydal dne 16. 2. 2024 stanovisko pod č.j. 020348/2024/KUSK, kterým vyloučil významný vliv předložené koncepce na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí. Toto stanovisko zůstává nadále v platnosti.

Nad rámec stanoviska uplatňovaného ke změně územního plánu na základě kompetencí stanovených § 77a zákona č. 114/1992 Sb., v souladu s § 154 zákona č. 500/2004 Sb., o správním řízení (správní řád), ve znění pozdějších předpisů, že z hlediska zájmů chráněných zákonem č. 114/1992 Sb. v gesci Krajského úřadu nemá připomínky k předložené žádosti k „Návrhu změny č. 2 územního plánu Polerady“.

- zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění

Citace: „Orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. § 22 písm. d) zákona, na základě ust. § 10i odst. 2 zákona a kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů upraveného návrhu změny č. 2 územního plánu Polerady na životní prostředí (tzv. SEA).

Po doručení stanovisek byly zpracovateli předány Pokyny pro zpracování návrhu pro úpravu dokumentace pro opakované veřejné projednání.



Další postup bude doplněn po následujících krocích projednávání.

## **b) Výsledek přezkoumání souladu návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem dle § 53 odst. a) SZ**

### PÚR ČR

Navrhované plochy v rámci změny č. 2 nejsou rozporu s konkrétními záměry, s cíli a úkoly Aktualizace Politiky územního rozvoje ČR, neboť respektuje republikové priority podle čl. 2.2. Aktualizace Politiky územního rozvoje ČR (dále „PÚR“).

Správní území obce se nachází, dle Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 Politiky územního rozvoje České republiky:

- Území změny č. 2 obce Polerady je součástí Metropolitní rozvojové oblasti Prahy **OB1** vyplývající z Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění závazném od 1. 3. 2024. Navrhované plochy nejsou v rozporu s celkovou koncepcí Rozvojových oblastí ani s Úkoly pro územní plánování stanovených pro tuto rozvojovou oblast.
- Dále je území obce Polerady součástí Specifické oblasti, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem **SOB9**. Změna č. 2 není v přímém rozporu s Kritérii a podmínkami pro rozhodování v území, ani s Úkoly pro územní plánování stanovených pro tuto specifickou oblast.

Podrobné vyhodnocení souladu s PÚR ČR je uvedeno v kapitole k) tohoto odůvodnění.

### Územní rozvojový plán

Pro území obce Polerady není Územní rozvojový plán zpracován.

### ZÚR SK

Pro území obce jsou nadřazenou územně plánovací dokumentací Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR SK), ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 6, 7, 10, 11 a 8. Změna č. 2 je se ZÚR SK v souladu. Podrobné vyhodnocení souladu se ZÚR SK je uvedeno v kapitole k) tohoto odůvodnění

## **c) Výsledek přezkoumání souladu návrhu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování dle § 53 odst. b) SZ**

Změna č. 2 územního plánu je zpracována v souladu s cíli a úkoly územního plánování, jak je stanoveno v § 18 a 19 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů a splňuje požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavků na ochranu nezastavěného území. Nemá negativní vliv na veřejné zdraví, při respektování navržené koncepce, dodržení stanovených podmínek pro využití ploch a pokynů pro rozhodování v území.

### CÍLE ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

§ 18 odst. 1) - 6)

- Návrh změny č. 2 nemá zásadní vliv na cíle územního plánování naplňované vydaným územním plánem.

#### ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

§ 19 odst. 1 písm. a) – o)

- Návrh změny č. 2 nemá zásadní vliv na plnění úkolů územního plánování naplňované vydaným ÚP.

§ 19 odst. 2)

- Součástí změny č. 2 není vyhodnocení vlivů na životní prostředí, na udržitelný rozvoj území a posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu.

### **d) Výsledek přezkoumání souladu návrhu územního plánu se stavebním zákonem a jeho prováděcími předpisy dle § 53 odst. c) a § 20a SZ**

Při zpracování změny č.2 Územního plánu Polerady bylo postupováno v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona a vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Dokumentace změny územního plánu včetně jeho odůvodnění byla zpracována podle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti ve znění pozdějších předpisů.

Územně plánovací dokumentace je vybranou činností ve výstavbě a je zpracována oprávněnou osobou.

#### *Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)*

ČÁST PRVNÍ	(§ 1-3)	- Změna je zpracována dle stavebního zákona, použité termíny jsou v souladu s termíny dle SZ;
ČÁST DRUHÁ	(§ 4-5)	- Při pořizování změny bylo postupováno v souladu s požadavky těchto § SZ;
ČÁST TŘETÍ	(§ 18-20)	- Změna respektuje cíle a úkoly územního plánování (viz kap. d)), byla vyhotovena v tištěné a elektronické verzi dle schváleného obsahu změny a předána pořizovateli;
	(§ 20a)	- Změna je vyhotovena v jednotném standardu územně plánovací dokumentace;
	(§ 22)	- Bude doplněno po veřejném projednání;
	(§ 24)	- Zpracovatel změny územního plánu je autorizovaným architektem pro obor územní plánování – je v souladu se SZ;
	(§ 43)	- Bude doplněno po veřejném projednání;
	(§ 44)	- Zastupitelstvo obce rozhodlo v souladu se SZ o pořízení změny územního plánu z vlastního podnětu a podnětu vlastníků pozemků;
	(§ 47)	- Zadání změny územního plánu bylo schváleno dle SZ;

	(§ 50-56)	- Návrh změny územního plánu byl pořízen a zpracován dle pokynů pro zpracování a dle obsahu zadání změny územního plánu, následné úkony budou provedeny v souladu se SZ; Změna je pořizována zkráceným postupem dle § 55a;
	(§ 57)	- Není uplatněno;
	(§ 58-60)	- Zastavěné území bylo vymezeno dle §58 zákona č. 183/2006 Sb. a dle metodického pokynu Vymezení zastavěného území Ministerstva pro místní rozvoj (duben 2007), další úkony budou provedeny v souladu se SZ;
	(§ 101)	- V rámci změny není uplatněno předkupní právo;
ČÁST ČTVRTÁ	(§ 170)	- V rámci změny nebyly vymezeny plochy za účelem vyvlastnění.

*vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti*

Změna byla vypracována dle Přílohy č. 7 aktualizované vyhlášky č. 500/2006 Sb. ke dni 1.1.2023, grafická část byla vypracována v měřítku 1:5 000 (Výkres základního členění území, Hlavní výkres, Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací, Koordinační výkres, Výkres předpokládaných záborů půdního fondu) a výkres širších vztahů zpracovaný v měřítku 1:25 000. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu byl zpracován formou výřezu obsahující změnou dotčené plochy. Změna mění názvy a pořadí kapitol v souladu s aktuálním zněním vyhlášky.

*vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území*

Plochy s rozdílným způsobem využití byly vymezeny v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb.

*zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon*

Změna byla zpracována v souladu s těmi ustanoveními zákona 283/2021 Sb., která nabyla účinnosti před vydáním této změny (změna č. 2).

## **e) Výsledek přezkoumání souladu návrhu územního plánu s požadavky zvláštních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů dle § 53 odst. d) SZ**

Změna byla zpracována v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a s požadavky dotčených orgánů k návrhu zadání územního plánu.

ÚP respektuje:

- podmínky ochrany zdravých životních podmínek v souladu se zákonem č. 258/2000 Sb. o ochraně veřejného zdraví;
- zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon);
- zájmy civilní a požární ochrany pro zvýšení bezpečnosti obyvatel a návštěvníků území především dle zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému;
- nařízení vlády č. 148/2006 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, a požadavky zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví;
- požadavky z hlediska požární ochrany, dle zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů a podle § 7 odst. 8 písm.;
- ochranná pásma komunikačního vedení Ministerstva obrany a leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany (jev 102a).

Veřejná vyhláška o řízení o územním plánu s datem konání veřejného projednání dne 14. 3. 2024 byla zaslána níže uvedeným dotčeným orgánům, Krajskému úřadu Středočeského kraje, sousedním obcím a oprávněným investorům:

Dotčené orgány:

1. Ministerstvo životního prostředí ČR, odbor výkonu státní správy I, Podskalská 1290/19, 128 00 Praha 2
2. Ministerstvo obrany ČR, Sekce majetková MO, Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Tychonova 1, 160 01 Praha 6
3. Ministerstvo zdravotnictví ČR, Palackého náměstí 375/4, 128 00 Praha 2
4. Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, odbor hornictví, Na Františku 1039/32, 110 15 Praha 1
5. Ministerstvo kultury ČR, odbor památkové péče, Maltézské náměstí 471/1, 118 11 Praha 1
6. Ministerstvo dopravy ČR, Odbor strategie, nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, 110 15 Praha 1
7. Ministerstvo vnitra ČR, Nad Štolou 3, 170 34 Praha 7
8. Státní úřad pro jadernou bezpečnost, Senovážné náměstí 1585/9, 110 00 Praha 1
9. Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5
10. Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor územního plánování a stavebního řádu, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5
11. Krajská veterinární správa pro Středočeský kraj, Černoleská 1929, 256 01 Benešov
12. Státní energetická inspekce, územní inspektorát pro Středočeský kraj, Legerova 1825/49, 120 00 Praha 2

13. Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, Dittrichova 329/17, 128 01 Praha 2
14. Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, Jana Palacha 1970, 272 01 Kladno
15. Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj, pobočka Kladno, Kubelíkova 2797, 272 01 Kladno
16. Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a Středočeského kraje, Kozí 748/4, 110 01 Praha 1
17. Krajské ředitelství policie Středočeského kraje, Na Baních 1304, 156 00 Praha 5
18. Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Odbor životního prostředí, Ivana Olbrachta 59, 250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav
19. Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Odbor dopravy, Ivana Olbrachta 59, 250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav
20. Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Odbor stavebního úřadu, územního plánování a památkové péče, úsek památkové péče, Masarykovo náměstí 1, 2, 250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav

Sousední obce:

21. Obec Záryby, čp. 147, 277 13 Záryby
22. Obec Borek, čp. 61, 277 14 Borek
23. Obec Sluhy, čp. 7, 250 63 Sluhy
24. Obec Brázdim, Nový Brázdim 30, 250 63 Brázdim
25. Město Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Masarykovo náměstí 1, 2, 250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav
26. Město Kostelec nad Labem, nám. Komenského 1, 277 13 Kostelec nad Labem

Oprávnění investoři:

27. ČEPRO, a. s., Dělnická 213/12, 170 00 Praha 7
28. ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, 405 02 Děčín
29. GasNet, s. r. o., Klíšská 940/96, 400 01 Ústí nad Labem
30. Krajská správa a údržba silnic Stč. kraje, Zborovská 81/11, 150 00 Praha
31. Net4Gas, s. r. o., Na Hřebenech II 1718/8, 140 21 Praha 4
32. Povodí Labe, s. p., Víta Nejedlého 951/8, 500 03 Hradec Králové
33. T-Mobile Czech republic, a. s., Tomíčkova 2144/1, 148 00 Praha 4

Do stanoveného termínu obdržel Obecní úřad Polerady níže uvedená stanoviska, vyjádření, námítky a připomínky:

**Stanoviska, která jsou v souladu s návrhem:**

Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, odbor hornictví, Na Františku 1039/32, 110 15 Praha 1, čj. MPO 16924/2024 ze dne 8. 2. 2024

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

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5, čj. 020348/2024/KUSK ze dne 16. 2. 2024

### Odbor životního prostředí a zemědělství

- zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění  
Citace: „Orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) příslušný dle §17a zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), posoudil dokumentaci „Změna č. 2 veřejné projednání územního plánu Polerady“, návrh ze září 2023 odůvodnění, a na základě ustanovení § 5 odst. 2 zákona souhlasí s navrhovaným záboru ZPF v lokalitě: K.1 plocha ZU o výměře 0,2006 ha v II. třídě ochrany.

Návrh plochy přispívá ke zvýšení ekologické stability a druhové rozmanitosti krajiny, navíc se nejedná o nevratné odnětí půdy a v případě nutnosti lze plochu rekultivovat zpět na ornou půdu.

Dojde ke kvalitnějšímu vizuálnímu přechodu mezi zástavbou a otevřenou krajinou, kterou tvoří zemědělské plochy. Změna je v souladu s publikací Ministerstva pro místní rozvoj „*Charakter a struktura zástavby venkovských sídel v územních plánech*“, která je součástí implementace Politiky architektury a stavební kultury ČR.“

#### - ostatní zákony

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí:

dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů, nemá připomínky k veřejnému projednání návrhu změny č. 2 územního plánu Polerady, neboť změna územního plánu se netýká zájmů uvedených dle zákonů výše, případně Krajský úřad není příslušný k uplatnění stanoviska.“

### Odbor dopravy

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

### Odbor kultury a památkové péče

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

Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, Jana Palacha 1970, 272 01 Kladno, čj. HSKL-1111-2/2024-MB ze dne 29. 2. 2024

Citace: „Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje v souladu s ustanovením § 12 odst. 2 písm. i) zákona 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, ve smyslu § 55b odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, posoudil výše uvedenou dokumentaci vyvěšenou dne: 29. 02. 2024 na [www.obecpolerady.cz](http://www.obecpolerady.cz).

Na základě posouzení dané dokumentace vydává souhlasné stanovisko.“

Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a Středočeského kraje, Kozí 748/4, 110 01 Praha 1, čj. SBS 05563/2024/OBÚ-02/1 ze dne 7. 2. 2024

---

Citace: „Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského (dále jen „OBÚ“), jako dotčený orgán dle ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (dále „horní zákon“), ve znění pozdějších předpisů, obdržel dne 06. 02. 2024 oznámení o veřejném projednání návrhu změny č. 2 územního plánu Polerady v souladu s ustanovením § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“) a vydává v souladu s ustanovením § 4 odst. 2 písmeno b) stavebního zákona:

Souhlasné stanovisko k návrhu změny č. 2 územního plánu Polerady dle § 52 stavebního zákona.“

Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Odbor životního prostředí, Ivana Olbrachta 59, 250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, čj. MÚBNLSB-OŽP-17914/2024-HUZIV ze dne 19. 3. 2024

---

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

Citace: „Bez připomínek.“

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

Citace: „Bez připomínek.“

- zákon č. 541/2020 Sb., o odpadech, v platném znění

Citace: „Bez připomínek.“

#### **Stanoviska, v kterých jsou uplatněny požadavky:**

Ministerstvo obrany ČR, Sekce majetková MO, Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Tychonova 1, 160 01 Praha 6, čj. MO 233161/2024-1322 ze dne 18. 3. 2024

---

Citace: „Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Sekce majetková Ministerstva obrany, v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zajišťování obrany ČR“) a zmocněním v § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), jako věcně a místně příslušné ve smyslu zákona o zajišťování obrany ČR, vydává ve smyslu § 55b odst. 2 stavebního zákona a dle § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona stanovisko, jehož obsah je závazný pro opatření obecné povahy dle stavebního zákona.

K navrženým dílčím změnám změny č. 2 územního plánu Polerady nemá Ministerstvo obrany ČR připomínek. Navrhované funkční využití dílčích změn nenaruší veřejný zájem na zajištění obrany a bezpečnosti státu.

Ministerstvo obrany ČR ve veřejném zájmu důrazně žádá o zapracování limitů a zájmů Ministerstva obrany do návrhu územně plánovací dokumentace.

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:

Koridor RR směrů – zájmové území pro nadzemní stavby (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích. V části koridoru RR směrů s atributem výšky 50 m nad terénem lze vydat, umístit a povolit nadzemní

výstavbu jen na základě stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz mapový podklad, ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.

V části koridoru RR směrů s atributem výšky 100 m nad terénem lze vydat územní rozhodnutí a povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 m n. t. jen na základě stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.

Ministerstvo obrany ČR požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zpracovat je do grafické části – koordinačního výkresu.

V textové části návrhu územního plánu v Odůvodnění, v kapitole Zvláštní zájmy Ministerstva obrany ČR je výše uvedené vymezené území již zpracováno a musí být i nadále stabilizováno.

Další vymezená území Ministerstva obrany ČR týkající se katastrálního území Polerady – dle ÚAP jev 102a a 119 – jsou v obou částech (textové i grafické) územně plánovací dokumentace již zpracována a musí být i nadále stabilizována.“

Vyhodnocení: V dokumentaci jsou výše uvedené požadavky zpracovány.

Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Odbor životního prostředí, Ivana Olbrachta 59, 250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, čj. MÚBNLSB-OŽP-17914/2024-HUZIV ze dne 19. 3. 2024

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

Citace:

„1. Je nutné, aby vlivem urbanizace nedošlo ke zvětšení odtoku v recipientech oproti současnému stavu a ke zhoršení odtokových poměrů daného území.

2. Odvodnění ploch a areálů nesmí negativně ovlivnit průtoky a jakost vodních toků, z těchto důvodů budou u jednotlivých areálů v případě nutnosti realizovány retenční nádrže s regulovanými odtoky dešťových vod a kontaminované dešťové vody ropnými látkami budou předčištěny na vhodných a dostatečně kapacitních odlučovačích ropných látek.

3. U drobných vodních toků je třeba ponechat volné pozemky ve vzdálenosti 6 m od břehové čáry vodních toků pro potřeby správců vodních toků a výkon správy vodních toků (§ 49 vodního zákona).

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

5. Veškeré objekty budou napojeny do centrální kanalizace zakončené na ČOV a zásobovány budou vodovodní sítí. U provozovatele vodovodní sítě je třeba si zajistit dostatečný bilanční příslib vody. Na ČOV musí být zajištěna dostatečná kapacita pro novou zástavbu.

6. Požadujeme, aby neznečištěné vody dešťové byly v max. možné míře zasakovány na vlastních pozemcích.

7. Je třeba respektovat ochranná pásma vodovodních řadů, kanalizačních stok a ČOV tak, jak je uvedeno v § 23 zák. č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu, v úplném znění.

8. Záplavová území drobných vodních toků nejsou v tomto území určena. Pokud nejsou záplavová území určena, ve smyslu § 66 odst. 5 zák. č. 254/2001 Sb., v platném znění, zákon o vodách a o změně některých zákonů, lze o pravděpodobné hranici území ohroženého povodněmi vycházet z



dostupných podkladů správce povodí a správců vodních toků. Území ohrožená povodněmi je třeba do výkresové části vyznačit.

9. V aktivní zóně záplavového území vodních toků se nesmí umísťovat, povolovat ani provádět stavby s výjimkou vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi nebo jinak souvisejí s vodním tokem nebo jimiž se zlepšují odtokové poměry, staveb pro jímání vod, odvádění odpadních vod a odvádění srážkových vod a dále nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury (§ 67 zák. č. 254/2001 Sb., zákona o vodách, v úplném znění, dále jen vodní zákon).

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

11. Budou dodrženy platné ČSN o prostorovém uspořádání sítí technického vybavení.

12. Zákres vodních toků musí být v souladu s centrální evidencí vodních toků vedenou Ministerstvem zemědělství ČR na [www.voda.gov.cz](http://www.voda.gov.cz).

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

Vyhodnocení: Jedná se o obecná konstatování, která vyplývají z platných právních předpisů. Vzhledem k obsahu Změny č. 1 ÚP nejsou pro projednávanou územně plánovací dokumentaci relevantní a mohou být řešeny v navazující dokumentaci.

#### **Vyjádření oprávněných investorů:**

Krajská správa a údržba silnic Stř. kraje, Zborovská 81/11, 150 00 Praha, čj. 882/24/KSUS/MHT/BEN  
ze dne 15. 2. 2024

Citace: „Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje jako správce a zároveň zástupce Středočeského kraje jako vlastníka nemovitostí, tj. silnic II. a III. třídy k výše uvedenému sděluje:

- Návrh změny č. 2 Územního plánu Polerady, v katastrálním území Polerady u Prahy, bude v souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje.

- V souvislosti s využitím rozvojové lokality respektovat ochranná pásma silnic II. a III. tříd v souladu s ustanovením § 30 zákona číslo 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů. Pro určení silničního pásma není rozhodujícím vymezené zastavěné území podle stavebního zákona, ale řídí se výše citovaným paragrafem zákona o pozemních komunikacích.

- Řešení stávající a budoucí dopravní infrastruktury musí odpovídat vyhlášce č. 501/2006 Sb., o obecných technických požadavcích na využívání území.

- Rozvojové lokality musí splňovat požadavky pro připojení na stávající a budoucí silnice II. a III. tříd dle ust. § 10 zákona číslo 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů. Počet připojení na tuto silniční síť omezit na minimum (např. jednou obslužnou komunikací).

- Řešit pěší a případně cyklistickou dopravu (vymezení ploch pro vybudování chodníků a cyklostezek, rezerva pro pokládku inženýrských sítí) a územní rezervy potřebné pro zajištění dopravní obslužnosti ve smyslu příslušných platných ČSN.

Vyhodnocení: Jedná se o obecné konstatování, které může být řešeno v navazující dokumentaci ke konkrétním záměrům.

Net4Gas, s. r. o., Na Hřebenech II 1718/8, 140 21 Praha 4, čj. 1619/24/OVP/Z ze dne 14. 2. 2024

Citace: „Na základě Vašeho oznámení veřejného projednání návrhu Změny č. 2 územního plánu Polerady dne 7. 2. 2024 Vám sdělujeme následující:

1. Do přiložené situace jsme Vám informativně zakreslili trasu stávajících inženýrských sítí ve správě NET4GAS, s.r.o.

2. Ustanovením § 68 odst. (2) písm. c) energetického zákona je pro uvedené stávající plynovody DN 1000, DN 900, DN 500 a DN 300 stanoveno ochranné pásmo na 4 m kolmé vzdálenosti od půdorysu plynovodu na obě strany.

Ustanovením § 69 odst. (2) energetického zákona je stanoveno bezpečnostní pásmo pro uvedené plynovody DN 1000 a DN 900 na 200 m, pro uvedený plynovod DN 500 na 150 a pro uvedený plynovod DN 300 na 100 m kolmé vzdálenosti od půdorysu plynovodu na obě strany.

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

Ustanovením § 68 odst. (2) písm. d) energetického zákona je ochranné pásmo elektropřípojky 4 m kolmé vzdálenosti od půdorysu kabelu na obě strany.

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

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

4. Upozorňujeme, že návrhové zastavitelné plochy Z.6 (BV), Z. 12 (BV) a Z. 13 (BV) zasahují do bezpečnostního pásma VTL plynovodu nad 40 barů ve správě NET4GAS, s.r.o. Umístění staveb v ochranném a bezpečnostním pásmu plynárenského zařízení je dle S 68 a S 69 zákona č. 458/2000 Sb., Energetický zákon, v platném znění, podmíněno předchozím vydáním písemného souhlasu provozovatele. Každý zásah do ochranného a bezpečnostního pásma musí být projednán s naším útvarem pro každou plánovanou akci jednotlivě.

5. Umístit stavby v ochranném a bezpečnostním pásmu plynárenských zařízení lze pouze po předchozím písemném souhlasu provozovatele a pouze pokud to technické a bezpečnostní podmínky umožňují.

6. Upozorňujeme, že návrhová plocha změn v krajině K. 1 (ZU) a navrhovaný lokální biokoridor zasahují do ochranného/bezpečnostního pásma VTL plynovodů nad 40 barů ve správě NET4GAS, s.r.o. V případě výsadby musí nad plynovodem zůstat volný neosázený pruh šířky min. 5 m na obě strany od půdorysu plynovodů. Nad telekomunikačními trasami musí zůstat volný neosázený pruh šířky min. 1,5 m na obě strany od kabelu. Neosázený pruh nesmí být využíván jako cesta pro mechanismy s celkovou hmotností nad 3,5 t. Pojezdy a přejezdy mechanismů jsou možné pouze přes zpevněné plochy.

7. V textové části návrhu změny č. 2 územního plánu Polerady doporučujeme doplnit informace o průběhu uvedených inženýrských sítí ve správě NET4GAS, s.r.o. včetně informací o jejich ochranných a bezpečnostních pásmech.

8. Do koordinačního výkresu požadujeme zakreslit všechna plynárenská zařízení ve správě NET4GAS, s.r.o. včetně jejich ochranných a bezpečnostních pásem.

9. Zkratka VVTL se již nepoužívá, aktuální platný název je VTL plynovod s tlakem nad 40 barů.

V zájmovém území, které je přílohou tohoto stanoviska, se nacházejí plynárenská zařízení provozovaná společností NET4GAS, s.r.o.

Upozorňujeme, že na daném území se mohou nacházet plynárenská zařízení jiných vlastníků či správců a zařízení nefunkční/neprovozovaná.

Připomínky:

K návrhu změny č. 2 územního plánu Polerady máme následující připomínky, které jsou uplatňovány v rámci § 55b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů:

- Upozorňujeme, že návrhové zastavitelné plochy Z.6 (BV), Z.12 (BV) a Z.13 (BV) zasahují do bezpečnostního pásma VTL plynovodu nad 40 barů DN 500 ve správě NET4GAS, s.r.o., doporučujeme tyto plochy umístit za hranici bezpečnostního pásma. V případě, že se tak nestane, požadujeme do textu k těmto plochám doplnit informaci: „Umístit stavby v ochranném a bezpečnostním pásmu plynárenských zařízení lze pouze po předchozím písemném souhlasu provozovatele. Záměry k územnímu a stavebnímu řízení budou posuzovány provozovatelem individuálně. Stavby v ochranném a bezpečnostním pásmu plynárenského zařízení budou povoleny pouze pokud to bezpečnostní a technické podmínky umožní.“

- V koordinačním výkresu požadujeme doplnit zákres ochranného pásma Stanice katodové ochrany Polerady a doplnit všechna chybějící bezpečnostní pásma všech výše uvedených VTL plynovodů nad 40 barů ve správě NET4GAS, s.r.o. Digitální data uvedených podzemních zařízení jsou ke stažení na portálu ÚAP: <https://portal.geostore.cz/uap/>.“

Vyhodnocení: Jedná se o obecné konstatování, které vyplývá z platných právních předpisů. Změna č. 2 ÚP nenavrhuje nové zastavitelné plochy pro bydlení a obsahem této změny nebyly požadovány úpravy zastavitelných ploch. Přesto do textové části k zastavitelným plochám Z.6, Z.12 a Z.13 bude doplněn text: „Umístit stavby v ochranném a bezpečnostním pásmu plynárenských zařízení lze pouze po předchozím písemném souhlasu provozovatele. Záměry k územnímu a stavebnímu řízení budou posuzovány provozovatelem individuálně. Stavby v ochranném a bezpečnostním pásmu plynárenského zařízení budou povoleny pouze pokud to bezpečnostní a technické podmínky umožní.“

Do koordinačního výkresu budou doplněny zákresy ochranných a bezpečnostních pásem dle zaslaných podkladů.

#### Připomínky sousedních obcí:

Město Kostelec nad Labem, nám. Komenského 1, 277 13 Kostelec nad Labem, čj. MEKL/841/2024/OŽP ze dne 29. 2. 2024

Citace: „Rada města Kostelce nad Labem nemá námitek k návrhu Změny č. 2 územního plánu Polerady. Zároveň (vzhledem k navrženým úpravám ÚP) město Kostelec nad Labem upozorňuje, že má naplněnu kapacitu MŠ i ZŠ, a tedy nebude uzavírat veřejnoprávní smlouvy o spádovosti s dalšími obcemi.“

#### Stanoviska doručená k návrhu rozhodnutí o námitkách:

Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, Jana Palacha 1970, 272 01 Kladno, čj. HSKL-9181-2/2024-MB ze dne 25. 10. 2024

Citace: „Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje v souladu s ustanovením § 12 odst. 2 písm. i) zákona 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, ve smyslu § 53 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, posoudil výše uvedenou dokumentaci předloženou dne: 24. 10. 2024.

Na základě posouzení dané dokumentace vydává souhlasné stanovisko.“

Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Odbor životního prostředí, Ivana Olbrachta 59, 250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, čj. MÚBNLSB-OŽP-139673/2024-HUZIV ze dne 18. 11. 2024

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

Citace: „Bez připomínek.“

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

Citace: „Bez připomínek.“

- zákon č. 541/2020 Sb., o odpadech, v platném znění

Citace: „Bez připomínek.“

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

Citace: „Bez připomínek, upozorňujeme, že nebyly doposud vyhodnoceny podmínky uvedené ve vyjádření vodoprávního úřadu obsažené ve stanovisku zdejšího odboru ze dne 19.03.2024 pod č. j. MÚBNLSBOŽP-17914/2024-HUZIV.“

Vyhodnocení: Upozornění se nevztahuje k návrhu rozhodnutí o námitkách a bude řádně vypořádáno v dokumentaci pro opakované veřejné projednání.

## **f) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí**

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno.

## **g) Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 SZ**

Stanovisko z důvodů uvedených v kapitole F) nebylo vydáno.

## **h) Sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 SZ zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly**

Stanovisko z důvodů uvedených v kapitole g) nebylo vydáno.

## **i) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení**

### **i.1 Vymezení zastavěného území, včetně stanovení data, k němuž je vymezeno**

*(odůvodnění ke kapitole A. návrhu změny územního plánu)*

- ad(1) Změna č. 2 upravuje název a číslování kapitoly tak, aby byl obsah dokumentace v souladu s aktuálním zněním přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. (ke dni 01.10.2023) a byla tak zajištěna její přehlednost.
- ad(2) Aktualizace zastavěného území byla provedena dle § 58 a § 59 zákona č. 183/2006 Sb. Podkladem pro aktualizaci zastavěného území byly aktuální katastrální mapy a vymezené zastavěné území obce z platné ÚPD obce. Zastavěné území bylo aktualizováno k datu zahájení zpracování Změny č. 2 ÚP.
- ad(3) Změna upravuje čísla výkresů z důvodu uvedení textové a grafické části územního plánu do vzájemného souladu.
- ad(4) Změna ruší druhý odstavec této kapitoly z důvodu zjednodušení a zestručnění výrokové části. Tento odstavec má pouze charakter konstatování skutečností, které nejsou v této kapitole věcné a předmětné.

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

*(odůvodnění ke kapitole B. návrhu změny územního plánu)*

- ad(1) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot se změnou č. 2 ÚP nijak nemění.

### **i.3 Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**

*(odůvodnění ke kapitole C. návrhu změny územního plánu)*

- ad(1) Změna č. 2 upravuje název a číslování kapitoly tak, aby byl obsah dokumentace v souladu s aktuálním zněním přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. (ke dni 01.10.2023) a číslováním byla zajištěna lepší přehlednost textové části.
- ad(2) Změna doplňuje výrok vymežující prvky regulačního plánu do urbanistické koncepce, protože jsou Změnou č. 2 doplňovány do územního plánu takové regulativy, které jsou svou podrobností prvkem regulačního plánu. Změna č. 2 je dle schváleného obsahu změny pořizována s prvky regulačního plánu.
- ad(3) Změna odstraňuje výrok vymežující zastavitelnou plochu Z2 „Za bažantnicí“, jelikož svým charakterem již nesplňuje podstatu zastavitelné plochy a v rámci aktualizace zastavěného území do něj byla zahrnuta. Nezastavěné plochy v ploše Z2 svým charakterem splňují charakteristiku proluky a jsou tedy také zahrnuty do zastavěného území.

- ad(4) Změna odstraňuje výrok vymežující zastavitelnou plochu Z3, protože svým charakterem splňuje charakteristiku proluky a je tedy zahrnuta do zastavěného území.
- ad(5) Změna upravuje kódy všech rozvojových ploch v celé kapitole z důvodu převodu do jednotného standardu územně plánovací dokumentace dle § 20a odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon) a § 21a a § 21b vyhlášky č. 500/2006 Sb. (o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti)
- ad(6) Změna upravuje názvy a kódy všech ploch s rozdílným způsobem využití v celé kapitole z důvodu převodu do jednotného standardu územně plánovací dokumentace dle § 20a odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon) a § 21a a § 21b vyhlášky č. 500/2006 Sb. (o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti) Odůvodnění zvoleného převodního klíče se nachází v kapitole i.6) vztahující se ke kapitole F výrokové části.
- ad(7) Změna upravuje pro plochu Z.5 lhůtu pro územní studii kvůli přetrvávajícím důvodům pro její pořízení. Zejména pak vytvoření urbanisticky hodnotného prostředí, které splňuje podobu vesnické zástavby a vytváří plynulý zelený přechod do otevřené krajiny, který přispívá k zlepšení hygienických, estetických a krajinných aspektů území. Důvody naplňují republikovou prioritu stanovenou PÚR, kapitola 2.2, odstavec 14 „*Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice.*“
- ad(8) Změna pro plochu Z.5 ruší podmínku etapizace z důvodu dostatečného zastavění původní zastavitelné plochy Z2, ke které byla etapizace vázaná.
- ad(9) Úprava označení plynovodu byla provedena na základě požadavku oprávněného investora Net4Gas, s. r. o., který byl doručen při projednávání změny č. 2.
- ad(10) Změna zmenšuje výměru zastavitelné plochy Z.6 z důvodu jejího částečného zastavění a tedy přesunu této části do zastavěného území v rámci jeho aktualizace.
- ad(11) Změna snižuje maximální povolený počet RD v ploše Z.6 z důvodu zmenšení její výměry o plochu odpovídající pozemku pro 1 RD.
- ad(12) Doplnění specifických podmínek ploch Z.6, Z.12 a Z.13 bylo provedeno z důvodu požadavku oprávněného investora Net4Gas, s. r. o., který byl doručen při projednávání změny č. 2.
- ad(13) Změna upravuje plochu Z8 na plochy Z.8a a Z.8b pouze z formálních důvodů, výměra plochy se nemění, pouze se odděluje plocha návrhová a stabilizovaná. Doplnění specifických podmínek je provedeno z důvodu potřeby zachování současného směru propojení v rámci návrhové plochy.
- ad(14) Změna ruší zastavitelnou plochu Z10 a nově ji vymezuje jako plochu přestavby P.1 v rámci převodu do standardizovaného názvosloví. Jedná se pouze o formální úpravu.
- ad(15) Změna odstraňuje výrok vymežující zastavitelnou plochu Z11 z důvodu jejího zastavění a tedy převodu do zastavěného území v rámci jeho aktualizace.
- ad(16) Změna zmenšuje výměru zastavitelné plochy Z.14 z důvodu částečného zastavění plochy a převodu této části do stabilizovaného zastavěného území.
- ad(17) Změna odstraňuje následující výrok: „Plochy přestavby v řešeném území vymezeny nejsou.“ z důvodu vymezení ploch přestavby P.1, P.2 a P.3

- ad(18) Změna doplňuje do této kapitoly následující podnadpis: „V územním plánu Polerady jsou vymezeny následující rozvojové plochy – plochy přestavby (P):“ z důvodu vymezení ploch přestavby P.1, P.2 a P.3
- ad(19) Změna vymezuje novou plochu přestavby P.1 původně vedenou jako zastavitelnou plochu Z10 a přebírá její původní znění pouze s úpravou názvu plochy s rozdílným způsobem využití dle standardu územně plánovací dokumentace. Důvodem vymezení je převod platného ÚP do jednotného standardu územně plánovací dokumentace, který sice i v některých případech umožňuje vymezovat zastavitelné plochy v zastavěném území, svým charakterem se ale jedná o plochu přestavby.
- ad(20) Změna vymezuje novou plochu přestavby P.2 s využitím plochy bydlení – BH – bydlení hromadné z důvodu požadavku obce na vymezení plochy pro budoucí rozvoj obecního hromadného bydlení.
- ad(21) Změna vymezuje novou plochu přestavby P.4 s využitím plochy občanského vybavení – OV – občanské vybavení veřejné z důvodu, že nádraží již neplní svou funkci a chátrá. Vedení obce usiluje o nápravu tohoto stavu a vytvoření občanského vybavení se zelení v okolí.

#### **i.4 Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití**

*(odůvodnění ke kapitole D. návrhu změny územního plánu)*

- ad(1) Změna č. 2 upravuje název a číslování kapitoly tak, aby byl obsah dokumentace v souladu s aktuálním zněním přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. (ke dni 01.10.2023) a číslováním byla zajištěna lepší přehlednost textové části.
- ad(2) Změna upravuje názvy a kódy všech ploch s rozdílným způsobem využití v celé kapitole z důvodu převodu do jednotného standardu územně plánovací dokumentace dle § 20a odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon) a § 21a a § 21b vyhlášky č. 500/2006 Sb. (o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti) Odůvodnění zvoleného převodního klíče se nachází v kapitole i.6) vztahující se ke kapitole F výrokové části.
- ad(3) Změna upravuje kód rozvojové plochy Z14 v rámci převodu do jednotného standardu územně plánovací dokumentace. Změna spočívá v doplnění tečky mezi písmeno a pořadovou číslici. (Z14→Z.14) Úprava je provedena z důvodu převodu do jednotného standardu územně plánovací dokumentace dle § 20a odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon) a § 21a a § 21b vyhlášky č. 500/2006 Sb. (o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti)
- ad(4) Změna nahrazuje v předposledním odstavci kapitoly název výkresu 6c novým názvem II.1 z důvodu aktualizace grafické části územního plánu a zavedení nového označení výkresů.

#### **i.5 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, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně**

*(odůvodnění ke kapitole E. návrhu změny územního plánu)*

- ad(1) Změna č. 2 upravuje název a číslování kapitoly tak, aby byl obsah dokumentace v souladu s aktuálním zněním přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. (ke dni 01.10.2023) a číslováním byla zajištěna lepší přehlednost textové části.
- ad(2) Změna upravuje názvy a kódy všech ploch s rozdílným způsobem využití v celé kapitole z důvodu převodu do jednotného standardu územně plánovací dokumentace dle § 20a odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon) a § 21a a § 21b vyhlášky č. 500/2006 Sb. (o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti) Odůvodnění zvoleného převodního klíče se nachází v kapitole i.6) vztahující se ke kapitole F výrokové části.
- ad(3) Změna doplňuje do této kapitoly následující podnadpis: „V územním plánu Polerady jsou vymezeny následující rozvojové plochy – plochy změn v krajině (K):“ z důvodu vymezení ploch změn v krajině, které jsou součástí obsahu změny č. 2 a které vyplývají z původního územního plánu, pouze nebyly označeny jako plochy změn v krajině.
- ad(4) Změna vymezuje plochu změny v krajině K.1 s využitím plochy ZU – zeleň všeobecná ve veřejném zájmu. Veřejný zájem spočívá zejména v její krajinotvorné funkci – vytvoření kvalitnějšího vizuálního přechodu mezi zástavbou a otevřenou krajinou, kterou tvoří zemědělské plochy. Dále pak veřejný zájem spočívá v izolační funkci které, vede ke zkvalitnění hygienických podmínek přilehlých obytných ploch v současné přímo sousedících se zemědělskými pozemky a poskytnutí prostoru pro každodenní rekreaci obyvatel.

Vymezením plochy v krajině K.1 s využitím ZU – zeleň všeobecná nedochází k nenávratnému znehodnocení zemědělské půdy a je v případě nutnosti možné danou plochu vrátit do původního stavu. Změna K.1 naopak přispívá k ochraně půdy před negativními vlivy větrné či vodní eroze, přispívá k zadržování vody v krajině a zvyšování její biodiverzity a v neposlední řadě zkvalitňuje prostupnost krajiny.

Změna v krajině K.1 je také v souladu s publikací Ministerstva pro místní rozvoj Charakter a struktura zástavby venkovských sídel v územních plánech, která je součástí implementace Politiky architektury a stavební kultury ČR. Publikace mimo jiné uvádí:

- *„Spolu s vysokou zelení v centru je tak vytvořen pro venkovská sídla typický, výškově gradovaný systém, který mimo jiné výrazně ovlivňuje siluetu obce a její přirozené splynutí s okolní krajinou.*
- *na vhodných plochách ukončit další rozrůstání výstavby do krajiny pěší komunikací (obdoba záhumenní cesty) lemovanou pásem zeleně, která plní funkci zeleného prstence kolem obce a izoluje od činnosti na zemědělsky obhospodařovaných plochách*
- *dbát na vytvoření podnože a prstence zeleně kolem obce, tvořeného zahradami se vzrostlými stromy nebo pásem zeleně kolem záhumenní cesty.“*





ostrý střet otevřené krajiny a zástavby

změkčení přechodu zástavby a krajiny  
záhumenní cestou se zelení

Obr. 1 – vizualizace přínosu realizace plochy změny v krajině K.1



Obr. 2 – vizualizace přínosu realizace plochy změny v krajině K.1

- ad(5) Změna vymezuje plochu změn v krajině K.2 z důvodu absence jejího vymezení v původním znění územního plánu. Pro plochu je navrhována původním územním plánem změna využití na NP – plochy přírodní všeobecné a zároveň nebylo do nynějška dosaženo cílového stavu. Plocha je součástí biocentra LBC.2 a je žádoucí, aby bylo dosaženo cílového přírodního charakteru.
- ad(6) Změna vymezuje plochu změn v krajině K.3 z důvodu nadbytečnosti ploch DD – dopravy drážní, ke které došlo postupným útlumem provozu na nádraží. Část těchto ploch má nyní sloužit jako plochy zeleně a veřejná prostranství a vytvořit tak jako krajinotvorný prvek navazující na okolní pásy zeleně a lokální biocentrum LBC.2 a díky navrhovanému

veřejnému prostranství také zkvalitnění prostupnosti krajiny a podmínek pro každodenní rekreaci.



Obr. 3 – schéma krajinotvorné funkce ploch změn v krajině K.3, K.4a a K.4b

- ad(7) Odůvodnění vymezení plochy K.4a a K.4b je totožné s odůvodněním plochy změny v krajině K.3 viz bod (6) této kapitoly.
- ad(8) Změna upravuje kódy všech skladebných prvků ÚSES v celé kapitole z důvodu převodu do jednotného standardu územně plánovací dokumentace dle § 20a odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon) a § 21a a § 21b vyhlášky č. 500/2006 Sb. (o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti)
- ad(9) Změna nahrazuje v předposledním odstavci kapitoly název výkresu 6a novým názvem II.1 z důvodu aktualizace grafické části územního plánu a zavedení nového označení výkresů.

**i.6 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 umístování 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)**

(odůvodnění ke kapitole F. návrhu změny územního plánu)

- ad(1) Změna č. 2 upravuje název a číslování kapitoly tak, aby byl obsah dokumentace v souladu s aktuálním zněním přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. (ke dni 01.10.2023) a číslováním byla zajištěna lepší přehlednost textové části.
- ad(2) Změna upravuje názvy a kódy všech ploch s rozdílným způsobem využití v celé kapitole z důvodu převodu do jednotného standardu územně plánovací dokumentace dle § 20a odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon) a § 21a a § 21b vyhlášky č. 500/2006 Sb. (o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti) Převodní tabulka s odůvodněním zvoleného převodního klíče:

Kód RZV v ÚP	Název RZV v platném ÚP	Kód RZV dle Standardu	Název RZV dle Standardu	Odůvodnění převodu
SV	Plochy smíšené obytné – plochy smíšené obytné – venkovské	SV	Plochy smíšené obytné – smíšené obytné venkovské	Převod na přímý ekvivalent současné plochy RZV
BV	Plochy bydlení – bydlení v rodinných domech – venkovské	BV	Plochy bydlení – bydlení venkovské	Převod na přímý ekvivalent současné plochy RZV
BH	Plochy bydlení – v bytových domech	BH	Plochy bydlení – bydlení hromadné	Převod na přímý ekvivalent současné plochy RZV
BI	Plochy bydlení – bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	BI	Plochy bydlení – bydlení individuální	Převod na přímý ekvivalent současné plochy RZV
OV	Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura	OV	Plochy občanského vybavení – občanské vybavení veřejné	Převod na přímý ekvivalent současné plochy RZV
OM	Plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední	OK	Plochy občanského vybavení – občanské vybavení komerční	Převod na přímý ekvivalent současné plochy RZV, pouze změněn index v rámci standardu
OS	Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení	OS	Plochy občanského vybavení – občanské vybavení – sport	Převod na přímý ekvivalent současné plochy RZV

<b>VD</b>	Plochy výroby a skladování – drobná a řemeslná výroba	<b>VD</b>	Plochy výroby a skladování – výroba drobná a služby	Převod na přímý ekvivalent současné plochy RZV
<b>VZ</b>	Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba	<b>VZ</b>	Plochy výroby a skladování – výroba zemědělská a lesnická	Převod na přímý ekvivalent současné plochy RZV
<b>VK</b>	Plochy výroby a skladování – skladování	<b>VS</b>	Plochy výroby a skladování – skladové areály	Převod na přímý ekvivalent současné plochy RZV, pouze změněn index v rámci standardu
<b>PV</b>	Veřejná prostranství	<b>PU</b>	Plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství všeobecná	Převod na přímý ekvivalent současné plochy RZV, pouze změněn index v rámci standardu
<b>DS</b>	Dopravní infrastruktura – silniční	<b>DS</b>	Plochy dopravní infrastruktury – doprava silniční	Převod na přímý ekvivalent současné plochy RZV
<b>DZ</b>	Dopravní infrastruktura – železniční	<b>DD</b>	Plochy dopravní infrastruktury – doprava drážní	Převod na přímý ekvivalent současné plochy RZV, pouze změněn index v rámci standardu
<b>TI</b>	Plochy technické infrastruktury – technická infrastruktura – inženýrské sítě	<b>TU</b>	Plochy technické infrastruktury – technická infrastruktura všeobecná	Zobecnění ploch technické infrastruktury z důvodu absence dalšího podrobnějšího členění v rámci ÚP a neplynutí žádných specifických podmínek příhodných k bližší specifikaci ploch
<b>ZV</b>	Plochy systému sídelní zeleně – zeleň na veřejných prostranstvích	<b>ZU</b>	Plochy zeleně – zeleň všeobecná	Zobecnění ploch zeleně z důvodu neexistence přímého ekvivalentu plochy RZV ve standardu, zároveň se nevyskytla nutnost bližšího dělení nebo specifikace
<b>ZS</b>	Plochy systému sídelní zeleně – zeleň soukromá a vyhrazená	<b>ZZ</b>	Plochy zeleně – zeleň – zahrady a sady	Převod na přímý ekvivalent současné plochy RZV, pouze změněn index v rámci standardu
<b>ZO</b>	Plochy systému sídelní zeleně – zeleň ochranná a izolační	<b>ZO</b>	Plochy zeleně – zeleň ochranná a izolační	Převod na přímý ekvivalent současné plochy RZV
<b>ZP</b>	Plochy systému sídelní zeleně – zeleň přírodního charakteru	<b>ZK</b>	Plochy zeleně – zeleň krajinná	Převod na nejbližší možný ekvivalent původní plochy, plochy jsou částečně v zastavěném území a kvůli přítomnosti ÚSES je žádoucí zachovat jejich přírodní

charakter

<b>NZ</b>	Plochy zemědělské	<b>AU</b>	Plochy zemědělské – zemědělské všeobecné	Převod na přímý ekvivalent současné plochy RZV, pouze změněn index v rámci standardu
<b>NL</b>	Plochy lesní	<b>LU</b>	Plochy lesní – lesní všeobecné	Převod na přímý ekvivalent současné plochy RZV, pouze změněn index v rámci standardu
<b>NP</b>	Plochy přírodní	<b>NU</b>	Plochy přírodní – přírodní všeobecné	Převod na přímý ekvivalent současné plochy RZV, pouze změněn index v rámci standardu
<b>VV</b>	Plochy vodní a vodohospodářské	<b>WU</b>	Plochy vodní a vodohospodářské – vodní a vodohospodářské všeobecné	Zobecnění vodních ploch z důvodu neexistence přímého ekvivalentu plochy RZV ve standardu, zároveň se nevyskytla nutnost bližšího dělení nebo specifikace
<b>NSpz</b>	Plochy smíšené nezastavěného území – funkce přírodní, zemědělská	<b>MU</b> <b>p</b> - přírodní priority <b>z</b> - zemědělství extenzivní	Plochy smíšené nezastavěného území – smíšené nezastavěného území všeobecné – <b>p</b> – přírodní priority <b>z</b> – zemědělství extenzivní	Převod na přímý ekvivalent současné plochy RZV, pouze změněn index v rámci standardu

ad(3) Změna upravuje kódy všech rozvojových ploch v celé kapitole z důvodu převodu do jednotného standardu územně plánovací dokumentace dle § 20a odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon) a § 21a a § 21b vyhlášky č. 500/2006 Sb. (o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti)

ad(4) Změna doplňuje pro plochy SV do podmínek přípustného podmíněného využití výrok povolující odstavování zemědělské techniky. Důvodem jsou dříve stanovené podmínky využití, které povolují pro plochy SV zemědělskou a živočišnou výrobu nad rámec samozásobitelství. Pro provozování těchto činností je odstavování či opravy zemědělské techniky nezbytné. Tyto činnosti jsou typické pro historickou vesnickou zástavbu v zemědělské krajině Polabí, kde se Polerady nachází.

Doplnění těchto podmínek bylo provedeno na základě podnětu, který je zapracován do obsahu změny ÚP č. 2. Podnět požadoval zařazení pozemku parc. č. 18/3 do ploch VZ – výroba zemědělská a lesnická. Daný požadavek byl posouzen v souladu s odst. 1c) §19 zákona 183/2006 ve znění „prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání.“ V rámci změny č. 2 nebyla vymezena změna využití daného

pozemku na požadované plochy. Důvodem je vysoké riziko negativních dopadů na okolní smíšenou obytnou zástavbu, zejména pak dopadů na hygienické podmínky obytného prostředí. Po konzultaci s určeným zastupitelem byly doplněny podmínky využití pro všechny plochy SV – smíšené obytné venkovské tak, aby bylo možno využívat daný pozemek požadovaným způsobem a zároveň nedošlo k snížení kvality okolního obytného prostředí.

- ad(5) Změna doplňuje pro plochy SV a BV podmínky plošného a prostorového uspořádání pro zachování venkovského charakteru obce. V minulosti došlo v části obce k nadměrnému rozvoji rodinných domů o třech bytových jednotkách, které zásadně narušily ráz obce a které kladou značně vysoké nároky na veřejnou infrastrukturu. Doplnění regulativů je v souladu se Základní koncepcí a Urbanistickou koncepcí, které mají vycházet z dosavadního přirozeného vývoje území.

Tento požadavek je také v souladu s publikací Ministerstva pro místní rozvoj Charakter a struktura zástavby venkovských sídel v územních plánech, která je součástí implementace Politiky architektury a stavební kultury ČR. Publikace mimo jiné pro tento typ zástavby uvádí:

*„Tvary střech a orientace hřebene střechy: Respektovat převažující / určit jednotný tvar a orientaci hřebene střechy.“*

- ad(6) Doplnění podmínky vzhledu střech bylo provedeno kvůli upřesnění požadavků na jejich podobu. Důvodem je zpřesnění výsledného požadovaného typu střech pro zachování současného vesnického charakteru území.

- ad(7) Regulativy pro plochu Z.5 byly doplněny dle vyhodnocení námítky po veřejném projednání. Podlažnost pro plochu byla oproti ostatním plochám SV snížena zejména z důvodu, že se plocha nachází na okraji obce a bude tak vytvářet přechod sídla do krajiny. Pro takové plochy je žádoucí realizace nižší zástavby, aby došlo k plynulému přechodu zástavby a nezastavěného území a sídlo tak bylo vhodně zasazeno do krajiny. Z totožného důvodu byla stanovena nižší zastavitelnost, nežli je přípustná v centrálních částech obce.

Změna stanovení napojení plochy je pouze formálním aktem, který nestanovuje konkrétní podobu plochy a umožňuje při realizaci dopravního napojení zohlednit více faktorů, které do realizace budou vstupovat. Touto změnou dochází k zjednodušení budoucího využití plochy.

- ad(8) Odstranění podmínky je formálním aktem, důvodem je doplnění komplexnější podmínky se stejným významem.

- ad(9) Odstranění podmínky je formálním aktem, důvodem je doplnění komplexnější podmínky se stejným významem.

- ad(10) Změna odstraňuje pro plochy bydlení – BI – bydlení individuální v části Podmínky prostorového uspořádání výrok o minimálních výměrách stavebních pozemků z důvodu převodu zastavitelné plochy Z2 do zastavěného území. Pro zastavěné území je původním územním plánem stanoven zákaz dělení pozemků, a tedy nově platí i pro bývalou plochu Z2, kde jsou pozemky rozděleny původní územní studií a jejich dalším dělením by vznikaly nevhodně malé pozemky.

- ad(11) Změna doplňuje výrok *„v zastavěném území obce pozemky nelze dále dělit ani slučovat“*, původní územní plán ho obsahuje zákaz dělení a jedná se pouze o formální úpravu textu. Zákaz slučování je do územního plánu doplněn z důvodu snahy o zachování současného prostorově plošného uspořádání sídla a charakteru zástavby.

- ad(12) Změna odstraňuje pro plochy bydlení – BI – bydlení individuální v části Podmínky prostorového uspořádání následující část výroku: „v ploše Z2“ z důvodu zániku této zastavitelné plochy.
- ad(13) Nahrazení výroku je provedeno pro upřesnění stanovených podmínek, kdy původní formulace nebyla dostatečně konkrétní, význam formulace se nemění.
- ad(14) Změna doplňuje pro plochy bydlení – BI – bydlení individuální v části Podmínky prostorového uspořádání následující výrok: „*skloněná část střechy musí pokrývat celý půdorys stavby, případně ho přesahovat*“. Důvodem je zpřesnění výsledného požadovaného typu střech pro zachování současného vesnického charakteru území.
- Tento požadavek je také v souladu s publikací Ministerstva pro místní rozvoj Charakter a struktura zástavby venkovských sídel v územních plánech, která je součástí implementace Politiky architektury a stavební kultury ČR. Publikace mimo jiné pro tento typ zástavby uvádí:
- „Tvary střech a orientace hřebene střechy: Respektovat převažující / určit jednotný tvar a orientaci hřebene střechy.“*
- ad(15) Změna doplňuje pro plochy výroby a skladování – VZ – výroby zemědělské a lesnické do podmínek nepřípustného využití nový výrok. Důvodem je nastavení takových podmínek, které zajistí dodržování hygienických limitů obytného území a celkově kvalitního obytného prostředí v obci.
- ad(16) Změna doplňuje podmínky pro celé území na základě připomínek určeného zastupitele po veřejném projednání. Podmínky jsou doplněny pro eliminaci potenciálních sociálních a estetických problémů, které by z umístování mobilních domů a bytoven mohly vést.

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

(odůvodnění ke kapitole G. návrhu změny územního plánu)

- ad(1) Změna mění kódy veřejně prospěšných staveb a opatření v rámci převodu do jednotného standardu územně plánovací dokumentace dle § 20a odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon) a § 21a a § 21b vyhlášky č. 500/2006 Sb. (o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti)
- ad(2) Změna odstraňuje vymezení veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury WT1 – rozšíření ČOV z důvodu již proběhlé realizace této stavby.
- ad(3) Změna upravuje kódy a číslování veřejně prospěšných opatření k založení ÚSES z důvodu převodu do jednotného standardu územně plánovací dokumentace dle § 20a odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon) a § 21a a § 21b vyhlášky č. 500/2006 Sb. (o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti)

### **i.8 Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních**

### **čísels pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona**

(odůvodnění ke kapitole H. návrhu změny územního plánu)

- ad(1) Změna č. 2 upravuje název a číslování kapitoly tak, aby byl obsah dokumentace v souladu s aktuálním zněním přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. (ke dni 01.10.2023) a číslováním byla zajištěna lepší přehlednost textové části.
- ad(2) Změna mění názvy kódy veřejně prospěšných staveb a opatření z důvodu převodu do jednotného standardu územně plánovací dokumentace dle § 20a odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon) a § 21a a § 21b vyhlášky č. 500/2006 Sb. (o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti)
- ad(3) Změna konkretizuje ve prospěch koho a na jaká parcelní čísla je předkupní právo uplatňováno. Tento požadavek vyplývá z aktualizovaného názvu kapitoly dle aktuálního znění přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. (ke dni 01.10.2023).
- ad(4) Změna odstraňuje výrok vymezující veřejně prospěšnou stavbu technické infrastruktury WT1 – rozšíření ČOV z důvodu již proběhlé realizace této stavby.

### **i.9 Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona**

(odůvodnění ke kapitole I. návrhu změny územního plánu)

- ad(1) Změna č. 2 upravuje název a číslování kapitoly tak, aby byl obsah dokumentace v souladu s aktuálním zněním přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. (ke dni 01.10.2023) a číslováním byla zajištěna lepší přehlednost textové části.

### **i.10 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**

(odůvodnění ke kapitole J. návrhu změny územního plánu)

- ad(1) Změna č. 2 upravuje název a číslování kapitoly tak, aby byl obsah dokumentace v souladu s aktuálním zněním přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. (ke dni 01.10.2023) a číslováním byla zajištěna lepší přehlednost textové části.
- ad(2) Změna upravuje pro plochu Z.5 lhůtu pro územní studii kvůli přetrvávajícím důvodům pro její pořízení. Zejména pak vytvoření urbanisticky hodnotného prostředí, které splňuje podobu vesnické zástavby a vytváří plynulý zelený přechod do otevřené krajiny, který přispívá ke zlepšení hygienických, estetických a krajinných aspektů území. Důvody naplňují republikovou prioritu stanovenou PÚR, kapitola 2.2, odstavec 14 „Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice.“
- ad(3) Změna ruší druhý odstavec vztažený k bývalé zastavitelné ploše Z2 z důvodu jejího zániku zastavěním.



### **i.11 Stanovení pořadí změn v území (etapizaci)**

*(odůvodnění ke kapitole K. návrhu změny územního plánu)*

- ad(1) Změna tuto kapitolu ruší z důvodu dostatečného zastavění plochy Z2, kterým byla etapizace podmíněna.

### **i.12 Údaje o počtu listů změny územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části**

*(odůvodnění ke kapitole L. návrhu změny územního plánu)*

- ad(1) Změna přesouvá tuto kapitolu do závěru textové části na základě přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., která uvádí: „V závěru textové části se uvedou údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části“.
- ad(2) Změna ruší část výkresů grafické části z důvodu jejich nadbytečnosti. Veškerý obsah rušených výkresů je součástí koordinačního výkresu.
- ad(3) Změna mění znění prvního odstavce z důvodu aktualizace textové i grafické části změnou č. 2.

### **i.13 Zvláštní zájmy ministerstva obrany**

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany – OP radaru SRE, které je nutno respektovat. V tomto území lze vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení vvn a vn, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

Do správního území obce zasahuje zájmové území Ministerstva obrany – ochranné pásmo letiště Kbely. V tomto vymezeném území lze vydat územní rozhodnutí a povolit nadzemní stavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany.

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany – koridor RR směrů – zájmové území pro nadzemní stavby. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit v části řešeného území nadzemní výstavbu nad 30 m nad terénem a v části území veškerou nadzemní výstavbu i výsadbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. V případě kolize může být výstavba či výsadba omezena.

Na celém správním území obce lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren

- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice...)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)

## **j) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch**

Zastavěné území je aktualizováno v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů. Změna nevymezuje nové zastavitelné plochy. V obci se nachází značné množství dosud nevyužitých zastavitelných ploch a není proto důvodné vymezovat další. Dále se v zastavěném území nachází proluky, které také poskytují prostor pro rozvoj zástavby. Změna převádí do zastavěného území část zastavitelných ploch, které svým současným charakterem odpovídají zastavěnému území. Změna naopak vyjímá ze zastavěného území plochy přírodního charakteru biokoridoru LBK.6 jelikož nesplňují charakter zastavěného území dle § 58 zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon).

## **k) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území**

### **Širší vztahy v území**

Návrh změny č. 2, díky svému pouze lokálnímu významu pro samotné sídlo Polerady, nemá vliv na okolní obce a jejich plánovací dokumentace. Zároveň nijak neovlivňuje ani se přímo netýká žádných ploch, koridorů, nebo jinak zájmových oblastí z nadřazených dokumentací.

### **PÚR ČR – aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 a 7**

Správní území obce se nachází, dle Aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 a 7 Politiky územního rozvoje České republiky v Metropolitní rozvojové oblasti Prahy – OB1 a zároveň ve specifické oblasti SOB9 – Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem, zároveň jím neprochází žádná rozvojová osa.

Obsah změny není v přímém rozporu s konkrétními záměry a ani s cíli a úkoly Aktualizace Politiky územního rozvoje ČR, neboť respektuje republikové priority podle čl. 2.2. Aktualizace Politiky územního rozvoje ČR (dále „PÚR“).

### **Priorita 1 (odst. 14, 14a PÚR)**

Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným

celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.

Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí, ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

**Vyhodnocení:**

*Změna č. 2 zachovává urbanistickou strukturu sídla Polerady, nevymezuje nové zastavitelné plochy pouze mění funkční využití již stabilizovaných ploch. Aktualizací zastavěného území z něj vyjímá plochy zeleně přírodního charakteru v okolí vodního toku a přispívá tak ochraně jejich ekologické a krajinnotvorné funkce.*

**Priorita 2 (odst. 15 PÚR)**

Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.

**Vyhodnocení:**

*Změna č. 2 respektuje prioritu č. 2. V současné době k segregaci obyvatel v sídle nedochází a ani změna ÚP nevyvolá negativní sociální segregaci.*

**Priorita 3 (odst. 16, 16a PÚR)**

Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.

Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.

**Vyhodnocení:**

*Změnou č. 2 nedochází k narušení celkové koncepce vymezené původním územním plánem, která nabízí komplexní řešení.*

**Priorita 4 (odst. 17 PÚR)**

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

**Vyhodnocení:**

*Změna č. 2 nemá vliv na prioritu 4, Polerady se nenachází v území negativně ovlivněném hospodářskými změnami.*

**Priorita 5 (odst. 18 PÚR)**

Podporovat vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet územní předpoklady pro posílení vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního, krajinného, urbanistického i hospodářského prostředí.

**Vyhodnocení:**

*Změna č. 2 nemá vliv na prioritu 5.*

**Priorita 6 (odst. 19 PÚR)**

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

**Vyhodnocení:**

*Změna č. 2 nemá vliv na prioritu 6, jelikož nevymezuje nové zastavitelné plochy.*

**Priorita 7 (odst. 20, 20a PÚR)**

Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při vymezení ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.

**Vyhodnocení:**

*Změna č. 2 respektuje a chrání krajinné hodnoty území, nevzniká potřeba kompenzačních opatření, součástí změny nejsou žádné rozvojové záměry, které by mohly negativně ovlivnit charakter území. Prvky ÚSES jsou změnou č. 2 respektovány. Změna neovlivňuje migrační prostupnost krajiny ani nepřispívá ke srůstání sídel.*

**Priorita 8 (odst. 21 PÚR)**

Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro

vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých ploch nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.

**Vyhodnocení:**

*Změna č. 2 vymezuje plochu změny v krajině K.3, která vychází ze studie „Založení krajinotvorného prvku v katastru obce Polerady“ a která si klade za cíl vytvořit pás veřejně přístupné zeleně navazující na okolní zelené plochy u nádraží Polerady nad Labem.*

**Priorita 9 (odst. 22 PÚR)**

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

**Vyhodnocení:**

*Změna č. 2 nemá vliv na prioritu 9 PÚR ČR.*

**Priorita 10 (odst. 23 PÚR)**

Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. U stávající i budované sítě dálnic, kapacitních komunikací a silnic I. třídy zohledňovat i potřebu a možnosti umístění odpočívák, které jsou jejich nedílnou součástí. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).

**Vyhodnocení:**

*Změna č. 2 nemění koncepci dopravní infrastruktury. V území se nenachází žádné kapacitní komunikace ani železnice.*

**Priorita 11 (odst. 24,24a PÚR)**

Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví a v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).

Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. V územích, kde nejsou hodnoty imisních limitů pro ochranu lidského zdraví překračovány, vytvářet územní podmínky pro to, aby k jejich překročení nedošlo. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.

**Vyhodnocení:**

*Změna č. 2 nemá vliv na prioritu č. 11.*

**Priorita 12 (odst. 25 PÚR)**

Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodně blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu.

V území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha.

Při vymežování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.

**Vyhodnocení:**

*Změna č. 2 nemá zásadní vliv na prioritu č. 12. Změna nevymezuje nové zastavitelné plochy, původní vodní plochy a přírodní plochy sloužící k přirozené retenci vody v krajině jsou respektovány.*

**Priorita 13 (odst. 26 PÚR)**

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

**Vyhodnocení:**

*Změna č. 2 nevymezuje nové zastavitelné plochy.*

**Priorita 14 (odst. 27 PÚR)**

Vytvářet podmínky pro koordinované umístování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury, včetně podmínek pro rozvoj digitální technické infrastruktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami.

Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítě regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.

**Vyhodnocení:**

*Změna č. 2 nemá vliv na prioritu č. 14, neboť se koncepce veřejné infrastruktury nemění.*

**Priorita 15 (odst. 28 PÚR)**

Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně veřejných prostranství. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.

**Vyhodnocení:**

*Změna č. 2 nemá vliv na prioritu č. 15, neboť se koncepce veřejné infrastruktury nemění.*

**Priorita 16 (odst. 29 PÚR)**

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

**Vyhodnocení:**

*Změna č. 2 nemá vliv na prioritu č. 16, neboť se koncepce dopravy nemění.*

**Priorita 17 (odst. 30 PÚR)**

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

**Vyhodnocení:**

*Změna č. 2 nemá vliv na prioritu 17.*

**Priorita 18 (odst. 31 PÚR)**

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

**Vyhodnocení:**

*Změna č. 3 nemá vliv na prioritu 18, neboť se koncepce technické infrastruktury nemění.*

**Metropolitní rozvojová oblast Prahy OB1**Úkoly pro územní plánování:

- a) Koordinovat rozvoj a využití území hlavního města Prahy a Středočeského kraje s důrazem na řešení problémů suburbanizace, včetně odpovídající veřejné infrastruktury.
- b) Pořídít územní studie řešící zejména vzájemné vazby veřejné infrastruktury.
- c) Pořídít ve vzájemné koordinaci územní studie řešící problémy suburbanizace, zejména hierarchizaci sídelní struktury a nekoncepční rozvoj.

Zodpovídá: Ministerstvo pro místní rozvoj, Hlavní město Praha, Středočeský kraj

**Vyhodnocení:**

*Úkoly pro plánování stanovené v rámci PÚR se týkají plánování ve větším měřítku, nežli je měřítko územního plánu, případně jeho změny. Změna č. 2 není v rozporu s těmito úkoly nebo samotnou podstatou vymezení této rozvojové oblasti.*

**Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem SOB9.**Kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území:

Při rozhodování a posuzování záměrů na změny v území přednostně sledovat:

- a) podporu přirozeného vodního režimu v krajině,
- b) posilování odolnosti a rozvoj vodních zdrojů,
- c) zajištění rovnováhy mezi užíváním vodních zdrojů a jejich přirozenou obnovitelností,
- d) účinné snižování a odstraňování znečištění vody z plošných i bodových zdrojů znečištění, které omezují využívání povrchových a podzemních vod,
- e) rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v proměnlivých hydrologických podmínkách (zejm. při nedostatku srážek, zmenšení průtoků ve vodních tocích, poklesu vody v půdě a poklesu hladiny podzemních vod),
- f) bránit zhoršování stavu vodních útvarů, úbytku mokřadů, větrné a vodní erozi půdy, degradaci a desertifikaci půdy,
- g) prohloubení koordinace územního plánování, krajinného plánování, vodohospodářského plánování a pozemkových úprav,
- h) rozvoj zelené infrastruktury v zastavěném a nezastavěném území obcí a následnou péči o ní.

Úkoly pro územní plánování:

V rámci územně plánovací činnosti kraje a koordinace územně plánovací činnosti obcí:

- a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejich retenčních a akumulačních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy),
- b) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,



- c) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody,
- d) vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,
- e) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody,
- f) pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhnout i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.

Zodpovídá: Hlavní město Praha, Středočeský kraj, Plzeňský kraj, Karlovarský kraj, Ústecký kraj, Liberecký kraj, Královéhradecký kraj, Pardubický kraj, Kraj Vysočina, Jihočeský kraj, Olomoucký kraj, Zlínský kraj, Jihomoravský kraj, Moravskoslezský kraj

#### **Vyhodnocení:**

*Kritéria pro rozhodování v území a úkoly pro plánování stanovené v rámci PÚR se týkají plánování ve větším měřítku, nežli je měřítko územního plánu, případně jeho změny. Změna č. 2 není v rozporu s těmito úkoly nebo samotnou podstatou vymezení této specifické oblasti. Zároveň změna řeší rozvoj zelené infrastruktury v obci a důslednou aktualizací zastavěného území napomáhá ochraně vodního toku a zeleně v jeho okolí.*

### **ZÚR SK – Aktualizace č. 1, 2, 3, 6, 7, 10, 11 a 8.**

Obsah změny není v rozporu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje (dále „ZÚR SK“).

#### **1. Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území**

Priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území podle kapitoly 1 aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje jsou stanoveny zejména pro plánování v krajském měřítku. Přesto změna č. 2 není s Prioritami v rozporu.

#### **2. Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os, vymezených v PÚR a vymezení rozvojových oblastí, rozvojových os a rozvojových center krajského významu**

Území obce Polerady se dotýká pouze rozvojová oblast OB1 Praha vymezená PÚR, Polerady nejsou součástí žádné další rozvojové oblasti nebo osy, území se nenachází v žádné rozvojové oblasti ani ose krajského významu, nespadá ani do žádné kategorie Center osídlení.

#### **ZÚR SK zpřesňují vymezení rozvojové oblasti OB1 Praha**

Dále pro OB1 Praha ZÚR stanovují zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území.

ZÚR pro OB1 Praha stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

*a) zpřesnit koridory dopravy, vymezené v ZÚR;*

*b) vymežit přeložky (zejména obchvaty) silnic nesledovaných v ZÚR pro potřeby zlepšení vazeb osídlení na nadřazenou silniční síť;*

c) optimalizovat rozmístění železničních zastávek na regionálních tratích;

d) ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturu, na možnosti rozvoje občanského vybavení (jmenovitě veřejného vybavení), limity rozvoje území a ochranu krajiny;

Dále pak stanovují v bodech e) f) a g) respektovat požadavky na ochranu městských památkových zón, CHKO a nadregionálních a regionálních prvků ÚSES

**Vyhodnocení:**

Změna č. 2 se nedotýká žádného ze stanovených úkolů pro územní plánování a není s nimi tedy v rozporu. Není v rozporu ani se stanovenými zásadami pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území.

**3. Zpřesnění specifické oblasti, vymezené v PÚR a vymezení specifické oblasti krajského významu**

Vzhledem k nové aktualizaci PÚR, ze které Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem SOB9 vychází, není zatím v platné ZÚR specifikována. Zároveň řešené území není součástí žádné specifické oblasti krajského významu.

**4. Zpřesnění ploch a koridorů vymezených v PÚR a vymezení ploch a koridorů krajského významu**

Řešeným územím neprochází žádná plocha ani koridor republikového nebo krajského významu.

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

ZÚR stanovují zásady pro zajištění ochrany a možný rozvoj v územích s přírodními, kulturními a civilizačními hodnotami, které svým rozsahem ovlivňují významné území kraje nebo mají národní či regionální význam.

ZÚR stanovují přírodní hodnoty území kraje, v řešeném území se nachází následující přírodní hodnoty:

- e) vodohospodářsky významná území s velkými podzemními i povrchovými zdroji pitné vody;
- i) skladebné části ÚSES.

ZÚR stanovují v bodech a) - m) zásady pro zajištění ochrany území s přírodními hodnotami a možného rozvoje těchto území.

Kulturní hodnoty území kraje

V obci se nenachází žádné kulturní hodnoty krajského významu vymezené ZÚR.

**Vyhodnocení:**

Změna č. 2 nemá vliv na přírodní hodnoty kraje, stanovené hodnoty na území obce respektuje a chrání. Kulturní hodnoty kraje se na území obce nenachází.

**6. Stanovení cílových kvalit krajín, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení**

ZÚR stanovují pro území obce Polerady jako cílový charakter krajiny Krajinu relativně vyváženou (N)

ZÚR vymezují krajinu relativně vyváženou v územích odpovídajícím těmto charakteristikám:

- a) relativně pestrá skladba zastoupených druhů pozemků;
- b) nepřevažují ani ekologicky labilní ani ekologicky stabilní plochy.

ZÚR stanovují tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich:

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

**Vyhodnocení:**

*Změna č. 2 nenarušuje cílový charakter krajiny, naopak vymezením nových ploch zeleně přispívá k vyváženosti stavu ekologicky labilních a stabilních ploch a naplňuje tak stanovené zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich.*

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

V obci se nenachází žádné plochy určené pro výše zmíněná opatření a zařízení.

**8. Stanovení požadavků nadmístního významu na koordinaci územně plánovací činnosti obcí**

Pro obec Polerady nejsou stanoveny žádné požadavky.

**9. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých se ukládá prověření změn jejich využití územní studií**

V obci se nenachází žádné plochy nebo koridory ve kterých se ukládá prověření změn jejich využití územní studií.

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

V obci se nenachází žádné plochy nebo koridory, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu orgány kraje podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití.

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

V obci se nenachází žádné plochy nebo koridory, ve kterých je podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití pořízení a vydání regulačního plánu na žádost.

## 12. Zadání regulačního plánu

ZÚR žádné zadání regulačního plánu nestanovují.

## 13. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Stanovená etapizace se území obce Polerady netýká.

### **l) Vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizovaného zkráceným postupem**

Návrh změny č. 2 ÚP respektuje požadavky na obsah vyplývající ze schváleného usnesení zastupitelstva obce, které rozhodlo o zkráceném pořizování změny č. 2 dle novely stavebního zákona. V rámci tohoto zkráceného řízení se nepožizuje zadání změny.

Návrh změny je v souladu s obsahem změny zpracován s prvky regulačního plánu na celé území obce. Návrh přebírá původní vymezené regulativy a doplňuje je o regulativy nové.

Součástí obsahu změny je požadavek na vymezení ploch VZ – výroba zemědělská a lesnická pro pozemek parc. č. 18/3. Daný požadavek byl posouzen v souladu s odst. 1c) §19 zákona 183/2006 ve znění „*prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,*“ V rámci změny č. 2 nebyla vymezena změna využití daného pozemku na požadované plochy. Důvodem je vysoké riziko negativních dopadů na okolní smíšenou obytnou zástavbu, zejména pak dopadů na hygienické podmínky obytného prostředí. Po konzultaci s určeným zastupitelem byly doplněny podmínky využití pro plochy SV – smíšené obytné venkovské tak, aby bylo možno využívat daný pozemek požadovaným způsobem a zároveň nedošlo k snížení kvality okolního obytného prostředí.

### **m) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení**

Změna č. 2 nevymezuje záležitosti nadmístního významu.

### **n) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělských půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa**

#### **n.1) Zemědělský půdní fond**

Vyhodnocení předpokládaných důsledků na ZPF je graficky znázorněno ve Výkresu předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu (výřez), který je součástí odůvodnění změny ÚP.

Vyhodnocení bylo zpracováno na základě zákona č. 334/1992 Sb. a vyhlášky č. 371/2019 Sb.

Níže uvedená tabulka zobrazuje výčet jednotlivých předpokládaných záborů ZPF.



**Tabulka záborů ZPF:**

Označení plochy/koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
K.1	ZU	0,2006	-	0,2006	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Zábor ZPF celkem</b>		0,2006	-	0,2006	-	-	-	-	/	/	/	/

Odůvodnění předpokládaných záborů ZPF:

kód plochy	index plochy	souhrn výměry plochy [ha]	souhrn výměry záboru [ha]	druh pozemku	zdůvodnění záboru
K.1	ZU	0,2006	0,2006	Orná půda	<p>Změnou dochází k vytvoření zeleného pásu plochy ZU – zeleně všeobecné na pomezí obytné zástavby a zemědělských pozemků. Vymezení je ve veřejném zájmu. Veřejný zájem spočívá zejména v její krajinnotvorné funkci – vytvoření kvalitnějšího vizuálního přechodu mezi zástavbou a otevřenou krajinou, kterou tvoří zemědělské plochy. Dále pak veřejný zájem lze sledovat v izolační funkci, která vede ke zkvalitnění hygienických podmínek přilehlých obytných ploch v současné přímo sousedících se zemědělskými pozemky a v neposlední řadě poskytnutí prostoru pro každodenní rekreaci obyvatel. Navrhovaná plocha zkvalitní prostupnost území.</p> <p>Návrh plochy přispívá ke zvýšení ekologické stability a druhové rozmanitosti krajiny, navíc se nejedná o nevratné odnětí půdy a v případě nutnosti lze plochu rekultivovat zpět na ornou půdu.</p> <p>Zábor zemědělské půdy nenarušuje organizaci zemědělského půdního fondu.</p> <p>Změna v krajině K.1 je také v souladu s publikací Ministerstva pro místní rozvoj Charakter a struktura zástavby venkovských sídel v územních plánech, která je součástí implementace Politiky architektury a stavební kultury ČR. Publikace mimo jiné uvádí:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- „Spolu s vysokou zelení v centru je tak vytvořen pro venkovská sídla typický, výškově gradovaný systém, který mimo jiné výrazně ovlivňuje siluetu obce a její přirozené splnutí s okolní krajinou.</li> <li>- na vhodných plochách ukončit další rozrůstání výstavby do krajiny pěší komunikací (obdoba záhumenní cesty) lemovanou pásem zeleně, která plní funkci zeleného prstence kolem obce a izoluje od činnosti na zemědělsky obhospodařovaných plochách</li> <li>- dbát na vytvoření podnože a prstence zeleně kolem obce, tvořeného zahradami se vzrostlými stromy nebo pásem zeleně</li> </ul>

kód plochy	index plochy	souhrn výměry plochy [ha]	souhrn výměry záboru [ha]	druh pozemku	zdůvodnění záboru
					<p data-bbox="879 353 1185 387"><i>kolem záhumenní cesty.“</i></p>  <p data-bbox="890 734 1302 768"><b>ostrý střet otevřené krajiny a zástavby</b></p>  <p data-bbox="890 1124 1302 1182"><b>změkčení přechodu zástavby a krajiny záhumenní cestou se zelení</b></p> <p data-bbox="786 1205 1374 1261"><i>Obr. 4 – vizualizace přínosu realizace plochy změny v krajině K.1</i></p>  <p data-bbox="786 1821 1374 1877"><i>Obr. 5 – vizualizace přínosu realizace plochy změny v krajině K.1</i></p>



## o) Text s vyznačením změn vyvolaných změnou územního plánu

- obsaženo v příloze: Příloha č. 1 - SROVNÁVACÍ TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN

## p) Rozhodnutí o námitkách, jejich odůvodnění a vyhodnocení připomínek

### ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ

#### Námitky doručené k řízení o územním plánu s datem konání veřejného projednání dne 14. 3. 2024

**N01** – Kamil Bezák, Polerady 60, doručeno dne 21. 3. 2024

Citace: „Jsem vlastníkem nemovitosti č. p. 60, která se nachází na pozemku s parc. č. st. 76 a vlastníkem pozemku parc. č. 165/1, výše uvedené se nachází v katastrálním území Polerady u Prahy, v obci Polerady. Zmíněné nemovitosti jsou využívány jako objekt k bydlení, dvůr a k nim přilehlá zahrada.

Jako vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, podávám proti změně č. 2 územního plánu obce Polerady v zákonné lhůtě 7 dnů tímto následující námitky:

1. Námitku proti základnímu využití plochy Z.5 jako SV, jelikož by mě dané užívání velmi limitovalo na výkon mých vlastnických i osobnostních práv. Pro rozdílné typy základního využití zastavěných ploch, kdy ostatní dominantní zástavby v obci (např. Z.2) jsou plochami BI, nevidím žádného důvodu.
2. Námitku proti veřejně prospěšné stavbě dopravního napojení plochy Z.5 na stávající komunikaci, a to s ohledem na dopravní infrastrukturu a vodohospodářskou situaci.
3. Námitku z důvodu nedostatečnosti kapacity vodovodu a kanalizace.

Výše uvedené námitky odůvodňuji takto:

1. Výška staveb nad našimi pozemky s ohledem na konfiguraci terénu v dané lokalitě je značně přemrštěná. Při výšce stavby o dvou nadzemních podlažích a podkroví by všechny přilehlé obytné plochy naprosto pozbyly jakéhokoli soukromí, nehledě na znehodnocení těchto pozemků/staveb při případném prodeji. Tento typ zástavby naprosto nerespektuje původní krajinný ráz naší obce, a i podle investorem předloženého návrhu územní studie má charakter městské zástavby, nikoli vesnické.

2. „Veřejně prospěšná“ stavba dopravního napojení plochy Z.5 na stávající komunikaci v šíři 9 m ústí v naprosto nevhodném terénu a v naprosto nesmyslném profilu. Nejen, že by plánovaný tvar křižovatky způsoboval značné dopravní komplikace, ale především by byl velmi nebezpečným. Obdobný profil má křižovatka „U Antonička“ ve směru na Brandýs nad Labem a toto napojení je pro řidiče z obou směrů značně rizikové. Dopravní infrastruktura obce není na takovouto zátěž připravena a kromě hlučnosti, prašnosti a nebezpečí, které by taková komunikace obyvatelům obce přinesla, by navíc nadměrně zatížila již stávající komunikace v obci. Jelikož se dá počítat s premisou, že by drtivá většina vozidel směřovala při výjezdu směrem do Prahy, projížděla by několikrát denně celou obcí.

V neposlední řadě je si v souvislosti s napojením plochy Z.5 na stávající komunikaci nutné říct, že napojení, tak jak s ním počítá územní plán, ústí v místě, kde se již desítky let na poli tvoří celoročně laguna. Z důvodu podmáčení lokality není možné do prostoru vjíždět ani zemědělskou technikou. Dále pak by tato plánovaná komunikace přetínala místo, kudy je odváděna veškerá povrchová i podpovrchová voda z dané lokality směrem k nádraží. Jakákoli obstrukce na této strouze, která kdy

(byť krátkodobě) vznikla, měla za následek okamžité hromadění vody za hranicí pozemků a tvorbu mokřadů, které byly, i s ohledem na výskyt hlodavců ze zemědělské výroby, v katastrofálním hygienickém stavu.

I dle územního plánu nesmí plochy výstavby negativně ovlivnit průtoky vodních toků, odtok dešťových vod apod., což by v daném případě rozhodně nebylo naplněno.

3. Již v současné době je v obci značný problém s tlakem vody a kapacitou čistírny odpadních vod. V případě plánované výstavby by tento problém rozhodně musel být řešen tak, aby již nedocházelo k dalšímu zhoršování kvality života obyvatel v obci.

Závěrem bych rád zdůraznil, že v obci žiji celý svůj život a její naprostá proměna na úkor jejích obyvatel mě velmi trápí. Bydlení v obci jsem si vážil především pro její klidné prostředí, krásnou přírodu a bezpečnost. Nyní ale všechny tyto hodnoty mají přijít vniveč, a to díky neustávající výstavbě a honbě za výdělkem.“

#### **Námítce se částečně vyhovuje.**

Odůvodnění:

1. Zastavitelná plocha Z.5 bude ponechána v plochách s funkčním využitím SV – smíšené obytné venkovské s tím, že budou upraveny podmínky prostorového uspořádání dle podmínek v navazujících plochách s funkčním využitím BI – bydlení individuální a BV – bydlení venkovské, např. max. výška zástavby, max. koeficient zastavěnosti apod. Pro plochu Z.5 bude stanovena výška následujícím způsobem: „*výška staveb max. 2 nadzemní podlaží pro všechny stavby*“. Tím bude zachována stejná výšková úroveň jako u sousedních ploch, aby nová výstavba nepřevyšovala stávající zástavbu. Pro plochy SV – smíšené obytné venkovské v zastavěném území vymezené ke dni nabytí účinnosti Změny č. 2 ÚP Polerady bude možnost výškové úrovně ponechána dle platné územně plánovací dokumentace, tj. dle textu: „*zachovat stávající výšky objektů, u nových staveb max. 2 nadzemní podlaží a podkroví*“.

2. Napojení lokality Z.5 bude ponecháno na komunikaci III/24410 s tím, že budou stanoveny pouze 2 napojovací body: jeden z lokality Z.5 a druhý na napojení na komunikaci III/24410. V textové části bude uvedeno, že komunikace bude vedena mezi stanovenými body a její trasa bude přesně definována samostatnou podrobnější dokumentací k správnímu řízení, 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. Zároveň bude prověřena možnost propojení lokality Z.5 se stávající zástavbou řadovými domy (Canaba) a tím může dojít k propojení dvou obytných zón a zajištění možnosti výjezdu z lokalit dvěma výjezdy.

3. V platném ÚP je uvedena podmínky napojení všech objektů na veřejnou splaškovou kanalizaci ústící do ČOV s výjimkou pozemků, u kterých není technicky možné napojení na tuto splaškovou kanalizaci, což není problém pro lokalitu Z.5. Pokud nebude zajištěna dostatečná kapacita ČOV, tak nebude možné žádné další objekty na kanalizaci napojit a znemožní to jakoukoliv výstavbu v obci a v tomto případě bude možné povolit výstavbu až po zkapacitnění ČOV. Z hlediska napojení na veřejnou vodovodní síť je v platném ÚP uvedena podmínka, že veškeré objekty v navržených lokalitách pro výstavbu budou napojeny na tento systém zásobení obce pitnou vodou. V případě, že nebude pro již stávající zástavbu dostatečný tlak vody, tak nová výstavba bude povolena až po zajištění posílení tlaku ve vodovodním řadu.

**N02** – Jaroslav Jelínek, Polerady 47, doručeno dne 21. 3. 2024

Citace: „Jsem spoluvlastníkem nemovitosti č. p. 47, která se nachází na pozemku s parc. č. st. 63 a spoluvlastníkem pozemku parc. č. 165/14, oboje výše uvedené se nachází v katastrálním území

Polerady u Prahy, v obci Polerady. Zmíněné nemovitosti jsou využívány jako objekt k bydlení, dvůr a k nim přilehlá zahrada.“

Pozn.: Zbývající text je obsahově totožný s námitkou N01.

**Námitce se částečně vyhovuje.**

Odůvodnění: Vzhledem k tomu, že text námitky je obsahově totožný s námitkou N01, tak i odůvodnění námitky je totožné s vyhodnocením námitky N01.

**N03 – Blanka Jelínková, Polerady 47, doručeno dne 21. 3. 2024**

Citace: „Jsem spoluvlastníkem nemovitosti č. p. 47, která se nachází na pozemku s parc. č. st. 63 a spoluvlastníkem pozemku parc. č. 165/14. Dále jsem vlastníkem nemovitosti č. p. 61, která se nachází na pozemku s parc. č. st. 77 a vlastníkem pozemku parc. č. 165/16, vše výše uvedené se nachází v katastrálním území Polerady u Prahy, v obci Polerady. Zmíněné nemovitosti jsou využívány jako objekty k bydlení a k nim přilehlé zahrady.“

Pozn.: Zbývající text je obsahově totožný s námitkou N01.

**Námitce se částečně vyhovuje.**

Odůvodnění: Vzhledem k tomu, že text námitky je obsahově totožný s námitkou N01, tak i odůvodnění námitky je totožné s vyhodnocením námitky N01.

**N04 – Jan Jindřich, Polerady 78, doručeno dne 21. 3. 2024**

Citace: „Jsem spoluvlastníkem nemovitosti č. p. 45, která se nachází na pozemku s parc. č. st. 54 a spoluvlastníkem pozemku parc. č. 165/8, vše výše uvedené se nachází v katastrálním území Polerady u Prahy, v obci Polerady. Zmíněné nemovitosti jsou využívány jako objekt k bydlení, dvůr a k nim přilehlá zahrada.“

Pozn.: Zbývající text je obsahově totožný s námitkou N01.

**Námitce se částečně vyhovuje.**

Odůvodnění: Vzhledem k tomu, že text námitky je obsahově totožný s námitkou N01, tak i odůvodnění námitky je totožné s vyhodnocením námitky N01.

**N05 – Lenka Jindřichová, Polerady 45, doručeno dne 21. 3. 2024**

Citace: „Jsem spoluvlastníkem nemovitosti č. p. 45, která se nachází na pozemku s parc. č. st. 54 a spoluvlastníkem pozemku parc. č. 165/8, vše výše uvedené se nachází v katastrálním území Polerady u Prahy, v obci Polerady. Zmíněné nemovitosti jsou využívány jako objekt k bydlení, dvůr a k nim přilehlá zahrada.“

Pozn.: Zbývající text je obsahově totožný s námitkou N01.

**Námitce se částečně vyhovuje.**

Odůvodnění: Vzhledem k tomu, že text námitky je obsahově totožný s námitkou N01, tak i odůvodnění námitky je totožné s vyhodnocením námitky N01.

**N06 – Martin Pikula, Polerady 80, doručeno dne 21. 3. 2024**

Citace: „Jsem vlastníkem parcely 165/19, která se nachází v katastrálním území Polerady u Prahy, v obci Polerady. Zmíněná nemovitost je využívána jako objekt k budoucímu bydlení.“

Pozn.: Zbývající text je obsahově totožný s námitkou N01.

**Námitce se částečně vyhovuje.**

Odůvodnění: Vzhledem k tomu, že text námitky je obsahově totožný s námitkou N01, tak i odůvodnění námitky je totožné s vyhodnocením námitky N01.

**N07 – Ing. Tomáš Pikula, Iveta Pikulová, Polerady 80, doručeno dne 21. 3. 2024**

Citace: „Jsme vlastníky parcely 165/20, která se nachází v katastrálním území Polerady u Prahy, v obci Polerady. Zmíněná nemovitost je využívána jako objekt k budoucímu bydlení.“

Pozn.: Zbývající text je obsahově totožný s námitkou N01.

**Námitce se částečně vyhovuje.**

Odůvodnění: Vzhledem k tomu, že text námitky je obsahově totožný s námitkou N01, tak i odůvodnění námitky je totožné s vyhodnocením námitky N01.

**N08 – Daniel Pixa, Polerady 82, doručeno dne 21. 3. 2024**

Citace: „Jsem vlastníkem nemovitosti č. p. 82. Nemovitost se nachází v katastrálním území Polerady u Prahy, v obci Polerady. Zmíněná nemovitost je využívána jako objekt k bydlení, kde je přilehlá zahrada.“

Pozn.: Zbývající text je obsahově totožný s námitkou N01.

**Námitce se částečně vyhovuje.**

Odůvodnění: Vzhledem k tomu, že text námitky je obsahově totožný s námitkou N01, tak i odůvodnění námitky je totožné s vyhodnocením námitky N01.

**N09 – Josef Pixa, Polerady 58, doručeno dne 21. 3. 2024**

Citace: „Jsem vlastníkem nemovitosti č. p. 58. Nemovitost se nachází v katastrálním území Polerady u Prahy, v obci Polerady. Zmíněná nemovitost je využívána jako objekt k bydlení, kde je přilehlá zahrada.“

Pozn.: Zbývající text je převážně obsahově totožný s námitkou N01.

**Námitce se částečně vyhovuje.**

Odůvodnění: Vzhledem k tomu, že text námitky je obsahově totožný s námitkou N01, tak i odůvodnění námitky je totožné s vyhodnocením námitky N01.

**VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK**

Připomínky k řízení o územním plánu s datem konání veřejného projednání dne 14. 3. 2024 nebyly doručeny.