



ÚZEMNÍ PLÁN SEMČICE

TEXTOVÁ ČÁST

včetně odůvodnění



*k veřejnému projednání
10/2014*

Zadavatel: Obec Semčice
Semčice 10
294 46 Semčice

Pořizovatel: Magistrát města Mladá Boleslav
Odbor stavební a rozvoje města
Komenského náměstí 61
293 49 Mladá Boleslav

Projektant: Ing. arch. Vlasta POLÁČKOVÁ, Urbanistický UP-24
K Červenému Vrchu 845/2b, 160 00 Praha 6



Autorský kolektiv:

koordinace:	Ing. arch. Vlasta Poláčková
urbanismus, krajina:	Ing. arch. Marek Bečka
průzkumy a rozborů:	Ing. arch. Zuzana Hrochová
příprava dat:	Mgr. Věra Janíková

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY č.	
Územní plán Semčice	
Správní orgán, který OOP vydal: Zastupitelstvo obce Semčice	Oprávněná úřední osoba pořizovatele :
Číslo jednací:	Podpis :
Datum vydání:	Razítko :
Datum nabytí účinnosti:	

Opatření obecné povahy č.

Zastupitelstvo obce Semčice, příslušné:

- podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb. územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“, nebo „SZ“),
- podle § 54 stavebního zákona,

a za použití:

- § 43 odst. 4, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů,
- § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“),

vydává

na základě usnesení zastupitelstva č. ze dne tento

Územní plán Semčice

OBSAH NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU

Obsah textové části

a) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.....	7
b) ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT	7
b.1) Základní koncepce rozvoje území	7
b.2) Ochrana a rozvoj hodnot území	7
c) URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ	9
c.1) Koncepce uspořádání sídelní struktury	9
c.2) Podmínky a požadavky na plošné (funkční) uspořádání	9
Obecně	9
Bydlení.....	9
Občanské vybavení	9
Výroba a podnikání.....	10
Rekreace.....	10
Zeleň	10
Doprava.....	10
Technická infrastruktura	10
c.3) Podmínky a požadavky na prostorové uspořádání.....	10
c.4) Podmínky a požadavky na uspořádání systému center a veřejných prostranství.....	11
c.5) Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby	11
c.6) Systém sídelní zeleně	14
d) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTĚOVÁNÍ	15
d.1) Koncepce dopravní infrastruktury	15
Automobilová doprava	15
Hromadná doprava.....	15
Pěší a cyklistická doprava.....	16
d.2) Koncepce technické infrastruktury	16
Zásobování elektrickou energií.....	16
Spoje	16
Zásobování plynem.....	16
Zásobování pitnou vodou.....	17
Odkanalizování	17
Ukládání a zneškodňování odpadů	17
d.3) Občanské vybavení	17
d.4) Veřejná prostranství.....	17
e) 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	18
e.1) Promítnutí koncepce uspořádání krajiny do ploch s rozdílným způsobem využití v krajině a stanovení podmínek pro změny v jejich využití.....	18
e.2) Plochy změn v krajině.....	18
e.3) Územní systém ekologické stability	19
e.4) Prostorotvorné vazby	19

e.5) Prostupnost krajiny	19
e.6) Ochrana před povodněmi a protierozní opatření.....	20
e.7) Rekreace.....	20
e.8) Dobývání ložisek nerostných surovin	20
f) STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU	21
f.1) Obecné podmínky.....	22
f.2) Podmínky pro využití ploch a jejich prostorové uspořádání	24
f.3) Stanovení podmínek ochrany krajinného rázu	45
g) YMEZENÍ 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	46
g.1) Veřejně prospěšné stavby, pro které lze vyvlastnit.....	46
g.2) Veřejně prospěšná opatření, pro která lze vyvlastnit.....	46
h) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO	46
i) STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE §50 ODSŤ. 6 SZ	47
j) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ.....	47
k) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO UZAVŘENÍM DOHODY O PARCELACI	47
l) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE....	47
m) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU..	48
n) STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE).....	48
o) VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT	48
p) ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI	48

Obsah výkresové části

P1	Základní členění území	1 : 5 000
P2	Hlavní výkres	1 : 5 000
P3	Veřejně prospěšné stavby a opatření	1 : 5 000

Schémata

S1	Schéma charakteru a struktury zástavby
S2	Schéma výškové regulace zástavby

Pozn.: schémata jsou vložena na konci textové části návrhu územního plánu.

a) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

- Hranice zastavěného území byla vymezena v souladu s §58 Stavebního zákona a zachycuje stav k 1. 7. 2013.
- Zastavěné území je zakresleno ve výkrese Základní členění území (P1) i v ostatních výkresech.

b) ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

b.1) Základní koncepce rozvoje území

- Hlavním cílem je rozvíjet Semčice jako svébytné sídlo, atraktivní pro bydlení, s přiměřeným zázemím občanské vybavenosti a pracovních příležitostí a provázané se svým krajinným zázemím.
- Rozvojové zásady:
 - Semčice se budou rozvíjet v souladu s obrazem sídla, daným především charakterem, strukturou a výškovou hladinou zástavby, systémem veřejných prostranství a veřejné zeleně a v souladu s krajinným rázem,
 - rozvoj přiměřený ve vztahu k přírodnímu zázemí; budou minimalizovány zábory kvalitní zemědělské půdy,
 - posilována bude především funkce bydlení, přičemž zlepšování kvality obytného prostředí bude podřízen rozvoj dalších funkcí v obci,
 - budou rozvíjeny aktivity, které na sebe vážou pracovní příležitosti na území obce, včetně služeb a nerušící výroby,
 - bude zajištěna dopravní, technická a občanská vybavenost, odpovídající významu obce jako spádové pro několik okolních obcí,
 - bude rozvíjena nabídka ploch pro sport a rekreaci,
 - budou stabilizována a rozvíjena veřejná prostranství a sídelní zeleň,
 - bude posíleno provázání obce s okolní krajinou, zejména pěší a cyklistické, a podpořen rozvoj nepobytové rekreace,
 - ve volné krajině bude harmonizováno zemědělské využití s rekreační funkcí a posílena ekologická stabilita území.

b.2) Ochrana a rozvoj hodnot území

- Veškerý rozvoj je podmíněn ochranou kulturních, urbanistických, architektonických a přírodních hodnot území; ohled je třeba brát rovněž na civilizační hodnoty území. Předmětem ochrany jsou zejména:

Kulturní, urbanistické a architektonické hodnoty

- vyhlášená kulturní památka – areál kostela sv. Prokopa
- objekty v památkovém zájmu (usedlost č. p. 1, chalupy č. p. 27 a 36)
- architektonicky významné stavby (vily z 1. republiky č. p. 70, 71, 72 a 90, budova bývalé Semenářské stanice č. p. 69 a bývalá „obilní“ v areálu Řepařského institutu)
- charakter, struktura a výšková hladina zástavby
- systém veřejných prostranství
- systém sídelní zeleně

Přírodní hodnoty

- přírodní park Chlum a přírodní park Jabkenicko
- územní systém ekologické stability (ÚSES)
- významné krajinné prvky ze zákona (lesy, vodní toky a plochy, údolní nivy)
- kvalitní zemědělská půda (třída ochrany 1 a 2)
- vodní zdroje
- prostupnost krajiny a doprovodná zeleň podél cest
- Hole – geomorfologicky zajímavý útvar s řadou výhledů do krajiny, potenciál pro rekreační využívání území
- chráněné ložiskové území Bezno (Mělnická pánev)

c) URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

c.1) Koncepce uspořádání sídelní struktury

- Semčice se budou i nadále rozvíjet jako samostatné sídlo, územní plán nenavrhuje jejich srůstání s okolními sídly ani vznik nových jader zástavby v krajině.

c.2) Podmínky a požadavky na plošné (funkční) uspořádání

Obecně

- Celkové rozvržení základních funkcí, tedy bydlení na severu a východě a výroby na jihu a částečně na západě, zůstane beze změny; nové zastavitelné plochy se tomuto principu přizpůsobí.
- Lokalizace nové zástavby bude směřovat ke kompaktnímu tvaru sídla, tedy buď využívat proluk ve stávající zástavbě anebo zarovnávat nepravidelný okraj zastavěného území. Zastavitelné plochy bez přímé vazby na stávající zastavěné území jsou nepřípustné.
- Jádru sídla je stabilizované, zdejší rozsáhlé plochy sídelní zeleně zůstanou i do budoucna nezastavěné.
- Zapojení sídla do krajiny napomůže zeleň na okraji sídla a pronikání krajinné zeleně do sídla podél vodotečí a podél silnic a cest.
- Při rozhodování ve všech plochách s rozdílným způsobem využití musí být splněny podmínky jejich využití, uvedené v kapitole f.

Bydlení

- Hlavní rozvíjející se funkcí v Semčicích je a bude bydlení, v přiměřené míře integrované s dalšími nerušícími funkcemi, zejména drobným podnikáním, vybaveností a službami.
- Součástí zastavitelných ploch pro obytnou zástavbu musí být plochy veřejné zeleně na veřejných prostranstvích.

Občanské vybavení

- Stávající plochy a zařízení občanského vybavení, zejména veřejné infrastruktury, jsou vyhovující a zůstanou stabilizovány.
- Další vybavenost může být při dodržení podmínek využití a prostorového uspořádání umísťována v plochách obytné zástavby a ve smíšených plochách. Přednostně bude občanské vybavení umísťováno k plochám veřejných prostranství s centrální funkcí, vyjmenovaným v kapitole c.4.
- Budou rozšířeny plochy pro sport a tělovýchovu, zejména ve vazbě na stávající areál koupaliště a na plochy obytné zástavby.

Výroba a podnikání

- Stávající plochy pro výrobu a rozsáhlejší podnikatelské aktivity na jižním a jihozápadním okraji Semčic zůstanou stabilizovány. Dále budou rozšířeny o nezastavěné plochy v těsné návaznosti na stávající areály.
- Podmínky využití těchto ploch usměrní činnosti, které by mohly obtěžovat negativními vlivy okolní obytnou zástavbu. Zejména živočišná výroba bude umožněna pouze v plochách jižně od bývalé vlečky
- Plochy pro výrobu, které se nacházejí v sousedství obytné zástavby, musí být od ní odděleny pásem zeleně.
- U výrobních areálů, které nemají stanovené pásmo hygienické ochrany, nesmí negativní účinky provozovaných činností překročit hranice areálu nebo plochy s rozdílným způsobem využití, ve které jsou umístěny.

Rekreace

- Pro rekreační vyžití i pro místní pěší a cyklistickou dopravu stabilizuje územní plán stávající síť cest v sídle i v krajině. Na vhodných místech bude síť doplněna tak, aby vznikla bezpečná propojení do sousedních obcí.
- Individuální rekreace je možná především ve stávajících stavbách pro rodinnou rekreaci, nové plochy pro individuální rekreaci nebudou vymezovány.

Zeleň

- Systém sídelní zeleně je a zůstane stabilizován. Jeho těžištěm je zelený prostor v jádru obce u kostela, nejdůležitější osy zeleně sledují jednak trasu potoka a jednak silnice na Úherce a Žerčice. Blíže viz kapitolu c.6.

Doprava

- Územní plán stabilizuje stávající silniční síť. Křižovatka silnic III. třídy v centru obce bude upravena tak, aby umožňovala bezpečný provoz.
- Místní komunikace v lokalitách nové zástavby jsou navrženy pouze v případech, kdy je řešení jednoznačné; v ostatních případech budou místní komunikace navrženy územními studii.

Technická infrastruktura

- Územní plán vymezuje plochy pouze pro ty stavby a zařízení technické infrastruktury, které mají vlastní pozemek, především pro čistírny odpadních vod. Sítě technické infrastruktury budou umístovány pod zem v rámci ploch veřejných prostranství, případně ploch dopravní infrastruktury či veřejné zeleně.

c.3) Podmínky a požadavky na prostorové uspořádání

- Bude zachován stávající celkový obraz sídla, daný:
 - charakterem zástavby, tedy půdorysnými tvary, typy střech a výrazem staveb,
 - strukturou zástavby, tedy umístěním staveb na pozemku ve vztahu k přilehlému veřejnému prostranství,

- výškovou hladinou zástavby, která je odvozena z typické výšky stávajících staveb, s podmíněně přípustnou možností zástavbu zvýšit,
- systémem veřejných prostranství, jejich hierarchií a vzájemnými vazbami,
- systémem sídelní zeleně a jeho vazbami na zeleň krajinnou.
- Nová zástavba bude co nejlépe začleněna do krajiny, aby nedošlo k narušení krajinného rázu a aby byly dány podmínky pro rozvoj kvalitního obytného prostředí.
- Umístění nových staveb bude respektovat vyhlášené kulturní památky, objekty v památkovém zájmu a architektonicky významné stavby. V dálkových pohledech nebude narušena viditelnost dominanty kostela sv. Prokopa.

c.4) Podmínky a požadavky na uspořádání systému center a veřejných prostranství

- Systém center a veřejných prostranství je stabilizovaný a zůstane zachován, doplněna budou především veřejná prostranství v nových zastavitelných plochách.
- Veřejná zeleň na veřejných prostranstvích bude chráněna a doplňována. Parter veřejných prostranství bude vybaven s ohledem na potřeby setkávání lidí, odpočinku, her dětí, bezpečného pohybu pěších i cyklistů a parkování.

Základní systém veřejných prostranství v Semčicích tvoří:

- náves, na severu ohraničená silnicí Dobrovce – Prodašice a na jihu domem služeb a hasičskou zbrojnicí; plní a i do budoucna bude plnit úlohu hlavního centra obce
- prostranství jižně a jihovýchodně od kostela,
- prostor podél silnice na Pěčice, od křižovatky u koupaliště až k bývalé Semenářské stanici (č. p. 69),
- prostor podél silnice na Úherce, včetně zelených prostranství před bytovkou a u bývalé ředitelské vily (č. p. 72)
- prostor podél silnice na Žerčice, včetně souběžného zeleného pásu,
- parčík v těžišti obytné zástavby v severovýchodním segmentu sídla.

c.5) Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

- Územní plán vymezuje tyto zastavitelné plochy (Z) a plochy přestavby (P):

Z01 severozápad

- bydlení v rodinných domech - příměstské (BI), zeleň soukromá a vyhrazená (ZS)
- podmínka využití plochy: hlavní stavba na pozemku nebude umístěna blíže než 10 m od oplocení směrem do volné krajiny

Z02 severozápad

- bydlení v rodinných domech - příměstské (BI)
- podmínky využití plochy: nejsou stanoveny

Z03a, Z03b severozápad

- bydlení v rodinných domech - příměstské (BI), veřejné prostranství (PV)
- v ploše Z03b je vymezena veřejně prospěšná stavba VD1 – místní komunikace
- podmínky využití plochy:
 - rozhodování o změnách v ploše Z03b je podmíněno zpracováním územní studie
 - hlavní stavba na pozemku nebude umístěna blíže než 10 m od oplocení směrem do volné krajiny

Z04 sever – vedle koupaliště

- občanské vybavení – tělovýchova a sport (OS), zeleň soukromá a vyhrazená (ZS)
- podmínky využití plochy:
 - rozhodování o změnách v ploše Z04 je podmíněno zpracováním územní studie
 - respektování nezastavitelného pruhu 6 metrů od vodoteče
 - na rozhraní s volnou krajinou bude vysazen alespoň 10 metrů široký pás střední a vysoké zeleně

Z05 sever – při cestě na Kladěruby

- bydlení v rodinných domech - příměstské (BI), zeleň soukromá a vyhrazená (ZS), veřejné prostranství (PV), veřejné prostranství – veřejná zeleň (ZV)
- v ploše je vymezena veřejně prospěšná stavba VD2 – místní komunikace
- podmínky využití plochy:
 - vybudování příjezdové místní komunikace
 - hlavní stavba na pozemku nebude umístěna blíže než 10 m od oplocení směrem do volné krajiny

Z06 sever – při cestě na Kladěruby

- občanské vybavení – tělovýchova a sport (OS)
- podmínky využití plochy: nejsou stanoveny

Z07 severovýchod

- bydlení v rodinných domech - příměstské (BI), zeleň soukromá a vyhrazená (ZS), veřejné prostranství (PV)
- v ploše je vymezena veřejně prospěšná stavba VD3 – místní komunikace
- podkladem pro rozhodování v ploše je existující urbanistická studie „Semčice – východ“
- podmínka využití plochy: hlavní stavba na pozemku nebude umístěna blíže než 10 m od oplocení směrem do volné krajiny

Z08 východ

- bydlení v rodinných domech – venkovské ulicové (BV₁), zeleň soukromá a vyhrazená (ZS), veřejné prostranství (PV)
- v ploše je vymezena veřejně prospěšná stavba VD4 – místní komunikace
- podkladem pro rozhodování v ploše je existující urbanistická studie „Semčice – 3. ulice“
- podmínky využití plochy:
 - přeložení trafostanice
 - hlavní stavba na pozemku nebude umístěna blíže než 10 m od oplocení směrem do volné krajiny

Z09 jihovýchod – za školou

- bydlení v rodinných domech - příměstské (BI), zeleň soukromá a vyhrazená (ZS), veřejné prostranství (PV)
- v ploše jsou vymezeny veřejně prospěšné stavby VD5 a VD6 – místní komunikace
- podmínky využití plochy:
 - vybudování příjezdových místních komunikací
 - hlavní stavba na pozemku nebude umístěna blíže než 10 m od oplocení směrem do volné krajiny

Z10 jihovýchod

- bydlení v rodinných domech - příměstské (BI), zeleň soukromá a vyhrazená (ZS)
- podmínky využití plochy:
 - hlavní stavba na pozemku nebude umístěna blíže než 10 m od oplocení směrem do volné krajiny

Z11a, Z11b jihovýchod

- bydlení v rodinných domech - příměstské (BI), zeleň soukromá a vyhrazená (ZS)
- podmínky využití plochy:
 - respektování nezastavitelného pruhu 6 metrů od vodoteče
 - v ploše Z11a – hlavní stavba na pozemku nebude umístěna blíže než 10 m od oplocení směrem do volné krajiny

Z12 jih

- výroba a skladování – zemědělská výroba specifická (VZ₁), zeleň soukromá a vyhrazená (ZS)
- podmínky využití plochy:
 - směrem k vodoteči a navazující obytné zástavbě bude vysazen alespoň 10 metrů široký pás střední a vysoké zeleně

Z13 jih

- smíšené obytné komerční (SK), veřejné prostranství (PV)
- v ploše je vymezena veřejně prospěšná stavba VD7 – místní komunikace
- podmínka využití plochy: rozhodování o změnách v ploše Z13 je podmíněno zpracováním územní studie

Z14 jih

- veřejné prostranství (PV)
- v ploše je vymezena veřejně prospěšná stavba VD8 – místní komunikace
- podmínky využití plochy: nejsou stanoveny

Z15 jih

- výroba a skladování – lehký průmysl (VL)
- podmínky využití plochy: nejsou stanoveny

Z16a, Z16b bývalá železniční vlečka

- veřejné prostranství (PV)
- plocha je zároveň veřejně prospěšnou stavbou VD9 – veřejné prostranství
- podmínky využití plochy: nejsou stanoveny

Z17a, Z17b, Z17c jih – za bývalou tratí

- výroba a skladování – zemědělská výroba (VZ)
- podmínky využití plochy: nejsou stanoveny

P01 střed obce

- dopravní infrastruktura silniční (DS)
- podmínky využití plochy: nejsou stanoveny

c.6) Systém sídelní zeleně

- Systém sídelní zeleně je samostatně vymezen a tvoří jej především stabilizované plochy veřejné zeleně na veřejných prostranstvích (plochy ZV) a zeleň soukromá a vyhrazená (ZS).
- Plochy veřejné zeleně s vysokým významem pro kvalitu veřejného prostoru a obraz sídla jsou a zůstanou:
 - zelený prostor jižně a jihovýchodně od kostela, včetně vzrostlých stromů, který je zároveň těžišťem systému sídelní zeleně
 - zelený pás v souběhu se silnicí na Žerčice
 - zelené plochy při silnici na Úherce u bytovky a u bývalé ředitelské vily (č. p. 72)
- Plochy soukromé a vyhrazené zeleně s vysokým významem pro obraz sídla jsou, resp. budou:
 - zelené plochy v jádru sídla ve vazbě na základní školu
- Vysoký význam pro obraz sídla má rovněž zelená osa Semčického potoka a střední a vysoká zeleň v zahradách na rozhraní sídla a volné krajiny; plochy této zeleně však nejsou samostatně vymezeny.
- Sídelní zeleň bude provázána se zelení v krajině, zejména s lesem na Holi, a to doprovodnou zelení podél komunikací a vodotečí, mezemi a koridory územního systému ekologické stability.

d) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ

d.1) Koncepce dopravní infrastruktury

Automobilová doprava

- Současná silniční síť, tvořená silnicemi III. třídy číslo III/27515 Plazy – Jabkenice a III/27944 Dobrovice – Prodašice, je v území stabilizována a bude respektována.
- Územní plán vymezuje plochu pro úpravu křižovatky silnic III. třídy v centru obce (plocha přestavby P01), aby vyhověla požadavkům na rozhledové úhly a zvýšila tak bezpečnost provozu.
- Negativní vliv provozu, zejména těžké nákladní dopravy, na obytné prostředí, je nutno řešit pomocí organizačních opatření (například dopravního značení).
- Současný systém místních obslužných komunikací je v území plně stabilizován. Pro dopravní obsluhu nově navržených lokalit zástavby jsou komunikace navrženy v případech, kdy je řešení jednoznačné; v ostatních případech bude dopravní obsluha řešena následnou dokumentací (např. územní studií). Místní obslužné komunikace budou přednostně řešeny jako obytné ulice.
- Stávající parkoviště jsou stabilizována, doplněna budou v rámci ploch veřejných prostranství parkovací stání u zařízení občanského vybavení. Nové parkoviště bude zřízeno pro potřeby koupaliště v rámci rozšíření jeho areálu.
- Odstavná stání u stabilizované i nové zástavby musí být řešena v rámci vlastních pozemků.
- Nově navrhované místní komunikace v řešeném území budou v souladu s odst. 2 a odst. 3 § 9 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, v souvislosti s ust. písm. e) odst. 2 § 2 a § 169 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), projektovány podle ČSN 736110/2006 (Projektování místních komunikací – leden 2006) tak, aby jejich šířky, poloměry zatáček a rozměry křižovatek vždy umožnily bezpečný průjezd hasičských vozidel. V případech, kdy je nezbytné v řešeném území zřizovat slepé komunikace, musí být obratiště projektována dle vyhlášky MV č. 268/2011 Sb., kterou se mění vyhl. Č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, tak, aby vždy umožňovala bezpečné otočení hasičských vozidel (pozn. délka hasičského vozidla je cca 11000 mm). Případné výhybny zřizované na obousměrných jednopruhových komunikacích pro stejný účel, musí být projektovány podle článku 14.2.3. ČSN 736110/2006 tak, aby vždy umožnily bezpečný průjezd hasičských vozidel.

Hromadná doprava

- Na území obce jsou dvě stabilizované autobusové zastávky. Nové zastávky mohou být v případě potřeby umístěny v rámci veřejných prostranství a ploch dopravní infrastruktury.

Pěší a cyklistická doprava

- Chodníky ve stávající zástavbě zůstanou zachovány a budou dále doplňovány, zejména podél průtahů silnic v rámci ploch veřejných prostranství a ploch silniční dopravy.
- Síť cest v krajině zůstane zachována a bude doplněna o chybějící propojení do sousedních obcí, aby pěší a cyklisté nemuseli používat silnice III. třídy.
- Cesty v krajině vytvoří potenciál pro rozvoj turistických cest.
- Cyklotrasa č. 8154 Dobrovice – Dětenice, která prochází obcí po silnici III/27944, je stabilizována; budou vytvořeny podmínky pro její případné přeložení do trasy bývalé železniční vlečky. Územní plán vytváří podmínky také pro doplnění cyklotrasy v severojižním směru, která by propojila Kolomuty a Pěčice, a která by nevedla po silnici.

d.2) Koncepce technické infrastruktury

Zásobování elektrickou energií

- Stávající rozvodný systém VN odpovídá současným potřebám obce a zůstane zachován. S ohledem na kvalitu obytného prostředí bude pouze nahrazeno stávající nadzemní vedení VN ve východní části Semčic vedením kabelovým.
- Nová zástavba bude napojena ze stávajících trafostanic, které prostorově dobře pokrývají území celého sídla. V případě potřeby budou stávající trafostanice posíleny nebo nahrazeny výkonnějšími. Trafostanice u mateřské školy bude nahrazena novou trafostanicí v posunuté poloze, která umožní přístup k zástavbě v lokalitě Z08.
- Rozvody NN v nově navržených lokalitách budou provedeny kabely v zemi.
- V plochách výroby je možné umístování fotovoltaických elektráren v souladu s podmínkami jejich využití a prostorového uspořádání. Ve volné krajině je umístování fotovoltaických elektráren nepřípustné.

Spoje

- Stávající telekomunikační síť odpovídá současným potřebám obce. Pro napojení nové zástavby bude v případě potřeby telekomunikační síť rozšířena.
- Vysílače mobilních operátorů územní plán nenavrhuje. Jejich případné umístování musí být v souladu s podmínkami využití a prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití. V nezastavěném území je jejich umístování nepřípustné.

Zásobování plynem

- Semčice jsou napojeny na středotlaký plynovod z regulační stanice Dobrovice, celá obec je plynofikována. Stávající rozvodná síť je vyhovující.
- Na plynovod bude postupně připojována i nová zástavba.

Zásobování pitnou vodou

- Semčice jsou zásobovány z veřejného skupinového vodovodu Dobrovice. Vodovodní síť na většině území sídla je stabilizovaná, v centrální části sídla bude dobudována.
- Nová zástavba bude postupně připojována na blízké koncové řady. Podrobné řešení zásobování v jednotlivých rozvojových plochách bude předmětem dalšího stupně dokumentace.
- Nouzové zásobování bude zabezpečeno ze zdrojů Vodovody a kanalizace Mladá Boleslav dovozem vody.
- Nouzové zásobování užitkovou vodou bude zajišťováno z domovních studní. Při využívání zdrojů pro zásobení užitkovou vodou se bude postupovat podle pokynů územně příslušného hygienika.

Odkanalizování

Splaškové vody

- Část obce je odkanalizována a napojena na jednu ze dvou obecních ČOV. Tento systém odkanalizování je stabilizován a zůstane zachován.
- Zbylá část obce bude postupně napojena na ČOV u školky, jejíž kapacita bude za tímto účelem zvýšena. Kanalizace bude oddílná gravitační s výtláčnými úseky.

Srážkové vody

- Srážkové vody budou likvidovány vsakem na pozemku majitele nemovitosti, případně využity pro zálivku.
- Srážkové vody z komunikací a veřejných ploch budou odváděny jednak stávající dešťovou kanalizací, která je na některých místech obce vybudována, a jednak s využitím přírodní i umělé retence mělkými stokami či otevřenými mělkými příkopy do vodních toků. Před zaústěním do vodoteče budou po vyhodnocení možného znečištění na stokách osazeny lapače štěrku, ropných látek a vybudovány usazovací nádrže.

Ukládání a zneškodňování odpadů

- Stávající systém ukládání a zneškodňování odpadů je vyhovující a zůstane zachován. Umístění nádob na směsný a separovaný odpad územní plán nestanoví.

d.3) Občanské vybavení

- Semčice jsou a zůstanou spádové pro několik okolních obcí ve vztahu k základní školské a zdravotní vybavenosti.
- Obec má vyhovující základní veřejné občanské vybavení. Případné nové stavby pro občanské vybavení budou umísťovány v souladu s požadavky na plošné uspořádání území, uvedenými v kapitole c.2.

d.4) Veřejná prostranství

- Celková koncepce veřejných prostranství je jakožto součást urbanistické koncepce zahrnuta do kapitoly c.4.

e) **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, DOBYVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN**

e.1) **Promítnutí koncepce uspořádání krajiny do ploch s rozdílným způsobem využití v krajině a stanovení podmínek pro změny v jejich využití**

- Plochy nezastavěného území jsou členěny podle charakteru využití, limitujících jevů a utváření krajiny na:
 - **plochy zemědělské (NZ)** – s vysokým potenciálem produkce zemědělské výroby včetně intenzivních forem obhospodařování,
 - **plochy lesní (NL)** – s potenciálem lesní produkce,
 - **plochy smíšené nezastavěného území (NS_x)** – v nichž není možné nebo nezbytné stanovit hlavní účel využití; přijatelné formy využití jsou však vždy vyznačeny příslušným indexem a musí být využívány vždy ve vzájemném souladu; funkce přírodní je vždy nadřazena ostatním přípustným formám využití.
- Pro plochy nezastavěného území jsou v kapitole f.2 územního plánu stanoveny podmínky pro jejich využití a změny tohoto využití; tyto podmínky jsou prostředkem pro usměrnění budoucího utváření krajiny. Plochy v nezastavěném území jsou nezastavitelné, s výjimkou staveb uvedených v přípustném využití ploch s rozdílným způsobem využití.
- Stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury budou v krajině umisťovány tak, aby nenarušovaly krajinný ráz a nesnižovaly přírodní hodnotu krajiny.
- Ve smíšených a zejména v zemědělských plochách nezastavěného území je třeba zvyšovat podíl zeleně, a to při realizaci územního systému ekologické stability, včetně interakčních prvků liniové doprovodné zeleně podél komunikací, vodotečí a mezí, zatravněním nebo doplněním ploch nelesní zeleně s přírodní funkcí. Rodová a druhová skladba této zeleně musí vycházet z původních rostlinných společenstev. Ve většině lokalit je vhodným způsobem zvyšování podílu zeleně přirozená sukcese.
- V krajině bude doplněn územní systém ekologické stability a systém cest.

e.2) Plochy změn v krajině

K01 sever – na Holi

- vymezení pozemku pro existující cestu

K02 severozápad – ke Ctiměřicím

- obnova zaniklé cesty do Ctiměřic

K03 severozápad – ke Ctiměřicím

- rozšíření stávajícího lokálního biokoridoru ÚSES (LBK 23)
- plocha je zároveň veřejně prospěšným opatřením VULK23

K04 severozápad – ke Ctiměřicím

- rozšíření stávajícího lokálního biokoridoru ÚSES (LBK 23)
- plocha je zároveň veřejně prospěšným opatřením VULK23

K05 severní okraj sídla

- doplnění chybějící části lokálního biokoridoru ÚSES (LBK 23)
- plocha je zároveň veřejně prospěšným opatřením VULK23

K06 jihovýchod – podél Vlkavy

- doplnění chybějící části lokálního biokoridoru ÚSES (LBK 17)
- plocha je zároveň veřejně prospěšným opatřením VULK17

e.3) Územní systém ekologické stability

- Návrh územního plánu Semčice respektuje vymezené regionální prvky a upřesňuje vymezení lokálních prvků územního systému ekologické stability. Všechny navržené části ÚSES jsou zařazeny do veřejně prospěšných opatření nestavební povahy.

Regionální prvky ÚSES

- RC 1009 „Jabkenicko“, regionální biocentrum na jihu řešeného území, funkční

Lokální prvky ÚSES

- LC 11 lokální biocentrum v lokalitě Hole funkční
- LK 17 lokální biokoridor na jihu podél Vlkavy nefunkční
- LK 23 lokální biokoridor severozápadně od sídla částečně funkční

e.4) Prostorotvorné vazby

- Pohledově dominantním prvkem, který nesmí být znehodnocen nevhodnou zástavbou, jež by mu konkurovala v dálkových pohledech na sídlo, je kostel sv. Prokopa.
- Výrazným geomorfologickým útvarem a místem rozhledu je vrch Hole. Zástavba na jeho svazích a jakákoli zástavba, která by narušila stávající výhledy, je nepřijatelná.

e.5) Prostupnost krajiny

- Stávající cestní síť účelových komunikací je stabilizována a bude respektována.
- Budou doplněny nové cesty, respektive obnoveny cesty zaniklé, které by zajistily bezpečné pěší a cyklistické propojení do okolních obcí. Nejdůležitější z těchto cest jsou zařazeny do ploch změn v krajině. Další cesty je možné zřídit v nezastavěném území v rámci stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Podél cest v krajině budou doplněna stromořadí.
- Prostupnost krajiny nesmí být narušena oplocováním pozemků ve volné krajině (za „oplocení“ nejsou považovány oplocenky na PUPFL z důvodů ochrany před škodami způsobenými zvěří a dočasná oplocení pastvin). Přípustné je stávající oplocení pozemků v krajině s kulturou „zahrada“. Oplocení jako stavba může být realizováno pouze v rámci současně zastavěného nebo zastavitelného území, přičemž musí zůstat zachováno napojení základního komunikačního systému sídla na síť účelových komunikací v krajině.

e.6) Ochrana před povodněmi a protierozní opatření

- Na území Semčic se nenachází žádné záplavové území, je však žádoucí eliminovat rychlý odtok vody z krajiny a zlepšit její retenční schopnosti.
- Pro snížení dešťového odtoku bude využita přirozená i umělá retence území. Pro zvýšení retenční schopnosti krajiny navrhuje územní plán tato opatření:
 - v plochách smíšeného nezastavěného území s indexy „p“ a „o“ budou ve vyšší míře uplatněny prvky zvyšující retenční kapacitu území, tzn. trvalé travní porosty, liniové porosty a rozptýlená zeleň. Vyhrazením dostatečně širokých pásů smíšeným funkcím se umožní provedení revitalizace vodních toků, eventuelně výstavba retenčních nádrží apod.;
 - v území určeném k zástavbě je třeba zabezpečit, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území byly po výstavbě srovnatelné se stavem před ní. Odvodnění nutno řešit kombinovaným systémem přirozené/umělé retence, např. vsakem na pozemcích, odvedením obvodovým drenážním systémem do jímek v nejnižším místě plochy (regulovaný odtok do recipientu, popř. následné využití vody pro zálivku v době přísušku);
 - podél koryt vodních toků a vodních ploch je nutné zachovat volné nezastavěné a neoplocené území o šíři min. 6 m od břehové hrany na obě strany pro břehové porosty a jako manipulační pruh pro účel správy a údržby vodního toku.

e.7) Rekreace

- Nezbytné stavby a zařízení pro nepobytovou rekreaci v krajině budou umístovány především pod lesem na Holi a dále podél bývalé železniční vlečky, a to v rámci ploch smíšeného nezastavěného území (NS) s indexem „r“.
- Rekreační propojení v krajině budou vedena po účelových cestách, nikoli po silnicích. Jde zejména o novou cyklotrasu Kolomuty – Pěčice, možné přeložení cyklotrasy Dobrovice – Dětenice do trasy bývalé železniční vlečky a případné nové turistické trasy.
- Plochy pro individuální ani pro hromadnou rekreaci územní plán nenavrhuje.

e.8) Dobývání ložisek nerostných surovin

- Do řešeného území zasahuje chráněné ložiskové území černého uhlí Bezno (Mělnická pánev). S jeho těžbou není uvažováno ani ve výhledovém horizontu.
- V řešeném území se nenachází žádné evidované dobývací prostory.
- V severní části území, na svazích Hole, se nacházejí dvě potenciální sesuvná území, tj. území s nepříznivými inženýrsko - geologickými poměry ve smyslu § 13, zákona č. 62/1988 Sb., v platném znění. V těchto územích ani v jejich okolí nesmí být umístována žádná zástavba.
- Za znemožnění nebo ztížení dobývání se nepovažují všechny stavby v hranicích zastavěných částí obcí, a stavby obytných a vodohospodářských objektů mimo hranice zastavěných částí obce.

f) **STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU**

Celé správní území obce Semčice je rozděleno do ploch s rozdílným způsobem využití.

Plochy bydlení

- BV Bydlení v rodinných domech – venkovské rostlé
- BV₁ Bydlení v rodinných domech – venkovské ulicové
- BI Bydlení v rodinných domech – příměstské
- BM Bydlení městského charakteru

Plochy občanského vybavení

- OV Občanské vybavení – veřejná infrastruktura
- OV₁ Občanské vybavení – výchova a vzdělávání
- OS Občanské vybavení – tělovýchova a sport
- OH Občanské vybavení – hřbitovy

Plochy smíšené obytné

- SV Smíšené obytné venkovské
- SV₁ Smíšené obytné venkovské – specifické
- SK Smíšené obytné komerční

Plochy dopravní infrastruktury

- DS Dopravní infrastruktura silniční

Plochy technické infrastruktury

- TI Technická infrastruktura – inženýrské sítě

Plochy výroby a skladování

- VD Výroba a skladování – drobná výroba
- VD₁ Výroba a skladování – drobná výroba specifická
- VL Výroba a skladování – lehký průmysl
- VX Výroba a skladování – výzkum
- VX₁ Výroba a skladování – výzkum specifický
- VZ Výroba a skladování – zemědělská výroba
- VZ₁ Výroba a skladování – zemědělská výroba specifická

Plochy veřejných prostranství

- PV Veřejná prostranství
- ZV Veřejná prostranství – veřejná zeleň

Plochy zeleně

- ZS Zeleň soukromá a vyhrazená

Plochy vodní a vodohospodářské

- W Plochy vodní a vodohospodářské

Plochy nezastavěného území

- NZ Plochy zemědělské
- NL Plochy lesní
- NS_x Plochy smíšené nezastavěného území

f.1) Obecné podmínky

Při rozhodování ve všech plochách s rozdílným způsobem využití musí být splněny jak podmínky využití ploch, tak podmínky jejich prostorového uspořádání.

Pro podmínky využití ploch platí:

- **Hlavní využití** stanoví plošně převažující využití vymezené plochy a je určující při rozhodování o všech ostatních způsobech jejího využití. Je-li u plochy stanoveno více různých hlavních využití, lze za určující považovat kterékoli z nich.
- **Přípustné využití** zpravidla bezprostředně souvisí s hlavním využitím a slouží v jeho prospěch.
- **Podmíněně přípustné využití** nemusí bezprostředně souviset s hlavním využitím, avšak musí s ním být slučitelné; slučitelnost je nutno prokázat splněním stanovených podmínek. Nejsou-li podmínky splněny, jde o nepřípustné využití.
- **Nepřípustné využití** nelze v dané ploše povolit. Pokud takovéto využití v ploše existuje, je nutné podnikat kroky k ukončení jeho existence nebo k transformaci na využití hlavní, přípustné či podmíněně přípustné.

Pro podmínky prostorového uspořádání platí:

- **Novostavby** musí být s podmínkami prostorového uspořádání v souladu.
- **Úpravy stávajících staveb** lze rovněž provádět pouze v souladu s podmínkami prostorového uspořádání.
- **Stávající stavby**, které podmínkám prostorového uspořádání nevyhoví, lze bez omezení udržovat. Případné stavební úpravy těchto staveb však musí být s podmínkami prostorového uspořádání v souladu.

Význam pojmů, použitých v popisu prostorového uspořádání zástavby:

- **Maximální výška stavby** se měří od nejnižšího bodu přilehlého rostlého terénu a započítávají se do ní všechny stavební konstrukce.
- **Podkroví** je přístupný vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi, určený k účelovému využití, případně upravitelný pro trvalé obývání (tzv. „obytné podkroví“).
- **Ustupující podlaží** je takové, které ustupuje od vnější hrany zástavby směrem do vnitrobloku minimálně o vzdálenost, rovnou své výšce.

Stanovují se tyto základní **typy charakteru a struktury zástavby** (viz také schéma S1):

– **Rostlá zástavba**

- charakter zástavby: stavby musí mít obdélný a výrazně podélný půdorys a sedlovou či polovalbovou střechou se štíty na kratších stranách půdorysu; výraz staveb musí být v souladu s venkovským prostředím;
- struktura zástavby: stavby musí být umístěny v souladu s historickými principy osazování a prostorové orientace staveb ve venkovském prostředí, tedy přednostně na terén, k okraji pozemku a tak, aby stavby s hlavním využitím vymezovaly přilehlé veřejné prostranství.

– **Pravidelná ulicová zástavba**

- charakter zástavby: stavby musí mít obdélný a výrazně podélný půdorys a sedlovou či polovalbovou střechou se štíty na kratších stranách půdorysu; výraz staveb musí být v souladu s venkovským prostředím;
- struktura zástavby: stavby s hlavním využitím musí být umístěny kolmo k přilehlému veřejnému prostranství a jejich štítová průčelí musí respektovat stávající stavební čáru; ostatní stavby mohou být umístěny libovolně.

– **Částečně uspořádaná zástavba**

- charakter zástavby: stavby musí mít sedlovou či polovalbovou střechu se štíty na kratších stranách půdorysu; nepřipustné jsou nové řadové rodinné domy;
- struktura zástavby: pokud to dovolí územní podmínky, musí být stavby s hlavním využitím umístěny ve vazbě na veřejná prostranství při obvodu plochy a tím je hmotově spoluutvářet, nemusí však veřejná prostranství stavebně vymezovat; ostatní stavby mohou být umístěny libovolně.

– **Výrazné solitérní objekty**

- charakter a struktura zástavby: úpravy stávajících staveb a případné novostavby musí vycházet z prostorového uspořádání stávajících staveb a být v souladu s jejich výrazem.

– **Venkovský dvůr**

- charakter zástavby: stavby musí mít obdélný a výrazně podélný půdorys a sedlovou či polovalbovou střechou se štíty na kratších stranách půdorysu; výraz staveb musí být v souladu s venkovským prostředím;
- struktura zástavby: pokud to dovolí územní podmínky, musí být stavby umístěny tak, aby vnější hrana zástavby vymezovala veřejná prostranství při obvodu plochy.

f.2) Podmínky pro využití ploch a jejich prostorové uspořádání

PLOCHY BYDLENÍ

BV Bydlení v rodinných domech – venkovské rostlé

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,
- stavby a zařízení pro chovatelství a pěstitelství samozásobovacího charakteru,
- související technická infrastruktura,
- nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy.

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

- pozemky, stavby a zařízení občanského vybavení veřejné infrastruktury, včetně tělovýchovy a sportu, a jejich integrace s bydlením,
- 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.

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:

- 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:

- charakter a struktura zástavby: *rostlá*,
- maximální počet nadzemních podlaží: 1 + podkroví,
- maximální výška stavby vzhledem k rostlému terénu: 8 m,
- koeficient nezpevněných ploch, schopných vsakování dešťových vod, vztažený ke vzájemně souvisejícím pozemkům jednoho majitele: minimálně 0,65 ,
- úpravy stávajících staveb a případné novostavby musí svým objemem, výškou a měřítkem respektovat okolní zástavbu,
- stavby nebudou umístovány blíže než 10 m od vodoteče.

Podmíněně přípustné prostorové uspořádání, u něhož je nezbytné prokázat splnění stanovené podmínky:

- maximální počet nadzemních podlaží: 2 + podkroví,
- maximální výška stavby vzhledem k rostlému terénu: 10 m.

Podmínka:

- stavby musí svým objemem, výškou a měřítkem respektovat okolní zástavbu.

BV₁ Bydlení v rodinných domech – venkovské ulicové

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,
- stavby a zařízení pro chovatelství a pěstitelství samozásobovacího charakteru,
- související technická infrastruktura,
- nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy.

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

- pozemky, stavby a zařízení občanského vybavení veřejné infrastruktury, včetně tělovýchovy a sportu, a jejich integrace s bydlením,
- 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.

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: *pravidelná ulicová*,
- maximální počet nadzemních podlaží: 1 + podkroví,
- maximální výška stavby vzhledem k rostlému terénu: 8 m,
- koeficient nezpevněných ploch, schopných vsakování dešťových vod, vztažený ke vzájemně souvisejícím pozemkům jednoho majitele: minimálně 0,65 ,

- 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:

- maximální celková zastavěná plocha: 250 m²,

Podmíněně přípustné prostorové uspořádání, u něhož je nezbytné prokázat splnění stanovené podmínky:

- maximální počet nadzemních podlaží: 2 + podkroví,
- maximální výška stavby vzhledem k rostlému terénu: 10 m.

Podmínka:

- stavby musí svým objemem, výškou a měřítkem respektovat okolní zástavbu.

BI Bydlení v rodinných domech – příměstské

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: minimálně 0,65 ,
- 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: 250 m²,
- v plochách, ve kterých je stanovena podmínka zpracování územní studie, budou výšková hladina a struktura zástavby stanoveny touto studií.

BM Bydlení městského charakteru

Hlavní využití:

- pozemky staveb 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,
- související technická infrastruktura,
- nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy.

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

- pozemky, stavby a zařízení občanského vybavení veřejné infrastruktury, včetně tělovýchovy a sportu, a jejich integrace s bydlením,
- prostory pro podnikání, maloobchod, stravování, ubytování a další nerušící služby (například půjčovny, kadeřnictví, čistírny, poradenské služby a podobně) 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 a řadové rodinné domy,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- charakter a struktura zástavby: *částečně uspořádaná*,
- maximální počet nadzemních podlaží: 2 + podkroví nebo ustupující podlaží,
- maximální výška stavby vzhledem k rostlému terénu: 12 m,
- koeficient nezpevněných ploch, schopných vsakování dešťových vod, vztažený ke vzájemně souvisejícím pozemkům jednoho majitele: minimálně 0,65,
- úpravy stávajících staveb a případné novostavby musí svým objemem, výškou a měřítkem respektovat okolní zástavbu.

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

OV Občanské vybavení – veřejná infrastruktura

Hlavní využití:

- pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, církev a podobně.

Přípustné využití:

- veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu vymezené plochy, pěších a cyklistických cest a veřejné zeleně,
- vyhrazená zeleň sloužící dané stavbě nebo zařízení,
- služební a pohotovostní byty,
- související technická infrastruktura,
- nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- charakter a struktura zástavby: *částečně uspořádaná*,
- maximální počet nadzemních podlaží: 2 + podkroví nebo ustupující podlaží,
- maximální výška stavby vzhledem k rostlému terénu: 12 m,
- koeficient nezpevněných ploch, schopných vsakování dešťových vod, vztažený ke vzájemně souvisejícím pozemkům jednoho majitele: minimálně 0,5,
- úpravy stávajících staveb a případné novostavby musí svým objemem, výškou a měřítkem respektovat okolní zástavbu.

OV₁ Občanské vybavení – výchova a vzdělávání

Hlavní využití:

- pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu.

Přípustné využití:

- stavby a zařízení občanského vybavení pro sociální služby, péči o rodinu, kulturu, ochranu obyvatelstva, církev a podobně, včetně jejich integrace do ostatních staveb ve vymezené ploše,
- veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu vymezené plochy, pěších a cyklistických cest a veřejné zeleně,
- vyhrazená zeleň sloužící dané stavbě nebo zařízení,

- drobné stavby bezprostředně související se vzděláváním a výchovou, například šatny, hygienická zázemí, klubovny, altány, pergoly, terasy a podobně, včetně jejich integrace do ostatních staveb ve vymezené ploše,
- stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport,
- související stavby a zařízení pro stravování,
- služební a pohořostní byty,
- související dopravní infrastruktura – parkoviště pro zaměstnance a návštěvníky,
- související technická infrastruktura,
- nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.

Základní podmínky prostorového uspořádání:

- charakter a struktura zástavby: *částečně uspořádaná*,
- maximální počet nadzemních podlaží: 2 + podkroví nebo ustupující podlaží,
- maximální výška stavby vzhledem k rostlému terénu: 12 m,
- koeficient nezpevněných ploch, schopných vsakování dešťových vod, vztažený ke vzájemně souvisejícím pozemkům jednoho majitele: minimálně 0,65,
- úpravy stávajících staveb a případné novostavby musí svým objemem, výškou a měřítkem respektovat okolní zástavbu.

Podmíněně přípustné prostorové uspořádání:

- maximální počet nadzemních podlaží: 3,
- maximální výška stavby vzhledem k rostlému terénu: 14 m.

Podmínka:

- stavby musí svým objemem, výškou a měřítkem respektovat okolní zástavbu.

OS Občanské vybavení – tělovýchova a sport

Hlavní využití:

- pozemky staveb a zařízení pro tělovýchovu a sport,
- otevřená sportoviště a hřiště,
- koupaliště.

Přípustné využití:

- veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu vymezené plochy, pěších a cyklistických cest a veřejné zeleně,
- vyhrazená zeleň sloužící dané stavbě nebo zařízení,
- drobné stavby bezprostředně související se sportem či rekreací, například šatny, hygienická zázemí, klubovny, altány, pergoly, terasy, letní parket a podobně, včetně jejich integrace do ostatních staveb ve vymezené ploše,
- stavby a zařízení občanského vybavení pro kulturu,
- související stavby a zařízení pro stravování a ubytovací zařízení,
- služební byty,
- související dopravní infrastruktura – parkoviště pro návštěvníky,
- související technická infrastruktura,
- nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.

Základní podmínky prostorového uspořádání:

- charakter a struktura zástavby: nejsou stanoveny,
- maximální výška stavby vzhledem k rostlému terénu: 7 metrů,
- minimalizace zastavěných a zpevněných ploch,
- směrem do volné krajiny bude součástí pozemků vysoká zeleň.

Podmíněně přípustné prostorové uspořádání, u něhož je nezbytné prokázat splnění stanovené podmínky:

- stanovenou maximální výšku staveb mohou překročit technologická zařízení s výjimkou vysílačů mobilních operátorů, pokud podstatou funkčnosti zařízení je jeho výška, např. stožáry, výtahy a podobně,
- stanovenou maximální výšku stavby lze zvýšit až na 10 metrů u krytých sportovišť (tělocvičny apod.).

Podmínka:

- stavby musí svým objemem, výškou a měřítkem respektovat okolní zástavbu.

OH Občanské vybavení – hřbitovy

Hlavní využití:

- pozemky pohřebišť.

Přípustné využití:

- související stavby a zařízení, například kaple, márnice, hygienické zázemí pro návštěvníky, kancelář správce,
- pěší cesty a veřejná zeleň.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející nebo neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- charakter a struktura zástavby: *výrazné solitérní objekty*
- maximální výška stavby: není stanovena,
- stavby, zařízení a opatření musí být umístěny s ohledem na charakter vymezené plochy, daný jejím hlavním využitím.

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

SV Smíšené obytné venkovské

Hlavní využití:

- pozemky staveb pro bydlení,
- pozemky, stavby a zařízení občanského vybavení veřejné infrastruktury, včetně tělovýchovy a sportu, sloužící zejména obyvatelům obce,
- pozemky, stavby a zařízení pro podnikání, maloobchod, stravování, ubytování a další nerušící služby (například půjčovny, kadeřnictví, čistírny, poradenské služby a podobně) o celkové zastavěné ploše maximálně 300 m².

Přípustné využití:

- vzájemná integrace jednotlivých způsobů hlavního, přípustného a při splnění stanovených podmínek též podmíněně přípustného využití,
- veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu vymezené plochy, pěších a cyklistických cest a veřejné zeleně,
- dětská hřiště a sportoviště o výměře do 500 m²,
- zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou,
- drobné stavby bezprostředně související s hlavním využitím, například garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště, ploty a podobně,
- skladování související s hlavním nebo přípustným využitím,
- stávající stavby pro rodinnou rekreaci,
- související technická infrastruktura a dopravní vybavenost (zásobování, parkování),
- nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy.

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

- stavby a zařízení pro nerušící výrobu, například drobnou řemeslnou výrobu, tiskárny, truhlárny, pekárny, výroby potravin a nápojů, a podobně,
- stavby a zařízení pro chovatelství a pěstitelství samozásobovacího charakteru.

Podmínky:

- nedojde k narušení užívání staveb a zařízení v jejich okolí a ke snížení kvality prostředí, 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.

Nepřípustné využití:

- nové stavby pro rodinnou rekreaci,
- skladové areály a logistická centra s vysokými nároky na dopravní obsluhu,
- pozemky, stavby a zařízení pro autodopravu,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím a snižující kvalitu prostředí.

Základní podmínky prostorového uspořádání:

- charakter a struktura zástavby: *rostlá*,
- maximální počet nadzemních podlaží: 1 + podkroví,
- maximální výška stavby vzhledem k rostlému terénu: 8 m,
- koeficient nezpevněných ploch, schopných vsakování dešťových vod, vztažený ke vzájemně souvisejícím pozemkům jednoho majitele: minimálně 0,65 ,
- úpravy stávajících staveb a případné novostavby musí svým objemem, výškou a měřítkem respektovat okolní zástavbu,
- stavby nebudou umístovány blíže než 10 m od vodoteče.

Podmíněně přípustné prostorové uspořádání, u něhož je nezbytné prokázat splnění stanovené podmínky:

- maximální počet nadzemních podlaží: 2 + podkroví,
- maximální výška stavby vzhledem k rostlému terénu: 10 m.

Podmínka:

- stavby musí svým objemem, výškou a měřítkem respektovat okolní zástavbu.

SV₁ Smíšené obytné venkovské – specifické

Hlavní využití:

- pozemky staveb pro bydlení,
- pozemky staveb a zařízení pro drobnou nerušící výrobu a výrobní i nevýrobní služby, jejichž negativní vliv nad přípustnou mez nepřekračuje hranice areálu.

Přípustné využití:

- vzájemná integrace jednotlivých způsobů hlavního, přípustného a při splnění stanovených podmínek též podmíněně přípustného využití,
- veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu vymezené plochy, pěších a cyklistických cest a veřejné zeleně,
- dětská hřiště a sportoviště o výměře do 500 m²,
- zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou,
- drobné stavby bezprostředně související s hlavním využitím, například garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště, ploty a podobně,
- skladování související s hlavním nebo přípustným využitím,
- stavby a zařízení pro chovatelství a pěstitelství samozásobovacího charakteru,
- související technická infrastruktura a dopravní vybavenost (zásobování, parkování),
- 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 celkové zastavěné ploše maximálně 300 m².

Podmínky:

- nedojde k narušení užívání staveb a zařízení v jejich okolí a ke snížení kvality prostředí, 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.

Nepřípustné využití:

- skladové areály a logistická centra s vysokými nároky na dopravní obsluhu,
- pozemky, stavby a zařízení pro autodopravu,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím a snižující kvalitu prostředí.

Základní podmínky prostorového uspořádání:

Obecné:

- charakter a struktura zástavby: nejsou stanoveny,
- maximální výška stavby vzhledem k rostlému terénu: 7 metrů,
- koeficient nezpevněných ploch, schopných vsakování dešťových vod, vztažený ke vzájemně souvisejícím pozemkům jednoho majitele: minimálně 0,5 ,

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.

Podmíněně přípustné prostorové uspořádání, u něhož je nezbytné prokázat splnění stanovené podmínky:

- stanovenou maximální výšku staveb mohou překročit technologická zařízení s výjimkou vysílačů mobilních operátorů, pokud podstatou funkčnosti zařízení je jeho výška, např. stožáry, výtahy a podobně,
- stanovenou maximální výšku stavby lze zvýšit až na 9 metrů.

Podmínka:

- stavby musí svým objemem, výškou a měřítkem respektovat okolní zástavbu.

SK Smíšené obytné komerční

Hlavní využití:

- pozemky staveb pro bydlení,
- pozemky, stavby a zařízení pro podnikání, maloobchod, stravování, ubytování a další nerušící služby (například půjčovny, kadeřnictví, čistírny, poradenské služby apod.),
- pozemky, stavby a zařízení občanského vybavení veřejné infrastruktury, včetně tělovýchovy a sportu, sloužící zejména obyvatelům obce,
- pozemky staveb a zařízení pro drobnou nerušící výrobu a výrobní i nevýrobní služby, jejichž negativní vliv nad přípustnou mez nepřekračuje hranice areálu.

Přípustné využití:

- vzájemná integrace jednotlivých způsobů hlavního a přípustného využití,
- veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu vymezené plochy, pěších a cyklistických cest a veřejné zeleně,
- dětská hřiště a sportoviště o výměře do 500 m²,
- zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou,
- drobné stavby bezprostředně související s hlavním využitím, například garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště, ploty a podobně,
- skladování související s hlavním nebo přípustným využitím,
- stavby a zařízení pro chovatelství a pěstitelství samozásobovacího charakteru,
- související technická infrastruktura a dopravní vybavenost (zásobování, parkování),
- nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy.

Nepřípustné využití:

- stavby pro rodinnou rekreaci,
- skladové areály a logistická centra s vysokými nároky na dopravní obsluhu,
- pozemky, stavby a zařízení pro autodopravu,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím a snižující kvalitu prostředí.

Podmínky prostorového uspořádání:

- charakter a struktura zástavby: budou stanoveny územní studii,
- maximální výška zástavby: bude stanovena územní studii,
- koeficient nezpevněných ploch, schopných vsakování dešťových vod, vztažený ke vzájemně souvisejícím pozemkům jednoho majitele: minimálně 0,5 ,
- v případě další parcelace plochy je minimální velikost pozemku: 800 m²; výjimečně u jednotlivých parcel (například rohové parcely, zbytkové parcely po provedené parcelaci) 600 m².

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

DS Dopravní infrastruktura silniční

Hlavní využití:

- pozemky silnic, včetně násypů, zářezů, opěrných zdí, mostů a podobně,
- pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení, zejména autobusové zastávky, odstavňé a parkovací plochy.

Přípustné využití:

- chodníky a další pěší cesty, cyklostezky,
- související technická infrastruktura,
- doprovodná a izolační zeleň.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

TI Technická infrastruktura – inženýrské sítě

Hlavní využití:

- pozemky staveb a zařízení technické infrastruktury.

Přípustné využití:

- související dopravní infrastruktura,
- doprovodná a izolační zeleň,
- nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- charakter a struktura zástavby: nejsou stanoveny,
- maximální počet nadzemních podlaží: 1 + podkroví nebo ustupující podlaží.

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

VD Výroba a skladování – drobná výroba

Hlavní využití:

- pozemky staveb a zařízení pro drobnou nerušící výrobu a výrobní i nevýrobní služby, jejichž negativní vliv nad přípustnou mez nepřekračuje hranice areálu.

Přípustné využití:

- vzájemná integrace jednotlivých způsobů hlavního a přípustného využití,
- stavby a zařízení pro drobnou řemeslnou výrobu, tiskárny, truhlárny, pekárny, výrobní potravin a nápojů, a podobně,
- stavby a zařízení pro maloobchod a pro nerušící výrobní a servisní služby,

- související stavby a zařízení pro administrativu a stravování,
- skladování související s hlavním nebo přípustným využitím,
- služební a pohotovostní byty,
- doprovodná, izolační a ochranná zeleň,
- související technická a dopravní infrastruktura, včetně zásobování a parkování,
- nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy.

Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení pro živočišnou výrobu,
- skladové areály a logistická centra s vysokými nároky na dopravní obsluhu,
- pozemky, stavby a zařízení pro autodopravu,
- veškeré stavby a činnosti, včetně související dopravní obsluhy, jejichž negativní účinky za hranicí areálu překračují přípustné hygienické limity,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.

Základní podmínky prostorového uspořádání:

- charakter a struktura zástavby: nejsou stanoveny,
- maximální výška stavby vzhledem k rostlému terénu: 7 metrů,
- koeficient nezpevněných ploch, schopných vsakování dešťových vod, vztažený ke vzájemně souvisejícím pozemkům jednoho majitele: minimálně 0,3 ,
- koeficient zastavění, vztažený ke vzájemně souvisejícím pozemkům jednoho majitele: maximálně 0,5 ,
- směrem k okolním plochám bydlení bude součástí pozemků vysoká zeleň.

Podmíněně přípustné prostorové uspořádání, u něhož je nezbytné prokázat splnění stanovené podmínky:

- stanovenou maximální výšku staveb mohou překročit technologická zařízení s výjimkou vysílačů mobilních operátorů, pokud podstatou funkčnosti zařízení je jeho výška, např. stožáry, výtahy a podobně.

Podmínka:

- stavby musí svým objemem, výškou a měřítkem respektovat okolní zástavbu.

VD₁ Výroba a skladování – drobná výroba specifická

Hlavní využití:

- pozemky staveb a zařízení pro drobnou nerušící výrobu a výrobní i nevýrobní služby, jejichž negativní vliv nad přípustnou mez nepřekračuje hranice areálu.

Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro drobnou řemeslnou výrobu, tiskárny, truhlárny, pekárny, výroby potravin a nápojů, a podobně,
- stavby a zařízení pro maloobchod a pro nerušící výrobní a servisní služby,
- související stavby a zařízení pro administrativu a stravování,
- skladování související s hlavním nebo přípustným využitím,
- služební a pohotovostní byty,
- doprovodná, izolační a ochranná zeleň,
- související technická a dopravní infrastruktura, včetně zásobování a parkování,
- nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy.

Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení pro živočišnou výrobu,
- skladové areály a logistická centra s vysokými nároky na dopravní obsluhu,
- pozemky, stavby a zařízení pro autodopravu,
- veškeré stavby a činnosti, včetně související dopravní obsluhy, jejichž negativní účinky za hranicí areálu překračují přípustné hygienické limity,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.

Základní podmínky prostorového uspořádání:

- charakter a struktura zástavby: *venkovský dvůr*,
- maximální výška stavby vzhledem k rostlému terénu: 7 metrů,
- koeficient nezpevněných ploch, schopných vsakování dešťových vod, vztažený ke vzájemně souvisejícím pozemkům jednoho majitele: minimálně 0,3 ,
- koeficient zastavění, vztažený ke vzájemně souvisejícím pozemkům jednoho majitele: maximálně 0,5 ,
- směrem k okolním plochám bydlení bude součástí pozemků vysoká zeleň.

Podmíněně přípustné prostorové uspořádání, u něhož je nezbytné prokázat splnění stanovené podmínky:

- stanovenou maximální výšku staveb mohou překročit technologická zařízení s výjimkou vysílačů mobilních operátorů, pokud podstatou funkčnosti zařízení je jeho výška, např. stožáry, výtahy a podobně,
- stanovenou maximální výšku stavby lze zvýšit až na 9 metrů.

Podmínka:

- stavby musí svým objemem, výškou a měřítkem respektovat okolní zástavbu.

VL Výroba a skladování – lehký průmysl

Hlavní využití:

- pozemky staveb a zařízení pro lehký průmysl, jejichž negativní vliv nad přípustnou mez nepřekračuje hranice areálu.

Přípustné využití:

- sběrné dvory a výkupny druhotných surovin,
- stavby a zařízení pro drobnou řemeslnou výrobu, tiskárny, truhlárny, pekárny, výroby potravin a nápojů, a podobně,
- stavby a zařízení pro maloobchod a pro nerušící výrobní a servisní služby,
- fotovoltaické elektrárny,
- související stavby a zařízení pro administrativu a stravování,
- skladování související s hlavním nebo přípustným využitím,
- služební a pohotovostní byty,
- doprovodná, izolační a ochranná zeleň,
- související technická a dopravní infrastruktura, včetně zásobování a parkování,
- nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy.

Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení pro živočišnou výrobu,
- skladové areály a logistická centra s vysokými nároky na dopravní obsluhu,
- veškeré stavby a činnosti, včetně související dopravní obsluhy, jejichž negativní účinky za hranicí areálu překračují přípustné hygienické limity,

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.

Základní podmínky prostorového uspořádání:

- charakter a struktura zástavby: nejsou stanoveny,
- maximální výška stavby vzhledem k rostlému terénu: 7 metrů,
- na stávajících objektech, které nevyhoví stanovené maximální výšce staveb, lze provádět stavební úpravy, pokud jimi nedojde ke zvětšení jejich výšky a/nebo objemu,
- koeficient nezpevněných ploch, schopných vsakování dešťových vod, vztažený ke vzájemně souvisejícím pozemkům jednoho majitele: minimálně 0,3 ,
- koeficient zastavění, vztažený ke vzájemně souvisejícím pozemkům jednoho majitele: maximálně 0,5 ,
- směrem k okolním plochám bydlení a směrem do volné krajiny bude součástí pozemků vysoká zeleň.

Podmíněně přípustné prostorové uspořádání, u něhož je nezbytné prokázat splnění stanovené podmínky:

- stanovenou maximální výšku staveb mohou překročit technologická zařízení s výjimkou vysílačů mobilních operátorů, pokud podstatou funkčnosti zařízení je jeho výška, např. stožáry, výtahy a podobně,
- stanovenou maximální výšku staveb lze zvýšit až na 9 metrů.

Podmínka:

- stavby musí svým objemem, výškou a měřítkem respektovat okolní zástavbu.

VX Výroba a skladování – výzkum

Hlavní využití:

- pozemky staveb a zařízení pro vědu a výzkum,
- pozemky, stavby a zařízení pro zemědělskou rostlinnou výrobu pro potřeby výzkumu, jejichž negativní vliv nad přípustnou mez nepřekračuje hranice areálu.

Přípustné využití:

- stavby a zařízení zahradnictví,
- související stavby a zařízení pro maloobchod a pro nerušící výrobní a servisní služby,
- související stavby a zařízení pro administrativu a stravování,
- skladování související s hlavním nebo přípustným využitím,
- služební a pohotovostní byty,
- doprovodná, izolační a ochranná zeleň,
- související technická a dopravní infrastruktura, včetně zásobování a parkování,
- nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy.

Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení pro živočišnou výrobu,
- skladové areály a logistická centra s vysokými nároky na dopravní obsluhu,
- veškeré stavby a činnosti, včetně související dopravní obsluhy, jejichž negativní účinky za hranicemi areálu překračují přípustné hygienické limity,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.

Základní podmínky prostorového uspořádání:

- charakter a struktura zástavby: nejsou stanoveny,
- maximální výška stavby vzhledem k rostlému terénu: 7 metrů,

- na stávajících objektech, které nevyhoví stanovené maximální výšce staveb, lze provádět stavební úpravy, pokud jimi nedojde ke zvětšení jejich výšky a/nebo objemu,
- koeficient nezpevněných ploch, schopných vsakování dešťových vod, vztažený ke vzájemně souvisejícím pozemkům jednoho majitele: minimálně 0,3 ,
- koeficient zastavění, vztažený ke vzájemně souvisejícím pozemkům jednoho majitele: maximálně 0,5 ,
- směrem k okolním plochám bydlení a směrem do volné krajiny bude součástí pozemků vysoká zeleň.

Podmíněně přípustné prostorové uspořádání, u něhož je nezbytné prokázat splnění stanovené podmínky:

- stanovenou maximální výšku staveb mohou překročit technologická zařízení s výjimkou vysílačů mobilních operátorů, pokud podstatou funkčnosti zařízení je jeho výška, např. stožáry, výtahy a podobně,
- stanovenou maximální výšku staveb lze zvýšit až na 9 metrů.

Podmínka:

- stavby musí svým objemem, výškou a měřítkem respektovat okolní zástavbu.

VX₁ Výroba a skladování – výzkum specifický

Hlavní využití:

- pozemky staveb a zařízení pro vědu a výzkum.

Přípustné využití:

- související stavby a zařízení pro maloobchod a pro nerušící výrobní a servisní služby,
- související stavby a zařízení pro administrativu a stravování,
- služební a pohotovostní byty,
- doprovodná, izolační a ochranná zeleň,
- související technická a dopravní infrastruktura, včetně zásobování a parkování,
- nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy.

Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení pro živočišnou výrobu,
- skladové areály a logistická centra s vysokými nároky na dopravní obsluhu,
- veškeré stavby a činnosti, včetně související dopravní obsluhy, jejichž negativní účinky za hranicí areálu překračují přípustné hygienické limity,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- charakter a struktura zástavby: *výrazné solitérní objekty*,
- maximální počet nadzemních podlaží: 3 + podkroví,
- maximální výška stavby vzhledem k rostlému terénu: 14 m,
- koeficient nezpevněných ploch, schopných vsakování dešťových vod, vztažený ke vzájemně souvisejícím pozemkům jednoho majitele: minimálně 0,3 ,
- koeficient zastavění, vztažený ke vzájemně souvisejícím pozemkům jednoho majitele: maximálně 0,5 ,
- směrem k okolním plochám bydlení bude součástí pozemků vysoká zeleň.

VZ Výroba a skladování – zemědělská výroba

Hlavní využití:

- pozemky staveb a zařízení pro rostlinnou a živočišnou zemědělskou výrobu, jejichž negativní vliv nad přípustnou mez nepřekračuje hranice areálu.

Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro nerušící výrobní a servisní služby,
- související stavby a zařízení pro administrativu a stravování,
- skladování související s hlavním nebo přípustným využitím, zejména sklady zemědělských produktů a zemědělské techniky,
- výběhy pro dobytek,
- služební a pohotovostní byty,
- doprovodná, izolační a ochranná zeleň,
- související technická a dopravní infrastruktura, včetně zásobování a parkování,
- nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy.

Nepřípustné využití:

- skladové areály a logistická centra s vysokými nároky na dopravní obsluhu,
- veškeré stavby a činnosti, včetně související dopravní obsluhy, jejichž negativní účinky za hranicí areálu překračují přípustné hygienické limity,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.

Základní podmínky prostorového uspořádání:

- charakter a struktura zástavby: nejsou stanoveny,
- maximální výška stavby vzhledem k rostlému terénu: 7 metrů,
- na stávajících objektech, které nevyhoví stanovené maximální výšce staveb, lze provádět stavební úpravy, pokud jimi nedojde ke zvětšení jejich výšky a/nebo objemu,
- koeficient nezpevněných ploch, schopných vsakování dešťových vod, vztažený ke vzájemně souvisejícím pozemkům jednoho majitele: minimálně 0,5 ,
- koeficient zastavění, vztažený ke vzájemně souvisejícím pozemkům jednoho majitele: maximálně 0,3 ,
- směrem k okolním plochám bydlení a směrem do volné krajiny bude součástí pozemků vysoká zeleň.

Podmíněně přípustné prostorové uspořádání, u něhož je nezbytné prokázat splnění stanovené podmínky:

- stanovenou maximální výšku staveb mohou překročit technologická zařízení s výjimkou vysílačů mobilních operátorů, pokud podstatou funkčnosti zařízení je jeho výška, např. stožáry, výtahy a podobně,
- stanovenou maximální výšku staveb lze zvýšit až na 9 metrů.

Podmínka:

- stavby musí svým objemem, výškou a měřítkem respektovat okolní zástavbu.

VZ₁ Výroba a skladování – zemědělská výroba specifická

Hlavní využití:

- pozemky staveb a zařízení pro rostlinnou zemědělskou výrobu, jejichž negativní vliv nad přípustnou mez nepřekračuje hranice areálu.

Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro posklizňové zpracování zemědělských produktů,

- stavby a zařízení pro drobnou řemeslnou výrobu, tiskárny, truhlárny, pekárny, výroby potravin a nápojů, a podobně,
- stavby a zařízení pro nerušící výrobní a servisní služby,
- související stavby a zařízení pro administrativu a stravování,
- skladování související s hlavním nebo přípustným využitím, zejména sklady zemědělských produktů a zemědělské techniky,
- služební a pohotovostní byty,
- doprovodná, izolační a ochranná zeleň,
- související technická a dopravní infrastruktura, včetně zásobování a parkování,
- nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy.

Nepřípustné využití:

- skladové areály a logistická centra s vysokými nároky na dopravní obsluhu,
- veškeré stavby a činnosti, včetně související dopravní obsluhy, jejichž negativní účinky za hranicí areálu překračují přípustné hygienické limity,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.

Základní podmínky prostorového uspořádání:

- charakter a struktura zástavby: nejsou stanoveny,
- maximální výška stavby vzhledem k rostlému terénu: 7 metrů,
- koeficient nezpevněných ploch, schopných vsakování dešťových vod, vztažený ke vzájemně souvisejícím pozemkům jednoho majitele: minimálně 0,5 ,
- koeficient zastavění, vztažený ke vzájemně souvisejícím pozemkům jednoho majitele: maximálně 0,4 ,
- směrem k okolním plochám bydlení a směrem do volné krajiny bude součástí pozemků vysoká zeleň.

Podmíněně přípustné prostorové uspořádání, u něhož je nezbytné prokázat splnění stanovené podmínky:

- stanovenou maximální výšku staveb mohou překročit technologická zařízení s výjimkou vysílačů mobilních operátorů, pokud podstatou funkčnosti zařízení je jeho výška, např. stožáry, výtahy a podobně,
- stanovenou maximální výšku staveb lze zvýšit až na 9 metrů.

Podmínka:

- stavby musí svým objemem, výškou a měřítkem respektovat okolní zástavbu.

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

PV Veřejná prostranství

Hlavní využití:

- pozemky veřejných prostranství – náměstí, návsi, ulice, chodníky, parky a další veřejná zeleň, ostatní prostory přístupné bez omezení.

Přípustné využití:

- místní komunikace, účelové komunikace, pěší cesty, in-line dráhy, cyklostezky,
- parkovací stání, autobusové zastávky,
- prvky drobné architektury, například přístřešky, altány, pergoly, schodiště, sochy, kašny, fontány a podobně,
- telefonní budky, prodejní stánky,
- dětská hřiště o výměře do 500 m²,

- místa pro tříděný odpad v mobilních nádobách,
- nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- prostorové uspořádání musí umožnit bezpečný pohyb pěších, cyklistů i automobilový provoz, pokud je ve veřejném prostranství zastoupen
- podél cest v krajině budou na vhodných místech vysazena stromořadí.

ZV Veřejná prostranství - veřejná zeleň

Hlavní využití:

- pozemky významné veřejně přístupné zeleně v sídle, většinou parkově upravené.

Přípustné využití:

- pěší cesty, in-line dráhy, cyklostezky,
- prvky drobné architektury, například přístřešky, altány, pergoly, schodiště, sochy, kašny, fontány a podobně,
- dětská hřiště o výměře do 500 m²,
- vodní plochy,
- nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- zpevnování ploch je možné pouze v nezbytné míře.

PLOCHY ZELENĚ

ZS Zeleň soukromá a vyhrazená

Hlavní využití:

- pozemky významné soukromé či vyhrazené zeleně v sídlech, zejména sady a zahrady nezahrnuté do jiných druhů ploch.

Přípustné využití:

- na pozemku lze umístit jednu stavbu do 12 m² zastavěné plochy, sloužící pro uskladnění zahradního náčiní,
- oplocení,
- nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- charakter a struktura zástavby: nejsou stanoveny,
- maximální počet nadzemních podlaží: 1,
- maximální výška stavby vzhledem k rostlému terénu: 5 m,
- koeficient nezpevněných ploch, schopných vsakování dešťových vod, vztažený ke vzájemně souvisejícím pozemkům jednoho majitele: minimálně 0,9.

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

W Plochy vodní a vodohospodářské

Hlavní využití:

- pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití.

Přípustné využití:

- doprovodná zeleň – břehové porosty,
- související stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

PLOCHY NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

NZ Plochy zemědělské

Hlavní využití:

- zemědělská produkce na pozemcích zemědělského půdního fondu,

Přípustné využití:

- stavby, zařízení a jiná opatření pro obhospodařování zemědělské půdy a pastevectví, zejména silážní žlaby, seníky, pastevní areály, přístřešky pro letní pastvu dobytka,
- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků,
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území,
- stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství, vodní plochy a toky,
- související stavby pro veřejnou dopravní infrastrukturu, například účelové komunikace, pěší cesty, in-line dráhy, cyklostezky, hipostezky,
- související technická infrastruktura,
- oplocení pastevních areálů a výběhů, například pro koně,
- doprovodná a rozptýlená zeleň, která neomezuje obhospodařování zemědělských pozemků,
- územní rezervy.

Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení pro zemědělskou výrobu mimo případů, uvedených v přípustném využití,
- stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu mimo případů, uvedených v přípustném využití,
- oplocování mimo případů, uvedených v přípustném využití,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím, zejména větrné elektrárny, fotovoltaické elektrárny, vysílače mobilních operátorů, stavby a zařízení pro těžbu nerostů, stavby a zařízení pro rekreaci a sport.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

NL Plochy lesní

Hlavní využití:

- pozemky určené pro plnění funkcí lesa, lesní porosty.

Přípustné využití:

- stavby, zařízení a jiná opatření pro obhospodařování lesa,
- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků,
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území,
- stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství, vodní plochy a toky,
- oplocení lesních školek a obor,
- prvky územního systému ekologické stability.

Podmíněně přípustné využití, u něhož je nezbytné prokázat splnění stanovené podmínky:

- související stavby pro veřejnou dopravní infrastrukturu, například účelové komunikace, pěší cesty, in-line dráhy, cyklostezky, hipostezky, vyhlídková místa,
- související technická infrastruktura,

Podmínka:

- řešení a provoz staveb a zařízení musí být slučitelné s hlavním využitím.

Nepřípustné využití:

- stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu mimo případů, uvedených v podmíněně přípustném využití,
- oplocování mimo případů, uvedených v přípustném využití,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím, zejména větrné elektrárny, fotovoltaické elektrárny, vysílače mobilních operátorů, stavby a zařízení pro těžbu nerostů, pro zemědělství a pro rekreaci a sport.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

NS_x Plochy smíšené nezastavěného území

Hlavní využití je pro vymezenou plochu stanoveno indexy (x):

p – přírodní:

pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů, územní systém ekologické stability (ÚSES), významné krajinné prvky (VKP),

z – zemědělská:

zemědělská produkce na pozemcích zemědělského půdního fondu, stavby, zařízení a jiná opatření pro obhospodařování zemědělské půdy a pastevectví, zejména silážní žlaby, seníky, pastevní areály, přístřešky pro letní pastvu dobytka,

l – lesnická:

pozemky určené k plnění funkcí lesa, stavby, zařízení a jiná opatření pro lesnictví, nové zalesňování,

r – rekreační nepobytová:

rekreační krajinné plochy, například rekreační louky bez možnosti táboření, a dále související stavby a zařízení pro nepobytovou rekreaci a sport, například lavičky, přístřešky, altány, odpočívadla, informační prvky, přírodní areály zdatnosti, rozhledny, hygienická zařízení, ekologická a informační centra.

v – vodohospodářská:

pozemky sloužící k ochraně vodních zdrojů, jsou zde omezeny intenzivní formy zemědělské výroby.

o – ochranná a protierozní:

opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území, například suché poldry, protierozní meze, příkopy, trvalé travní porosty, liniové porosty, rozptýlená zeleň a podobně.

Přípustné využití ve všech plochách (bez ohledu na jejich index):

- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků,
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území,
- změna druhu pozemku na trvalý travní porost,
- změna druhu pozemku z trvalého travního porostu na lesní pozemek,
- stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství, vodní plochy a toky,
- související stavby pro veřejnou dopravní infrastrukturu, například účelové komunikace, pěší cesty, in-line dráhy, cyklostezky, hipostezky,
- související technická infrastruktura,
- oplocení pastevních areálů a výběhů, například pro koně,
- oplocení stávajících sadů a zahrad,
- územní rezervy.

Nepřípustné využití ve všech plochách (bez ohledu na jejich index):

- změna druhu pozemku z trvalých travních porostů a ostatních ploch na ornou půdu,
- slučování pozemků za účelem velkovýrobních forem obhospodařování,
- stavby a zařízení pro zemědělskou výrobu mimo případů, uvedených v přípustném využití,
- stavby a zařízení pro rekreaci a sport mimo případů, uvedených v přípustném využití; zejména jsou nepřípustná golfová hřiště, ubytovací zařízení, stavby pro rodinnou rekreaci,
- stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu mimo případů, uvedených v přípustném využití,
- oplocování mimo případů, uvedených v přípustném využití,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím, zejména větrné elektrárny, fotovoltaické elektrárny, vysílače mobilních operátorů a stavby a zařízení pro těžbu nerostů.

Podmínky prostorového uspořádání:

- stavby, zařízení a opatření musí být umístěovány s ohledem na charakter vymezené plochy, daný jejím hlavním využitím.

f.3) Stanovení podmínek ochrany krajinného rázu

Podmínky ochrany krajinného rázu jsou vtěleny do podmínek pro využití ploch a jejich prostorové uspořádání v kapitole f.2). Jde zejména o tyto podmínky:

- umožnění výhradně nízkopodlažní zástavby; u obytné zástavby vyloučení intenzivních forem (řadové domy), stanovení koeficientů nezpevněných ploch,
- citlivé začlenění nové zástavby do okolní zástavby i do krajiny, tak aby nedošlo k narušení krajinného rázu,
- výsadba zeleně na rozhraní zástavby a volné krajiny; u výrobních areálů je navíc požadována výsadba zeleně i směrem k okolní obytné a smíšené zástavbě,
- neumožnění výstavby větrných elektráren na celém území obce a v nezastavěném území ani fotovoltaických elektráren,
- vyloučení nežádoucích druhů staveb v nezastavěném území,
- a další.

K umístování a povolování staveb, jakož i jiným činnostem, které by mohly snížit hodnotu nebo změnit krajinný ráz, je nezbytný souhlas orgánů ochrany přírody (§12, zákona 114/92 Sb. o ochraně přírody a krajiny).

g) **YMEZENÍ 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**

g.1) Veřejně prospěšné stavby, pro které lze vyvlastnit

- Územním plánem Semčice jsou vymezeny tyto veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit v souladu s §170 stavebního zákona:

Dopravní infrastruktura

- VD1 místní komunikace v ploše Z03b – severozápad
- VD2 místní komunikace v ploše Z05 – sever, při cestě na Kladěruby
- VD3 místní komunikace v ploše Z07 – severovýchod
- VD4 místní komunikace v ploše Z08 – východ
- VD5 místní komunikace v ploše Z09 – jihovýchod, za školkou
- VD6 místní komunikace v ploše Z09 – jihovýchod, za školkou
- VD7 místní komunikace v ploše Z13 – jih
- VD8 místní komunikace v ploše Z14 – jih
- VD9 místní komunikace v ploše Z16a, Z16b – bývalá železniční vlečka
- VD10 úprava křižovatky silnic III. třídy v ploše P01

g.2) Veřejně prospěšná opatření, pro která lze vyvlastnit

- Územním plánem Semčice jsou vymezena tato veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům vyvlastnit v souladu s §170 stavebního zákona:

Plochy pro založení prvků územního systému ekologické stability

- VULK17 lokální biokoridor LBK17 – jihovýchod, podél Vlkavy
- VULK23 lokální biokoridor LBK23 (3 díly) – severozápad, ke Ctiměřicím

h) **VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO**

- Územním plánem Semčice nejsou vymezeny veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo v souladu s §101 stavebního zákona.

i) **STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE §50 Odst. 6 SZ**

- Kompenzační opatření nejsou územním plánem stanovena.

j) **VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ**

- Plochy a koridory územních rezerv nejsou územním plánem vymezeny.

k) **VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO UZAVŘENÍM DOHODY O PARCELACI**

- Plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením dohody o parcelaci, nejsou územním plánem vymezeny.

l) **VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE**

- V platnosti zůstávají již existující urbanistické studie „Semčice – východ“ a „Semčice – 3. ulice“.
- Návrh územního plánu Semčice vymezuje následující plochy, ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno zpracováním územních studií. Tyto studie budou zpracovány za níže uvedených podmínek pro pořízení do 4 let od vydání územního plánu.

Z03a, Z03b severozápad

- zastavitelná plocha v zastavěném území (Z03a) a mimo zastavěné území (Z03b)
- bydlení v rodinných domech - příměstské (BI), veřejné prostranství (PV)
- územní studie bude řešit zejména:
 - parcelaci, oddělení pozemků soukromých parcel, veřejných prostranství a zeleně
 - dopravní obsluha uvnitř plochy, včetně propojení do volné krajiny na severní straně plochy
 - podrobnější podmínky prostorového uspořádání

Z04 sever – vedle koupaliště

- zastavitelná plocha mimo zastavěné území
- občanské vybavení – tělovýchova a sport (OS), zeleň soukromá a vyhrazená (ZS)
- územní studie bude řešit zejména:
 - podrobné řešení využití plochy
 - vazbu na stávající areál koupaliště, dopravní obsluhu uvnitř plochy
 - vazbu na silnici III/27515, zejména zajištění dostatečného rozhledu při výjezdu

Z13 jih

- zastavitelná plocha mimo zastavěné území
- smíšené obytné komerční (SK), veřejné prostranství (PV)
- územní studie bude řešit zejména:
 - podrobné řešení využití plochy, včetně umístění zeleně
 - parcelaci, oddělení pozemků soukromých parcel, veřejných prostranství a zeleně
 - dopravní obsluhu uvnitř plochy
 - podrobnější podmínky prostorového uspořádání

m) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU

- Plochy a koridory, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití, nejsou územním plánem vymezeny.

n) STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

- Pořadí změn v území (etapizace) není stanoveno.

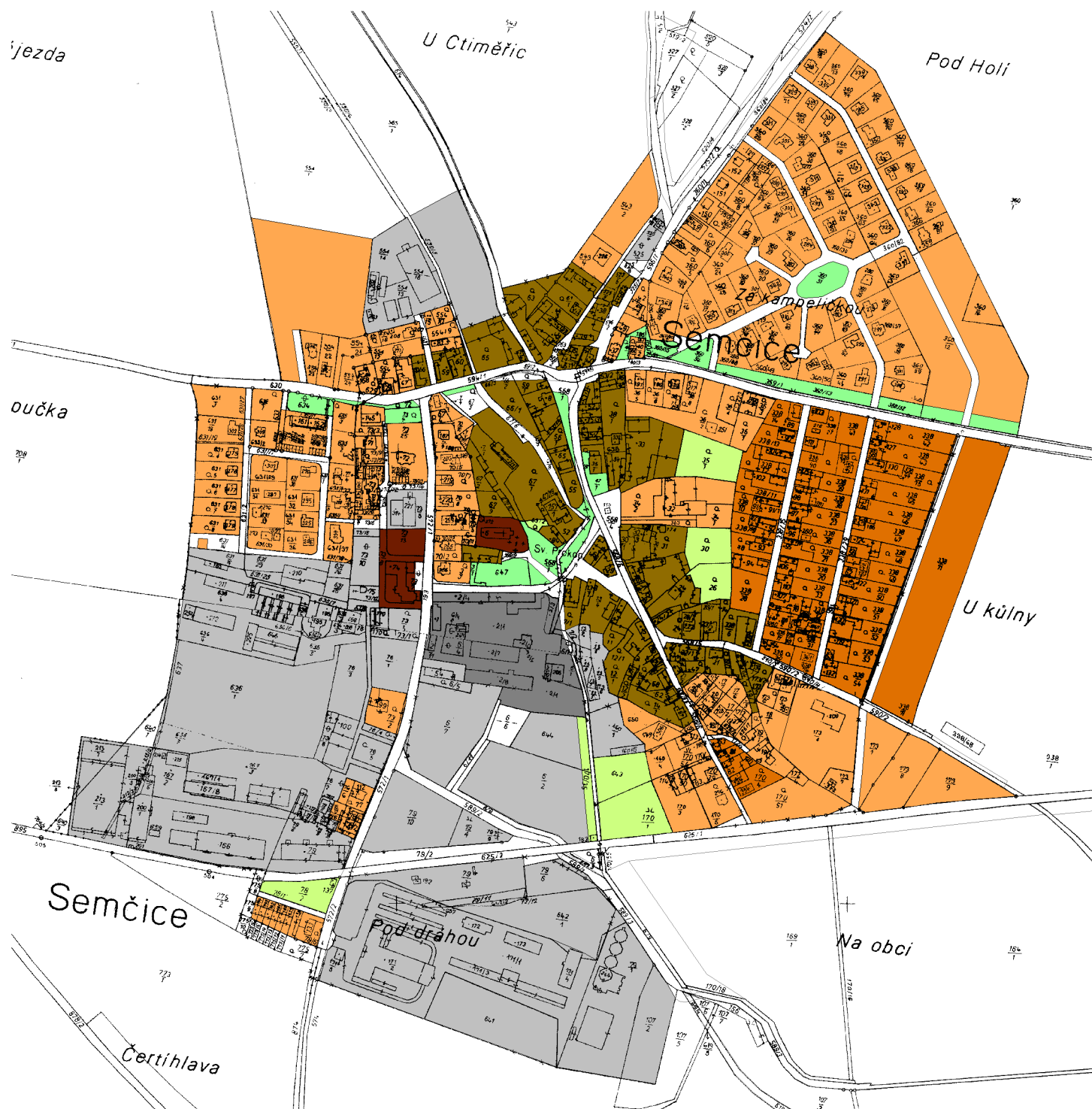
o) VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT









- Územní plán Semčice vymezuje tyto plochy, ve kterých může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace staveb jen autorizovaný architekt:
 - všechny stavby v plochách bydlení městského charakteru (BM)
 - všechny stavby v plochách občanského vybavení – veřejné infrastruktury (OV)
 - všechny stavby v ploše výroby a skladování – výzkumu specifického (VX₁)

p) ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

- Textová část návrhu územního plánu Semčice obsahuje 48 číslovaných stran.
- Grafická část návrhu územního plánu Semčice obsahuje 3 výkresy a 2 schémata.

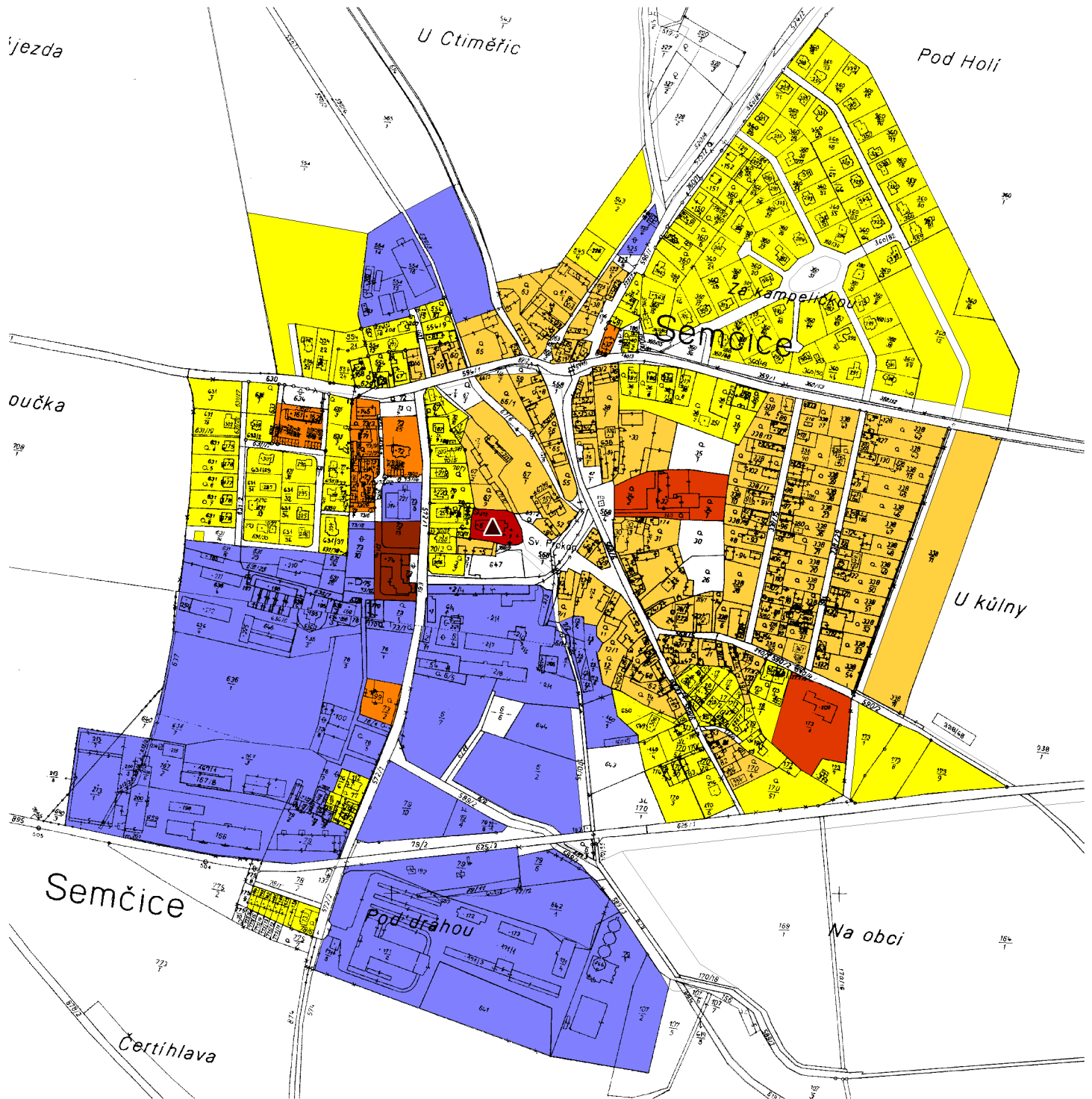
S1 - Schéma charakteru a struktury zástavby



	ROSTLÁ ZÁSTAVBA		VENKOVSKÝ DVŮR
	PRAVIDELNÁ ULICOVÁ ZÁSTAVBA		AREÁLY BEZ STANOVĚNÉ STRUKTURY ZÁSTAVBY
	ČÁSTEČNĚ USPOŘADANÁ ZÁSTAVBA		SÍDELNÍ ZELEŇ - VEŘEJNÁ
	VÝRAZNÉ SOLITÉRNÍ OBJEKTY		SÍDELNÍ ZELEŇ - SOUKROMÁ

Pozn.: regulace se týká nově povolovaných staveb.

S2 - Schéma výškové regulace zástavby



	VÝŠKA ZÁSTAVBY MAX. 1+P		VÝŠKA ZÁSTAVBY MAX. 3+P
	VÝŠKA ZÁSTAVBY 1+P (PODMÍNEČNĚ 2+P)		VÝŠKA ZÁSTAVBY BEZ OMEZENÍ
	VÝŠKA ZÁSTAVBY MAX. 2+P		VÝŠKA ZÁSTAVBY 7m (PODMÍNEČNĚ I VÍCE)
	VÝŠKA ZÁSTAVBY 2+P (PODMÍNEČNĚ 3)		CHARAKTERISTICKÁ SÍDELNÍ DOMINANTA

Pozn.: regulace se týká nově povolovaných staveb.

ÚZEMNÍ PLÁN
SEMČICE

10/2014

ODŮVODNĚNÍ

OBSAH ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Obsah textové části

1. Postup při pořízení územního plánu.....	53
2. Soulad územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	53
3. Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území	55
4. Soulad s požadavky Stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů	56
5. Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	56
6. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informaci o výsledcích vyhodnocení vlivů na životní prostředí.....	57
7. Stanovisko krajského úřadu podle §50 odst.5 stavebního zákona.....	57
8. Sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu podle §50 odst.5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.....	57
9. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení	58
9.1 Zdůvodnění základní koncepce rozvoje území obce a podmínek pro ochranu kulturních, architektonických a přírodních hodnot.....	58
9.2 Zdůvodnění urbanistické koncepce.....	60
9.2.1 Přehled a zdůvodnění zastavitelných ploch a ploch přestavby.....	61
9.2.2 Zdůvodnění řešení systému sídelní zeleně.....	66
9.3 Zdůvodnění koncepce veřejné infrastruktury.....	67
9.3.1 Zdůvodnění řešení dopravy	67
9.3.2 Zdůvodnění řešení technické infrastruktury.....	69
9.3.3 Zdůvodnění řešení občanského vybavení.....	72
9.4 Zdůvodnění koncepce uspořádání krajiny.....	73
9.4.1 Východiska	73
9.4.2 Promítnutí koncepce uspořádání krajiny do ploch a rozdílným způsobem využití	73
9.4.3 Přehled a zdůvodnění ploch změn v krajině.....	74
9.4.4 Prostupnost krajiny	74
9.4.5 Vodohospodářská a protierozní opatření	75
9.4.6 Zdůvodnění vymezení územního systému ekologické stability.....	75
9.5 Zdůvodnění stanovení podmínek pro využití a prostorové uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití	76
9.6 Zdůvodnění návrhu veřejně prospěšných staveb a opatření	77
9.7 Zdůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie	78
9.8 Zdůvodnění vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt.....	78

10. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	79
11. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	80
12. Vyhodnocení splnění požadavků zadání.....	81
13. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje	83
14. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.....	83
14.1 Zemědělský půdní fond.....	83
14.2 Pozemky určené k plnění funkce lesa.....	84
15. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění	84
16. Vyhodnocení připomínek	84

Textová část odůvodnění obsahuje vedle náležitostí správního řádu splnění požadavků §53 odst. (4) a odst. (5) Stavebního zákona a dále splnění požadavků dle přílohy č.7 část II. odst. (1) vyhlášky č.500/2006 Sb.

Výkresová část

O1 Koordinační výkres	1 : 5 000
O2 Předpokládané zábory půdního fondu	1 : 5000
O3 Energetika a spoje	1 : 5000
O4 Vodní hospodářství	1 : 5000
O5 Širší územní vztahy (vložené na konci textu odůvodnění)	1: 100 000

1. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Pro obec Semčice byl zpracován Územní plán obce (ÚPO) Semčice a schválen zastupitelstvem obce Semčice dne 11. 12. 2000 usnesením č. 1427/2000. Závazná část územního plánu byla vyhlášena obecně závaznou vyhláškou č. 2/2000, která nabyla účinnosti dne 2. 1. 2001.

Změnu č. 1 ÚPO Semčice schválilo zastupitelstvo obce Semčice dne 31. 1. 2012 a byla vydána formou opatření obecné povahy č. 1/2012. Změna č. 1 nabyla účinnosti dne 23. 2. 2012.

Zastupitelstvo obce rozhodlo o pořízení územního plánu Semčice usnesením č. 5/2012 (bod č. 6) ze dne 20. 6. 2012, stejným usnesením určilo paní Danu Grebeňovou, starostku obce, aby spolupracovala s pořizovatelem na pořízení územního plánu.

Pořizovatelem územního plánu je Úřad územního plánování Magistrát města Mladá Boleslav.

Na základě územně plánovacích podkladů byl pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem vypracován návrh zadání, který byl projednán podle § 47 odst. 2 a 3 stavebního zákona. Návrh zadání byl jednotlivě zaslán krajskému úřadu, dotčeným orgánům a sousedním obcím. Veřejnosti bylo projednávání zadání včetně poučení o lhůtách, ve kterých je možné podávat k návrhu zadání připomínky, oznámeno veřejnou vyhláškou. Návrh zadání byl vystaven k veřejnému nahlížení v tištěné podobě po dobu 30 dnů na obecním úřadu, v elektronické podobě na internetových stránkách obce. Po uplynutí lhůt k podání připomínek veřejnosti, požadavků a stanovisek dotčených orgánů a podnětů sousedních obcí byl návrh zadání pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem upraven podle výsledku projednání. Upravený návrh zadání byl v souladu s § 47 odst. 4 stavebního zákona předložen Zastupitelstvu obce, které jej svým usnesením č.j. 111/2013 (bod 5) ze dne 27. 5. 2013 schválilo.

Na základě schváleného zadání byl vypracován návrh územního plánu.

Tato kapitola bude doplněna na základě projednání návrhu územního plánu.

2. SOULAD ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

viz § 53 odst. 4 a) Stavebního zákona

Řešení požadavků vyplývajících z Politiky územního rozvoje.

Při zpracování návrhu územního plánu Semčice byla respektována Politika územního rozvoje ČR 2008 (dále též PÚR), která byla schválena usnesením ČR ze dne 20. 7. 2009. Územní plán je zpracován v souladu s republikovými prioritami územního plánování při zajištění udržitelného rozvoje území, obsaženými v č. 14 až 32 PÚR ČR 2008.

Konkrétně:

- Předpoklady pro udržitelný rozvoj území vytváří územní plán vyváženým návrhem, který umožní jak zachování příznivých podmínek pro bydlení lidí, tak pro hospodářské aktivity. Přitom jsou chráněny přírodní hodnoty území.

- Územní plán chrání přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území. Prostorové podmínky pro zástavbu jsou navrženy tak, aby nebyla narušena stávající struktura, charakter a výšková hladina zástavby, a aby byly ochráněny stávající architektonické a urbanistické hodnoty území i celkový obraz sídla.
- Územní plán předpokládá jednak využití proluk ve stávající zástavbě a jednak zarovnání okraje zastavěného území tak, aby byl tvar sídla kompaktní. Nové zastavitelné plochy jsou navrženy vždy v návaznosti na zastavěné území, nová jádra zástavby v krajině územní plán nepřipouští.
- Podmínky pro zkvalitnění veřejné infrastruktury:
 - územní plán navrhuje úpravu křižovatky silnic III/27944 a III/27515, která je velmi stísněná a zdaleka nevyhoví požadavkům na rozhledové úhly
 - doplněno je i několik účelových cest, které zlepší propustnost území
 - plochy pro občanskou vybavenost jsou stabilizovány, nově se navrhuje plocha pro rozšíření obecního koupaliště
- Územní plán v podmínkách využití a prostorového uspořádání území stanoví podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území.
- Územní plán vytváří předpoklady pro využití rekreačního potenciálu území, který představuje především vrch Hole a dále cyklistické a turistické trasy, které územní plán respektuje. Pro místní každodenní rekreaci budou mít význam doplněná pěší propojení.
- Návrh nevytváří nebezpečí nové fragmentace krajiny bariérami dopravní a technické infrastruktury.
- V územním plánu je navrženo doplnění účelových cest v krajině spolu s doprovodnou zelení, což by mělo přispět k omezení nebezpečí vodní i větrné eroze.
- Územní plán obsahuje návrh krajinné zeleně – liniová zeleň v podobě alejí či keří zarostlých mezí.

Obec Semčice leží mimo rozvojové osy a oblasti i mimo specifické oblasti celorepublikové úrovně. PÚR nestanovuje pro řešené území žádné konkrétní úkoly.

Z PÚR rovněž nevyplývají požadavky na vymezení koridorů technické a dopravní infrastruktury na území obce Semčice.

Řešení požadavků vyplývajících ze ZÚR

Pro řešené území jsou platnou nadřazenou územně plánovací dokumentací Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR). Zastupitelstvo Středočeského kraje rozhodlo o vydání ZÚR SK dne 19. 12. 2011 usnesením č. 4–20/2011/ZK. ZÚR SK byly vydány formou opatření obecné povahy dne 7. 2. 2012. ZÚR SK nabyly účinnosti dne 22. února 2012.

Semčice nespádají do žádné z rozvojových os ani rozvojových oblastí krajské úrovně. Rovněž požadavky na vymezení koridorů nadmístního významu na území Semčic ze ZÚR nevyplývají.

Krajinný typ

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje zařazují území Semčic do krajinného typu H7 – krajina zvýšených hodnot kulturních a přírodních, pro které jsou stanoveny tyto dvě hlavní zásady, jež jsou územním plánem respektovány:

- zachování stávajících přírodních a kulturních hodnot;
- neohrozit důvody ochrany přírodních a kulturních hodnot.

Limity využití území

Limity využití území, sledované v ZÚR, územní plán respektuje a navrhuje takové využití území, které je s nimi v souladu. Jde o tyto limity (viz také Koordinační výkres O1):

- chráněné ložiskové území Bezno (Mělnická pánev), výhradní ložisko černého uhlí; spadá do něj převážná část zastavěného území
- ochranné pásmo vodních zdrojů 1. a 2. stupně a ochranné pásmo vrtu ČHMÚ; nachází se na jihovýchodním okraji země obce
- přírodní park Chlum; spadá do něj celá souvisle zalesněná plocha v severní části území
- přírodní park Jabkenicko; zasahuje pouze do cípu řešeného území na jihu
- z ÚSES vymezeného ZÚR zasahuje do řešeného území pouze cíp regionálního biocentra RBC 1009 Jabkenicko.

Úkoly pro územní plánování vyplývající ze ZÚR

ZÚR stanovují priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území. Priority, které se týkají území obce Semčice, zohledňuje územní plán následovně:

- Urbanistická koncepce, vtělená do podmínek využití ploch s rozdílným způsobem uspořádání, vytváří podmínky pro vyvážený rozvoj obce a potažmo i Středočeského kraje, založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářským rozvoji a udržení sociální soudržnosti obyvatel kraje.
- Jsou respektovány a případně dále rozvíjeny všechny přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území obce, které vytvářejí její image a posilují vztah obyvatelstva ke svému území.
- Vzhledem ke své velikosti má obec nadprůměrnou ekonomickou základnu; územní plán vytváří podmínky pro její stabilizaci a další rozvoj.

3. SOULAD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

viz § 53 odst. 4 b) Stavebního zákona

Územní plán Semčice je zpracován v souladu s cíli a úkoly územního plánování, jak je definuje §18 a §19 stavebního zákona.

- Územní plán Semčice vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území.
- Při řešení územního plánu byly zohledněny jak veřejné, tak i soukromé zájmy na rozvoji území.

- Územní plán Semčice chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Ochrana jmenovaných hodnot je promítnuta zejména do podmínek pro využití ploch. Zastavitelné plochy byly vymezeny s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.
- V územním plánu obce je stanovena koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území.
- Byly stanoveny urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území.

4. SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ

viz § 53 odst. 4 c) Stavebního zákona, bude doplněno po přezkoumání pořizovatelem

5. SOULAD S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

viz § 53 odst. 4 d) Stavebního zákona

Na základě koordinovaného stanoviska Hasičského záchranného sboru Středočeského kraje ÚO Mladá Boleslav ze dne 7. 4. 2014 Ev.č. MB – 1 - 24/2014/ÚP podle § 31 odst. b) zákona č. 133/1985 Sb., a dle § 12 odst. 2 písm.h) zákona č. 239/2000 Sb. o integrovaném záchranném systému a změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, v souladu s vyhl. č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva jsou splněny následující podmínky a zodpovězeny otázky:

- a) Obec se nachází mimo území ohrožené zvláštní povodní. Přívalové srážky ze zpevněných veřejných prostranství jsou zachyceny systémem dešťové kanalizace. Pokud je to možné, jsou podél ulic realizovány vsakovací zelené pásy. U soukromých pozemků se požaduje zachycení dešťových srážek na vlastním pozemku. V nových lokalitách bude vliv možných přívalových srážek řešen v podrobnější dokumentaci.
- b) Zóna havarijního plánování se na území obce nenachází.
- c) Ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události bude řešeno zhotovením improvizovaných úkrytů ve vybraných prostorech bytové i jiné výstavby.
- d) Evakuace obyvatelstva a jeho ubytování bude řešeno v tělocvičně ZŠ a v podkroví hasičské zbrojnice.
- e) Skladování materiálu civilní obrany a humanitární pomoci bude ve skladových prostorech v MŠ a v podkroví hasičské zbrojnice.
- f) Vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěné území je zajištěno smluvně.
- g) Záchrané, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události, budou řešeny ve spolupráci s dobrovolnými hasiči a s místními firmami.

- h) Ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území je řešena v souladu s předpisy na plochách soukromých subjektů.
- i) Nouzové zásobování obyvatelstva vodou bude zajištěno cisternami, eventuálně balenou pitnou vodou. Napojení obce na elektrickou energii je řešeno nadzemním elektrickým vedením 22 kV od severozápadu a jihovýchodu. Tato vedení jsou na území obce propojena. To vytváří předpoklad pro řešení havarijních situací.

Nově navrhované místní komunikace v řešeném území budou v souladu s odst. 2 a odst. 3 § 9 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, v souvislosti s ust. písm. e) odst. 2 § 2 a § 169 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), projektovány podle ČSN 736110/2006 (Projektování místních komunikací – leden 2006) tak, aby jejich šířky, poloměry zatáček a rozměry křižovatek vždy umožnily bezpečný průjezd hasičských vozidel. V případech, kdy je nezbytné v řešeném území zřizovat slepé komunikace, musí být obratiště projektována dle vyhlášky MV č. 268/2011 Sb., kterou se mění vyhl. Č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, tak, aby vždy umožňovala bezpečné otočení hasičských vozidel (pozn. délka hasičského vozidla je cca 11000 mm). Případné výhybny zřizované na obousměrných jednopruhových komunikacích pro stejný účel, musí být projektovány podle článku 14.2.3. ČSN 736110/2006 tak, aby vždy umožnily bezpečný průjezd hasičských vozidel.

Zajištění vody pro požární účely

Vzhledem k technickým parametrům vodovodu nelze vodovod použít jako požární ve smyslu ČSN 73 0873 Požární bezpečnost staveb – zásobování požární vodou. Obec musí mít zajištěnou požární bezpečnost z jiných zdrojů. Zabezpečení požární vodou je realizováno z místních vodních toků a ploch – Semčický potok, koupaliště ve sportovním areálu.

6. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACI O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

viz § 53 odst. 5 b) Stavebního zákona

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nebylo požadováno.

7. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE §50 ODSŤ.5 STAVEBNÍHO ZÁKONA

viz § 53 odst. 5 c) Stavebního zákona

bude doplněno po projednání

8. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE §50 ODSŤ.5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNÝ NEBYLY

viz § 53 odst. 5 d) Stavebního zákona

Vyhodnocení vlivů ÚP Semčice na udržitelný rozvoj nebylo vypracováno, z toho důvodu tato kapitola není zpracována.

9. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

9.1 Zdůvodnění základní koncepce rozvoje území obce a podmínek pro ochranu kulturních, architektonických a přírodních hodnot

Návrh územního plánu rozvíjí zejména obytnou funkci Semčic, zachovává a rozvíjí plochy pro rostlinářský výzkum i drobnou výrobu, které zde mají tradici, a posiluje úlohu Semčic jako spádového centra se školskou a zdravotní občanskou vybaveností pro několik okolních obcí.

Zájem o bydlení v Semčicích roste zejména díky jejich poloze v zázemí Mladé Boleslavi, dobré veřejné vybavenosti a kvalitnímu přírodnímu zázemí. Stabilizaci trvale bydlícího obyvatelstva přispěje územní plán vytvořením podmínek pro ekonomické aktivity – jsou vymezeny plochy výroby, plochy pro drobné podnikání, smíšené plochy s možností umístování služeb pro obyvatele obce i spádového území a případně též turistů. Rovněž je rozvíjena nabídka ploch pro sport a rekreaci.

Nezastavěné území je maximálně chráněno před novou zástavbou, jsou minimalizovány záborů kvalitní zemědělské půdy nad rámec záborů již vyhodnocených v dosud platném územním plánu obce (ÚPO) a jeho změně č. 1.

Návrh územního plánu respektuje stávající urbanistickou strukturu sídla, jeho celkový obraz i zasazení do krajiny a chrání významné dominanty před nevhodnou zástavbou. Jsou stabilizována a rozvíjena veřejná prostranství a veřejná zeleň. Sídlu bude i nadále rozvíjeno jako samostatné a nepředpokládá se jeho srůstání s okolními sídly. Zastavitelné plochy jsou navrženy výhradně v návaznosti na zastavěné území, pro zástavbu budou využity v první řadě volné plochy, či nevyužité plochy v zastavěném území.

V území se nachází množství přírodních i kulturních hodnot, které jsou územním plánem respektovány a chráněny a využití území navržené územním plánem je těmto hodnotám podřízeno. Podmínky prostorového uspořádání jsou navrženy s ohledem na tyto hodnoty a s ohledem na zapojení nové zástavby do celkového rámce sídla i do krajiny. Je posilováno provázání obce s okolní krajinou, zejména pěší a cyklistické, a podpořen rozvoj nepobytové rekreace. Ve volné krajině je harmonizováno zemědělské využití s rekreační funkcí a posílena ekologická stabilita území.

Vyhodnocení vlivu navrženého řešení na životní prostředí ani na Natura 2000 nebylo Krajským úřadem Středočeského kraje požadováno. Návrh územního plánu přebírá koncepci původního ÚPO a jeho změny č. 1, včetně záměrů tam obsažených. Vlivem návrhu územního plánu nedojde k narušení životního prostředí. Územní plán nenavrhuje plochy pro žádné činnosti, které by mohly mít významný negativní vliv na životní prostředí. Většina navržené zástavby je určena pro bydlení v rodinných domech, menší lokality jsou určeny pro doplnění vybavenosti, či drobných podnikatelských aktivit. Výrobní činnosti se budou rozvíjet především v rámci stávajících ploch pro výrobu, přičemž potenciálně obtěžující činnosti (jako např. živočišná výroba) budou umístovány v poloze odlehlé vůči obytné zástavbě a jednoznačně rušivé činnosti (jako skladovací areály či logistická centra) nebudou v území umístovány vůbec.

V Semčicích je částečně vybudována splašková kanalizace, která bude v následujících letech postupně rozšířena na celé území sídla. Jsou zde dvě čistírny odpadních vod, z nichž čistírna u školky bude posílena a bude na ni napojována i navržená zástavba.

Návrh územního plánu vytváří předpoklady pro vyváženost vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území - všech tří pilířů udržitelného rozvoje.

Přehled kulturních a architektonických hodnot a požadavky z toho vyplývající:

Vyhlášené kulturní památky

- Kostel sv. Prokopa s ohradní zdí, márnicí a krucifixem

Objekty v památkovém zájmu

- usedlost č.p. 1 na návsi
- chaloupka č.p. 27 severně od návsi
- chalupa č.p. 36 jihovýchodně od návsi

Architektonicky významné stavby

- vily z 1. republiky, konkrétně č.p. 70, 71, 72 (bývalá ředitelská vila) a č.p. 90 (dnešní zdravotní středisko)
- budova bývalé Semenářské stanice č.p. 69
- bývalá „obilní“ v areálu Řepařského institutu

Další hodnoty

- urbanistická struktura zástavby a její charakter
- systém sídelní zeleně a systém veřejných prostranství

Jednoznačným požadavkem je ochrana všech uvedených hodnot, kterou územní plán zajišťuje zejména stanovením podmínek využití a prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití.

Přehled přírodních hodnot a požadavky z toho vyplývající:

Přírodní parky

- Přírodní park Chlum – zasahuje do řešeného území na severu
- Přírodní park Jabkenicko – dotýká se řešeného území na jihu

Významné krajinné prvky

- na území obce se nacházejí VKP ze zákona: lesy, vodní toky, údolní nivy a rybníky
- registrované VKP se na území obce nenacházejí

Územní systém ekologické stability (ÚSES)

- regionální biocentrum RC 1009 „Jabkenicko“, funkční
- lokální biocentrum LC 11, funkční
- lokální biokoridor LK 23, částečně funkční
- výhledově rovněž lokální biokoridor LK 17, dnes nefunkční

Další hodnoty

- kvalitní zemědělská půda (třída ochrany 1 a 2)
- vodní zdroje
- prostupnost krajiny a doprovodná zeleň podél cest
- Hole – geomorfologicky zajímavý útvar s řadou výhledů do krajiny, potenciál pro rekreační využívání území
- chráněné ložiskové území Bezno (Mělnická pánev)

Územní plán Semčice respektuje všechny uvedené přírodní hodnoty území a navržený rozvoj se jich s výjimkou zemědělské půdy nedotýká.

Kvalitní zemědělská půda je rovněž chráněna. Vzhledem k poloze obce ve vazbě na kvalitní zemědělské půdy a zároveň snaze rozvíjet sídlo rozvíjet jako kompaktní celek, je v několika případech v urbanisticky výhodných plochách navržena zástavba i na půdu třídy ochrany 1. Ve všech případech však jde o plochy, na kterých již byla zástavba schválena v předchozí územně plánovací dokumentaci.

Územní plán nenavrhuje zastavitelné plochy na lesní pozemky.

9.2 Zdůvodnění urbanistické koncepce

Hlavní rozvíjející se funkcí v Semčicích je a bude bydlení, navržené plochy pro obytnou zástavbu korespondují s kapacitou sítí technického vybavení i kapacitou občanského vybavení. Územní plán navrhuje zkvalitnění obytného prostředí, proto jsou výrobní a rozsáhlejší podnikatelské aktivity soustředěny především na jižním okraji sídla a je minimalizován jejich negativní vliv na obytnou zástavbu, která bude rozvíjena v ostatních částech Semčic. Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny tak, aby nebránily rozvoji drobných podnikatelských aktivit i v rámci ploch bydlení, při zachování kvality obytného prostředí.

K zastavění jsou navrženy jednak ojedinělé volné zahrady a proluky uvnitř zastavěného území (zastavitelné plochy v zastavěném území), jednak nové rozvojové plochy mimo zastavěné území (zastavitelné plochy). V okrajových částech sídla je vhodné zahrady zachovat nezastavěné, protože zeleň se podílí na celkovém obrazu sídla a jeho citlivém zapojení do krajiny – územní plán proto požaduje, aby hlavní stavby na pozemcích nebyly umístovány blíže než 10 metrů od oplocení směrem do volné krajiny, případně aby byl vymezen alespoň 10 metrů široký pás zeleně na rozhraní zástavby a krajiny a byl osázen střední a vysokou zelení.

Do územního plánu jsou převzaty záměry z dosud platného územního plánu obce a jeho změny č. 1, pokud již nebyly realizovány. Tyto záměry jsou zpracovatelem doplněny o několik menších ploch v souladu s koncepcí rozvoje sídla a požadavky Zadání

Zastavěné území a jeho hodnoty jsou chráněny územním plánem před nevhodnými stavebními zásahy. Podmínky prostorového uspořádání pro stávající i navrženou zástavbu jsou stanoveny tak, aby byly hodnoty co nejvíce chráněny a nebyl narušen stávající charakter a vzhled sídla, ani krajinný ráz – viz Schéma charakteru a struktury zástavby (S1) a Schéma výškové regulace zástavby (S2).

Systém center a veřejných prostranství je stabilizovaný a zůstane zachován. Základní systém veřejných prostranství v Semčicích tvoří náves, která plní a i do budoucna bude plnit úlohu hlavního centra obce, a dále prostranství jižně a jihovýchodně od kostela, prostor podél silnice na Pěčice, prostor podél silnice na Úherce, včetně zelených prostranství před bytovkou a u bývalé ředitelské vily, prostor podél silnice na Žerčice, včetně souběžného zeleného pásu a parčík v těžišti obytné zástavby v severovýchodním segmentu sídla. Doplněna budou veřejná prostranství především v nových zastavitelných plochách. Veřejná zeleň na veřejných prostranstvích bude chráněna a doplňována. Parter veřejných prostranství bude vybaven s ohledem na potřeby setkávání lidí, odpočinku, her dětí, bezpečného pohybu pěších i cyklistů a parkování.

Stanovení podmínek pro využití a prostorové uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití je zdůvodněno v kapitole 9.5 tohoto odůvodnění.

9.2.1 Přehled a zdůvodnění zastavitelných ploch a ploch přestavby

Pro všechny zastavitelné plochy platí podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití, které jsou stanoveny v kapitole f) výrokové části. Limity využití území obsahuje výkres O1 Koordinační. Naprostá většina vymezených zastavitelných ploch byla převzata do návrhu územního plánu z původního Územního plánu obce z roku 2000 a jeho změny č. 1 z roku 2012, pouze tři menší plochy byly doplněny zpracovatelem v souladu s koncepcí rozvoje sídla a požadavky Zadání.

Z01 severozápad

- bydlení v rodinných domech - příměstské (BI), zeleň soukromá a vyhrazená (ZS)
- podmínka využití plochy: hlavní stavba na pozemku nebude umístěna blíže než 10 m od oplocení směrem do volné krajiny
- další podmínky pro využití plochy (limity využití území):
 - respektování vodovodního přivaděče
 - respektování ochranného pásma nadzemního vedení VN
 - respektování ochranného pásma silnice III. třídy
- zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:
 - plocha je prolukou ve vazbě na zastavěné území, přiléhá ke stávajícím plochám stejného využití a místní komunikaci
 - záměr je převzat ze změny č. 1 ÚPO z roku 2012

Z02 severozápad

- bydlení v rodinných domech - příměstské (BI)
- podmínky využití plochy: nejsou stanoveny
- další podmínky pro využití plochy (limity využití území):
 - respektování vodovodu
 - respektování ochranného pásma nadzemního vedení VN a trafostanice
 - respektování ochranného pásma silnice III. třídy
- zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:
 - plocha je prolukou uvnitř zastavěného území, přiléhá ke stávajícím plochám stejného využití a místní komunikaci
 - záměr je převzat ze změny č. 1 ÚPO z roku 2012

Z03a, Z03b severozápad

- bydlení v rodinných domech - příměstské (BI), veřejné prostranství (PV)
- v ploše Z03b je vymezena veřejně prospěšná stavba VD1 – místní komunikace
- podmínky využití plochy:
 - rozhodování o změnách v ploše Z03b je podmíněno zpracováním územní studie
 - hlavní stavba na pozemku nebude umístěna blíže než 10 m od oplocení směrem do volné krajiny
- další podmínky pro využití plochy (limity využití území):
 - respektování dálkového optického kabelu
 - respektování ochranného pásma nadzemního vedení VN
 - respektování ochranného pásma silnice III. třídy
- zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:
 - plocha Z03a leží v zastavěném území a plocha Z03b na něj přímo navazuje, obě plochy přiléhají ke stávajícím plochám stejného využití
 - záměr je částečně převzat z ÚPO z r. 2000 a částečně ze změny č. 1 ÚPO z r. 2012

Z04 sever – vedle koupaliště

- občanské vybavení – tělovýchova a sport (OS), zeleň soukromá a vyhrazená (ZS)
- podmínky využití plochy:
 - rozhodování o změnách v ploše Z04 je podmíněno zpracováním územní studie
 - respektování nezastavitelného pruhu 6 metrů od vodoteče
 - na rozhraní s volnou krajinou bude vysazen alespoň 10 metrů široký pás střední a vysoké zeleně
- další podmínky pro využití plochy (limity využití území):
 - respektování ochranného pásma silnice III. třídy
- zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:
 - plocha přímo navazuje na zastavěné území a přiléhá ke stávající ploše stejného využití
 - obec má zájem na tuto plochu rozšířit sousední sportovní plochy a vybudovat zde parkovací plochu pro koupaliště
 - záměr je převzat z ÚPO z roku 2000

Z05 sever – při cestě na Kladěrubu

- bydlení v rodinných domech - příměstské (BI), zeleň soukromá a vyhrazená (ZS), veřejné prostranství (PV), veřejné prostranství – veřejná zeleň (ZV)
- v ploše je vymezena veřejně prospěšná stavba VD2 – místní komunikace
- podmínky využití plochy:
 - vybudování příjezdové místní komunikace
 - hlavní stavba na pozemku nebude umístěna blíže než 10 m od oplocení směrem do volné krajiny
- další podmínky pro využití plochy (limity využití území):
 - respektování dálkového optického kabelu
- zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:
 - plocha přímo navazuje na zastavěné území a přiléhá ke stávající ploše stejného využití
 - záměr je převzat z ÚPO z roku 2000

Z06 sever – při cestě na Kladěrubu

- občanské vybavení – tělovýchova a sport (OS)
- podmínky využití plochy: nejsou stanoveny
- další podmínky pro využití plochy (limity využití území):
 - respektování dálkového optického kabelu
- zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:
 - plocha leží v zastavěném území a přiléhá ke stávajícím plochám pro bydlení, v jejichž prospěch bude sloužit
 - záměr je převzat z ÚPO z roku 2000

Z07 severovýchod

- bydlení v rodinných domech - příměstské (BI), zeleň soukromá a vyhrazená (ZS), veřejné prostranství (PV)
- podkladem pro rozhodování v ploše je existující urbanistická studie „Semčice – východ“

- v ploše je vymezena veřejně prospěšná stavba VD3 – místní komunikace
- podmínka využití plochy: hlavní stavba na pozemku nebude umístěna blíže než 10 m od oplocení směrem do volné krajiny
- další podmínky pro využití plochy (limity využití území):
 - respektování dálkového optického kabelu
 - respektování vodovodního přivaděče
 - respektování ochranného pásma nadzemního vedení VN nebo jeho přeložení
 - respektování ochranného pásma silnice III. třídy
- zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:
 - plocha přímo navazuje na zastavěné území a přiléhá ke stávajícím plochám stejného využití
 - záměr je převzat z ÚPO z roku 2000

Z08 východ

- bydlení v rodinných domech – venkovské ulicové (BV₁), zeleň soukromá a vyhrazená (ZS), veřejné prostranství (PV)
- v ploše je vymezena veřejně prospěšná stavba VD4 – místní komunikace
- podkladem pro rozhodování v ploše je existující urbanistická studie „Semčice – 3. ulice“
- podmínky využití plochy:
 - přeložení trafostanice
 - hlavní stavba na pozemku nebude umístěna blíže než 10 m od oplocení směrem do volné krajiny
- další podmínky pro využití plochy (limity využití území):
 - respektování dálkového optického kabelu
 - respektování ochranného pásma nadzemního vedení VN
 - respektování ochranného pásma silnice III. třídy
- zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:
 - plocha přímo navazuje na zastavěné území a přiléhá ke stávajícím plochám stejného využití
 - záměr je převzat z ÚPO z roku 2000

Z09 jihovýchod – za školkou

- bydlení v rodinných domech - příměstské (BI), zeleň soukromá a vyhrazená (ZS), veřejné prostranství (PV)
- v ploše jsou vymezeny veřejně prospěšné stavby VD5 a VD6 – místní komunikace
- podmínky využití plochy:
 - vybudování příjezdových místních komunikací
 - hlavní stavba na pozemku nebude umístěna blíže než 10 m od oplocení směrem do volné krajiny
- další podmínky pro využití plochy (limity využití území):
 - respektování dálkového optického kabelu
 - respektování ochranného pásma nadzemního vedení VN a trafostanice
 - respektování ochranného pásma silnice III. třídy
- zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:
 - plocha přímo navazuje na zastavěné území a přiléhá ke stávajícím plochám stejného využití, částečně jde o proluku ve vazbě na zastavěné území
 - záměr je částečně převzat z ÚPO z r. 2000 a částečně ze změny č. 1 ÚPO z r. 2012

Z10 jihovýchod

- bydlení v rodinných domech - příměstské (BI), zeleň soukromá a vyhrazená (ZS)
- podmínky využití plochy:
 - hlavní stavba na pozemku nebude umístěna blíže než 10 m od oplocení směrem do volné krajiny
- další podmínky pro využití plochy (limity využití území): nejsou
- zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:
 - plocha leží v zastavěném území a přiléhá ke stávajícím plochám stejného využití
 - záměr je převzat z ÚPO z roku 2010

Z11a, Z11b jihovýchod

- bydlení v rodinných domech - příměstské (BI), zeleň soukromá a vyhrazená (ZS)
- podmínky využití plochy:
 - respektování nezastavitelného pruhu 6 metrů od vodoteče
 - v ploše Z11a – hlavní stavba na pozemku nebude umístěna blíže než 10 m od oplocení směrem do volné krajiny
- další podmínky pro využití plochy (limity využití území):
 - respektování ochranného pásma nadzemního vedení VN
- zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:
 - plocha Z11a leží v zastavěném území, plocha Z11b je prolukou v přímé vazbě na zastavěné území; plochy přiléhají ke stávajícím plochám stejného využití
 - plocha Z11a, Z11b byla doplněna zpracovatelem v souladu s koncepcí rozvoje sídla a požadavky Zadání

Z12 jih

- výroba a skladování – zemědělská výroba specifická (VZ₁), zeleň soukromá a vyhrazená (ZS)
- podmínky využití plochy:
 - směrem k vodoteči a navazující obytné zástavbě bude vysazen alespoň 10 metrů široký pás střední a vysoké zeleně
- další podmínky pro využití plochy (limity využití území):
 - respektování ochranného pásma nadzemního vedení VN
- zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:
 - plocha je prolukou ze tří stran obklopenou zastavěným územím, přiléhá ke stávajícím plochám obdobného využití
 - záměr je převzat z ÚPO z roku 2000

Z13 jih

- smíšené obytné komerční (SK), veřejné prostranství (PV)
- v ploše je vymezena veřejně prospěšná stavba VD7 – místní komunikace
- podmínka využití plochy: rozhodování o změnách v ploše Z13 je podmíněno zpracováním územní studie
- další podmínky pro využití plochy (limity využití území):
 - respektování stávajícího vodovodu
- zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:
 - plocha je prolukou ze tří stran obklopenou zastavěným územím, přiléhá ke stávajícím plochám obdobného využití
 - přímá návaznost na silnici III. třídy a na autobusovou zastávku
 - záměr je převzat z ÚPO z roku 2000

Z14 jih

- veřejné prostranství (PV)
- v ploše je vymezena veřejně prospěšná stavba VD8 – místní komunikace
- podmínky využití plochy: nejsou stanoveny
- další podmínky pro využití plochy (limity využití území):
 - respektování stávajícího vodovodu
- zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:
 - plocha leží v zastavěném území
 - navržené komunikace vede v trase stávající účelové cesty a bude sloužit pro zpřístupnění navazujících rozvojových ploch
 - záměr je převzat z ÚPO z roku 2000

Z15 jih

- výroba a skladování – lehký průmysl (VL)
- podmínky využití plochy: nejsou stanoveny
- zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:
 - plocha leží v zastavěném území a přiléhá ke stávajícím plochám obdobného využití
 - záměr je převzat z ÚPO z roku 2000

Z16a, Z16b bývalá železniční vlečka

- veřejné prostranství (PV)
- plocha je zároveň veřejně prospěšnou stavbou VD9 – veřejné prostranství
- podmínky využití plochy: nejsou stanoveny
- další podmínky pro využití plochy (limity využití území):
 - respektování dálkového optického kabelu
 - respektování ochranného pásma nadzemního vedení VN
 - respektování stávajícího vodovodu
- zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:
 - plocha Z16a leží v zastavěném území a plocha Z16b na něj přímo navazuje
 - těleso bývalé vlečky lze s výhodou přeměnit na účelovou cestu a využít pro zlepšení prostupnosti krajiny a případně i pro vedení cyklostezky, navíc
 - veřejné prostranství vhodně propojí zástavbu na jižním a jihovýchodním okraji sídla a prováže ji s krajinným zázemím
 - plocha není zábořem ZPF, celá leží na pozemcích s kulturou „ostatní plocha“
 - záměr doplněn zpracovatelem v souladu s koncepcí rozvoje sídla a požadavky Zadání

Z17a, Z17b, Z17c jih – za bývalou tratí

- výroba a skladování – zemědělská výroba (VZ)
- podmínky využití plochy: nejsou stanoveny
- další podmínky pro využití plochy (limity využití území):
 - respektování dálkového optického kabelu v ploše Z17a
 - respektování ochranného pásma nadzemního vedení VN v ploše Z17a
- zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:
 - plochy Z17a a Z17b leží v zastavěném území, plocha Z17c na něj přímo navazuje (a vzhledem k poloze na pozemku s kulturou „ostatní plocha“ nepředstavuje zábor zemědělské půdy)

- plochy přiléhají ke stávajícím plochám stejného využití
- záměry jsou převzaty z ÚPO z roku 2000

P01 střed obce

- dopravní infrastruktura silniční (DS)
- podmínky využití plochy: nejsou stanoveny
- zdůvodnění zařazení do ploch přestavby:
 - plocha umožní odsunout silnici III/27944 v místě křižovatky se silnicí III/27515 více na jih a křižovatku vhodně upravit, aby vyhověla požadavkům na dostatečné rozhledové úhly a bezpečný provoz
 - v ostatních segmentech křižovatky není pro potřebnou úpravu prostor
 - záměr doplněn zpracovatelem v souladu s koncepcí rozvoje sídla a požadavky Zadání

9.2.2 Zdůvodnění řešení systému sídelní zeleně

Systém sídelní zeleně tvoří soustava ploch, které mají význam pro zvýšení kvality obytného prostředí, estetické vnímání sídla a jeho začlenění do krajiny i pro zvýšení hygieny prostředí.

Semčice navazují na kvalitní přírodní prostředí a zeleň je přítomná na veřejných prostranstvích i v soukromých zahradách. Pro zachování nejvýznamnějších ploch tvořících systém sídelní zeleně jsou vybrané plochy zvlášť vymezeny do samostatné kategorie „zeleň“, nad výčet ploch uvedených ve vyhlášce č. 501/2006 Sb. Tyto plochy jsou dále členěny na plochy veřejné zeleně a plochy zeleně soukromé a vyhrazené (což jsou převážně zahrady).

Plochy soukromé a vyhrazené zeleně jsou vymezeny v místech, kde by zastavění zahrad bylo na úkor začlenění sídla do krajiny (zejména při okraji sídla), a dále v prostorech, kde by eliminace zelených ploch znamenala výrazně negativní zásah do obrazu sídla (zejména jde o zelené plochy ve vazbě na základní školu).

9.3 Zdůvodnění koncepce veřejné infrastruktury

9.3.1 Zdůvodnění řešení dopravy

Širší vztahy

Z hlediska širších dopravních vztahů leží území obce mimo významné dopravní tahy. Prostřednictvím silnic III. třídy je napojeno na nadřazenou síť silnic I. třídy a to na silnici I/16 a prostřednictvím silnice I/38 i na rychlostní silnici R10.

Území není napojeno na železniční dopravu, nejbližší stanicí je žst. Dobrovice.

Silniční doprava

Obsluha území je zajištěna silnicemi III. třídy číslo III/27515 Plazy – Jabkenice a III/27944 Dobrovice – Prodašice, které zajišťují hlavní dopravní vazby v území a to především ve směru na Dobrovici a Mladou Boleslav. Současné vedení silnic III. třídy v řešeném území vcelku odpovídá jejich dopravnímu významu a tak v současné době nelze předpokládat realizaci významnějších přeložek či směrových úprav těchto silnic a jejich vedení je tedy možno považovat dlouhodobě za stabilizované.

Problematickým místem je křižovatka uvedených silnic v centru obce, která nevyhoví požadavkům na rozhledové úhly a na bezpečnost provozu. Územní plán navrhuje plochu pro její rozšíření (přestavbová plocha P01).

Intenzity silniční dopravy

Obecně je základním podkladem pro stanovení intenzit dopravy celostátní sčítání dopravy provedené Ředitelstvím silnic a dálnic Praha. Dopravní zatížení silnic zachycuje tabulka:

Silnice	Stanoviště	Úsek	I ₂₀₀₀	I ₂₀₀₅	I ₂₀₁₀
III/27515	1-3240	Plazy – Semčice	1323	1420	1604
III/27944	1-3180	Dobrovice – Semčice	1261	1781	1974

Na ostatních úsecích silnic III. tříd nebyly intenzity dopravy podchyceny v celostátním sčítání, avšak podle znalostí místních podmínek se dopravní zatížení těchto silnic se pohybuje maximálně na hranici 1500 vozidel za průměrný den roku. S tím souvisí i výhledové šířkové uspořádání těchto silnic, pro které je plně vyhovující kategorie S 6,5/40-50.

Za rok 2010 jsou dostupná rovněž podrobnější data o intenzitách dopravního zatížení. Vyplývá z nich, že:

- z průměrného denního počtu 1604 vozidel na silnici III/27515 bylo 217 těžkých vozidel,
- z průměrného denního počtu 1974 vozidel na silnici III/27944 bylo 185 těžkých vozidel.

Tzv. těžká vozidla přitom zahrnují všechny druhy nákladních vozidel a převažující část jejich počtu tvoří lehká nákladní vozidla. Intenzita těžké nákladní dopravy v obci tedy není nijak vysoká a i s ohledem na výše uvedené skutečnosti nelze předpokládat změnu trasy jejího

vedení v rámci obce. Negativní vliv provozu, zejména těžké nákladní dopravy, na obytné prostředí, lze tedy řešit především pomocí organizačních opatření.

Sít' místních a ostatních veřejných komunikací

Stávající sít' místních komunikací je územním plánem stabilizována. Případné úpravy, které souvisejí se zkvalitněním jejich povrchů a úpravy jejich šířkového uspořádání budou prováděny v rámci stávajících veřejných prostranství.

Veškeré záměry navrhované zástavby jsou dopravně napojitelné na sít' stávajících komunikací. Místní obslužné komunikace pro dopravní obsluhu uvnitř nově navržených lokalit zástavby jsou navrženy v případech, kdy je řešení jednoznačné. V ostatních případech bude dopravní obsluha řešena následnou dokumentací (např. územní studií). S ohledem na zvyšování kvality obytného prostředí územní plán požaduje, aby byly místní obslužné komunikace přednostně řešeny jako obytné ulice.

Šířka navržených veřejných prostranství, jejichž součástí je místní komunikace, je navržena v souladu s § 22 vyhlášky 501/2006 Sb, to znamená minimálně 8 m, v případě jednosměrných komunikací 6,5 m. Kde to šířkové uspořádání a uložení sítí technické infrastruktury dovolí, budou součástí ulic i pásy zeleně a uliční aleje.

Nově navrhované místní komunikace v řešeném území budou v souladu s odst. 2 a odst. 3 § 9 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, v souvislosti s ust. písm. e) odst. 2 § 2 a § 169 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), projektovány podle ČSN 736110/2006 (Projektování místních komunikací – leden 2006) tak, aby jejich šířky, poloměry zatáček a rozměry křižovatek vždy umožnily bezpečný průjezd hasičských vozidel. V případech, kdy je nezbytné v řešeném území zřizovat slepé komunikace, musí být obratiště projektována dle vyhlášky MV č. 268/2011 Sb., kterou se mění vyhl. Č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, tak, aby vždy umožňovala bezpečné otočení hasičských vozidel (pozn. délka hasičského vozidla je cca 11000 mm). Případné výhybny zřizované na obousměrných jednopruhových komunikacích pro stejný účel, musí být projektovány podle článku 14.2.3. ČSN 736110/2006 tak, aby vždy umožnily bezpečný průjezd hasičských vozidel.

Navržené místní komunikace jsou zařazeny do ploch pro veřejně prospěšné stavby.

Účelové komunikace, cesty v krajině

Krajina je prostupná díky síti cest v krajině, tyto cesty jsou územním plánem stabilizovány. Cesty slouží zejména ke zpřístupnění zemědělských a lesních pozemků a pro bezpečné pěší napojení sousedních obcí, ale jsou využívány i jako turistické a vycházkové trasy, eventuelně jako cyklistické trasy.

Sít' stávajících komunikací je doplněna o několik chybějících cest a propojení. Vedení cesty ke Ctiměřicím (plocha změn v krajině K02) sleduje historickou trasu zaniklé cesty, ostatní navržené cesty jsou vedeny v nových polohách.

Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití umožňují dle potřeby budovat další účelové komunikace v nezastavěném území.

Odstavná a parkovací stání

Na území Semčic je několik parkovišť ve vazbě na významné cíle dopravy, především na Řepařský institut, koupaliště a zařízení občanského vybavení.

Odstavná stání u stávající i navrhované zástavby musí být i nadále zásadně řešena v rámci vlastních ploch nebo vlastních objektů. Stejně tak i parkovací nároky jednotlivých podniků a objektů vybavenosti. Tento stav bude i nadále zachován vzhledem k charakteru zástavby v území. Uvažuje se o umístění nového parkoviště u koupaliště, v rámci plochy pro jeho rozšíření.

Hromadná doprava

Zásadní pro dopravu obyvatel za prací a do škol je autobusová doprava. Linky jsou vedeny po silnicích III. třídy, četnost spojů je dostačující.

Na území obce jsou situovány dvě autobusové zastávky, jejichž rozmístění odpovídá současným potřebám. Nové zastávky mohou být v případě potřeby umístěny v rámci veřejných prostranství a ploch dopravní infrastruktury.

Pěší a cyklistická doprava

Chodníky jsou vybudovány podél některých úseků silnic III. třídy na průtahu obcí a podél některých místních komunikací. Pokud to šířkové uspořádání uličního profilu umožňuje, budou alespoň jednostranné chodníky dobudovány v dalších úsecích procházejících zastavěným územím. Tyto chodníky budou zřízeny v rámci stávajících veřejných prostranství. Doplněn by měl být hlavně chodník podél silnice III/27515 od křižovatky u koupaliště k Řepařskému institutu.

Severním okrajem území prochází značená pěší turistická trasa. Je vedena po stávajících účelových komunikacích i lesních pěšinách a územní plán ji stabilizuje. Rozvoj sítě cest v krajině vytváří potenciál pro další rozvoj turistických tras.

Semčicemi prochází cyklotrasa č. 8154 Dobrovice – Dětenice, vedená po silnici III/27944. Trasa je stabilizována, územní plán však vytváří podmínky pro její výhledové přeložení do trasy bývalé železniční vlečky, které by umožnilo bezpečnější provoz segregovaný od automobilové dopravy a zvýšilo tak její atraktivitu pro rekreaci i dojížděku za prací a službami. Územní plán vytváří podmínky také pro doplnění cyklotrasy v severojižním směru, která by propojila Kolomuty a Pěčice, a která by nevedla po silnici. Další cyklotrasy je možné vést po stávajících či navržených účelových komunikacích, vždy ale s ohledem na zájmy ochrany přírody i s ohledem na pohyb pěších turistů.

Ochranná pásma

V návrhu jsou respektována ochranná pásma silnic III. třídy mimo zastavěné území, které podle Zákona č.13/1997 Sb. o pozemních komunikacích dosahuje vzdálenosti 15 metrů od osy vozovky.

9.3.2 Zdůvodnění řešení technické infrastruktury

Dále uvedené koncepce řešení technické infrastruktury vycházejí z bilance možného nárůstu počtu obyvatel a potažmo počtu rodinných domů, která je uvedena v kapitole 10 tohoto odůvodnění.

Zásobování elektrickou energií

viz výkres O3 Energetika a spoje

Obec je zásobena elektrickou energií ze systému venkovního vedením 22 kV z TR 100/22 kV Mladá Boleslav, která je napojena vedením 110 kV na rozvodnu Čechy střed, přes šest distribučních trafostanic a dvě trafostanice pro velkoodběr.

Stávající rozvody a transformační stanice odpovídají současným potřebám obce. Nově navržená zástavba respektuje stávající rozvodná zařízení, v jednom případě je navržena přeložka stávajícího vedení (kabeláž vedení VN podél silnice na Žerčice) a posunutí trafostanice u školky, které umožní napojení rozvojové lokality pro obytnou zástavbu Z08.

Pro navrženou zástavbu se předpokládá výměna či posílení stávajících trafostanic. Konkrétní trafostanice pro napojení jednotlivých lokalit územní plán nestanoví, neboť to není účelné s ohledem na dobré pokrytí obce sítí trafostanic a předpoklad jejich posilování.

Veškerá ochranná pásma elektrických vedení jsou vymezena v koordinačním výkresu územního plánu dle zákona č. 458/2000 Sb. ze dne 28. listopadu 2000 o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), s platností od 1. 1. 2001, dle § 46 a v souladu s § 98, odst. 2, který potvrzuje platnost dosavadních právních předpisů určujících ochranná pásma dle zákona č. 79/1957 a zákona č. 222/1994 Sb., § 19 (s účinností od 1. 1. 1995) a budou při nové zástavbě respektována jako limit.

Spoje

viz výkres O3 Energetika a spoje

V obci je umístěna nová digitální telefonní ústředna (na pozemku u obecního úřadu), která slouží i pro obce Žerčice a Pěčice. Telefonní síť je po rekonstrukci. Územím obce prochází dálkový optický sdělovací kabel Nymburk – Mladá Boleslav a optický kabel DOK Dobrovice – Semčice.

Nová zástavba bude napojena na stávající sdělovací rozvody, které budou podle potřeby rozšířeny do nových rozvojových lokalit.

Územní plán nenavrhuje vysílače mobilních operátorů. Jejich případné umístění je regulováno podmínkami pro využití a prostorové uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití, tak aby nedocházelo narušení obrazu sídla. V nezastavěném území je s ohledem na krajinný ráz umístění vysílačů mobilních operátorů nepřijatelné.

Při stavební činnosti je nutno dodržet prostorovou úpravu vedení technického vybavení a související normy. V souladu se zákonem č. 127/2005 Sb. respektovat ochranné pásmo 1,5 m na obě strany od spojového vedení. Vzhledem k této skutečnosti je nutné zmíněnou kabelovou trasu chránit a před zahájením zemních prací si vyžádat stanovisko od provozovatele přenosového zařízení.

Zásobování plynem

viz výkres O3 Energetika a spoje

Zásobování obce plynem je zajištěno sítí středotlakého plynovodu, který je napojen na regulační stanici Dobrovice. Plynifikace byla provedena v nedávné době a zcela vyhovuje současným i předpokládaným budoucím potřebám; plynovodní síť pokrývá celé území sídla.

Na plynovod bude postupně připojována i nová zástavba.

Všechna stávající zařízení jsou respektována včetně ochranných a bezpečnostních pásem v souladu se zákonem č. 458/2000 Sb.

Zásobování vodou

viz výkres O4 Vodní hospodářství

Vodovodní síť v obci je napojená na skupinový vodovod Dobrovice – Úherce – Semčice – Žerčice. Zdrojem vody pro obec je zemní vodojem s úpravnou vody Dobrovice – Vinec. Střed obce je zásoben z individuálních studní.

Pro stávající vodovodní síť je navrženo rozšíření v centru obce, v místech s novou výstavbou a dálkový vodovod pro napojení obce Pěčice. Z hlediska kapacitního vyhoví stávající vodovodní systém i předpokládanému rozvoji.

Územní plán Semčice řeší pouze celkovou koncepci zásobování vodou. Konkrétní řešení zásobování v jednotlivých rozvojových plochách územní plán neřeší, bude předmětem dalšího stupně dokumentace.

Nouzové zásobování pitnou vodou bude zabezpečeno ze zdrojů Vodovody a kanalizace Mladá Boleslav dovozem vody.

Nouzové zásobování užitkovou vodou bude zajišťováno z domovních studní. Při využívání zdrojů pro zásobení užitkovou vodou se bude postupovat podle pokynů územně příslušného hygienika.

Vzhledem k technickým parametrům vodovodu nelze vodovod použít jako požární ve smyslu ČSN 73 0873 Požární bezpečnost staveb – zásobování požární vodou. Obec musí mít zajištěnou požární bezpečnost z jiných zdrojů. Zabezpečení požární vodou je realizováno z místních vodních toků a ploch – Semčický potok, koupaliště ve sportovním areálu.

Navržená zástavba musí respektovat stávající vodovodní řady i přivaděče a jejich ochranná pásma.

Odkanalizování

viz výkres O4 Vodní hospodářství

Splaškové vody

Na území obce jsou dva dílčí úseky splaškové kanalizace svedené do dvou samostatných ČOV, na které je napojena část zástavby obce. Jde o ČOV západ o kapacitě 100 ekvivalentních obyvatel (EO), sloužící pro odkanalizování dílčí lokality v západní části obce, a o ČOV u školky, která v současné době odvádí odpadní vody ze zhruba 1/3 obce a jejíž stávající kapacita je 250 EO.

Zbylá část obce bude postupně napojena na ČOV u školky, jejíž kapacita bude za tímto účelem zvýšena na 900 EO, uvažuje se o využití systému Flexidiblok. Kanalizace bude oddílná gravitační s výtlačnými úseky. Technologie čištění, případně dočišťování, bude předmětem následné dokumentace.

Konkrétní řešení odkanalizování v jednotlivých rozvojových plochách územní plán neřeší, bude předmětem dalšího stupně dokumentace. Ve výkresové části odůvodnění (výkres O4) jsou pro informaci zakresleny všechny stávající kanalizační řady, takže je patrné, jak je možné napojit nové rozvojové plochy.

Do doby realizace rozšíření ČOV u školky lze u nenapojených objektů řešit likvidaci odpadních vod individuálně (jímky na vyvážení).

Srážkové vody

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.

Srážkové vody z komunikací a veřejných ploch budou odváděny jednak stávající dešťovou kanalizací, která je na některých místech obce vybudována, a jednak s využitím přírodní i umělé retence mělkými stokami či otevřenými mělkými příkopy do vodních toků. Před zaústěním do vodoteče budou po vyhodnocení možného znečištění na stokách osazeny lapače štěrku, ropných látek a vybudovány usazovací nádrže.

Pro snížení dešťového odtoku bude využita přirozená i umělá retence území. Ve volné krajině půjde především o uplatnění trvalých travních porostů, liniových porostů včetně břehových porostů kolem vodotečí a rozptýlené zeleně, v sídle územní plán vyžaduje, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území byly po výstavbě srovnatelné se stavem před ní.

Nakládání s odpady

Na území obce jsou na vymezených stanovištích sběrné nádoby na tříděný odpad, svoz tříděného i směsného odpadu je zajišťován pověřenou osobou. Stávající systém ukládání a zneškodňování odpadů je vyhovující a zůstane zachován.

9.3.3 Zdůvodnění řešení občanského vybavení

Semčice mají vyhovující základní veřejné občanské vybavení, obec je a zůstane spádovou pro několik okolních obcí ve vztahu k základní školské a zdravotní vybavenosti. V obci je v současné době tato občanská vybavenost:

- Obecní úřad
- Obecní knihovna
- Masarykova základní škola 1. – 9. ročník
- Mateřská škola
- Česká pošta
- Hasičská zbrojnice
- Sportovní areál TJ Sokol – 3 kurty, koupaliště, hřiště, letní taneční parket, občerstvení
- Zdravotní středisko - praktický lékař, zubní lékař, rehabilitace
- Kolumbárium
- Samoobslužná prodejna s potravinami
- Pohostinství
- Prodejna drogerie, papír, textil
- Kadeřnictví, kosmetika, masážní salon, advokátní kancelář

Případné nové stavby pro občanské vybavení mohou být umístovány v plochách pro bydlení a v plochách smíšených obytných, při splnění požadavků na jejich využití a prostorové uspořádání. Přednostně bude nová občanská vybavenost umístována ve vazbě na významná veřejná prostranství, zejména na náves.

9.4 Zdůvodnění koncepce uspořádání krajiny

9.4.1 Východiska

Území obce je v mírně zvlněné intenzivně zemědělsky obdělávané krajině. V území jsou kvalitní zemědělské půdy, často 1. a 2. třídy ochrany, řada pozemků je odvodněných. Soustavně zalesněná je pouze malá severovýchodní část území obce. Tento převážně dubový les nese místní název Hole. Vede k němu z obce cesta lemovaná stromovou alejí. Dále se v okolí vyskytují jen velmi drobné lesní enklávy liniového charakteru.

Zhruba severo – jižním směrem protéká územím Semčický potok, který se nad sousední obcí Pěčice vlévá do říčky Vlkava, ta se nedaleko Nymburka vlévá do Labe. Na Semčickém potoce je vybudováno koupaliště.

Na území obce se nevyskytují zvláště chráněná území maloplošná ani velkoplošná ani území Natura či památné stromy.

Severovýchodní část území náleží do Přírodního parku Chlum, který zaujímá převážně zalesněný hřbet severozápadního směru (225 - 362 m n. m.). Na jihu do území zasahuje cíp přírodního parku Jabkenicko; hlavním důvodem k jeho vyhlášení byla souvislá plocha lesů, nepřítomnost větších sídlišť a soustava převážně lesních rybníků.

V území je evidováno několik menších sesuvných území.

Územní plán koordinuje zájmy a vztahy v nezastavěném území z hlediska rozdílných možností využití krajiny s ohledem na ochranu hodnot a zejména ochranu přírody.

Nezastavěné území (krajina) je v maximální míře chráněno před novou zástavbou. V přírodně hodnotných územích není navržena žádná zástavba s výjimkou nezbytných liniových sítí technické infrastruktury a nezbytných komunikací v krajině.

Územní plán navrhuje zvýšení podílu zeleně v plochách nezastavěného území také například realizací nefunkčních prvků územního systému ekologické stability, výsadbami doprovodné zeleně podél nově navržených i stávajících komunikací, podél vodotečí, na mezích. Rodová a druhová skladba zeleně musí vycházet z původních rostlinných společenstev.

9.4.2 Promítnutí koncepce uspořádání krajiny do ploch a rozdílným způsobem využití

Nezastavěné území Semčic je podle charakteru rozděleno do tří typů ploch s rozdílným způsobem využití. Podmínky pro využití těchto ploch jsou stanoveny ve výrokové části.

Plochy zemědělské (NZ) – intenzivně zemědělsky obhospodařované plochy většinou zorněné, často s investicemi v půdě (odvodnění), s malou svažitostí a vysokou bonitou zemědělské půdy.

Plochy lesní (NL) – byly vymezeny na lesních pozemcích a ostatních pozemcích s vysokou zelení plnicí funkcí lesa.

Plochy smíšené (NS_x) – v nich není možné nebo nezbytné stanovit hlavní účel využití; přijatelné formy využití jsou však vždy vyznačeny příslušným indexem a musí být využívány vždy ve vzájemném souladu. Jedná se převážně o travní porosty na svažitéjších pozemcích a údolích s drobnými vodotečemi. Nejvýznamněji je v nich zastoupena složka ochrany přírody (NS_p), v územích ohrožených erozí jsou navržena opatření ke zvýšení retenční schopnosti krajiny (NS_o).

9.4.3 Přehled a zdůvodnění ploch změn v krajině

Pro využití krajiny je důležitá její prostupnost, zajištěná sítí účelových komunikací, které mimo jiné zpřístupňují lesní a zemědělské plochy. Po těchto cestách mohou být vedeny turistické a cyklistické trasy. V nezastavěném území Semčic je navrženo několik nových cest v krajině, některé z nich jsou zařazeny do ploch změn v krajině (K01, K02).

K01 sever – na Holi

- vymezení pozemku pro existující cestu do Holých Vrchů; umožní její stabilizaci v krajině a žádoucí úpravy, jako je zpevnění a ozelenění pásem doprovodné zeleně – alejí menších stromů

K02 severozápad – ke Ctiměřicím

- obnova zaniklé cesty do Ctiměřic; umožní bezpečné pěší a cyklistické propojení obou obcí a rovněž rekreační využití, neboť je vedena poměrně členitou částí krajiny s řadou remízků a mezí

Dalšími plochami změn v krajině jsou plochy pro doplnění územního systému ekologické stability, často vymezené na orné půdě (K03 – K06). ÚSES je vymezen v souladu s Územně analytickými podklady. Plochy změn v krajině pro ÚSES jsou zařazeny mezi veřejně prospěšná opatření. Realizace nefunkčních biokoridorů i dalších změn v krajině (výsadby doprovodné zeleně podél nově navržených i stávajících komunikací) zvýší podíl zeleně v plochách nezastavěného území. Rodová a druhová skladba zeleně by měla vycházet z původních rostlinných společenstev

K03 severozápad – ke Ctiměřicím

- rozšíření stávajícího lokálního biokoridoru ÚSES (LBK 23)

K04 severozápad – ke Ctiměřicím

- rozšíření stávajícího lokálního biokoridoru ÚSES (LBK 23)

K05 severní okraj sídla

- doplnění chybějící části lokálního biokoridoru ÚSES (LBK 23)

K06 jihovýchod – podél Vlkavy

- doplnění chybějící části lokálního biokoridoru ÚSES (LBK 17)
-

9.4.4 Prostupnost krajiny

Prostupnost je zajištěna sítí účelových komunikací, které jsou využívány jednak ke zpřístupnění zemědělských a lesních pozemků, jednak k turistickému využití – blíže viz odůvodnění řešení dopravy. Pro zlepšení prostupnosti krajiny je navržena obnova některých zaniklých cest a doplnění cest nových. Další doplnění cest v nezastavěném území je možné v rámci stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Prostupnost krajiny nesmí být narušena oplocováním pozemků ve volné krajině (za „oplocení“ nejsou považovány oplocenky na PUPFL z důvodů ochrany před škodami způsobenou zvěří či dočasná oplocení pastvin). Oplocení jako stavba může být realizováno pouze v rámci současně zastavěného nebo zastavitelného území, přičemž musí zůstat zachováno napojení základního komunikačního systému obce na síť účelových komunikací v krajině.

9.4.5 Vodohospodářská a protierozní opatření

Na území obce se nenachází žádné vyhlášené záplavové území, je však žádoucí eliminovat rychlý odtok vody z krajiny a zlepšit její retenční schopnosti.

Pro snížení dešťového odtoku bude využita přirozená i umělá retence území. Pro zvýšení retenční schopnosti krajiny navrhuje územní plán tato opatření:

- zejména v plochách smíšeného nezastavěného území (index p – přírodní, o – ochranná a protierozní funkce) budou ve vyšší míře uplatněny prvky zvyšující retenční kapacitu území, tzn. trvalé travní porosty, liniové stromové porosty, rozptýlená zeleň či meze. Vyhrazením dostatečně širokých pásů smíšeným funkcím nezastavěného území se umožní provedení revitalizace vodních toků, eventuálně výstavba retenčních nádrží apod.;
- funkci protierozního opatření v krajině plní rovněž prvky územního systému ekologické stability a příkopy podél polních cest;
- v území určeném k zástavbě je třeba zabezpečit, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území byly po výstavbě srovnatelné se stavem před ní; odvodnění je nutno řešit kombinovaným systémem přirozené/umělé retence, např. vsakem na pozemcích, odvedením obvodovým drenážním systémem do jám v nejnižším místě plochy (regulovaný odtok do recipientu, popř. následné využití vody pro zálivku v době přísušku);
- podél koryt vodních toků a vodních ploch je nutné zachovat volné nezastavěné a neoplocené území o šíři min. 6 m od břehové hrany na obě strany (tzv. potoční koridor) pro břehové porosty a jako manipulační pruh pro účel správy a údržby vodního toku.

9.4.6 Zdůvodnění vymezení územního systému ekologické stability

Zachování biodiverzity přírodních ekosystémů a stabilizační působení na okolní antropicky narušenou krajinu má územní systém ekologické stability, který představuje účelové propojení ekologicky stabilních částí krajiny do funkčního celku.

Územní plán Semčice vymezuje trasy a hranice biokoridorů a biocenter v regionální a lokální úrovni. Z hlediska prostorové funkčnosti se jedná prvky ÚSES funkční (existující, jednoznačně vymezené, zařazené do etapy stav) a částečně funkční a nefunkční, (rámcově vymezené, zařazené do etapy návrh). Navržené prvky ÚSES jsou zařazeny do veřejně prospěšných opatření nestavební povahy.

Podkladem pro návrh územního plánu Semčice jsou nadřazené územně plánovací dokumentace, které určují umístění regionálních prvků ÚSES, územně technické podklady, územně analytické podklady a průzkumy v terénu.

Koncepce ÚSES vychází jednak z uvedených podkladů, dále pak z urbanistického řešení návrhu rozvojových ploch. V návrhu územního plánu je provedeno sjednocení všech podkladů, vzájemné propojení a dílčí úpravy ve vazbě na katastrální mapu. Prvky ÚSES byly v rámci zpracování územního plánu upřesněny do parcel. Označení prvků ÚSES je převzato z Územně analytických podkladů.

Základní parametry prvků ÚSES zasahujících do řešeného území

Regionální biocentrum č. 1009 „Jabkenicko“ (RC 1009) – v jižní části území

- stav: funkční
- biocentrum zasahuje do řešeného území jen zcela okrajově

Lokální biocentrum č. 11 (LC 11) – les na Holi

- stav: funkční
- výměra: 20,5 ha
- geobiocenologická typizace: 2B-BD2, BD2, 2BD3, 2BC4
- druh pozemku: polokulturní les, dubohabrové lesní společenstva
- návrh opatření: při obnově porostu podpořit přirozená společenstva dle typologické jednotky

Lokální biokoridor č. 17 (LK 17) – v jižní části území podél Vlkavy

- stav: nefunkční
- výměra: 1,49 ha
- geobiocenologická typizace: 2BC(C)4-5
- druh pozemku: regulovaný vodní tok v hlubokém příkopu s bylinným rudérálním porostem
- návrh opatření: výsadby dřevinné vegetace po jedné straně vodoteče

Lokální biokoridor č. 23 (LK 23) – severozápadně od sídla

- stav: částečně funkční
- výměra: 1,88 ha, do řešeného území zasahuje částečně (cca 50%)
- geobiocenologická typizace: 2B3-4, 2BC3-4
- druh pozemku: koridor je veden podél cesty s doprovodnou zelení
- návrh opatření: v nefunkčních úsecích bude koridor doplněn dřevinami na šířku 15 – 20 metrů

9.5 Zdůvodnění stanovení podmínek pro využití a prostorové uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití

Plochy s rozdílným způsobem využití jsou navrženy tak, aby na vhodných místech umožňovaly mísení vzájemně slučitelných funkcí a zbytečně neomezovaly kvalitativní rozvoj sídla, ale zároveň aby nedocházelo ke vzájemným střetům jednotlivých funkcí v území.

Územním plánem Semčice jsou vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití v souladu s vyhláškou 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území. Nad rámec ploch uvedených v § 4 -19 této vyhlášky jsou vymezeny samostatné plochy zeleně, což umožňuje § 3, odst. (4). Plochy zeleně jsou vymezeny tam, kde je vhodné tyto plochy stabilizovat, či nově umístit a ochránit je před zástavbou. Jsou součástí systému sídelní zeleně.

Aby bylo dosaženo co největší flexibility využití jednotlivých ploch a nebyly vyvolána potřeba častých změn územního plánu, jsou v maximální možné míře vymezeny plochy smíšené, které umožňují vedle bydlení i provozování drobných výrobních činností, služeb a vybavenosti, které jsou slučitelné s funkcí bydlení a nenarušují ji.

Při umístění podmíněně přípustného využití je u mnoha ploch nutné dokladovat, že nedojde k narušení užívání staveb a zařízení v jejich okolí a ke snížení kvality prostředí, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí prachu a pachů, přiměřeného množství zeleně či oslunění. Požadavek na zachování pohody bydlení a kvality prostředí se opírá o rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2006, č. j. 2 As 44/2005 - 116 (č. 850/2006 Sb. NSS), kde se mimo jiné uvádí, že „požadavky na pohodu bydlení nelze absolutizovat a že určité zatížení okolí způsobuje každá stavba, přičemž po vlastnících okolních staveb je spravedlivé požadovat, aby takovéto zatížení snášeli, je-li přiměřené poměrům“. Uvedená kritéria (jako hladina hluku, emise prachu a pachů a podobně) tedy není možné brát zcela absolutně, nýbrž tak, že je nelze zhoršit nad míru přiměřenou poměrům.

Nepřípustné využití uvedené v podmínkách pro plochy s rozdílným způsobem využití nelze v dané ploše povolit. Pokud takovéto využití v ploše existuje, je nutné podnikat kroky k ukončení jeho existence nebo k transformaci na využití hlavní, přípustné či podmíněně přípustné.

Pro zachování urbanistických hodnot a jejich rozvíjení v rámci nové výstavby jsou v podmínkách prostorového uspořádání stanoveny pro jednotlivé plochy v sídle struktury zástavby, které je třeba při výstavbě dodržet. Jedním z hlavních požadavků je umístování staveb ve vazbě na přilehlá veřejná prostranství, aby byl zachován stávající charakter zástavby. Umístování staveb v „zeleni“ může být vhodné na okraji sídel a případně ve volné krajině, ovšem zpravidla nikoli uvnitř sídel. Ve vazbě na jádro sídla je požadována rostlá struktura zástavby, která vychází ze způsobu umístování typické regionální zástavby (viz například Škabrada, J.: Lidové stavby); cílem je zachovat prostorové utváření a ráz sídla, být třeba za použití soudobých výrazových prostředků.

Dalšími podmínkami prostorového uspořádání je zejména určení maximální výšky zástavby, která má zamezit narušení panoramatu sídla a změně měřítka veřejných prostranství v jeho rámci, a regulace nezpevněných ploch, napomáhající zachování přiměřeného podílu zeleně.

9.6 Zdůvodnění návrhu veřejně prospěšných staveb a opatření

Plochy s možností vyvlastnění

Do ploch veřejně prospěšných staveb a opatření s **možností vyvlastnění** dle §170 stavebního zákona jsou zahrnuty:

Plochy pro dopravní infrastrukturu:

- navržené místní komunikace (VD1 – VD8) – zpřístupňují nové zastavitelné plochy, případně zajišťují dopravní obsluhu uvnitř zastavitelných ploch; jde o plochy nezbytné k zajištění přístupu k zastavitelným plochám, případně k jednotlivým stavebním pozemkům,
- plocha pro navrženou účelovou komunikaci (VD9) – nová cesta v trase bývalé železniční vlečky; zpřístupňuje zemědělské pozemky, zlepšuje prostupnost krajiny, propojuje Semčice s okolními obcemi s možností využití jako turistické a cyklistické trasy,
- plocha pro úpravu křižovatky silnic III. třídy (VD10) – umožňuje její úpravu, aby vyhověla požadavkům na rozhledové úhly a na bezpečnost provozu.

Plochy pro založení prvků ÚSES:

- plochy lokálních biokoridorů VULK17 a VULK23 – vytvářejí podmínky pro doplnění nefunkčních částí lokálních biokoridorů ÚSES.

Plochy s možností uplatnění předkupního práva

Plochy pro veřejně prospěšné stavby a opatření s **možností uplatnění předkupního práva** dle §101 stavebního zákona nejsou územním plánem Semčice navrženy.

9.7 Zdůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

Návrh územního plánu Semčice vyznačil 3 plochy, ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno zpracováním územních studií. Tyto studie budou zpracovány za podmínek pro pořízení, které jsou stanoveny ve výrokové části, a to do 4 let od vydání územního plánu.

Jde o plochu bydlení, smíšenou obytnou plochu a plochu občanského vybavení pro tělovýchovu a sport. Tyto plochy mohou být využity až po vyřešení specifických problémů, které jejich možné využití provází – jsou uvedeny ve výrokové části.

Mimo to zůstávají podkladem pro rozhodování i dvě existující urbanistické studie, a to „Semčice – východ“ a „Semčice – 3. ulice“, neboť důvody, pro které byly tyto studie pořízeny (tedy zejména zachování urbanistických kvalit zástavby), stále trvají.

9.8 Zdůvodnění vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt

V Semčicích se nachází řada architektonicky významných staveb, vzniklých díky existenci zdejšího Řepařského institutu. Jde zejména o vily z období 1. republiky (č. p. 70, 71, 72 a 90), které spadají do ploch bydlení městského charakteru (BM) a ploch občanského vybavení – veřejné infrastruktury (OV), a dále o budovu bývalé Semenářské stanice (č. p. 69), spadající do plochy výroby a skladování – výzkumu specifického (VX1). Cílem je zachovat kvalitu těchto staveb, ovlivňujících charakter Semčic. Proto pro všechny uvedené stavby může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace staveb jen autorizovaný architekt.

Další cenné stavby, jako je areál kostela sv. Prokopa a některé usedlosti a chalupy, jsou předmětem památkové ochrany (resp. památkového zájmu). Zachování jejich kvalit je tedy především úkolem orgánů památkové péče. Proto u nich územní plán podmínku vypracování architektonické části projektové dokumentace pouze autorizovaným architektem neuplatňuje.

10. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

viz § 53 odst. 5 f) Stavebního zákona

Východiska

Vyhodnocení současného využití území

- celková výměra území obce: 398 ha
- zastavěné území celkem: 59 ha
- zastavěné území je využito účelně
- několik dílčích proluk v obytné zástavbě umožňuje do budoucna její mírné zahušťování, jde o plochy pro max. 10 RD

Vyhodnocení zastavitelných ploch vymezených původním územním plánem obce (ÚPO) a jeho změnou č. 1

- zastavitelné plochy: cca 24,8 ha, z toho:
 - plochy bydlení a smíšeného bydlení: cca 18,8 ha
 - plochy pro sportovní zařízení: 0,9 ha
 - plochy pro výrobní aktivity: cca 5,1 ha
- z toho bylo dosud zastavěno: 11,3 ha
 - plochy pro bydlení: 10,3 ha (cca 65 nových RD od schválení ÚPO v roce 2000)
 - ploch pro výrobu: 1,0 ha
- k zastavění zbývá cca polovina vymezených ploch (13,5 ha) z toho
 - pro bydlení a smíšené bydlení: 8,5 ha
 - pro sportovní zařízení: 0,9 ha
 - pro výrobu: 4,1 ha
- všechny dosud nezastavěné zastavitelné plochy, vymezené ÚPO a jeho změnou, byly v rámci zpracování územního plánu vyhodnoceny jako potřebné a byly převzaty do návrhu ÚP

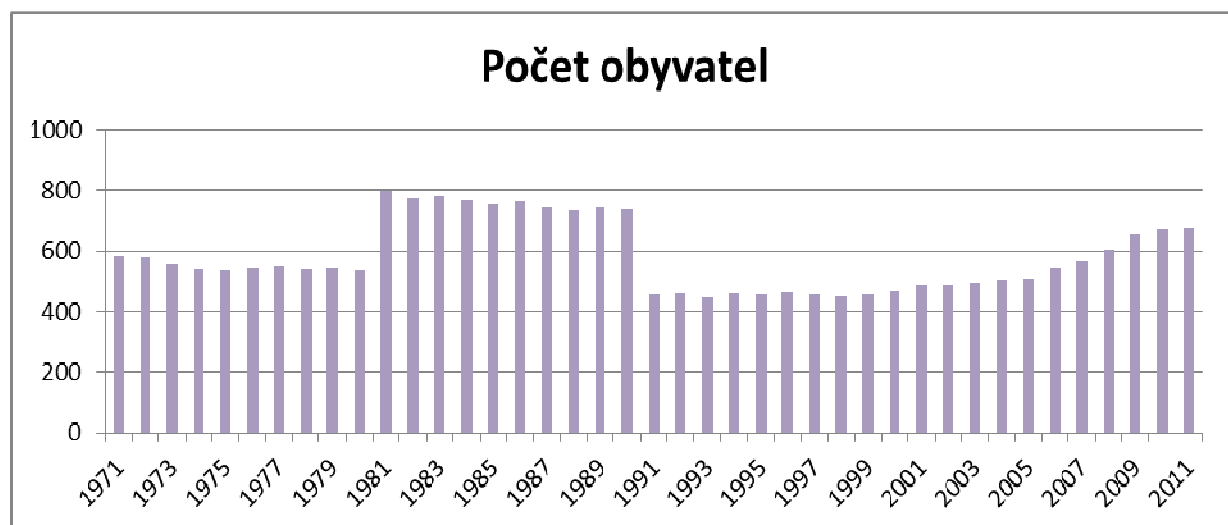
Demografický vývoj

V současné době má obec 709 obyvatel (údaj Českého statistického úřadu k 31. 12. 2012), přičemž jejich počet od konce 90. let a zejména od roku 2005 setrvale roste. Nárůst za posledních 10 let je o více než 200 osob (viz tabulka dále).

Tento nárůst je dán především polohou obce ve vazbě na dobře prosperující Mladou Boleslav v kombinaci s kvalitním prostředím v obci a její nadprůměrnou občanskou vybaveností. S ohledem na vývoj suburbanizačních trendů v poslední době lze však předpokládat, že příliv nových obyvatel bude postupně slábnout – naznačují to i demografická data za roky 2010 až 2012.

V souladu s tím lze předpokládat, že nárůst počtu obyvatel v následujících cca 15-ti letech dosáhne maximálně 200 osob, pravděpodobně však o něco méně. Obec by tedy měla okolo 850 obyvatel. Uvažovanému nárůstu odpovídá potřeba ploch pro cca 60 nových rodinných domů. Při potřebné ploše pozemku kolem 1200 m² na jeden RD to vyvolává potřebu vymezení zhruba 7 – 8 ha ploch pro bydlení.

Vývoj počtu obyvatel obce dle ČSÚ:



Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

Nelze předpokládat, že všechny vymezené plochy (zejména pro bydlení) budou v budoucích cca patnácti letech beze zbytku využity. Za účelný považujeme určitý převis nabídky ploch (cca 25%), s ohledem na omezení spekulací s pozemky a na možnost větší variability rozvoje obce.

Územní plán vymezuje v návaznosti na výše uvedené skutečnosti:

- 9,3 ha zastavitelných ploch pro bydlení a smíšené bydlení, včetně veřejných prostranství tyto plochy zpřístupňujících a vymezené soukromé zeleně (plochy Z01, Z02, Z03a, Z03b, Z05, Z07, Z08, Z09, Z10, Z11a, Z11b a smíšenou plochu Z13),
- 0,9 ha zastavitelných ploch pro zařízení tělovýchovy a sportu (plochy Z04 a Z06),
- 3,9 ha zastavitelných ploch pro výrobu (plochy Z12, Z15, Z17a, Z17b a Z17c).

Veškeré plochy pro novou zástavbu jsou navrženy v návaznosti na zastavěné území, přitom naprostá většina z nich (přes 90%) je převzata z původního ÚPO a jeho změny č. 1.

11. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

viz příloha č. 7 k vyhlášce č.500/2006 Sb., část II. odst. 1 a)

Územní plán respektuje všechny nadmístní systémy technické i přírodní - jsou zakresleny v koordinačním výkrese O1.

Řešení územního plánu neovlivní širší vztahy.

12.VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

viz příloha č. 7 k vyhlášce č.500/2006 Sb., část II. odst. 1 b)

Územní plán je zpracován na základě schváleného Zadání, které bylo upraveno a doplněno podle výsledku projednání. Požadavky vyplývající ze zadání jsou řešeny v jednotlivých částech územního plánu. Označení kapitol v následujícím textu odpovídá označení kapitol v zadání.

a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury

Tyto požadavky byly splněny. Územní plán vytváří územní podmínky pro rozvoj obce v souladu se zadáním a přitom chrání a rozvíjí přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Řešení územního plánu je v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, tedy PÚR ČR 2008 a ZÚR Středočeského kraje.

a.1) Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

Požadavky byly splněny:

- Plošné uspořádání je patrné z výkresu P2 – Hlavní výkres, podmínky pro využití ploch z kapitoly f) výrokové části. Vymezeno bylo celkem 17 zastavitelných ploch a 1 plocha přestavby.
- Podmínky prostorového uspořádání jsou rovněž součástí kapitoly f) výrokové části a přehledně je lze vyčíst ze schémat S1 – Schéma charakteru a struktury zástavby a S2 – Schéma výškové regulace zástavby.
- Územní plán stanoví systém veřejných prostranství (včetně jejich hierarchie) a systém sídelní zeleně, blíže viz především kapitoly c.4), c.6) a f.2) výrokové části.
- Zastavitelné plochy byly z velké míry převzaty z původního územního plánu obce a jeho změny č. 1. Několik málo ploch, které byly doplněny, vychází z požadavků Zadání a z celkové koncepce rozvoje obce.
- Další požadavky na urbanistickou koncepci jsou zapracovány do kapitoly c) výrokové části a jsou patrné z výkresu P2 a schémat S1 a S2

a.2) Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn

Požadavky byly splněny:

- Koncepce řešení jednotlivých sítí technické infrastruktury je patrná z výkresů O3 Energetika a spoje a O4 Vodní hospodářství a z kapitoly d.2) výrokové části. Byla ověřena kapacita jednotlivých sítí i možnosti zvýšení jejich kapacity. Byly stanoveny zásady pro napojení nových lokalit, konkrétní řešení bude předmětem navazující dokumentace.
- Byla stabilizována síť silnic, místních komunikací i cest v krajině a navržena jejich doplnění a zlepšení parametrů. Byl vyřešen přístup ke všem zastavitelným plochám. Podrobně viz kapitola d.1) výrokové části a výkres P2 – Hlavní výkres.

- Byly vymezeny plochy pro rozvoj občanské vybavenosti pro tělovýchovu a sport a stanoveny podmínky pro rozvoj občanské vybavenosti i v dalších plochách, zejména v plochách bydlení a smíšených obytných.

a.3) Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona

Požadavky byly splněny:

- Jsou respektovány ZÚR Středočeského kraje a požadavky z nich vyplývající, jsou důsledně chráněny hodnoty území – viz kapitola 2 odůvodnění.
- Řešení krajiny rozvíjí možnosti pro její rekreační využití a zvýšení ekologické stability, vytváří podmínky pro založení prvků ÚSES a realizaci protierozních opatření, zohledňuje hodnoty krajiny a chrání její ráz. Blíže viz kapitola e) výrokové části.

b) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

Potřeba vymezení územních rezerv při zpracování územního plánu nevyplývala.

c) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

Veřejně prospěšné stavby a opatření byly vymezeny v souladu s platnou legislativou, územní plán navrhl 10 ploch pro veřejně prospěšnou dopravní infrastrukturu a 4 plochy pro veřejně prospěšná opatření – ÚSES. Plochy s možností uplatnění předkupního práva a asanace územní plán nenavrhuje. Podrobnosti jsou patrné z kapitol g) a h) výrokové části.

d) Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci

Územní plán vyznačil 3 plochy, u nichž je podmínkou pro rozhodování o změnách v území zpracování územní studie, jde vždy o rozsáhlejší zastavitelné plochy – viz výkres P1 – Základní členění území.

Plochy s podmínkou vydání regulačního plánu či uzavření dohody o parcelaci nebyly vymezeny.

e) Případný požadavek na zpracování variant řešení

Požadavek na zpracování variant řešení nebyl v Zadání uplatněn.

f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Výroková část i odůvodnění návrhu územního plánu jsou v souladu s platnými právními předpisy a s požadavky Zadání.

g) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Požadavky nebyly Krajským úřadem Středočeského kraje uplatněny.

13. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE

viz příloha č. 7 k vyhlášce č.500/2006 Sb., část II. odst. 1 c)

V územním plánu Semčice nejsou řešeny záležitosti nadmístního významu nad rámec ZÚR Středočeského kraje.

14. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

viz příloha č. 7 k vyhlášce č.500/2006 Sb., část II. odst. 1 d)

Odůvodnění vymezení ploch, které jsou předmětem vyhodnocení, je obsaženo v kapitolách odůvodnění:

- 9.2.1 – Přehled a zdůvodnění zastavitelných ploch a ploch přestavby
- 9.4.3 – Přehled a zdůvodnění ploch změn v krajině

14.1 Zemědělský půdní fond

(viz přiložené tabulky a výkres O2 Předpokládané záborů půdního fondu)

Toto vyhodnocení je zpracováno v souladu se společným metodickým doporučením MMR a MŽP „Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond v územním plánu“.

Tabulková část obsahuje jednak přehledně údaje o každé záborové lokalitě a jednak přehledy, bilancující třídy ochrany, účel ploch záboru dle druhů ploch s rozdílným způsobem využití, druhy pozemků, investice v půdě a zda je pozemek zemědělskou půdou či ne.

Území se vyznačuje vysokou kvalitou zemědělské půdy, vysokým zorněním i rozsáhlými investicemi do půdy – odvodněním. Územní plán proto minimalizoval vymezení zastavitelných ploch nad rámec těch, které již byly vymezeny původním územním plánem obce (ÚPO) a jeho změnou č. 1. Celkový rozsah zastavitelných ploch, vymezených původním ÚPO a jeho změnou, činil cca 24,8 ha. Z toho je dnes v zastavěném území cca 10,3 ha. K zástavbě zbývá cca 13,5 ha, které nový územní plán přebírá.

Byly uplatněny tři podněty občanů na vymezení nových zastavitelných ploch. V rámci projednávání zadání územního plánu však byly všechny vyhodnoceny jako nevhodné (dvě plochy nenavazovaly na zastavěné území a třetí sice ano, ale svým rozsahem jej neúměrně rozšiřovala), takže nebyly při zpracování územního plánu prověřovány.

Nově jsou zpracovatelem územního plánu doplněny pouze tři menší plochy o celkové výměře 2,3 ha (z toho pouze 0,6 je předmětem vyhodnocení záborů zemědělského půdního fondu):

- Z11a,b – bydlení v rodinných domech příměstské (BI) a zeleň soukromá a vyhrazená (ZS); plocha leží na zemědělské půdě s třídou ochrany 2 a její výměra je 0,8 ha, z čehož je předmětem vyhodnocení pouze 0,6 ha (zbytek je plochou bydlení v zastavěném území a nevyhodnocuje se),
- Z16a,b – veřejné prostranství (PV); plocha celá leží na pozemcích s kulturou „ostatní plochy“ a není tedy záborem zemědělského půdního fondu,

- P01 – dopravní infrastruktura silniční (DS); plocha leží v zastavěném území a je menší než 2000 m², tudíž není zábořem zemědělského půdního fondu,

Dále byly nově vymezeny plochy změn v krajině o celkovém rozsahu 3,4 ha. Z toho pouze 0,9 ha je předmětem vyhodnocení záborů půdního fondu, zbylé plochy jsou určeny pro založení územního systému ekologické stability a nevyhodnocují se – jejich přehled viz kapitola e.2) výrokové části územního plánu.

Shrnutí důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond (ZPF)

Celkový rozsah zastavitelných ploch a ploch změn v krajině, vymezených územním plánem, činí 19,2 ha.

Z toho **předmětem vyhodnocení je 13,3 ha** ploch, z čehož 12 ha (90%) je převzato z původního územního plánu obce. Konkrétně:

- zastavitelné plochy celkem 12,4 ha, z toho 12,1 ha na ZPF
- plochy změn v krajině celkem 0,9 ha, z toho 0,9 ha na ZPF
- celkem 13,3 ha, z toho 13,0 ha na ZPF (z toho 12,6 ha orná půda, 3,7 ha na půdách třídy ochrany 1 a 4,6 ha na půdách třídy ochrany 2)

Předmětem vyhodnocení není 5,7 ha ploch, konkrétně:

- plochy menší než 2000 m² v zastavěném území: P01, Z06, Z14, Z15,
- plochy bydlení v zastavěném území: Z02, Z03a, Z10, Z11a,
- plochy ÚSES: K03, K04, K05, K06,
- plochy, které leží celé na pozemcích s kulturou „ostatní plocha“: Z16a, Z16b, Z17c.

Návrhem územního plánu jsou v podobném rozsahu dotčeny půdy s třídou ochrany 3 (4,7 ha), s třídou ochrany 2 (4,6 ha) a s třídou ochrany 1 (3,7 ha). Tyto nejkvalitnější půdy však přiléhají k zastavěnému území a zastavitelné plochy nelze většinou situovat mimo ně. Naprostá většina zastavitelných ploch je navíc převzata z ÚPO a jeho změny č. 1, kde již tyto záboř byly vyhodnoceny.

14.2 Pozemky určené k plnění funkce lesa

Návrhem územního plánu nejsou dotčeny pozemky určené k plnění funkcí lesa.

Žádná zastavitelná plocha nezasahuje do ochranného pásma lesa, tj. do vzdálenosti 50 m od jeho okraje.

15. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ

Bude doplněno dle výsledků projednání.

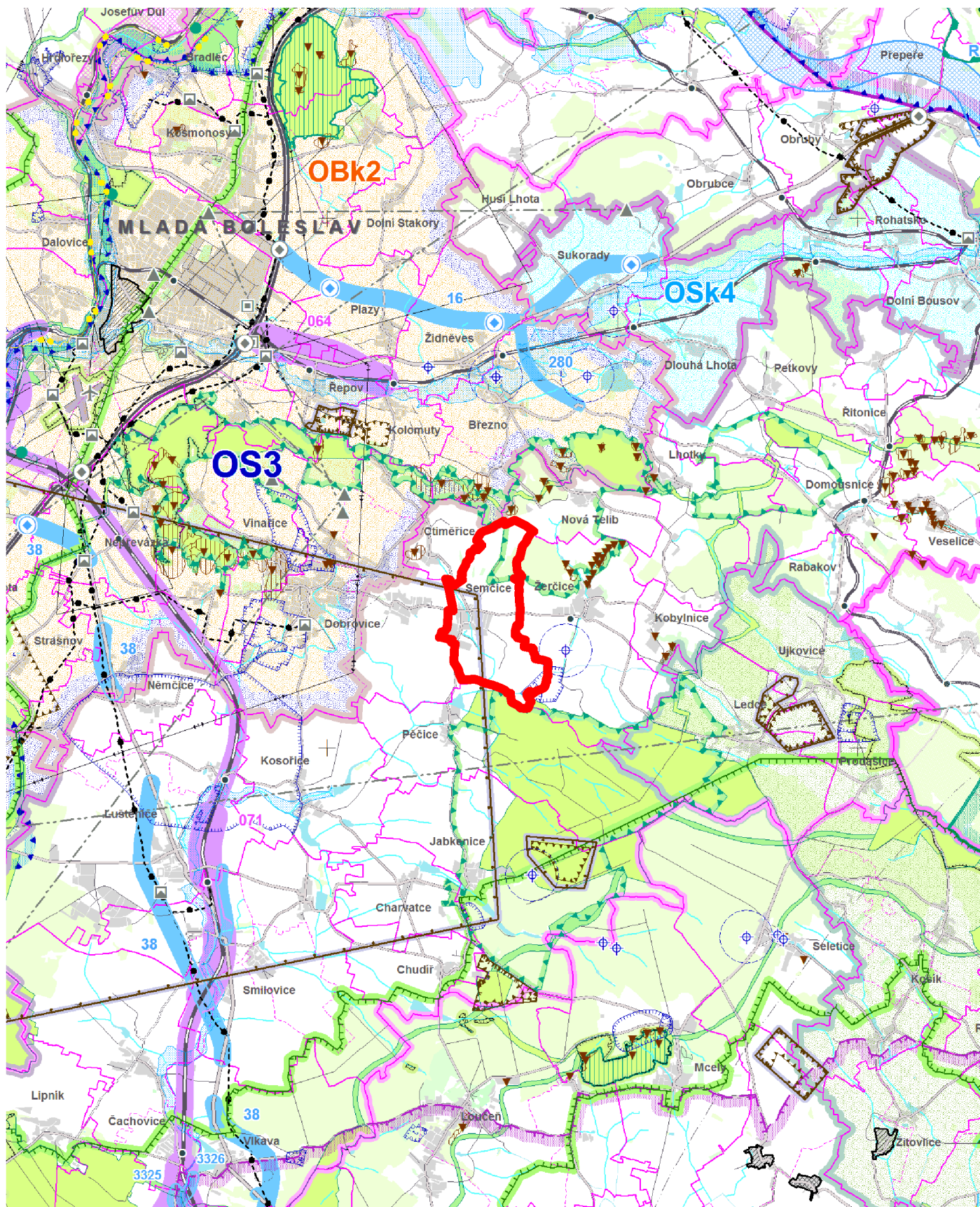
16. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

Bude doplněno dle výsledků projednání.

Územní plán Semčice

Širší územní vztahy

1 : 100 000



Jako podklad byl použit Koordinační výkres Zásad územního rozvoje Středočeského kraje