



ÚZEMNÍ STUDIE

LOKALITA Z03b

SEMČICE

KA * KA projektový ateliér– Tuřice 32, 294 74 Předměřice n. Jizerou

ÚZEMNÍ STUDIE

LOKALITA Z03b

SEMČICE

Ing. František Kačírek
hlavní projektant

Ing. František Kačírek
odpovědný projektant

2020

ÚZEMNÍ STUDIE

1	Základní údaje	1
2	Vymezení řešeného území	1
3	Návrh parcelace	1
4	Obecné podmínky využití pozemků, včetně zásad prostorového uspořádání plocha a umístění objektů	2
4.1	Podmínky využití plochy vyplývající z Územního plánu	2
4.2	Upřesnění podmínek využití.....	2
5	Dopravní infrastruktura	5
6	Technická infrastruktura	5
6.1	Zásobování elektrickou energií	5
6.2	Zásobování plynem.....	5
6.3	Zásobování pitnou vodou.....	6
6.4	Nakládání s odpadními vodami.....	6
6.5	Nakládání s odpady	6
7	Údaje o počtu listů a počtu výkresů územní studie.....	7

ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

8	Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení, včetně	8
8.1	Základní údaje	8
8.2	Vymezení řešeného území	8
8.3	Návrh parcelace	8
8.4	Zásady prostorového uspořádání včetně stanovení podmínek pro využití jednotlivých ploch.....	9
8.5	Dopravní infrastruktura.....	14
8.6	Technické infrastruktura.....	14
8.7	Limity využití území	16
9	Vyhodnocení souladu s platnou územně plánovací studie	17
9.1	Vymezení zastavěného území	17
9.2	Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	17
9.3	Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....	18
9.4	Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění.....	18
9.5	Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení Podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické Stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před Povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin	19

9.6	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu	19
9.7	Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....	20
9.8	Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.....	20
9.9	Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 SZ	20
9.10	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření	20
9.11	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením dohody o parcelaci	20
9.12	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie	20
9.13	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu	21
9.14	Stanovení pořadí změn v území (etapizace).....	21
9.15	Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt	21
10	Údaje o splnění zadání územní studie	21
10.1	Důvod a cíl územní studie.....	21
10.2	Rozsah řešeného území	22
10.3	Obsah územní studie	22
10.4	Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot v území	22
10.5	Požadavky na řešení veřejné infrastruktury	22
10.6	Požadavky na obsah a formu zpracování územní studie.....	22
11	Vyhodnocení širších vztahů.....	22
12	Vyhodnocení souladu s předpokládaným záborem ZPF, stanoveným v Územním plánu.....	23
13	Vyhodnocení souladu s vyjádřeními dotčených orgánů a organizací.....	23
13.1	PČR	23
13.2	Magistrát města Mladá Boleslav – odbor životního prostředí	23
13.3	Krajská hygienická stanice.....	23
13.4	VaK Mladá Boleslav	23
13.5	ČEZ Distribuce	24
13.6	Magistrát města Mladá Boleslav, odbor dopravy	24
13.7	GasNet, s.r.o.	25

DOKLADOVÁ ČÁST

14	Přílohy územní studie	26
-----------	------------------------------------	-----------

1 Základní údaje

Využití plochy se řídí podle podmínek stanovených v územním plánu Semčice (dále jen Územní plán), který nabyl účinnosti 16. 9. 2015, případně jeho budoucích změn v souladu s platnou legislativou.

Název akce:	Územní studie Semčice – lokalita Z03b
Místo:	k. ú. Semčice, části parcel č. 554/29, 554/32 a 554/33 katastru nemovitostí
Zadavatel:	obec Semčice
Pořizovatel:	obecní úřad Semčice
Oprávněná osoba:	Ing. Ondřej Kalivoda, Ph.D. (KOplan – ateliér územního plánování)

2 Vymezení řešeného území

Řešené území vymežil Územní plán jako lokalitu Z03b určenou pro bydlení v rodinných domech – příměstské.

Řešené území sestává z následujících parcel nebo jejich částí:

- parcela č. 554/29 (k. ú. Semčice) – jižní část – 0,176 ha
- parcela č. 554/32 (k. ú. Semčice) – jižní část – 0,476 ha
- parcela č. 554/33 (k. ú. Semčice) – jižní část – 0,875 ha

Hranice řešeného území je tvořena vnějšími hranicemi jmenovaných parcel. Severní hranice je tvořena spojnicemi následujících bodů (souřadný systém S-JTSK):

- $x = -697663.29712365276645869$; $y = -1017234.22681885317433625$
- $x = -697529.52000000106636435$; $y = -1017257.30999999679625034$

Celková rozloha řešeného území je 1,527 ha.

Řešena je i návaznost na okolní území.

3 Návrh parcelace

Návrh parcelace dělí plochu na 17 parcel, z nichž 13 je určeno pro bytovou výstavbu (ozn. 1–13), tři pro veřejná prostranství (ozn. 15, 16, 17) a jedna pro veřejnou zeleň (ozn. 14).

Velikost parcel pro bytovou výstavbu se pohybuje v rozmezí 637–1001 m².

4 Obecné podmínky využití pozemků, včetně zásad prostorového uspořádání plocha a umístování objektů

4.1 Podmínky využití plochy vyplývající z Územního plánu

Základní podmínky pro využívání řešeného území vyplývají z platného územního plánu Semčice. Podmínky stanovené územním plánem Semčice ve znění platné v době zpracování územní studie jsou uvedeny v odůvodnění této územní studie.

4.2 Upřesnění podmínek využití

Definice pojmů

- Stavební čára – rozhraní mezi stavbou a nezastavěnou plochou zastavěného stavebního pozemku, která vytváří odstup stavby od veřejného prostranství, jehož součástí je komunikace.
- Závazná stavební čára je rozhraní, na němž musí být zástavba při splnění definovaných podmínek umístěna.
- Nepřekročitelná stavební čára je rozhraní, které nemusí být dokročeno, nelze je ovšem s výjimkou definovaných situací překročit směrem k veřejnému prostranství.
- Půdní nadezdívka – zvýšení obvodové stěny budovy nad strop nejvyššího podlaží.
- Hlavní stavba – viz § 2 odst. 9 zákona č. 183/2006 Sb. (tj. stavba, která určuje účel výstavby souboru staveb)
- Vedlejší stavba – viz § 2 odst. 9 zákona č. 183/2006 Sb. (tj. stavba, která se stavbou hlavní svým účelem užívání nebo umístěním souvisí a která zabezpečuje užitelnost stavby hlavní nebo doplňuje účel užívání stavby hlavní)

Vzájemné odstupy staveb

Vzájemné odstupy staveb se stanovují mezi jednotlivými stavbami a mezi stavbami a hranicemi pozemků. Odstupy jsou stanoveny jako minimální.

- vzájemné odstupy staveb rodinných domů se stanovují na minimálně 7 metrů (řadové domy, včetně krajní varianty, tzv. dvojdům, se nepřipouští);
- odstup stavby rodinného domu od hranice pozemku bude minimálně 3,5 m, pokud stavební čára neurčí vyšší odstup;
- odstup ostatních budov (vedlejší stavby) od hranice pozemku bude minimálně 2 m, resp. bude respektovat stavební čáru (je-li stanovena);
- stavby rodinných domů nebudou umístovány ve vymezeném ochranném pásmu vedení vysokého napětí elektrické energie nebo nad komunikačním vedením.

Stavební čáry

Stavební čára je vymezena pro navržené pozemky označené 1–4 a 6–13. Jako **závazná** se vztahuje na hlavní stavbu. Jako **nepřekročitelná** se vztahuje na vedlejší stavby.

Stavební čára je umístěna 5 metrů od vzájemné hranice stavebního pozemku a veřejného prostranství, jehož součástí je přístupová komunikace.

Pro vymezené stavební čáry platí následující podmínky:

- rodinný dům bude jedním průčelím (okapová nebo štítová strana stavby) stát na stavební čáře, a to alespoň z 50 %, zbylých 50 % nemusí stavební čáru dodržet;
- překročení stavební čáry (arkýře, rizality, verandy apod.) je možné v rozsahu nejvýše 30 % z celkové délky průčelí umístěného na stavební čáře (ustoupené části průčelí se nezapočítávají)

4.2.1 Plochy pro umístování staveb

Plochy pro umístování staveb umožňují umístování hlavních i vedlejších staveb. Územní studie stanovuje a upřesňuje podmínky pro těchto využití ploch. Další podmínky vyplývají z obecně závazných předpisů.

Plochy pro bytovou výstavbu jsou vymezeny pro umístění budov na pozemku. V rámci plochy bydlení mohou být umístovány stavby a zařízení hlavního, přípustného i podmíněně přípustného využití plochy bydlení v rodinných domech – venkovských (viz územní plán, plocha BV).

Maximální výška objektu pro bydlení bude jedno nadzemní podlaží s možností využití podkrovní. Maximální výška půdní nadezdívky (zvýšení obvodové stěny budovy nad strop nejvyššího podlaží) bude 1,5 m.

Střecha bude sedlová, polovalbová nebo valbová se sklonem v rozmezí 25 až 45 °. Výška oplocení pozemku směrem do veřejného prostranství nepřesáhne 1,8 m, přičemž maximálně polovina výšky oplocení může být tvořena neprůhledným zdívem. Zbytek výšky musí být tvořen průhlednými či částečně průhlednými poli mezi jednotlivými pilíři.

Vedlejší stavby budou mít maximálně jedno nadzemní podlaží bez půdní nadezdívky, kóta nejvyšší části vedlejší stavby nesmí přesáhnout kótu hřebene stavby hlavní (rodinného domu).

Na plochách pro umístování staveb se nepřipouští umístování staveb ubytovacích zařízení, tj. hotelů, motelů, penzionů ani ostatních ubytovacích zařízení.

4.2.2 Plochy pro umístování vedlejších staveb

Plochy pro umístování vedlejších staveb umožňují pouze umístování vedlejších staveb. Vymezují se v ochranných pásmech vedení vysokého napětí. Pro jejich umístění je vždy nezbytné souhlasné vyjádření správce vedení vysokého napětí.

Vedlejší stavby budou mít maximálně jedno nadzemní podlaží bez půdní nadezdívky, kóta nejvyšší části stavby nesmí přesáhnout kótu hřebene rodinného domu umístěného na téže parcele.

4.2.3 Nezastavitelná plocha pozemku

Hlavním využitím nezastavitelné plochy pozemku bude zřizování zahrad a přístupových komunikací. Na nezastavitelných plochách pozemku je nepřípustné umístování veškerých staveb, s výjimkou staveb nezbytné dopravní a technické infrastruktury a umístování oplocení.

4.2.4 Plochy veřejných prostranství

Hlavním využitím veřejných prostranství bude zajištění funkcí nezbytných pro obsluhu lokality Z03b, zejména umístování komunikací zpřístupňujících pozemky rodinných domů. Veřejná prostranství s komunikací budou vymezena v šíři minimálně 8 m. Komunikace budou zřizovány v kategorii místní.

Na veřejných prostranstvích se připouští umístování odstavných ploch, pěších komunikací, zařízení souvisejícího s regulací dopravy na ploše, obecního mobiliáře, technické infrastruktury pro potřeby řešeného území, opatření pro nakládání s dešťovými vodami a veřejné zeleně.

Nepřípustné je umístování staveb a zařízení, které by narušovaly bezpečnost silničního provozu, a staveb a zařízení, které by znemožňovaly veřejné užívání plochy.

Jednotlivé parcely ploch veřejných prostranství mají plnit přednostně následující funkce:

Plocha bude ve své jižní části zajišťovat dopravní přístup na řešené území, dostatečné rozhledové parametry při výjezdu na silnici III. třídy a obsluhu části parcel. Na ploše tak nesmí být umístovány stavby a zařízení, které by omezovaly rozhledové parametry křižovatky ani vysazovat takovou zeleň. Plocha může být využita pro akumulaci, retenci a případně vsak dešťových vod.

V centrální části řešeného území bude na ploše zajišťována dopravní obsluha většiny stavebních parcel v lokalitě. Plocha bude zpřístupňovat parcely 554/33 (část nezahrnutou do zastavitelné plochy Z03b) a plochy veřejné zeleně (část parcely 554/29 zahrnutá do zastavitelné plochy Z03b). Na ploše tak nelze, umístovat stavby a zařízení, které by omezily její průjezdnost ani vysazovat takovou zeleň. Lze zde umístovat odstavná stání.

Plocha dále v severní části zajišťuje přímý vstup na severní část pozemku 554/32 a zajišťuje volný přístup ke sloupu vysokého napětí. Na parcele nelze umístovat stavby a zařízení, které by omezily její průjezdnost ani vysazovat takovou zeleň. Lze zde umístovat odstavná stání.

4.2.5 Plochy veřejné zeleně

Hlavním využitím ploch veřejné zeleně budou parkově upravené plochy.

V rámci těchto ploch je přípustné zřizování pěších a cyklistických cest, zpevněných prostranství, obecního mobiliáře, případných vodních prvků, dětských hřišť a tak dále. Využita bude pro zadržování a vsakování dešťových vod spadlých na plochy dopravy lokality Z03b.

Plochy veřejné zeleně musí zůstat veřejně přístupné. Z hlediska stavební činnosti je vhodné umístovat pouze stavby nezbytné pro údržbu veřejné zeleně a veřejných prostranství, a to v minimálním nezbytném rozsahu a v místech, kde nenaruší podstatným způsobem funkci této plochy (tj. park). Přípustné je umístování staveb a zařízení technické infrastruktury.

5 Dopravní infrastruktura

Místní komunikace

Místní komunikace budou zřízeny v kategorii Obytná zóna, alternativně v kategorii zóna 30. Místní komunikace budou na ploše umístovány taky, aby byly nejméně 0,5 m od hranice parcely.

Napojení lokality na silnici III/2794 bude splňovat rozhledové poměry dle ČSN 736102. Z pobytového prostoru je vyčleněna plocha dopravního prostoru se základní šířkou 5,5 m. V místech parkovacích stání je komunikace zúžena na 3,5 m, pěší zóna se šířkou 1,5 m a plocha s travním krytem šířky cca 1,0 m.

V dalším stupni projektové dokumentace je nutné zpracovat všechny povinné prvky pro obytné zóny dle TP 103.

Doprava v klidu

Doprava v klidu rezidentů bude zajišťována na vlastním pozemku. Pro dopravu v klidu návštěvníků budou na plochách veřejných prostranství zřízena nejméně dvě parkovací místa ke každé parcele (tj. nejméně 26 parkovacích míst).

6 Technická infrastruktura

Stavby a zařízení technické infrastruktury budou napojeny na existující zařízení technické infrastruktury. Přípojná místa technické infrastruktury jsou vyznačena ve výkresu širších vztahů.

6.1 Zásobování elektrickou energií

Rozvod nízkého napětí (NN) v napěťové hladině 0,4 kV bude řešen zemním kabelovým vedením, které se napojí samostatným zemním kabelem na stávající trafostanici umístěnou na pozemku 631/27. Ukončen bude v rozvodné skříně na lokalitě Z03b.

Vlastní nízkonapěťový rozvod silových kabelů bude řešen výlučně v zemním kabelovém provedení ve veřejném prostranství, tj. v chodnících nebo v zatravněných pruzích. V místě křížení s vodovodním potrubím a komunikací III/27944 bude kabel uložen do chráničky.

Spotřebitelské přípojky budou do zděných objektů osazených na hranici veřejného prostranství a přilehlé parcely.

6.2 Zásobování plynem

Zásobování plynem bude řešeno novým plynovodem zakončeným regulační stanicí, která bude umístěna v řešeném území. Rozvod plynu bude veden v souběhu s novou komunikací pro obsluhu lokality. Vedení středotlakého plynovodu bude vedeno ke stávající plynovodní síti nejkratší cestou přes parcelu 5010/52.

6.3 Zásobování pitnou vodou

Řešená lokalita bude připojena na stávající vodovodní řad, který je uložen v komunikaci III/27944. V místě napojení vodovodního řadu pro zásobení lokality Z03b pitnou vodou na stávající řad by mělo být na nově navrženém řadu instalováno vodárenské šoupě.

Vodovodní řady budou uloženy v plochách veřejných prostranství. Vodovodní přípojky k jednotlivým parcelám budou ukončeny na těchto parcelách, a to vodoměrnou šachtou umístěnou nejdále 2 m od hranice parcely.

Některé předpokládané technické parametry vodovodu jsou uvedeny v odůvodnění této územní studie, mohou se však lišit podle konkrétního řešení a požadavků provozovatele vodovodu.

6.4 Nakládání s odpadními vodami

6.4.1 Splašková kanalizace

Splašková kanalizace bude napojena na veřejnou kanalizaci, která je připravována v rámci investiční akce „Semčice, dostavba kanalizace a intenzifikace ČOV“. Vlastní vypouštění odpadních vod z lokality Z03b může být zahájeno až po kolaudaci akce „Semčice, dostavba kanalizace a intenzifikace ČOV“.

Plocha bude odkanalizována dvěma stokami, které jsou v grafické příloze označovány jako SK1 a SK2. Stoka SK1 bude zaústěna do šachty (ozn. v grafické příloze S238) umístěné na stoce veřejné kanalizace.

6.4.2 Dešťová kanalizace

Odvodnění komunikací a chodníků musí respektovat stávající i budoucí konfiguraci terénu, tak aby nemohlo dojít k odtoku dešťových vod z navržených komunikací do níže položených pozemkových a stavebních parcel, případně na komunikaci III/27944. Toto bude zohledněno i při návrhu výškového řešení komunikací, pěší zóny a na ně navazujících ploch veřejné zeleně.

Dešťové srážky spadlé na navržené komunikace a chodníky budou odváděny dešťovou kanalizací. Dešťové srážky budou touto kanalizací odváděny do vsakovacího objektu umístěného na části pozemkové parcely 554/29. Vsakovací objekt musí být navržen na přívalový déšť s opakováním 1x za 5 let.

V rámci dalšího stupně projektové dokumentace musí být provedeno hydrogeologické posouzení možného vsakování dešťových vod včetně posouzení možného ovlivnění podzemních vod.

Pokud by vsakování na základě hydrogeologického posouzení nebylo možné, bude navržena retenční nádrž na zachycení přívalového deště s opakováním 1x za 5 let s možností odtoku nadbilančních srážek do Semčického potoka, a to po projednání podmínek odtoku z retenční nádrže se správcem toku.

6.5 Nakládání s odpady

Domovní odpady budou sbírány individuálně do popelnic a pravidelně vyváženy. Sběr tříděného odpadu bude realizován mimo řešenou plochu na místech k tomu v obci určených.

7 Údaje o počtu listů a počtu výkresů územní studie

Územní studie obsahuje 7 listů textové zprávy a 13 listů odůvodnění.

Grafická příloha územní studie obsahuje následující výkresy:

- Hlavní urbanistický výkres 1: 500
- Výkres veřejné dopravní infrastruktury 1: 500
- Výkres veřejné technické infrastruktury – vodní hospodářství 1: 500
- Výkres veřejné technické infrastruktury – energetika 1: 500
- Výkres širších vztahů – koordinační výkres 1: 1 000
- Podklad k parcelaci 1: 1 000

ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

8 Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení, včetně

8.1 Základní údaje

Kapitola shrnuje základní skutečnosti týkající se územní studie – lokalita Z03b – Semčice (dále jen Územní studie). Konstatuje, že Územní studie je pořizována na základě požadavku územního plánu Semčice (dále jen Územní plán), který vypracování územní studie stanovil jako podmínku pro rozhodování na zastavitelné ploše Z03b. S ohledem na tuto skutečnost se obec Semčice rozhodla pro pořizování Územní studie. Pořizovatelem územní studie je v souladu s ustanovením § 6 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen Stavební zákon), obecní úřad Semčice, který splnil kvalifikační požadavky § 24 Stavebního zákona uzavřením smlouvy o dílo s úřední osobou pořizovatele Ing. Ondřejem Kalivodou, Ph.D.

8.2 Vymezení řešeného území

Řešené území bylo vymezeno v souladu s Územním plánem. Zahrnuje celou zastavitelnou plochu Z03b o rozloze 1,527 ha. Ta je určena pro bydlení v rodinných domech – příměstské (index BI), což územní studie respektuje.

Aby bylo možné v rámci územní studie zajistit návaznost řešení na okolní území a jeho technickou a dopravní infrastrukturu, územní studie musí zasahovat částečně i mimo takto vymezené území. Za hranicí řešeného území je tak řešena především návaznost na sítě dopravní a technické infrastruktury.

8.3 Návrh parcelace

Parcelace byla stanovena na základě několika skutečností, vyplývajících jak z morfologického a prostorového uspořádání území, tak z požadavků územního plánu a zvláštních právních předpisů i požadavků vlastníků. Obec Semčice, která je vlastníkem parcely 554/29, jež částečně spadá do řešeného území, uplatnila požadavek na vymezení veřejné zeleně na této parcele. Ostatní vlastníci požadovali rozčlenění parcely na stavební pozemky a jejich nezbytné zázemí.

Základním požadavkem Územního plánu bylo zpřístupnění řešeného území od jihu ze silnice III/27944 podél společné hranice řešeného území a parcely 554/23. Tento prostor musel být v souladu s požadavky vyhlášky č. 501/2006 Sb. vymezen v šíři minimálně 8 m. V jižní části řešeného území bylo nutné dopravní napojení odklonit od hranice s parcelou 554/23 kvůli zajištění dostatečných rozhledových parametrů a současnému zachování výjezdu z parcely 554/23 na silnici III/27944. Ve zbytku území byla pro komunikaci vymezena parcela v převážné šíři 8 m, aby bylo možné zajistit obousměrnou dopravní obsluhu celého území. Komunikace byla dále vedena podél hranice řešeného území. V místě jeho rozšíření se pak odklání z parcely 554/32 na parcelu 554/33, aby byl v maximální možné míře zachován rovný podíl vlastníků na veřejných prostranstvích, a současně aby bylo možné na parcele 554/32 vymezovat parcely vhodné pro umístování rodinných domů a jejich zázemí. Vzhledem k požadavkům na minimální velikost parcely (800, resp. 600 m²) a snahu o zachování maximální velikosti parcely do cca 1 000 m², byla komunikace v severní části území zatočena tak, aby obsloužila celou hloubku řešeného území. Při řešení dopravní obsluhy bylo uvažováno s

vymezením slepé ulice s obratištěm jako jednou variantou a s vymezením zokruhované místní komunikace jako druhou variantou. S ohledem na užívání území byla druhá varianta vyhodnocena jako výhodnější, proto byla do řešení zapracována. Komunikace tak budou zpravidla obestavěny z obou stran, což je z hlediska ekonomiky celého záměru výhodné. Současně byly nechány prostupy do nezastavěného území, které umožňují jeho plnohodnotnou obsluhu a případně budoucí rozvoj zastavitelných ploch. Původním záměrem bylo vést jednu z větví okružové komunikace podél severní hranice parcely 554/23, nicméně po zohlednění požadavků požární ochrany na průjezd hasičských vozidel bylo nutno komunikaci poněkud oddálit. Tím narostla šíře veřejného prostranství z původně uvažovaných 8 m na cca 10 m. Takto vzniklé prostranství bylo využito k řešení dopravy v klidu.

Vzniklé pozemky byly rozděleny tak, aby svou výměrou respektovaly požadavky Územního plánu na minimální výměru. Převážná část pozemků tak má výměru 800 m². Při dělení na takto velké parcely v jednotlivých blocích zpravidla vybyly jedna nebo dvě parcely s výměrou menší, vždy však přesahují 600 m². Dvě parcely na severu byly ponechány s větší výměrou. Tím je zajištěna pestrost nabídky.

Tvary jednotlivých parcel jsou nepravidelné, organické. To je dáno jednak zvoleným dopravním řešením (základní dopravní kostra, nutnost dodržení technických norem atd.), jednak tvarem řešeného území. Ploše to dodává příjemný, rozvolněný charakter. Plochy jednotlivých parcel jsou přitom dobře využitelné.

8.4 Zásady prostorového uspořádání včetně stanovení podmínek pro využití jednotlivých ploch

Územní studie bude sloužit jako podklad pro rozhodování v území. Respektuje tak podmínky stanovené v Územním plánu a navrhuje jejich další upřesnění v podrobnějším měřítku. Při respektování podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití stanovených pro plochy BI tak územní studie navrhla podrobnější rozčlenění zastavitelné plochy Z03b. Studie tak navrhuje optimální uspořádání plochy s ohledem na morfologii terénu, širší územní vztahy, majetkové poměry na ploše i další okolnosti.

Pro podrobnější uspořádání zastavitelné plochy Z03b navrhla územní studie členění plochy na pět typů funkčních ploch – plochy pro umístování staveb, plochy pro umístování vedlejších staveb, nezastavitelná plocha pozemku, plochy veřejných prostranství a plochy veřejné zeleně.

Celková výměra jednotlivých ploch funkčních ploch je následující:

- | | |
|---|---------|
| • plochy pro umístování staveb | 0,54 ha |
| • plochy pro umístování vedlejších staveb | 0,03 ha |
| • nezastavitelná plocha pozemku | 0,44 ha |
| • plochy veřejných prostranství | 0,34 ha |
| • plochy veřejné zeleně | 0,18 ha |

8.4.1 Podmínky využití plochy vyplývající z územního plánu

Územní studie vychází z platného územního plánu. Ten pro řešenou zastavitelnou plochu Z03b stanovil jako plochu s rozdílným způsobem využití bydlení v rodinných domech – příměstské s indexem BI. Pro tuto plochu stanovil podmínky využití, které Územní studie

respektuje a z nichž při návrhu řešení vycházela. Převaha ploch byla územní studií vymezena pro hlavní využití, další plochy jsou pak vymezeny zejména pro veřejná prostranství, veřejnou zeleň a dopravní infrastrukturu, což spadá do prvního bodu přípustného využití. Na parcelách určených pro hlavní využití se předpokládá realizace dalších staveb a zařízení obsažených v přípustném využití (zahrady, ploty, drobné stavby atd.).

Podmínky využití stanovené Územním plánem (ve znění platném v době zpracování územní studie), jsou následující:

Hlavní využití:

- pozemky pro rodinné domy.

Přípustné využití:

- veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu vymezené plochy, pěších
- a cyklistických cest, parků a další veřejné zeleně,
- dětská hřiště a sportoviště o výměře do 500 m²,
- zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou,
- drobné stavby bezprostředně související s bydlením, například garáže a parkovací
- přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště,
- ploty a podobně, včetně jejich integrace do staveb pro bydlení,
- stávající stavby pro rodinnou rekreaci,
- související technická infrastruktura,
- nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy.

Podmíněně přípustné využití, u něhož je nezbytné prokázat splnění stanovených podmínek:

- stavby a zařízení pro podnikání, maloobchod, stravování, ubytování a další nerušící
- služby (například půjčovny, kadeřnictví, čistírny, poradenské služby a podobně) o maximální zastavěné ploše 100 m², nebo integrované do stavby pro bydlení,
- stavby a zařízení pro chovatelství a pěstitelství samozásobovacího charakteru.

Podmínky:

- ve vymezené ploše nedojde ke snížení kvality prostředí a pohody bydlení, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí prachu a pachů, přiměřeného množství zeleně, oslunění,
- nedojde ke zvýšení dopravní zátěže v sídle,
- přípustné využití bude sloužit zejména obyvatelům ve vymezené ploše.

Nepřípustné využití:

- nové bytové domy,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo
- podmíněně přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.

Základní podmínky prostorového uspořádání:

Obecné:

- charakter a struktura zástavby: částečně uspořádaná,
- maximální počet nadzemních podlaží: 1 + podkroví nebo ustupující podlaží,

- maximální výška stavby vzhledem k rostlému terénu: 8 m,
- koeficient nezpevněných ploch, schopných vsakování dešťových vod, vztažený ke vzájemně souvisejícím pozemkům jednoho majitele v zastavitelných plochách: minimálně 0,50,
- úpravy stávajících staveb a případné novostavby musí svým objemem, výškou a měřítkem respektovat okolní zástavbu,
- směrem do volné krajiny bude součástí pozemků vysoká zeleň.

Další podmínky pro zastavitelné plochy a plochy přestavby:

- minimální velikost pozemku: 800 m²; výjimečně u jednotlivých parcel (například rohové parcely, zbytkové parcely po provedené parcelaci) 600 m²,
- maximální celková zastavěná plocha v zastavitelných plochách: 250 m²,
- v plochách, ve kterých je stanovena podmínka zpracování územní studie, budou výšková hladina a struktura zástavby stanoveny touto studií.

Všechny tyto podmínky musí být při realizaci výstavby dodržovány. V případě změny územního plánu Semčice, která by tyto podmínky upravovala, se rozhodování bude řídit novými podmínkami. V takovém případě musí pořizovatel vyhodnotit možnost dalšího využívání této Územní studie.

8.4.2 Upřesnění podmínek využití

Definice pojmů

Územní studie definuje pojmy, které jsou v ní využívány. Tyto definice vycházejí z odborných definic a slouží pro lepší orientaci uživatele v Územní studii. Definována je stavební čára a půdní nadezdívka, což jsou pojmy v Územní studii používané, platnou legislativou však nedefinované.

Vzájemné odstupy staveb

V rámci Územní studie jsou definovány vzájemné odstupy staveb a odstupy staveb od hranic pozemků. Územní studie vychází z platných právních norem. Mezi stavbami rodinných domů je minimální přípustná vzdálenost 7 m, což vyplývá z vyhlášky č. 501/2006 Sb. Územní studie upřesňuje, že tato vzdálenost platí bez výjimky, tedy že se nepřipouští řadové domy, tj. rodinné domy, které by měly jednu zeď společnou a byly by tedy bez vzájemného odstupu. V rámci Územní studie je dále specifikováno, že tíže tohoto odstupu bude rozdělena mezi obě sousedící stavby rovnoměrně, tedy že každá musí stát alespoň 3,5 metru od společné hranice pozemku. Současně vztahuje tuto vzdálenost i na další hranice, kde se do budoucna zatím nepředpokládá potřeba odstupu od stavby sousedního rodinného domu, neboť se jedná o nezastavěné území nebo veřejné prostranství. Žádná stavba rodinného domu tak nesmí stát blíže, než 3,5 m od hranice pozemku. Odstup vedlejších staveb se stanovuje na 2 m od hranice pozemku, což upřesňuje požadavek vyhlášky 501/2006 Sb., vztahuje jej však na všechny vedlejší stavby. Vedlejší stavby jsou definovány Stavebním zákonem. Pro stavby rodinných domů je současně stanoven požadavek, aby nebyly umístovány v ochranném pásmu vedení vysokého napětí elektrické energie.

Stavební čáry

S ohledem na okolní zástavbu a snahu dosáhnout uspořádaného charakteru zástavby byly stanoveny stavební čáry. Vymezené stavební čáry jsou závazné, stavby rodinných domů

na ní tak musí stát, a to alespoň v definovaném rozsahu. Vznikne tak jasně definovaný uliční prostor. Výstavba naváže na charakter zástavby uplatněný v jedné ze stávajících ulic v blízkosti řešeného území. Současně je připuštěno překročení této stavební čáry v dílčím rozsahu, aby byla umožněna variabilita řešení umístění rodinného domu pro budoucí stavebníky.

Výška a typ plotů

Na straně parcely, hraničící s veřejným prostranstvím, může být parcela oplocena plotem s výškou maximálně 1,8 m. Ohradní zdi, včetně plotů z betonových panelů, u nichž výška zděné části přesáhne 1 m, jsou nepřípustné.

Plochy pro umístování staveb

Plochy pro umístování staveb jsou hlavními plochami pro sledovaný záměr rozvoje sídelního potenciálu obce Semčice. Na těchto plochách má být realizována převážná většina výstavby všech budov, zejména všechny rodinné domy. Současně zde mohou vznikat veškeré vedlejší stavby. Při umístování staveb musí však být dbáno všech podmínek využití, které stanovuje Územní plán, tedy i maximální zastavěné plochy pozemku. Územní studie stanoví maximální výšku. Upřesňuje tak požadavky Územního plánu. Stanovuje maximální výšku, kterou může mít půdní nadezdívka při tvorbě podkroví. Současně při této formulaci není umožněno ustoupené druhé nadzemní podlažím, které Územním plán obecně připouští, neboť maximální výška je stanovena jedním nadzemním podlažím (s případným podkrovím).

Stanoveno je použití sedlové, valbové nebo polovalbové střechy s parametry odpovídajícími středočeské venkovské zástavbě. Extrémní případ valbové střechy, střecha stanová, připuštěna není, obdobně jako se nepřipouští střechy ploché nebo pultové, neboť by narušovaly charakter zástavby v přilehlé části obce a vyžadovaný charakter zástavby v řešeném území.

Pro zachování charakteru zástavby a vytvoření příjemného uličního prostoru byly také definovány základní parametry oplocení pozemků v sousedství veřejných prostranství. Byla stanovena maximální výška oplocení a maximální výška neprůhledného zdiva. To zabrání tvoření vysokých neprůhledných zdí, které by narušovaly uliční charakter.

Stanovena byla také maximální výška vedlejších staveb. Ty nesmí přesahovat svou výškou stavby hlavní, jejich výška tak byla stanovena na maximálně jedno nadzemní podlaží bez půdní nadezdívky. Tvar střechy není definován, u vedlejších staveb se tak připouští i např. ploché či pultové střechy.

V podmínkách využití ploch pro umístování staveb je vyloučeno umístování ubytovacích zařízení. Ta jsou definována vyhláškou č. 501/2006 Sb. Vzhledem k rezidenčnímu charakteru výstavby v řešeném území není umístování ubytovacích zařízení vhodné. Pro tyto účely nemohlo být s ohledem na omezené prostorové možnosti navržen dostatek parkovacích míst. Z těchto důvodů byla ubytovací zařízení v řešeném území vyloučena.

Plochy pro umístování vedlejších staveb

Plochy pro umístování vedlejších staveb se samostatně vymezují tam, kde nebylo možné s ohledem na limity využití území nebo požadované vzájemné odstupy možné připustit umístování rodinných domů. Na těchto plochách je tak možné umísťovat pouze stavby vedlejší. Jedná se zejména o plochy pod ochranným pásmem vedení vysokého napětí a ploch ve vzdálenosti od 2 do 3,5 m od hranice pozemku. Tím nejsou dotčeny požadavky vyplývající

ze zvláštních právních předpisů, tedy zejména nutnost získání souhlasu od správce přenosové soustavy, pokud plocha leží v ochranném pásmu vedení vysokého napětí elektrické energie. Výšková omezení platí obdobně, jako pro vedlejší stavby umístované v rámci ploch pro umístování staveb. Lze předpokládat, že další výšková omezení budou vyžadována v případě staveb umístovaných v ochranném pásmu vedení vysokého napětí elektrické energie jeho správcem.

Nezastavitelná plocha pozemku

Nezastavitelné plochy se vymezují v místech, která budou součástí zastavěných stavebních pozemků, umístování staveb na nich však není vhodné. Zpravidla je to důsledkem sousedství s jiným budoucím zastavěným stavebním pozemkem. Územní studie tak předchází vzájemným konfliktům a budoucím sousedským sporům. Nezastavěné území se vymezuje v šíři 3,5 m, aby byla rovnoměrně distribuována minimální vzájemná vzdálenost staveb rodinných domů, kterou určuje vyhláška č. 501/2006 Sb. na 7 metrů. V tomto území tak není možné umístovat budovy, pouze infrastrukturní stavby a ploty.

Plochy veřejných prostranství

Plochy veřejných prostranství vymezila územní studie primárně pro komunikace zpřístupňující pozemky rodinných domů. Musí tak splňovat požadavky vyhlášky č. 501/2006 Sb. v platném znění, která stanovuje, že minimální šíře veřejného prostranství, jehož součástí je komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m. Vyžadován je obousměrný provoz. Územní studie svým řešením prokázala, že je tato šíře dostatečná pro uložení všech požadovaných sítí. Na ploše se tedy bude řešit především doprava, ať již pěší, tak automobilová. V ploše tak budou zřizovány všechna zařízení, která jsou nezbytná pro organizaci a regulaci dopravy.

Územní studie vyžaduje, aby byla na plochách veřejných prostranství řešena nerezidenční doprava v klidu. Rezidenční doprava v klidu musí být v souladu s platnou legislativou řešena na vlastním pozemku rezidenta. Součástí veřejných prostranství rovněž budou případné komunikace pro pěší, pokud se budou zřizovat. Řešen zde musí rovněž být odvod dešťových vod spadlých na pozemky veřejných prostranství. Územní studie tak předpokládá, že bude voda sváděna podél místní komunikace do akumulární nádrže, umístěné na ploše veřejné zeleně.

Plochu lze rozdělit na tři části podle toho, na které parcele katastru nemovitostí je vymezena. Jižní část plochy, vymezená na parcele 554/32, zajišťuje přístup na řešené území, příznivé rozhledové parametry, odstup výstavby od silnice III. třídy a případně také vsakování dešťových vod. V severní části řešeného území je na této parcele vymezena ještě část veřejného prostranství, které zajišťuje jednak přístup ke sloupu vedení vysokého napětí elektrické energie, jednak přístup na zbylou část parcely nezahrnutou do řešeného území. Na této části plochy se počítá zejména se zřízením odstavného stání pro návštěvníky přílehlé nemovitosti. Zbytek plochy veřejných prostranství se zřizuje na parcele 554/33. Ta je pak vymezena pro obsluhu většiny řešeného území, a to jak dopravní, tak technickou, včetně nakládání s dešťovými vodami.

Plochy veřejné zeleně

Plochy veřejné zeleně jsou vymezeny na pozemku obce. Toto řešení vycházelo z požadavku vlastníka a z nutnosti zajistit koexistenci nové zastavitelné plochy se stávajícím areálem koupaliště. Plocha může být s výhodou využita pro nakládání s dešťovými vodami.

8.5 Dopravní infrastruktura

Územní studie řeší dopravní infrastrukturu rámcově. Vymezuje pro ni odpovídající prostor a stanovuje základní požadavky na její uspořádání. Dle konkrétních možností a zájmu investora se tak dá uvažovat o zřízení obytné zóny nebo zóny 30. Konkrétní parametry budou vycházet z příslušných technických norem a právních předpisů. Požadavkem územní studie je, aby místní komunikace nebyla vedena u paty plotu jednotlivých zastavěných stavebních pozemků. To vychází mimo jiné i z potřeby zajištění vsakování odpadních vod.

Požadavek na alespoň dvě parkovací místa na každé parcele rodinného domu vychází ze skutečnosti, že v současné době jsou ve venkovských oblastech zpravidla k jedné bytové jednotce alespoň dvě vozidla. Jejich odstavování ve veřejném prostoru pak může vést k nebezpečným situacím, zejména v případě nezbytnosti zásahu integrovaného záchranného sboru.

8.6 Technické infrastruktura

Územní studie řeší technickou infrastrukturu pouze rámcově. Stanovuje základní podmínky pro řešení tak, aby navržené prostorové řešení umožnilo uložení technické infrastruktury. Podrobnější požadavky a konkrétní řešení budou předloženy při řešení podrobnější dokumentace (dokumentace pro územní a stavební řízení).

8.6.1 Zásobování elektrickou energií

Pro zásobování elektrickou energií platí standardní podmínky. Územní studie vymezuje dostatečně široké veřejné prostranství u každé z budoucích nemovitostí. Tím je zajištěna možnost provedení kabelů nízkého napětí. Vzhledem k tomu, že nové vedení bude realizováno v celém rozsahu v zastavitelné ploše, tedy budoucím zastavěným územím, je vyžadováno kabelové provedení. Určena je trafostanice, na kterou má být vedení napojeno. To vyplývá z její geografické blízkosti a racionalizace vynaložených nákladů, obdobně jako jeho ukončení. Vyžadováno je vedení výhradně po veřejném prostranství, a to s ohledem na možnost budoucí údržby a s ohledem na zjednodušení vlastnických vztahů. Územní studie předpokládá (avšak nevyžaduje), že veřejná prostranství budou předána do majetku obce (za předpokladu, že budou řádně zbudovány a zkolaudovány všechny inženýrské stavby, která musí být součástí těchto prostranství). Určená umístění spotřebitelských přípojek je stanoveno pro zajištění snadného provozu celé soustavy a umožnění přístupu k těmto přípojkám správci.

8.6.2 Zásobování plynem

Územní plán vyžaduje, aby lokalita byla zásobována plynem. Územní studie stanovuje podmínky, které toto umožní. Šíře veřejného prostranství je dostatečná pro souběh všech sítí. Jejich vzájemná koordinace je věcí podrobnější dokumentace.

8.6.3 Zásobování pitnou vodou

Územní studie v souladu s Územním plánem vyžaduje připojení lokality na vodovodní síť, kterou v současné době provozuje v obci společnost VaK Mladá Boleslav, a.s. Společnost pro připojení na tento vodovod předběžně a rámcově určila místo. Konkrétní bod napojení vyplyne až z podrobnější dokumentace, která bude zpracována pro řízení o územním rozhodnutí nebo o stavebním povolení, případně pro adekvátní řízení.

Kapacita vodního zdroje je podle vyjádření provozovatele vodovodu dostatečná pro předpokládanou kapacitu výstavby, tj. 13 rodinných domů s obložností cca 2,25 (průměrná obložnost bytu v ČR).

V místě napojení vodovodního řadu pro zásobení lokality Z03b pitnou vodou na stávající řad se předpokládá na nově navrženém řadu instalování vodárenského šoupěte s teleskopickou zemní soupravou a se šoupátkovým poklopem.

Zásobení lokality pitnou vodou se předpokládá vodovodními řady DN90 ukončenými podzemními hydranty. Vodovodní řady budou uloženy v kraji vozovky komunikací. Veškeré souběhy a křížení navržených vodovodních řadů s ostatními inženýrskými sítěmi bude provedeno v souladu s ČSN 736005 – Prostorové uspořádání sítí technického vybavení. Po upřesnění bodu napojení vodovodního řadu na stávající vodovod je možné v dalším stupni projektové dokumentace upravit trasu vodovodních řadů, tak aby byly splněny podmínky ochranného pásma a současně podmínky prostorového uspořádání dle ČSN 736005. Současně bude na základě požadavků na množství vody a maximální průtoky v území upřesněna dimenze nových vodovodních řadů.

Nové vodovodní řady se předpokládají z tvárné litiny s cementovou výstelkou, ukončené podzemními hydranty přes šoupě včetně zemní soupravy. Řady musí mít krytí v komunikacích min. 1,5 m.

Územní studie vychází z předpokladu, že vodovodní přípojky budou na hlavní řady napojeny kolmo litinovými navrtávacími pasy s osazením litinového šoupěte se zemní soupravou a budou provedeny z potrubí HDPE 100 SDR11 D32. Současně se předpokládá, že při výstavbě budou použity elektrotvarovky. Vodovodní přípojky k jednotlivým parcelám budou ukončeny na jednotlivých parcelách, a to vodoměrnou šachtou s kompletní vodoměrnou sestavou. Územní studie vyžaduje, aby vodoměrné šachty budou umístěny nejdále 2 m od hranice parcely. Jejich přesné umístění, stejně jako výše zmíněné předpokládané parametry vodovodu, budou však obsahem navazující dokumentace. V rámci Územní studie je uvedení těchto parametrů pouze prokázáním možnosti technického řešení. Pokud při zachování základních parametrů, stanovených územní studií, bude navrženo odlišné, výhodnější řešení, je možno jej použít.

Pro vodovodní potrubí musí být dodrženo ochranné pásmo 1,5m od vnějšího líce potrubí. Veškeré souběhy a křížení navržených vodovodních řadů s ostatními inženýrskými sítěmi bude provedeno v souladu s ČSN 736005 – Prostorové uspořádání sítí technického vybavení.

8.6.4 Nakládání s odpadními vodami

Splašková kanalizace

Územní studie na základě požadavků provozovatele splaškové kanalizace v obci Semčice vycházela z požadavku zřízení gravitační kanalizace. Provedení kanalizační stoky v zóně Z03b se předpokládá z kameninových trub oboustranně glazovaných s PUR spoji. Kanalizační přípojky budou provedeny z potrubí KT 150.

Vzhledem ke konfiguraci terénu zájmového území, tj. nejnižší místo se nachází na stoce SK2, šachta ŠS9 s kótou terénu cca 243,60 m n.m. a předpokládanou niveletou dna cca 241,60 m n.m. a kótě dna šachty S238 241,57 m n.m. na veřejné kanalizaci, nelze v tomto stupni zpracování jednoznačně navrhnout splaškovou kanalizaci v celé délce jako gravitační. Z výše uvedených důvodů byla v územní studii při současných podkladech navržena stoka

SK1 v celé délce gravitační a na stoce SK2 se předpokládá zřízení přečerpávací šachty s výtlačkem délky 9,0 m zaústěným do šachty ŠS3 na stoce SK1. V dalším stupni projektové dokumentace po podrobném návrhu výšek komunikací a případně po projednání se zpracovateli akce „Semčice, dostavba kanalizace a intenzifikace ČOV“ o možnosti snížení nivelety dna šachty S238, by bylo možné splaškovou kanalizaci navrhnout v celé délce jako gravitační při dodržení podmínky křížení vodovodního řadu stokou i přípojkami splaškové kanalizace spodem.

Pokud následná dokumentace prokáže možnost výhodnější odkanalizování jiným systémem, není toto v rozporu s touto Územní studií. Uvedené parametry mají za úkol prokázat možnost umístění infrastruktury při zvoleném územním řešení.

Dešťová kanalizace

Územní studie stanovuje podmínky pro řešení nakládání s dešťovými vodami spadlými na veřejná prostranství. Dešťové vody spadlé na zastavěné stavební pozemky musí v souladu s platnou legislativou řešit majitel těchto pozemků.

Pro nakládání s dešťovými vodami spadlými na veřejná prostranství vymezuje územní studie dostatečné plochy. Celkové uspořádání území umožňuje technické řešení, které zajistí vsakování spadlých vod. Územní studie předpokládá vybudování vsakovacího objektu na pozemku ve vlastnictví obce, který je součástí řešeného území. Parametry tohoto objektu budou stanoveny podrobnější dokumentací. Vsakovací objekt musí být navržen na přívalový déšť s opakováním 1x za 5 let, spadlých na veřejná prostranství řešeného území. Vsakovací objekt musí být navržen v souladu s ČSN 759010. Konkrétní požadavky územní studie stanovit nemůže, neboť neurčuje konkrétní technická řešení ani neumísťuje konkrétní stavby. Rovněž nejsou známy konkrétní hydrologické poměry v území. Dle geologické mapy se v zájmovém území nacházejí písčitohlinité až hlinitopísčité sedimenty. Hydrologické poměry musí být před realizací v rámci projekce zjištěny. V případě extrémně nepříznivých výsledků se předpokládá návrh jiného technického řešení.

8.6.5 Nakládání s odpady

Nakládání s odpady řeší územní studie pouze obecně. V řešeném území se předpokládá výhradně vznik komunálního odpadu, který bude od jednotlivých nemovitostí svážen individuálně, v souladu s platnými obecními ustanoveními. Pro sběr tříděného odpadu nebyly vymezeny samostatné plochy, sběr bude probíhat na stávajících sběrných místech. Toto řešení bylo obcí Semčice preferováno před vymezením ploch v řešeném území s ohledem na negativní vliv svážení odpadů na obytné území.

8.7 Limity využití území

V řešeném území se nachází nebo budou po realizaci výstavby nacházet limity využití území, které je při umísťování staveb a zařízení nutno zohlednit. Limity využití území se uplatňují na základě zvláštních právních předpisů. Jejich uvedení v územně plánovací dokumentaci nebo v Územní studii nemá na jejich platnost vliv. V rámci odůvodnění územní studie jsou vyjmenovány následující nejvýznamnější limity využití území:

- ochranné pásmo vedení vysokého napětí 22 kV v šíři 10 m od krajního vodiče.
- chráněná oblast přirozené akumulace vody Severočeská křída – Jizerská křída levobřežní;
- zranitelná oblast;

- území s archeologickými nálezy 3. kategorie;
- ochranné pásmo silnice III. třídy v šíři 15 m od osy přilehlého jízdního pruhu;
- ochranné pásmo radiového směrového spoje;
- chráněné ložiskové území Bezno (Mělnická pánev) – Uhlí černí (07530000)
- ochranné pásmo vodovodního řadu;
- ochranné pásmo kanalizační stoky.

Dopad na povolování staveb a zařízení v řešeném území mohou mít i další limity využití území. Tyto limity je třeba respektovat v dalších stupních rozhodování o změnách v území.

9 Vyhodnocení souladu s platnou územně plánovací studie

Územně plánovací dokumentaci obce tvoří platný územní plán Semčice, který nabyl účinnosti dne 16. 9. 2015.

9.1 Vymezení zastavěného území

Z vymezení zastavěného území nevyplývají pro Územní studii žádné požadavky. Územní studie zahrnuje zastavitelnou plochu Z03b, která přímo navazuje na vymezené zastavěné území.

9.2 Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Zastavitelná plocha Z03b, jejíž podrobnější členění je předmětem Územní studie, rozvíjí Semčice jako svébytné sídlo, atraktivní pro bydlení.

Územní studie rozvrhla zastavitelnou plochu tak, aby odpovídala ulicovému charakteru zástavby v Semčicích a navazovala tak na charakter zástavby. Charakter zástavby váže především na novou výstavbu, která vznikla v minulosti jižně silnice III/27944. dodržována je tak například stavební čára 5 m. Vymezeno bylo rozsáhlé veřejné prostranství, které zprostředkovává kontakt nové výstavby s plochou veřejného koupaliště. Toto veřejné prostranství se tak přímo zapojuje do systému veřejných prostranství obce.

Plocha představuje zábor zemědělského půdního fondu, který byl předběžně odsouhlasen v rámci projednávání územně plánovací dokumentace. Posiluje přitom zejména funkci bydlení v obci, ale umožňuje i další aktivity.

Dopravní a technická vybavenost dané plochy je v územní studii podrobně řešena. Předpokládá se plné vybavení plochy místními komunikacemi a dalšími civilizačními hodnotami, dostupnými v obci Semčice.

Veřejná prostranství jsou rozvíjena ve značné míře, a to nejen prostřednictvím veřejných prostranství, jejichž součástí je komunikace zpřístupňující pozemky rodinných domů, ale i samostatným rozlehlým veřejným prostranstvím. toto veřejné prostranství bylo vymezeno na pozemcích obce Semčice v souladu s vyjádřenými zájmy obce.

V návrhu územního uspořádání Územní studie kladla důraz na propojení s okolní krajinou. Vynechány jsou prostupy, které takovéto propojení na nezastavěné území Semčic zajišťují.

Z definovaných hodnot se řešeného území týká charakter, struktura a výšková hladina zástavby. Ty jsou zachovány a dále rozvíjeny stanovenými podmínkami pro využití jednotlivých ploch.

9.3 Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Zastavitelná plocha Z03b byla vymezena Územní plánem a splňuje tak veškeré podmínky a požadavky na plošné (funkční) uspořádání. Součástí zastavitelné plochy je podle uspořádání stanoveného touto Územní studií i rozsáhlá plocha veřejné zeleně (viz kap. c.2), oddíl *Bydlení*, druhý bod).

Požadavek na zachování půdorysných tvarů, typů střech a výrazu staveb (viz kap. c.3), první bod), Územní studie respektuje v rozsahu stanovených podmínek pro umístování staveb. Podrobnější členění je pak předmětem následné dokumentace. Struktura zástavby je Územní studií řešena zejména vymezení ploch pro umístění staveb a návrhem stavební čáry. Sídelní zeleň byla vymezena ve značném rozsahu a je přímo provázána s nezastavěným územím.

Nová zástavba je začleněna do krajiny (viz kap. c.3), druhý bod) tak, aby na nezastavěné území navazovaly zejména zahrady rodinných domů, a tvořily tak měkký přechod mezi urbanizovaným územím a volnou krajinou.

V souladu s ustanovením kap. c.4), první bod, vyznačila Územní studie na zastavitelné ploše veřejná prostranství.

V souladu s kap. c.5) Územní studie řešila vymezenou zastavitelnou plochu Z03b, tedy rozvoj ploch bydlení v rodinných domech – příměstských (BI). Respektována byla vymezená veřejně prospěšná stavba místní komunikace VD1. V kapitole je uplatněn požadavek na umístění hlavní stavby na pozemku do vzdálenosti nejméně 10 m od oplocení směrem do volné krajiny. Na základě konzultace s úřadem územního plánování Magistrátu města Mladá Boleslav bylo konstatováno, že tento požadavek je mimo podrobnost územního plánu. S ohledem na způsob vymezení zastavitelné plochy Z03b a umístění veřejně prospěšné stavby místní komunikace VD1 by daná podmínka znemožnila využití podstatné části plochy, kterou Územní plán pro bydlení vyznačil. V daném případě tak je tato podmínka v přímém rozporu s ostatními požadavky Územního plánu, a je nutno považovat ji za chybnou, neboť ostatním částem Územního plánu protičeří. Podmínka tak nebyla v této části akceptována. Pro stavby je vymezena závazná stavební čára a byly vymezeny nezastavitelné plochy pozemků, které zajišťují měkký přechod urbanizovaného území do volné krajiny. Tím je naplněn duch územního plánu.

Územní studie nezahrnovala plochy, které by Územní plán zařadil dle kap. c.6) do systému sídelní zeleně.

9.4 Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování

Řešené území je napojeno na silnici III/27944. Územní studie tak respektuje dopravní řešení, které navrhl územní plán vymezením veřejně prospěšné stavby místní komunikace VD1. Současné územní studie řeší další dopravní obsluhu na zastavitelné ploše (viz *kap d.1.*), oddíl *Automobilová doprava*, čtvrtý bod).

Územní studie požaduje řešení rezidentního bydlení na vlastních pozemcích (viz *kap d.1.*), oddíl *Automobilová doprava*, pátý bod). Tento požadavek dále doplňuje požadavkem na

zřízení návštěvnických parkovacích míst v rámci veřejných prostranství, jejichž součástí bude místní komunikace zpřístupňující pozemky rodinných domů.

Veřejná prostranství, jejichž součástí budou komunikace zpřístupňující pozemky rodinných domů, jsou vymezeny v šíři 8 m v souladu s požadavky vyhlášky 501/2006 Sb. Ostatní požadavky, definované v *kap. d. 1.*), oddíl *Automobilová doprava*, sedmý bod, je možné v rámci vymezeného prostranství v rámci podrobnější dokumentace naplnit.

Územní studie navrhla napojení řešeného území na rozvodnou síť nízkého napětí ze stávající trafostanice, v souladu s ustanovením *kap. d. 2.*), oddíl *Zásobování elektrickou energií*, první bod. Vyžadováno je provedení zemními kabely (viz *kap. d. 2.*), oddíl *Zásobování elektrickou energií*, třetí bod).

Vyžadováno je napojení nové výstavby na plynovod, v souladu s ustanovením *kap. d. 2.*), oddíl *Zásobování plynem*, druhý bod.

Vyžadováno je napojení nové výstavby na stávající vodovod z blízkého koncového řadu, v souladu s ustanovením *kap. d. 2.*), oddíl *Zásobování pitnou vodou*, druhý bod.

Vyžadováno je napojení nové výstavby na kanalizaci, v souladu s ustanovením *kap. d. 2.*), oddíl *Odkanalizování*, pododdíl *Splaškové vody*, druhý bod.

Územní studie řeší dešťové vody (viz *kap. d. 2.*), oddíl *Odkanalizování*, pododdíl *Srážkové vody*) vsakováním. Dešťová voda bude vsakována na pozemcích jednotlivých rodinných domů. Dešťová voda, spadá na veřejná prostranství, bude vsakována v příkopech podél komunikací, případně bude převáděna na plochu veřejné zeleně a vsakována zde, s případným přepadem do vodního toku.

9.5 Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení Podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické Stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před Povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin

Koncepce uspořádání krajiny se územní studie nedotýká.

9.6 Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

Řešené území je zahrnuto do plochy BI – bydlení v rodinných domech – příměstské.

Plochy pro umístění staveb umožňují realizovat *Hlavní* i *Přípustné*, případně *Podmíněně přípustné využití* plochy BI.

Plochy pro umístění vedlejších staveb neumožňují umístování staveb rodinných domů podle *Hlavního využití*, umožňují však využití v souladu s *Přípustným* či *Podmíněně přípustným využitím*.

Nezastavitelná plocha pozemku neumožňuje umístování staveb podle *Hlavního* ani *Přípustného*, resp. *Podmíněně přípustného využití*, s výjimkou nezbytných opěrných zdí. Ostatní přípustná využití zde však umožněna jsou.

Plochy veřejných prostranství umožňují využití dle prvního bodu *Přípustného využití*.

Plochy veřejné zeleně umožňují využití podle prvního a druhého bodu *Přípustného využití*.

Uspořádání územní studie odpovídá *Podmínkám prostorového uspořádání* v rozsahu podmínek pro vymezení parcel. Pro ostatní podmínky prostorového uspořádání stanovuje vhodné územní podmínky.

Územní studie v souladu s ustanovením *kap. f.3)* nevytváří podmínky pro řadové domy a respektuje stanovené koeficienty nezpevněných ploch. Nová zástavba byla do krajiny včleněna citlivě, požadován je pás nezastavěného pozemku na hranici s nezastavěným územím, který by měl sloužit jako zahrada se zeleně. Územní studie nevytváří podmínky pro umístění větrných ani fotovoltaických elektráren.

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

Územní plán v území řešeném Územní studií vyznačil jednu veřejně prospěšnou stavbu, a to stavu místní komunikace VD1. Tuto veřejně prospěšnou stavbu Územní studie svým pojetím respektuje.

9.8 Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

Územní plán v řešeném území nevyznačil žádnou veřejně prospěšnou stavbu ani opatření, pro něž by bylo možné práva k pozemkům vyvlastnit.

9.9 Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 SZ

Územní plán nestanovil žádná kompenzační opatření, která by se týkala řešeného území.

9.10 Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

Územní plán v řešeném území nevyznačil plochy ani koridory územních rezerv.

9.11 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením dohody o parcelaci

Územní plán v řešeném území nestanovil jako podmínku pro rozhodování v území uzavření dohody o parcelaci.

9.12 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

Územní plán v řešeném území stanovil jako podmínku pro rozhodování v území zpracování územní studie.

Územní studie řeší návrh parcelace. Samostatně vymezuje parcely veřejných prostranství a parcely pro umístění rodinných domů. Při návrhu parcelace byly respektovány *Podmínky prostorového uspořádání*. Ty pro danou plochu stanovují následující požadavek:

- „minimální velikost pozemku: 800 m²; výjimečně u jednotlivých parcel (například rohové parcely, zbytkové parcely po provedené parcelaci) 600 m²“

Územní studie rozdělila řešené území veřejnými prostranstvími do čtyř bloků. V rámci těchto bloků jsou vymezovány přednostně parcely s výměrou 800 m² a vyšší. Vymezenou parcelu s výměrou 799 m² lze se zohledněním chyby v měření (viz „mezní odchylka“ – vyhl. 357/2013 Sb.) považovat za odpovídající. Ve třech z těchto čtyř bloků byly vymezeny krajové parcely, které nedosahují této výměry. Jedná se o rohové parcely, splňující i charakter zbytkových parcel po provedené parcelaci. všechny tyto parcely přesahují svou výměrou 600 m².

Dopravní obsluha uvnitř plochy, včetně propojení do volné krajiny na severní straně plochy, je v Územní studii řešena v plném rozsahu. Stanoveny byly i podrobnější podmínky prostorového uspořádání, zejména byla na části ploch vymezena stavební čára. U všech parcel pak byly stanoveny plochy, ve kterých je možné hlavní stavbu umístit, a plochy, na nichž umisťovat stavby nelze.

9.13 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu

Územní plán v řešeném území nestanovil jako podmínku pro rozhodování v území vydání regulačního plánu.

9.14 Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Územní plán nestanovil etapizaci.

9.15 Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt

V řešeném území územní plán nestanovil žádné architektonicky nebo urbanisticky významné stavby.

10 Údaje o splnění zadání územní studie

Zadání územní studie bylo naplněno beze zbytku. V následujícím textu je tato skutečnost prokázána.

10.1 Důvod a cíl územní studie

Hlavní cíl, kterým bylo prověření možnosti využití vymezené zastavitelné plochy Z03b v souladu s požadavky platného územního plánu Semčice, byl naplněn.

Prověřeno bylo dopravní napojení lokality na komunikace a technickou infrastrukturu a navrženo bylo její urbanistické uspořádání. Účelem územní studie, jímž bylo získání kvalifikovaného podkladu pro rozhodování v území a pro navazující úpravu tohoto území, byl naplněn.

Územní studie byla zpracována jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území podle § 30 zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen Stavební zákon).

10.2 Rozsah řešeného území

Územní studie řešila v souladu se zadáním území zastavitelné plochy Z03b.

10.3 Obsah územní studie

Územní studie prověřila prostorovou a hmotovou návaznost navrhované zástavby na zástavbu stávající. Na základě tohoto prověření byly navrženy základní požadavky prostorové regulace, byla vymezena stavební čára a maximální výšková hladina zástavby. Výška plotů na hranicích s veřejným prostranstvím byla stanovena na maximálně 1,8 m. Odstupy od hranic byly určeny.

Územní studie navrhla systém dopravní obsluhy lokality. Řešena byla doprava v klidu i pěší prostupnost v návaznosti na dopravní skelet lokality.

Na parcele 554/29 bylo vymezeno veřejné prostranství.

10.4 Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot v území

Byly stanoveny podmínky zajišťující respektování měřítka a kontextu stávající zástavby v obci, a to stanovením podmínek využití jednotlivých funkčních ploch. Pro řešenou lokalitu bylo vymezeno veřejné prostranství nad rámec veřejných prostranství, jejichž součástí bude komunikace, a to v rozsahu parcely 554/29. Podmínky využití jednotlivých funkčních ploch a jejich vymezení bylo stanoveno s ohledem na limity využití území.

10.5 Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Bylo řešeno optimální napojení plochy na stávající síť komunikací v obci. Hlavní vstup na plochu byl zajištěn ze silnice III/27944. Územní studie navrhla způsob vedení inženýrských sítí včetně míst napojení na stávající technickou infrastrukturu. Místa napojení budou dohodnuta se správcem inženýrských sítí.

10.6 Požadavky na obsah a formu zpracování územní studie

Požadavky na obsah a formu zpracování územní studie byly naplněny. Uspořádání kapitol se dílčím způsobem liší, obsahové náležitosti jsou však zachovány.

11 Vyhodnocení širších vztahů

Širší vztahy byly dány územním plánem. Řešené území leží v sousedství silnice III/27944, z níž je lokalita obsloužena. Plocha sousedí se stávající zástavbou. Stanovené podmínky pro výstavbu na řešeném území zajišťují, že nová výstavba svým charakterem nebude kolidovat se stávající výstavbou v blízkém okolí. Přejechod mezi novými plochami bydlení a stávajícím areálem koupaliště je zajištěn vymezenou plochou zeleně, která obě vzájemně nesourodé funkce odcloní. Jedná se o odclonění vizuální a pocitové, funkčně sousedství těchto ploch není kolizní. Napojení na dopravní a technickou infrastrukturu bylo dohodnuto s dotčenými orgány a organizacemi. Z hlediska širších vztahů tak nelze očekávat do budoucna významné kolize.

12 Vyhodnocení souladu s předpokládaným zábořem ZPF, stanoveným v Územním plánu

Územní studie z původně předpokládaného záboru ZPF vymezila přes 40 % ploch, na nichž nelze provádět zábor zemědělského půdního fondu (plochy veřejné zeleně, nezastavitelná plocha pozemku). U ostatních částí lze předpokládat, že zábor bude částečný.

13 Vyhodnocení souladu s vyjádřeními dotčených orgánů a organizací

13.1 PČR

- Do územní studie byly doplněny rozhledové poměry v napojení lokality na silnici III/27944, s tím že v dalším stupni projektové dokumentace po podrobném doměření silnice III/27944 v místě napojení budou rozhledové poměry aktualizovány
- Chodníky byly nově označeny jako veřejný prostor pro pěší
- Vzhledem k tomu, že se jedná o územní studii, nebyly povinné prvky dle TP 103 řešeny. V dalším stupni projektové dokumentace musí být povinné prvky pro obytné zóny jako je např. zpomalovací práh, varovných pásů pro nevidomé atd.

13.2 Magistrát města Mladá Boleslav – odbor životního prostředí

- Dešťové srážky spadlé na navržené komunikace a chodníky budou odváděny dešťovou kanalizací. Dešťové srážky budou touto kanalizací odváděny do vsakovacího objektu umístěného na části pozemkové parcely 554/29. Dle geologické mapy se v zájmovém území nacházejí písčito-hlinité až hlinitopísčité sedimenty.
- Vsakovací objekt musí být navržen na přívalový déšť s opakováním 1x za 5 let. Vsakovací objekt musí být navržen v souladu s ČSN 759010.
- V rámci dalšího stupně projektové dokumentace musí být provedeno hydrogeologické posouzení možného vsakování dešťových vod včetně posouzení možného ovlivnění podzemních vod.
- Pokud by vsakování na základě hydrogeologického posouzení nebylo možné, bude navržena retenční nádrž na zachycení přívalového deště s opakováním 1x za 5 let s možností odtoku nadbilančních srážek do Semčického potoka, a to po projednání podmínek odtoku z retenční nádrže se správcem toku.

13.3 Krajská hygienická stanice

Bez připomínek

13.4 VaK Mladá Boleslav

Vodovod

- Bilance potřeby vody v hodnotách uvedených ve vyjádření VaK Mladá Boleslav bude zpracována v dalším stupni projektové dokumentace a předložena VaK ke schválení
- V rámci zpracování Územní studie nebylo uvažováno použití vodovodu jako požárního

- Materiál vodovodních řadů a přípojek je popsán v souladu s vyjádřením VaK v textové části odst. 6.3, to samé platí i o prostorovém návrhu domovních přípojek
- Vodovodní řady jsou navrženy tak, aby bylo dodrženo ochranné pásmo 1,5m a současně splnilo podmínky prostorového uspořádání sítí dle ČSN 736005
- Po upřesnění bodu napojení vodovodního řadu na stávající vodovod je možné v dalším stupni projektové dokumentace upravit trasu vodovodních řadů, tak aby byly splněny podmínky ochranného pásma a současně podmínky prostorového uspořádání dle ČSN 736005. Současně bude na základě požadavků na množství vody a maximální průtoky v území upřesněna dimenze nových vodovodních řadů.

Kanalizace

- Plocha bude odkanalizována stokou SK1 a SK2. Stoka SK1 bude zaústěna do šachty S238 umístěné na stoce veřejné kanalizace s kótou poklopu 244,07m n.m. a kótou dna 241,57m n. m.
- Vzhledem ke konfiguraci terénu zájmového území, tj. nejnižší místo se nachází na stoce SK2, šachta ŠS9 s kótou terénu cca 243,60m n.m. a předpokládanou niveletou dna cca 241,60 m n.m. a kótě dna šachty S238 241,57 m n.m. na veřejné kanalizaci, nelze v tomto stupni zpracování jednoznačně navrhnout splaškovou kanalizaci v celé délce jako gravitační. Z výše uvedených důvodů byla v územní studii při současných podkladech navržena stoka SK1 v celé délce gravitační a na stoce SK2 byla navržena přečerpávací šachta s výtlačkem délky 9,0m zaústěným do šachty ŠS3 na stoce SK1. V dalším stupni projektové dokumentace po podrobném návrhu výšek komunikací a případně po projednání se zpracovateli akce „Semčice, dostavba kanalizace a intenzifikace ČOV“ o možnosti snížení nivelety dna šachty S238, by bylo možné splaškovou kanalizaci navrhnout v celé délce jako gravitační při dodržení podmínky křížení vodovodního řadu stokou i přípojkami splaškové kanalizace spodem.
- Materiál kanalizačních stok a kanalizačních přípojek je popsán v souladu s vyjádřením VaK v textové části odst. 6.4.1, to samé platí i o prostorovém návrhu domovních přípojek
- Kanalizační stoky jsou navrženy tak, aby splnily podmínky prostorového uspořádání sítí dle ČSN 736005

13.5 ČEZ Distribuce

Záznam z konzultace ze dne 4. 11. 2019 o územní studii na lokalitu Z03b Semčice

Územní pracoviště Mladá Boleslav, Jan Musil

- Předmětem konzultace bylo definování místa napojení nové lokality na soustavu vedení nízkého napětí v obci Semčice. Místo napojení bylo doporučeno na TSMB 6220 Semčice 5 – Okály a bylo předáno schéma řešení, které je součástí dokladové části územní studie.
 - Výsledek konzultace byl zohledněn v řešení územní studie (viz grafická dokumentace územní studie).

13.6 Magistrát města Mladá Boleslav, odbor dopravy

Záznam z konzultace ze dne 4. 11. 2019 o územní studii na lokalitu Z03b Semčice

Odbor dopravy Magistrátu města Mladá Boleslav, JUDr. Čurda

- Odbor dopravy nevydává stanoviska k dokumentacím, pro které nemá určení v zákoně. Pověřen je vydat stanoviska k územním plánům a dokumentaci pro územní řízení.
- Zběžným náhledem do dokumentace územní studie nebyly shledány závažné důvody pro případný budoucí souhlas k následné dokumentaci pro územní řízení.
- Doporučení na provedení konzultace s dopravním inspektorátem Policie ČR v Mladé Boleslavi.
 - Konzultace byla provedena korespondenčně elektronickým zasláním dokumentace územní studie Dopravnímu inspektorátu, včetně dosavadních získaných vyjádření od dotčených orgánů (viz bod 13.1. tohoto odůvodnění)

13.7 GasNet, s.r.o.

- bylo získáno vyjádření o existenci sítí
 - Existence sítí byla v řešení zohledněna.

14 Přílohy územní studie

V dokladové části jsou přílohou tyto dokumenty:

- Vyjádření Magistrátu města Mladá Boleslav, odbor životního prostředí
- Vyjádření Krajské hygienické stanice
- Vyjádření Krajského ředitelství policie Středočeského kraje
- Vyjádření Vodovodů a kanalizací Mladá Boleslav, a.s.
- Schéma řešení napojení na soustavu vedení nízkého napětí ČEZ Distribuce