

ZMĚNA č.1

ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE SEMČICE

čistopis



01/2012

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE SEMČICE	
Správní orgán, který plán vydal:	Oprávněná úřední osoba pořizovatele :
Zastupitelstvo obce Semčice	Ing. Martina Nikodemová
Číslo jednací : 20104/2010	Podpis :
Datum vydání: 31.1.2012	Razítko :
Datum nabytí účinnosti : 23.2.2012	

Zadal: Obec Semčice
Semčice 10
294 46

Pořizovatel: Magistrát města Mladá Boleslav
Odbor výstavby a rozvoje města
Komenského nám 61, 293 49 Mladá Boleslav

Projektant změny č.1
Ing. arch. Vlasta Poláčková, UP -24 Urbanistický atelier
Na Petynce 84, 169 00 Praha 6
atelier: U sadu 13, 162 00 Praha 6

Autorský kolektiv:
Urbanismus a koordinace: Ing. arch. Vlasta POLÁČKOVÁ,
vedoucí projektant
Ing. arch. Zuzana HROCHOVÁ
Ing. arch. Marek BEČKA
spolupráce

Zastupitelstvo obce Semčice příslušné podle ustanovení § 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 a § 55 odst. 2 stavebního zákona, § 13 a přílohy č. 7 vyhl.č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech a územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve spojení s ustanovením § 188 odst. 3 a 4 stavebního zákona vydává usnesením č. 14/2012 ze dne 31.1.2012.

změnu č. 1 územního plánu obce Semčice
opatřením obecné povahy č. 1/2012

Změnou č. 1 se závazná část územního plánu obce Semčice, schváleného Zastupitelstvem obce Semčice dne 11.12.2000, jehož závazná část byla vyhlášena obecně závaznou vyhláškou o závazných částech územního plánu obce Semčice, jenž nabyla účinnosti dne 25.2.2003 mění takto:

1. Článek 1 obecně závazné vyhlášky č. 2/2000 o závazných částech územního plánu obce Semčice, se v odst. 1) doplňuje za první větou v tomto znění:
„a změnou č. 1 územního plánu obce Semčice, vydané zastupitelstvem obce Semčice dne 31.1.2012 usnesením č. 14/2012 opatřením obecné povahy č. 1/2012“.
2. Článek 5 obecně závazné vyhlášky č. 2/2000, o závazných částech územního plánu obce Semčice , se v odst. 3) doplňuje v první větě za slovo „obce“ v tomto znění: „ a změny č. 1 územního plánu obce“
3. Článek 7 obecně závazné vyhlášky č. 2/2000 se v odst. 2) doplňuje na konci věty v tomto znění: „ a ve výkrese č. 6 změny č. 1 územního plánu obce Semčice“
4. Článek 7 obecně závazné vyhlášky č. 2/2000 se v odst. 3) doplňuje na konci věty takto: „ a v textové části změny č. 1 územního plánu obce Semčice v kapitole g). “

1. Textová část návrhu změny č.1 územního plánu obce Semčice

a) Vymezení zastavěného území	5
b) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	5
c) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....	5
c.1) Urbanistická koncepce	5
c.2) Zastavitelné plochy vymezené změnou č.1.....	5
c.3) Systém sídelní zeleně	6
d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umíst'ování	6
d.1) Koncepce dopravní infrastruktury	6
d.2) Koncepce technické infrastruktury	7
e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, dobývání nerostů.....	8
e.1) Koncepce uspořádání krajiny	8
e.2) Územní systém ekologické stability.....	8
e.3) Ochrana před povodněmi	8
e.4) Ochrana a dobývání nerostných surovin	8
f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu	8
f.1) Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	8
f.2) Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu	9
g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišť'ování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....	9
h) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.....	9
i) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování	9
j) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití.....	9
k) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv	9
l) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	10

2. Grafická část návrhu

(vložená na konci textové části):

- Hlavní výkres - zastavěné území 1 : 2 880
- Veřejně prospěšné stavby 1 : 2 880

a) Vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo vymezeno územním plánem obce z roku 2000. V oblasti lokalit změny č.1 je aktualizováno v souladu s § 58, odst. (3) Stavebního zákona a je zakresleno ve výkresové dokumentaci. Vykazuje stav k 31. 1. 2011.

b) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Koncepce rozvoje navržená schváleným územním plánem zůstává nezměněna.

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

c.1) Urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce navržená schváleným územním plánem zůstává nezměněna. Změnou č.1 jsou řešeny čtyři dílčí změny. Všechny lokality navazují na stávající zástavbu nebo na zastavitelné plochy vymezené platným ÚPO pro individuální obytnou zástavbu.

c.2) Zastavitelné plochy vymezené změnou č.1

Změnou č.1 jsou vymezeny 3 nové zastavitelné plochy, dvě mimo zastavěné území (**1Z2** a **1Z4**), jedna v zastavěném území (**1Z3**). Čtvrtá plocha (**1Z1**) byla jako zastavitelná vymezená platným územním plánem, předmětem změny je pouze změna navrženého využití.

1Z1 Semčice jihovýchod

- zastavitelná plocha již v původním územním plánu, navrhuje se změna využití plochy
- hlavní navržené využití plochy (s rozdílným způsobem využití): **bydlení individuální (BI)**, v ploše platí podmínky využití stanovené pro tento typ ploch s rozdílným způsobem využití
- další závazné specifické podmínky stanovené změnou územního plánu:
 - o podél bývalé vlečky bude v souladu s návrhem platného územního plánu ponechán pás doprovodné zeleně
 - o bude respektováno odvodnění – realizací zástavby nesmí být narušena funkčnost zbývajících částí systému

1Z2 Semčice u koupaliště

- zastavitelná plocha
- hlavní navržené využití plochy (s rozdílným způsobem využití): **bydlení individuální (BI)**, v ploše platí podmínky využití stanovené pro tento typ ploch s rozdílným způsobem využití
- podmínka ÚS je stanovena, bude řešit zejména:
 - o parcelaci
 - o dopravní a technickou obsluhu uvnitř lokality
 - o případné přeložky technických sítí v lokalitě
 - o prověří potřebu vybudování vhodných opatření proti přívalovým vodám

1Z3 Semčice západ - u trafostanice

- zastavitelná plocha
- hlavní navržené využití plochy (s rozdílným způsobem využití): **bydlení individuální (BI)**, v ploše platí podmínky využití stanovené pro tento typ ploch s rozdílným způsobem využití
- další závazné specifické podmínky stanovené změnou územního plánu:
 - o je třeba respektovat stožárovou trafostanici a její ochranné pásmo a ochranné pásmo vodovodu a silnice III. třídy – výstavbu nutno projednat s příslušnými správci

1Z4 Semčice západ – pod vedením

- zastavitelná plocha
- hlavní navržené využití plochy (s rozdílným způsobem využití): **bydlení individuální (BI)**, v ploše platí podmínky využití stanovené pro tento typ ploch s rozdílným způsobem využití
- další závazné specifické podmínky stanovené změnou územního plánu:
 - o je třeba respektovat ochranné pásmo nadzemního elektrického vedení 22kV, vodovodu a ochranné pásmo silnice III. třídy – podmínky výstavby nutno projednat s příslušnými správci

c.3) Systém sídelní zeleně

Systém sídelní zeleně není změnou č.1 dotčen. Lokalita 1Z1 byla územním plánem navržena pro sídelní zeleň soukromou, ale je nadále využívána jako zemědělská půda, proto k dotčení sídelní zeleně nedochází.

d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umíst'ování

Koncepce veřejné infrastruktury navržená schváleným územním plánem obce zůstává nezměněna.

d.1) Koncepce dopravní infrastruktury

- Lokality **1Z1**, **1Z3** a **1Z4** jsou přístupné ze stávajících komunikací. Do lokalit **1Z3** a **1Z4** musí být přístup z místní komunikace, nikoliv ze silnice III. třídy. Zástavba musí respektovat ochranné pásmo silnice III. třídy.
- Přístup do lokality **1Z2** bude odbočením ze silnice III. třídy. Řešení dopravní obsluhy uvnitř lokality bude předmětem územní studie, jejíž zpracování je podmínkou pro rozhodování v tomto území.
- Šířka veřejných prostranství, jejichž součástí bude komunikace, musí být v souladu s § 22 vyhlášky 501/2006 Sb.
- Podrobné řešení nových místních komunikací bude předmětem dalšího stupně dokumentace, jejich parametry musí umožnit bezpečný průjezd hasičských vozidel.

d.2) Koncepce technické infrastruktury

Lokality budou napojeny na stávající síť technické infrastruktury.

Zásobování plynem

- Lokality budou napojeny na stávající středotlaký plynovod. V případě další plynifikace obce je však třeba vyžádat si stanovisko k možnosti napojení formou garančního protokolu o rozšíření distribuční soustavy.

Zásobování elektrickou energií

- Lokality budou napojeny NN rozvody ze stávajících trafostanic, případně přímo ze stávajících NN rozvodů.
- V lokalitách 1Z2 a 1Z4 je třeba respektovat ochranné pásmo nadzemního vedení VN 22kV, v lokalitě 1Z3 ochranné pásmo stožárové trafostanice.

Spoje

- Nově navržená zástavba bude napojena na stávající telekomunikační síť v obci.
- V lokalitě 1Z2 je nutné respektovat trasu optického sdělovacího kabelu.

Zásobování vodou

- Lokality budou napojeny na stávající vodovodní síť v obci, která byla v nedávné době posílena.
- Veřejný vodovod je zdrojem vody pro hašení požárů – v navržené lokalitě 1Z2 bude vodovod osazen hydranty – detailní řešení bude předmětem následné dokumentace.
- V lokalitách 1Z4 a 1Z3 je veden vodovodní řad, jehož trasa a ochranné pásmo musí být respektováno, vodovod musí být přístupný, případné přeložení a vymístění ze zastavovaných pozemků je možné.

Odkanalizování

- Napojení zástavby v nových lokalitách na stávající kanalizaci je podmíněno rozšířením kapacity ČOV, do té doby je nutno řešit odkanalizování individuálně (jímky na vyvážení, domovní čistírny).
- Srážkové vody budou likvidovány pokud možno vsakem na pozemku majitele nemovitosti.
- Čisté srážkové vody ze střech objektů budou přednostně likvidovány na vlastním pozemku, případně využívány pro zálivku.

e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, dobývání nerostů

e.1) Koncepce uspořádání krajiny

Změna č.1 se nedotýká koncepce uspořádání krajiny ani její prostupnosti navržené platným územním plánem obce.

e.2) Územní systém ekologické stability

Změna č.1 se nedotýká vymezených ploch ÚSES.

e.3) Ochrana před povodněmi

Na území obce Semčice není stanoveno záplavové území Q_{100} .

Pozemky severně od sídla jsou ohroženy přívalovými vodami – v tomto území je navržena lokalita **1Z2**. Podmínkou využití lokality je prověření konkrétního rizika přívalových vod a navržení případného vhodného opatření. Podmínkou využití plochy je územní studie, která mimo jiné riziko přívalových vod prověří a popřípadě navrhne vhodná opatření.

Pro omezení odtoku z území je stanoveno maximální procento zastavění pozemků, tak aby srážkové vody byly likvidovány zasakováním.

e.4) Ochrana a dobývání nerostných surovin

Část obce Semčice leží v chráněném evidovaném ložiskovém území Bezno 07530000, které bylo stanoveno pro ochranu výhradního ložiska černého uhlí B3 075300 Mělnická pánev.

V případě realizace staveb a zařízení netěžebního charakteru uvnitř CHLÚ je třeba postupovat dle §18 a 19 horního zákona a dle rozhodnutí OBÚ Kladno č.j.1493/90/460.2/Ha/St z 26.11.1990.

S těžbou v řešeném území územní plán ani jeho změna č.1 nepočítá.

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

f.1) Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Lokality navržené změnou č.1 jsou zařazeny do **ploch bydlení individuálního (BI)**.

Podmínky pro využití ploch (regulativy funkčního využití území) byly stanoveny ve schváleném ÚPO. Tyto podmínky zůstávají v platnosti a změnou č.1 nejsou dotčeny.

f.2) Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu

Podmínky (regulativy) prostorového uspořádání pro novou zástavbu izolovaných rodinných domů v nově navržených lokalitách byly rovněž stanoveny ve schváleném územním plánu obce. Tyto podmínky zůstávají v platnosti a nejsou změnou č.1 dotčeny.

Změnou č.1 jsou navrženy pouze plochy pro rodinné domy. Jejich realizací by nemělo dojít k narušení krajinného rázu. Nutné je dodržení stanovených podmínek prostorového uspořádání.

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

Změnou č.1 je vymezena jedna veřejně prospěšná stavba, pro kterou lze vyvlastnit:

- 1V1 – přístup do lokality 1Z2.

Změnou č.1 je zrušena jedna veřejně prospěšná stavba vymezená platným územním plánem:

- č. 8 – vodojem

h) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

Kromě veřejně prospěšné stavby 1V1 není vymezena změnou č.1 žádná další veřejně prospěšná stavba a opatření, pro kterou lze uplatnit předkupní právo.

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

Změna č.1 ÚPO Semčice vymezuje jednu plochu (lokalita 1Z2), ve které je podmínkou pro rozhodování prověření změn jejího využití územní studií. Územní studie bude zpracována a vložena do evidence územně plánovací činnosti nejpozději do 4 let od nabytí účinnosti změny č. 1 ÚPO Semčice.

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

Změna č.1 ÚPO Semčice nevymezuje plochy, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití.

k) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv

Změna č.1 ÚPO Semčice nevymezuje plochy a koridory územních rezerv.

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

Textová část změny č.1 územního plánu Semčice obsahuje 10 číslovaných stran včetně titulních stran.

Grafická část návrhu změny č.1 obsahuje tyto výkresy:

- Hlavní výkres - zastavěné území 1 : 2 880
- Veřejně prospěšné stavby 1 : 2 880

Grafická část odůvodnění změny č.1 obsahuje výkresy:

- Vyhodnocení záborů půdního fondu, ÚSES (1 výřez) 1 : 5 000
- Hlavní výkres – zastavěné území - stav po změně 1: 2 880