

ZMĚNA č.1

ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE SEMČICE

II. ODŮVODNĚNÍ

čistopis



01/2012

Zadavatel: Obec Semčice
Semčice 10
294 46

Pořizovatel: Magistrát města Mladá Boleslav
Odbor stavební 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

1. Textová část odůvodnění

a) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem	5
b) Údaje o splnění zadání	5
c) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území	6
c.1) Zdůvodnění a popis přijatého řešení	6
c.2) Zdůvodnění řešení veřejné infrastruktury	8
c.3) Vyhodnocení řešení ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území	10
d) Informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno	10
e) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	10
e.1) Zemědělský půdní fond	10
e.2) Pozemky určené k plnění funkcí lesa	11
f) Postup při pořízení změny č. 1 územního plánu obce Semčice	12
g) Výsledek přezkoumání souladu změny č. 1 ÚPO Semčice s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů	13
h) Vyhodnocení přezkoumání souladu návrhu změny č. 1 ÚPO Semčice s cíli a úkoly územního plánování	13
i) Výsledek přezkoumání souladu změny č. 1 ÚPO Semčice s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů	14
j) Výsledek přezkoumání souladu změny č. 1 ÚPO Semčice s požadavky zvláštních právních předpisů – soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	14
k) Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a informace, jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí	14
l) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	14
Rozsah navržených rozvojových ploch pro bydlení je podložen evidencí vydaných stavebních povolení, zkolaudovaných objektů a žádostí se záměry výstavby objektů pro bydlení.	15
m) Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění	15
n) Vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu změny č. 1 územního plánu obce Semčice	15

2. Grafická část odůvodnění

(vložena na konci textové části):

- Vyhodnocení záborů půdního fondu, ÚSES (1 výřez A) 1 : 5 000
- Hlavní výkres – zastavěné území - stav po změně 1: 2 880 – obsahuje prvky koordinačního výkresu, neboť se jedná o dokumentaci zpracovanou před rokem 2007. Koordinační výkres není proto samostatně zpracován.

Výkres širších vztahů není změnou č.1 dotčen.

a) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Území obce Semčice leží mimo rozvojové oblasti a osy i mimo specifické oblasti. Ze schválené Politiky územního rozvoje 2008 nevyplývají pro obec Semčice žádné konkrétní požadavky.

Zásady územního rozvoje (ZÚR) Středočeského kraje byly vydány zastupitelstvem kraje Usnesením č. 4-20/2011/ZK ze dne 19. 12. 2011. ZÚR nevymezují na území obce žádné návrhy. Zasahují sem následující limity zobrazené v ZÚR, které změna č.1 respektuje:

- CHLÚ Mělnická pánev, ochranná pásma vodních zdrojů na jihovýchodním okraji správního území obce, přírodní park na severovýchodním okraji správního území obce.

Ze širších vztahů nevyplývají pro obec Semčice žádné požadavky. Návrh změny č.1 neovlivní širší vztahy.

b) Údaje o splnění zadání

Zadání změny č.1 územního plánu obce Semčice bylo zpracováno v květnu 2010 a schváleno usnesením zastupitelstva obce ze dne 12. 1. 2011. Stanoviska, námitky a připomínky uplatněné při projednání Zadání změny č.1 ÚPO Semčice byly vyhodnoceny a zapracovány do schválené verze Zadání. Všechny požadavky vyplývající ze Zadání jsou změnou č.1 respektovány, případně je na příslušných místech textu odůvodněno, proč respektovány nemohou být (většinou jde o požadavky překračující rámec územního plánu).

Návrh změny č.1 ÚPO Semčice je zpracován na základě schváleného Zadání. V souladu se zadáním změny č.1 územního plánu obce Semčice jsou do návrhu změny zařazeny 4 dílčí změny.

Ze zadání nevyplývá potřeba zpracování konceptu změny č.1, ani vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj.

Současné historické, kulturní, architektonické, urbanistické a ani přírodní hodnoty nejsou změnou č.1 územního plánu obce dotčeny.

▪ **Požadavky vyplývající z ÚAP**

Z ÚAP zpracovaných pro ORP Mladá Boleslav vyplývá pro území obce Semčice požadavek respektovat CHLÚ Mělnická pánev zasahující do západní části obce.

Záměry sledované v ÚAP jsou převzaty z platného územního plánu obce Semčice a jsou změnou č.1 respektovány.

▪ **Požadavky civilní ochrany**

Území obce Semčice, tedy i lokality řešené změnou č.1, se nenachází v prostoru ohrožení průlomovou vlnou vzniklou zvláštní povodní.

Vliv možných přívalových srážek bude posouzen a řešen při podrobnějším návrhu (v územní studii) lokality **1Z2**.

Na území obce Semčice nezasahují zóny havarijního plánování.

Úkrytí obyvatel v nově navržené zástavbě bude zajištěno v improvizovaných úkrytech. V případě nedostatečné kapacity úkrytů ve stávající zástavbě je třeba řešit nové stavby rodinných domů tak, aby v nich bylo možné realizovat improvizované úkryty.

Vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná a zastavitelná území obce není třeba řešit – v území řešeném změnou č.1 nebudou umístěny sklady nebezpečných látek

Nouzové zásobování obyvatelstva vodou bude zajištěno cisternami, eventuálně balenou pitnou vodou.

Pro odběr vody k hašení požárů bude sloužit veřejný vodovod, na který bude napojena i zástavba navržená změnou č.1. Detailní řešení vodovodu včetně umístění hydrantů bude řešeno v dalších stupních dokumentace. Doporučují se zejména nadzemní hydranty.

c) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území

c.1) Zdůvodnění a popis přijatého řešení

Důvodem zpracování změny č.1 byl zájem o výstavbu rodinných domů na pozemcích mimo zastavitelné území vymezené platným územním plánem. Všechny lokality navazují na zastavěné území nebo zastavitelné území navržené platným územním plánem, lokalita 1Z3 leží v zastavěném území.

Důvodem zařazení nových zastavitelných ploch je velký stavební rozvoj obce, kdy velká část lokalit navržených územním plánem k zástavbě je již zastavěna.

Popis a zdůvodnění řešení jednotlivých lokalit změny č.1:

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 územním plánem:
 - 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

Další okolnosti a odůvodnění využití plochy:

- západní část plochy zahrnuté do požadavku leží v zastavitelném území navrženém platným územním plánem, zde je možná výstavba bez změny územního plánu, proto tato část nebyla do návrhu změny č.1 zařazena
- navržené využití využití zbývajících částí plochy (s rozdílným způsobem využití) před změnou: sídelní zeleň soukromá (ZS₂)
- zasažení plochy limity:
 - o do zrušení vlečky (pozemek je v katastru nemovitostí stále veden jako dráha) musí být respektováno její ochranné pásmo - 30 m od osy koleje

- napojení plochy na dopravní a technickou infrastrukturu: přístup je ze stávající účelové komunikace, která bude upravena na parametry místní komunikace, plocha bude napojena na síť, vedoucí v ulici u mateřské školy.
- doporučený rozsah výstavby: umístění cca 1 -2 RD
- zabíraný půdní fond: lokalita byla jako plocha sídelní zeleně zařazena platným územním plánem do zastavitelného území dle dikce stavebního zákona před rokem 2007, proto se nejedná o novou zastavitelnou plochu ani nový zábor zemědělského půdního fondu

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

Další okolnosti a odůvodnění využití plochy:

- plocha v nezastavěném území
- zastavitelná plocha přiléhá na východě k zastavěnému území, na jihu k zastavitelnému území navrženému platným územním plánem – v části této plochy je zástavba již realizována (2 RD)
- využití plochy (s rozdílným způsobem využití) před změnou: krajinná zóna smíšená (SPZ)
- vymezení lokality: jižní a východní hranici tvoří hranice zastavěného území, resp. zastavitelné plochy vymezené platným územním plánem, západní hranici tvoří hranice katastru a severní hranici spojnice SZ rohu parcely p.č. 554/14 k.ú. Semčice (koupaliště) s bodem na hranici katastru ve vzdálenosti 183 m od severní hranice pozemku silnice III. třídy
- zasažení plochy limity:
 - o ochranné pásmo nadzemního elektrického vedení VN 22 kV s
 - o ochranné pásmo sdělovacího kabelu
- napojení plochy na dopravní infrastrukturu: lokalita bude napojena místní komunikací, odbočující ze silnice III. třídy, kterou navrhuje tato změna územního plánu, vnitřní obsluhu v lokalitě bude řešit územní studie
- napojení plochy na technickou infrastrukturu: bude řešit územní studie
- doporučený rozsah výstavby: stanoví územní studie
- zabíraný půdní fond: orná půda třídy ochrany 1 v rozsahu 1,38 ha

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 územním plánem:
 - o je třeba respektovat stožárovou trafostanici a její ochranné pásmo a ochranné pásmo vodovodu a silnice III. třídy – podmínky výstavby nutno projednat s příslušnými správci

Další okolnosti a odůvodnění využití plochy:

- plocha je v zastavěném území

- využití plochy (s rozdílným způsobem využití) před změnou: navržená sídelní zeleň soukromá (ZS₂)
- zasažení plochy limity:
 - o ochranné pásmo silnice III. třídy
 - o ochranné pásmo stožárové trafostanice a vodovodu
- napojení plochy na dopravní a technickou infrastrukturu: přiléhá k silnici III. třídy a k místní komunikaci – přístup a napojení na síť bude z místní komunikace
- doporučený rozsah výstavby: umístění 1 RD
- zabíraný půdní fond: zahrada v zastavěném území, třída ochrany 1, v rozsahu 0,12 ha

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 územním plánem:
 - o je třeba respektovat ochranné pásmo nadzemního elektrického vedení 22kV, vodovodu a ochranné pásmo silnice III.třídy – podmínky výstavby nutno projednat s příslušnými správci

Další okolnosti a odůvodnění využití plochy:

- plocha je v nezastavěném území
- využití plochy (s rozdílným způsobem využití) před změnou: krajinná zóna zemědělská (Z).
- zasažení plochy limity:
 - o ochranné pásmo silnice III. třídy
 - o ochranné pásmo nadzemního elektrického vedení 22 kV a vodovodu
- napojení plochy na dopravní a technickou infrastrukturu: přiléhá k silnici III. třídy a k místní komunikaci – přístup a napojení na síť bude z místní komunikace
- doporučený rozsah výstavby: umístění 1 RD
- zabíraný půdní fond: orná půda, třída ochrany 1, v rozsahu 0,19 ha

c.2) Zdůvodnění řešení veřejné infrastruktury

▪ Zdůvodnění dopravního řešení

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. V případě lokality **1Z1** bude stávající účelová komunikace upravena na parametry místní komunikace.

Přístup do lokality **1Z2** bude odbočením ze silnice III. třídy. Toto odbočení bude těsně za pozemkem p. č. 554/23 a bude zařazeno do veřejně prospěšných staveb. Řešení dopravní obsluhy uvnitř lokality bude předmětem územní studie, jejíž zpracování je podmínkou pro rozhodování v tomto území.

▪ Zdůvodnění řešení technického vybavení

Koncepce technické infrastruktury navržená schváleným územním plánem obce Semčice zůstává nezměněna.

Lokality budou napojeny na stávající síť technické infrastruktury. Řešení sítí technické infrastruktury uvnitř lokality **1Z2** bude předmětem územní studie, jejíž zpracování je podmínkou rozhodování v této lokalitě.

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 na pracovišti RWE GasNet.

Při výstavbě musí být respektována stávající plynárenská zařízení a jejich ochranná a bezpečnostní pásma.

Zásobování elektrickou energií

Lokality budou napojeny NN rozvody ze stávajících trafostanic, případně přímo ze stávajících NN rozvodů.

V lokalitě 1Z4 je třeba respektovat ochranné pásmo nadzemního vedení VN 22 kV. V lokalitě 1Z3 musí být respektováno ochranné pásmo stožárové trafostanice. Vzhledem k tomu, že každá z těchto lokalit je určena pouze pro 1 RD, je přeložka těchto zařízení finančně neúměrná. Výstavba v lokalitách je podmíněna souhlasem a dodržením podmínek stanovených správcem sítě.

V lokalitě 1Z2 je rovněž třeba respektovat nadzemní vedení VN, způsob řešení (přeložka vedení, či přizpůsobení parcelace) navrhne územní studie, která je jako podmínka pro rozhodování v této lokalitě požadována.

Spoje

Nově navržená zástavba bude napojena na stávající telekomunikační síť v obci.

V lokalitě 1Z2 je nutno respektovat optický sdělovací kabel, procházející po okraji stávající zástavby.

Zásobování vodou

Napojení navržených lokalit bude na stávající vodovodní síť v obci, která byla v nedávné době posílena. Podmínkou napojení navržené zástavby na veřejný vodovod bylo vybudování propojovacího řadu Semčice – Žerčice, toto propojení je již zkolaudováno. Vodojem navržený územním plánem na SZ okraji sídla u silnice na Dobrovici není již potřeba – plocha je změnou vyjmuta z veřejně prospěšných staveb.

Veřejný vodovod je zdrojem vody pro hašení požárů – v navržené lokalitě 1Z2 bude vodovod osazen hydranty – detailní řešení bude předmětem následné dokumentace. Ostatní lokality, ve kterých se uvažuje s výstavbou vždy 1 RD, navazují na stávající vodovod.

Odkanalizování

Napojení zástavby v nových lokalitách na stávající kanalizaci je podmíněno rozšířením kapacity ČOV. Rozšíření ČOV je plánováno. Již je zpracován projekt na rozšíření kapacity ČOV na 900 EO a zároveň na 4. etapu kanalizační sítě. Do zkapacitnění ČOV je nutno řešit odkanalizování individuálně (jímky na vyvážení, domovní čistírny).

Srážkové vody budou likvidovány pokud možno vsakem na pozemku majitele nemovitosti, z tohoto důvodu je v podmínkách prostorového uspořádání území stanoveno maximální procento zastavění 20% vzhledem k celkové ploše pozemku. Čisté srážkové vody ze střech objektů budou přednostně likvidovány na vlastním pozemku, případně využívány pro zálivku. Realizaci zástavby nesmí dojít ke zhoršení odtokových poměrů v území.

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.“

c.3) Vyhodnocení řešení ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území

Navrženým rozvojem není dotčen vymezený územní systém ekologické stability (ÚSES).

Z hlediska udržitelného rozvoje lze konstatovat, že navržená změna neohrožuje zájmy ochrany přírody a životní prostředí. Vymezení nových ploch pro bydlení, drobnou výrobu, smíšené komerční využití a sport přispěje ke stabilizaci obyvatelstva (bydlení) a dává předpoklady i pro rozvoj občanské vybavenosti a ekonomiky obce.

d) Informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno

Z projednání Zadání změny č.1 nevyplýval požadavek na vyhodnocení vlivu navrženého řešení na životní prostředí.

e) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

e.1) Zemědělský půdní fond

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na půdní fond je zpracováno souladu s přílohou č. 3 k vyhlášce č.13/1994, kterou se provádějí některé podrobnosti zákona 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, v platném znění.

Zastavitelnými plochami jsou a zábory půdního fondu představují lokality **1Z2 a 1Z4 a dále lokalita 1Z3**, která představuje zastavitelnou plochu v zastavěném území. Lokalita **1Z1** byla jako zábor půdního fondu vyhodnocena v platném územním plánu.

Návrh změny č.1 si vyžádá celkem **1,69** ha nových záborů zemědělské půdy; z toho 0,12 ha v zastavěném území. Zábory zemědělského půdního fondu tvoří **orná půda a sady a zahrady**.

Změnou č.1 je dotčena zemědělská půda zařazená do **třídy ochrany I**. Nejvyšší kvalita půdy obklopují sídlo z větší části právě v místech, kde s rozvojem obytné zástavby počítala koncepce rozvoje navržená platným územním plánem obce Semčice.

Rozsah záborů dle jednotlivých lokalit:

lokality hlavní využití	celkem (ha)	ostatní nezeměd. (ha)	ZPF (ha) celkem	orná (ha)	zahrady a sady (ha)	TTP (ha)	v zastav. území (ha)
1Z2 bydlení individuální	1,38	0	1,38	1,38	0	0	0
1Z3 bydlení individuální	0,12	0	0,12	0	0,12	0	0,12
1Z4 bydlení individuální	0,19	0	0,19	0,19	0	0	0
celkem	1,69	0	1,69	1,57	0,12	0	0,12

Údaje o zařazení jednotlivých lokalit do tříd ochrany ZPF:

lokality	celkem (ha)	ZPF celk. (ha)	třídy ochrany ZPF (ha)				
			I.	II.	III.	IV.	V.
1Z2	1,38	1,38	1,38	0	0	0	0
1Z3	0,12	0,12	0,12	0	0	0	0
1Z4	0,19	0,19	0,19	0	0	0	0
celkem	1,69	1,69	1,69	0	0	0	0

Investice v půdě

Změnou č.1 nejsou dotčeny investice v půdě.

e.2) Pozemky určené k plnění funkcí lesa

Pozemky určené k plnění funkcí lesa ani ochranné pásmo lesa nejsou změnou č.1 územního plánu dotčeny.

f) Postup při pořízení změny č. 1 územního plánu obce Semčice

Zastupitelstvo obce Semčice schválilo dne 21.4.2008 usnesením č. 209/2008 pořízení změny č. 1 územního plánu obce Semčice. Určeným členem zastupitelstva obce Semčice byla jmenována Dana Grebeňová. Dopisem ze dne 6.5.2008, evidovaným pod.č.j: 40595/2008 požádala obec Semčice Magistrát města Mladá Boleslav, úřad územního plánování o pořízení změny č. 1 územního plánu obce Semčice. Obec Semčice uzavřela smlouvu o dílo na zpracování změny č. 1 územního plánu obce s projektantkou ÚPD Ing. arch. Vlastou Poláčkovou ČKA 841. Po provedených doplňujících průzkumech a rozborech řešeného území byl formulován návrh zadání změny č. 1 ÚPO Semčice, který pořizovatel veřejně projednal postupem dle § 47 odst. 2. stavebního zákona ve dnech 17. srpna 2010 - 15. září 2010. Pořizovatel vyhodnotil veřejné projednání návrhu zadání změny č. 1 a upravil výsledné zadání změny č. 1 v rozsahu uplatněných požadavků včetně požadavku vyplývajícího ze stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje odboru životního prostředí ze dne 6.9.2010 pod č.j. 125367/2010/KUSK-OŽP/Más. k návrhu zadání změny č. 1 ÚPO Semčice. Výsledné znění zadání změny č.1 ÚPO Semčice schválilo zastupitelstvo obce Semčice dne 12.1.2011 usnesením č. 6. Schválené zadání ÚPO Semčice bylo předáno projektantce ing. arch. Vlastě Poláčkové ke zpracování návrhu územního plánu.

Pořizovatel po převzetí návrhu změny č. 1 územního plánu obce Semčice oznámil v souladu s ust. § 50 odst. 2 stavebního zákona dobu a místo konání společného jednání o návrhu změny č. 1 územního plánu obce Semčice jednotlivě dotčeným orgánům, krajskému úřadu, Obci Semčice a sousedním obcím. Jednání s odborným výkladem projektanta ÚPD Ing. arch. Vlasty Poláčkové se uskutečnilo dne 28. června 2011 od 9.00 hodin v budově Magistrátu města Mladá Boleslav. Lhůta pro uplatnění stanovisek dotčených orgánů a připomínek sousedních obcí byla stanovena od 28.6.2011 do 27.7.2011. Pořizovatel spolu s určeným členem zastupitelstva obce Semčice vyhodnotil společné jednání o návrhu změny č. 1 územního plánu obce Semčice. Pořizovatel předložil upravený návrh změny č. 1 územního plánu obce Semčice spolu se zprávou o jeho projednání nadřízenému orgánu územního plánování pro obec, kterým je Krajský úřad Středočeského kraje odbor regionálního rozvoje k posouzení. Dle ustanovení § 51 stavebního zákona. Krajský úřad ve stanovisku ze dne 16.8.2011 č.j. 164751/2011/KUSK v předložené dokumentaci neshledal žádné rozpory a doporučil jej projednat dle ustanovení § 52 až 54 stavebního zákona.

V souladu s ust. § 52 stavebního zákona oznámil pořizovatel veřejné projednání návrhu změny č. 1 ÚPO Semčice jednotlivě dotčeným orgánům, sousedním obcím a obci Semčice. Dále oznámil místo a dobu konání veřejného projednání veřejnou vyhláškou uveřejněnou na úředních deskách obce Semčice a Magistrátu města Mladá Boleslav, a to i v elektronické podobě. Současně zajistil veřejné vystavení návrhu změny č. 1 ÚPO Semčice ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení veřejné vyhlášky, a to ve dnech od 13.9.2011 do 12.10.2011 na Obecním úřadu Semčice a na Magistrátu města Mladá Boleslav, a to i v elektronické podobě na webových stránkách města a magistrátu. Veřejné jednání s odborným výkladem projektantky změny č. 1 ÚPO Ing. arch. Vlasty Poláčkové se uskutečnilo dne 10.10.2011 od 15.00 hodin v budově obecního úřadu Semčice. Ve lhůtě stanovené pro veřejné projednání návrhu změny č. 1 ÚPO Semčice nebyly uplatněny žádné připomínky ani námitky.

Po uplynutí lhůty pořizovatel ve spolupráci s určeným členem zastupitelstva a projektantem ÚPD zajistil úpravu návrhu změny č. 1 územního plánu obce Semčice a přezkoumal soulad návrhu změny č. 1 ÚPO ve smyslu ustanovení § 53 odst. 4 a doplnil odůvodnění ve smyslu ustanovení § 53 odst. 5 stavebního zákona., aby jej mohl předložit zastupitelstvu obce Semčice k vydání v souladu s ustanovením § 54 odst. 1 cit. zákona.

g) Výsledek přezkoumání souladu změny č. 1 ÚPO Semčice s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů

Vláda ČR schválila dne 20. července 2009 usnesením č. 929 Politiku územního rozvoje ČR (dále jen PÚR). Tento dokument je v souladu s ust. § 32 stavebního zákona členěn na kapitoly: „Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území“, které se uplatňují na celém území České republiky, „Rozvojové oblasti a rozvojové osy“, „Specifické oblasti“, Koridory a plochy dopravní infrastruktury a „Koridory, plochy a rozvojové záměry technické infrastruktury, a „Další úkoly pro územní plánování.

Území obce Semčice leží mimo rozvojové oblasti a osy i mimo specifické oblasti. Ze schválené Politiky územního rozvoje ČR nevyplývají pro obec Semčice žádné konkrétní požadavky.

V souladu s PÚR je sledována obecná ochrana přírodních hodnot území.

Ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (dále jen ZÚR), které byly vydány Zastupitelstvem kraje dne 119. 12. 2011 usn.č. 4-20/2011/ZK nevyplývaly pro území, řešené změnou č. 1 ÚPO Semčice žádné požadavky. Z hlediska definovaných základních zásad péče o krajinu při plánování změn v území a rozhodování o změnách v území návrh změny č. 1 preferuje využití rezerv v zastavěném území sídel, zejména proluk před vymezováním zastavěných ploch ve volné krajině; respektuje cenné architektonické a urbanistické znaky sídla a nově navrženými zastavitelnými plochami a stanovenými podmínkami funkčního a prostorového uspořádání umožní vhodně doplnit zástavbu obce. Z hlediska zásad usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území byl změnou č. 1 ÚPO Semčice ověřen rozsah zastavitelných ploch z hlediska zastavitelnosti podle platného územního plánu obce. Podle ZÚR Středočeského kraje je obec Semčice zařazena do krajinného typu H07 - krajina zvýšených hodnot, pro který ZÚR stanovuje zásady zachování stávajících a kulturních hodnot v území a neohrožení ochrany přírodních a krajinných hodnot v území, které změna č. 1 ÚPO Semčice respektuje. Z hlediska centra osídlení jsou změnou č. 1 zabezpečeny územní podmínky osídlení pro rozvoj bydlení a zároveň je koordinován rozvoj v návaznosti na sousední obce.

Zásady usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území včetně úkolů územního plánování jsou při zhotovení návrhu změny č. 1 územního plánu obce Semčice zohledněny v přiměřeném rozsahu.

Ze širších vztahů nevyplývají pro obec Semčice žádné požadavky. Návrh změny č.1 neovlivní širší vztahy.

h) Vyhodnocení přezkoumání souladu návrhu změny č. 1 ÚPO Semčice s cíli a úkoly územního plánování

V souladu s cíli územního plánování definuje změna č. 1 územní plán obce Semčice koncepci rozvoje sídla. Návrhem nových rozvojových ploch vytváří změna č. 1 předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území. Rozsah rozvojových ploch je navržen úměrně k velikosti sídla i k atraktivitě sídla s ohledem na jeho dopravní napojení. Cílem změny č. 1 ÚPO Semčice je komplexním řešením zajistit účelné využití a prostorové uspořádání území a umožnit ve vzájemném souladu realizovat soukromé zájmy na rozvoji území.

Změnou č. 1 ÚPO Semčice nebudou dotčeny kulturní hodnoty sídla, kterými se v tomto případě rozumí založená struktura, měřítko zástavby a nebudou dotčeny ani přírodní hodnoty území.

i) Výsledek přezkoumání souladu změny č. 1 ÚPO Semčice s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

Pořizování změny č. 1 územního plánu obce Semčice bylo zahájeno za účinnosti stavebního zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, s využitím příslušných ustanovení jeho prováděcích předpisů, zejména vyhl. č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

j) Výsledek přezkoumání souladu změny č. 1 ÚPO Semčice s požadavky zvláštních právních předpisů – soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Proces pořizování změny č. 1 územního plánu obce Semčice byl za účinnosti v současné době platného stavebního zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění veden s cílem řádně dohodnout požadavky uplatněné dotčenými orgány ve stanoviscích i organizací, hájících veřejné zájmy v území ve vyjádřeních. Rozpory ve stanoviscích dotčených orgánů nebylo třeba řešit.

Úpravou návrhu změny č. 1 ÚPO Semčice po společném jednání byly doplněny požadavky, vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů a vyjádření organizací, hájících veřejné zájmy v území, a to Magistrátu města Mladá Boleslav, odboru životního prostředí čj. ŽP-336-35543/2011 ze dne 24. 6. 2011, Zemědělské vodohospodářské správy, územní pracoviště Hradec Králové čj. ZVHS/2032/2011/ÚPHK ze dne 23. 6. 2011, Vodovodů a kanalizací Mladá Boleslav a.s. zn. 2009/11/Ha ze dne 14. 7. 2011 a Ministerstva průmyslu a obchodu zn. 20720/2011/03100 ze dne 1. 6. 2011.

K veřejnému projednání návrhu změny č. 1 ÚPO Semčice neobdržel pořizovatel žádné další požadavky, které by byly nutné zapracovat do návrhu změny č. 1 ÚPO Semčice.

k) Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a informace, jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí

K veřejnému projednání návrhu zadání změny č. 1 územního plánu obce Semčice nebylo v koordinovaném stanovisku čj. 125367/2010/KUSK-OŽP/Más. ze dne 6. 9. 2010 požadováno vyhodnocení vlivu záměrů na životní prostředí.

l) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Změnou č.1 jsou vymezeny nové zastavitelné plochy pouze pro bydlení, 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.

Rozsah navržených rozvojových ploch pro bydlení je podložen evidencí vydaných stavebních povolení, zkolaudovaných objektů a žádostí se záměry výstavby objektů pro bydlení.

m) Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

Ve lhůtě stanovené pro veřejné projednání návrhu změny č. 1 ÚPO Semčice nebyly uplatněny námitky dotčených osob.

n) Vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu změny č. 1 územního plánu obce Semčice

Ve lhůtě stanovené pro veřejné projednání návrhu změny č. 1 ÚPO Semčice nebyly uplatněny žádné připomínky.

Poučení

Proti změně č. 1 územnímu plánu obce Semčice vydanému formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád)

Dana Grebeňová
starostka

Ing. Jiří Čejka
místostarosta

Vyvěšeno dne: 8.2.2012

Sejmuto dne: 24.2.2012

Nabytí účinnosti dne: 23.2.2012