

Územní plán obce

SENEC


vydaný formou opatření obecné povahy

Zpracovatel : Ing.arch. Ivana Tichá
Sokolská 66
273 64 DOKSY
mail iti@mbox.vol.cz
Tel. 605 419 899



Pořizovatel : OÚ Senec
Senec 95
270 36 p. Lubná
Tel. 313 531 009

Datum: leden 2009

Pořizovatel:	OÚ Senec
Výkonný pořizovatel:	ing.arch. I. Tichá
Územní plán obce vydán formou opatření obecné povahy Usnesení zastupitelstva obce Senec č. o vydání ÚPO ze dne 4.2.2009	
ÚPO vydán dne 4.2.2009, nabytí účinnosti dne 4.2.2009	
Starosta obce	razítko
	
Stanovisko KÚ Stč. kraje vydáno dne 30.4.2008 čj. 64501/2008/KUSK	

Výrok**OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY****O VYDÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE SENEC**

Zastupitelstvo obce Senec, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, vydává za použití § 6 odst. 5, § 43 odst. 4 a § 54 stavebního zákona, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve spojení s § 171 a násl. zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu ve znění pozdějších předpisů a § 84 písmeno y) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích ve znění pozdějších předpisů

vydává formou opatření obecné povahy (OOP)

tento územní plán obce Senec, schváleného usnesením Zastupitelstva obce Senec dne 4.2.2009.

Pokyny a zásady pro rozhodování v území :

1. OOP platí pro správní území obce Senec, zahrnující katastrální území obce Senec. Je závazné pro všechny orgány, právnické a fyzické osoby při činnostech vyvolávajících změny ve funkčním využití a uspořádání území, v provádění staveb nebo jejich změn, při údržbě, užívání a odstraňování staveb, při povolování terénních úprav, prací a zařízení.
2. OOP vymezuje zastavěné území, zastavitelné plochy a nezastavěné území, podle §2 stavebního zákona.
3. Do zastavěného území a do zastavitelných ploch jsou zařazeny tyto funkční plochy:
 - plochy pro bydlení
 - zóna soustředěného bydlení
 - venkovská obytná zóna
 - nezastavitelné sady a zahrady v sídle
 - plochy smíšené obytné
 - plochy občanského vybavení
 - plochy pro tělovýchovu a sport
 - ostatní občanská vybavenost
 - plochy rekreace
 - plochy smíšené výrobní
 - plochy veřejných prostranství (vč. parků a zeleně)
 - plochy dopravní infrastruktury
 - plochy technické infrastruktury
4. Do nezastavěného území jsou zařazeny tyto funkční plochy:
 - plochy smíšené nezastavěného území
 - plochy lesní
 - plochy vodohospodářské a vodní
 - plochy zemědělského půdního fondu
 - plochy travních porostů
 - plochy extenzivních sadů
 - plochy přírodní
 - prvky ÚSES
5. Pro funkční plochy (zóny) vymezené v bodě 3 a 4 platí tyto funkční a prostorové regulativy:

Je stanoveno hlavní, přípustné a nepřípustné využití, případně podmíněně přípustné využití. Dále jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání, základní podmínky ochrany krajinného rázu (výšková regulace zástavby, intenzita využití pozemků).

FUNKČNÍ REGULACE

1. – Zóna soustředěného bydlení

hlavní:

- bydlení ve stávajících bytových domech s využitím pozemku parkovou úpravou (s případně sportovní plochou a plochou pro dětské hřiště) a hospodářským zázemím řešeným jednotně

přípustné:

- nezávadná domácí výroba např. administrativa, poradenská činnost, švadlena a pod.
- využití nebytových prostor pro provozovny drobných služeb a drobných podnikatelských aktivit nenarušujících životní prostředí v souladu s obecně platnými právními předpisy, např. služby nevýrobního charakteru
- realizace vestaveb v podkroví s možností využití pro bydlení
- parkování pouze na společném parkovišti nebo v odstavném pruhu komunikací, pokud to prostorové poměry dovolují, nebo v garážích řešených jako celek
- společné řešení hospodářského zázemí mimo prostory určené na odpočinek a sportovní vyžití, oddělené živými zelenými ploty

nepřípustné:

- umístování dočasných staveb (např. provizoria hospodářského zázemí)
- plechové objekty garáží
- výrobní činnost rušící hlučově, zápachem, či jinak bydlení (specifikováno v obecně platných právních předpisech a hygienických normách)

ZÁSADY PROSTOROVÉ REGULACE A REGULACE VÝSTAVBY

ZÁVAZNÉ LIMITY

- maximální podlažnost 2 n.p. + podkroví, přípouští se zvýšené přízemí na úroveň poloviny k.v. podlaží
- střechy sedlové se symetrickým sklonem - 15 - 50°, nebo valbové, krytina dělená, doporučena pálená keramická
- maximální intenzita zastavění pozemků:
zóna soustředěného bydlení 40%
- garáže budou tvořit jeden stavební celek s obytným objektem (např. suterén nebo polosuterén) nebo budou řešeny jako samostatný sloučený objekt pro více garáží
- v prostoru návsi bude dodržena stávající stavební čára (hlavní objekty budou umístovány přímo na tuto stavení čáru, nikoliv v odstupu volně na parcelu)
- povrchové úpravy jsou doporučeny z přírodních materiálů, hladké štukové nebo vápenné omítky, tvrdá pálená krytina
- pozemek bude oplocen; oplocení se doporučuje dřevěné nebo vyzdívané, případně kombinace podezdívek, sloupků a dřeva, v případě zástavby na návsi budou uzavřeny vjezdy do vnitřního prostoru vraty a vrátky vstupy pro pěší (dle prostorových možností)
- dále platí podmínky stanovené ve vyhl. 501/2006 (možnost umístění dalších staveb dle § 103 odst. 1 písm. a) bod 1 a bod 5, písm. d) bod 5 SZ)

2 - Venkovská obytná zóna

hlavní:

- bydlení a rekreace v rodinných domech s užitkovou zahradou a drobným hospodářským zázemím

přípustné:

- drobná chovatelská činnost, která neovlivní sousední obytné objekty (nutno stanovit PHO individualně tak, aby nedocházelo k zásahu PHO na hranici sousedního pozemku)
- maloobchod, stravování, služby, drobné podnikatelské aktivity nenarušující životní prostředí v souladu s obecně platnými právními předpisy
- malé penziony do 10 lůžek
- zahradnictví
- využívání staveb pro bydlení pro rekreaci (jako chalupy)
- stavba objektů pro rodinnou rekreaci, avšak pouze takových, které svým vzhledem a charakterem odpovídají okolní venkovské zástavbě (převaha omítaného zdiva oproti dřevu, střechy sedlové – viz zásady prostorové regulace dále), zastavěná plocha min 60 m², stavba má charakter rekreačního domku, nikoliv chaty
- na pozemek lze umístit drobné účelové stavby
- parkování v rámci vlastních pozemků nebo v odstavných pruzích veř. komunikací, pokud to prostorové poměry dovolují

nepřípustné:

- výrobní činnost narušující kvalitu obytného prostředí nadměrnou hlučností, prašností, zápachem, případně jiné složky životního prostředí - podzemní vody, vegetaci apod. prostředí v souladu s obecně platnými právními předpisy (nepřípustné je umístování autoservisů, klempíren, lakoven, kovovýroby...)
- stavby náročné na dopravní obsluhu, parkování aut nad 3,5 t a autobusů na místních komunikacích
- umístování dočasných staveb, které by narušily charakter zástavby zvláště v zachované historické zástavbě např. plechové dílny, provizoria

ZÁSADY PROSTOROVÉ REGULACE A REGULACE VÝSTAVBY

ZÁVAZNÉ LIMITY

- maximální podlažnost 1 n.p. + obytné podkroví, připouští se zvýšené přízemí na úroveň poloviny k.v. podlaží
- střechy sedlové se symetrickým sklonem (nejméně 35°, optimálně 40 - 50°) ve skupinové výstavbě, jinak 35 - 50°, nebo valbové, krytina dělená, doporučená pálená keramická
- maximální intenzita zastavění pozemků:
venkovská obytná zóna 25%
- garáže budou tvořit opticky jeden stavební celek s obytným objektem (u RD), odchylka dle specifických podmínek pozemku je možná po odsouhlasení obcí
- dostavby objektů v prolukách musí zachovávat jednotný odstup od komunikace a jednotné řazení objektů štítem nebo hřebenem do ulice dle okolí (v návaznosti na okolní zástavbu)
- v případě dostaveb a nové zástavby v prostoru obvodu návsi musí být novostavby umístěny na stavební čáru vymezenou historickou zástavbou po obvodě návsi, nikoliv ve středu parcely či v odsunutě poloze od historické stavební čáry
- hlavní obslužné komunikace v nově zastavovaných lokalitách budou mít alespoň jednostranné uliční stromořadí (z drobných kulovitých dřevin např.)
- zástavba bude důsledně realizována ve směru od zastavěného území ven do krajiny
- pro novou výstavbu, ale i dostavbu v prolukách doporučujeme zachovat tradiční typ venkovské chalupy na protáhlém obdélníkovém půdorysu
- povrchové úpravy jsou doporučeny z přírodních materiálů, hladké štukové nebo vápenné omítky, tvrdá pálená krytina; rovněž oplocení se doporučuje dřevěné nebo vyzdívané, případně kombinace podezdívek, sloupků a dřeva
- pokud dojde v rámci stávajícího zastavěného území k parcelaci větších zahrad za účelem nové zástavby, musí zůstat u původního objektu parcela alespoň 1000 m² a u nového objektu min 800m²,
- nová zástavba musí respektovat stávající charakter okolních objektů a jejich architektonický výraz; objekty s plochou střechou jsou zakázány
- dále platí podmínky stanovené ve vyhl. 501/2006 (možnost umístění dalších staveb dle § 103 odst. 1 písm. a) bod 1, 4 a 5, písm. d) bod 5 SZ). Dále lze na pozemek umístit jednu stavbu pro podnikatelskou činnost odp. parametry §104 odst. 2 písm. d) SZ, není-li možno zabezpečit požadovanou funkci v RD

3 - Nezastavitelné sady a zahrady v sídle

hlavní:

- sady a zahrady jako součást ploch pro bydlení

přípustné:

- zařízení sloužící k rekreaci a sportu obyvatel domu, např. malé hřiště, bazén apod.
- skleníky
- u sadů a zahrad pěstební činnost, dále umístování jedné drobné účelové stavby související s pěstební činností (do 16 m² zastavěné plochy, výška max 4,5m)
- u sadů a zahrad oplocování

nepřípustné:

- umístění stánků a reklamních zařízení
- umístování dočasných staveb
- oplocování s výjimkou zahrad a sadů
- zákaz průmyslové a skladovací činnosti

4 - Plochy smíšené obytné

hlavní:

- bydlení v rodinných domech s užitkovými zahradami a omezeným chovem domácího zvířectva
- provozování řemeslné výroby a výrobních služeb v rámci hospodářských staveb

přípustné:

- chovatelství v rámci rodinných farem tak, aby individuálně stanovené PHO nezasahovalo fasádu sousedních obytných objektů
- maloobchod, stravování, služby, drobné a střední řemeslnické dílny a podnikatelské aktivity nenarušující životní prostředí v souladu s obecně platnými právními předpisy
- na pozemek lze umístit při dodržení max intenzity zastavění pozemku dle prostorové regulace objekt pro výrobu a skladování (skladování pouze pro potřebu vlastní výroby) nebo zemědělskou stavbu (při dodržení individuálně stanoveného PHO)
- na pozemek lze umístit drobné účelové stavby
- stavby ubytovacích zařízení - penzionů – max kapacita 15 lůžek
- zahradnictví
- parkování v rámci vlastních pozemků, případně v odstavných pruzích veř. komunikací (pro podnikatelské účely však důsledně parkování na vlastních pozemcích – př. OA hostů penzionu)

nepřípustné:

- nadměrně rušící činnost průmyslová i zemědělská nad limit stanovený obecně platnými právními předpisy
- stavby náročné na dopravní obsluhu, parkování aut nad 3,5 t a autobusů na místních komunikacích
- skladování materiálu mimo vlastní pozemek
- umístování dočasných staveb, které by narušily architektonický ráz okolní zástavby
- jsou vyloučeny záměry obsažené v příloze č. 1 kategorie I. a II. zák. č. 100/2001 Sb, v platném znění

ZÁSADY PROSTOROVÉ REGULACE A REGULACE VÝSTAVBY

ZÁVAZNÉ LIMITY

- maximální podlažnost 1 n.p. + obytné podkroví, přípouští se zvýšené přízemí na úroveň poloviny k.v. podlaží
- střechy sedlové se symetrickým sklonem (nejméně 35°, optimálně 40 - 50°) nebo valbové, krytina dělená, doporučena pálená keramická
- maximální intenzita zastavění pozemků:
smíšená obytná zóna 35%
- garáže budou tvořit jeden optický stavební celek s obytným objektem (u RD), odchylka dle specifických podmínek pozemku je možná po odsouhlasení obcí
- dostavby objektů v prolukách musí zachovávat jednotný odstup od komunikace a jednotné řazení objektů štítem nebo hřebenem do ulice dle okolí (v návaznosti na okolní zástavbu)

- hlavní obslužné komunikace v nově zastavovaných lokalitách budou mít alespoň jednostranné uliční stromořadí (z drobných kulovitých dřevin např.)
- zástavba bude důsledně realizována ve směru od zastavěného území ven do krajiny
- nová zástavba musí respektovat stávající charakter okolních objektů a jejich architektonický výraz; objekty s plochou střechou jsou zakázány
- pro novou výstavbu, ale i dostavbu v prolukách, doporučujeme zachovat tradiční typ venkovské chalupy na protáhlém obdélníkovém půdorysu, případně i s řešením hospodářského zázemí formou izolovaného dvora
- povrchové úpravy jsou doporučeny z přírodních materiálů, hladké štukové nebo vápenné omítky, tvrdá pálená krytina; rovněž oplocení je doporučeno dřevěné nebo vyzdívané, případně kombinace podezdívek, sloupků a dřeva
- pokud dojde v rámci stávajícího zastavěného území k parcelaci větších zahrad za účelem nové zástavby, musí zůstat u původního objektu parcela alespoň 1000 m² a u nového objektu min 800m²
- nová zástavba musí respektovat stávající charakter okolních objektů a jejich architektonický výraz; objekty s plochou střechou jsou zakázány
- v návesních prostorách nutno zachovat v případě umístění novostavby v proluce či na stavebním pozemku v dotyku návesního prostoru umístění objektu novostavby na stavební čáru vymezenou zástavbou návesního prostoru
- dále platí podmínky stanovené ve vyhl. 501/2006 (možnost umístění dalších staveb dle § 103 odst. 1 písm. a) bod 1, 4 a 5, písm. d) bod 5 SZ). Dále lze na pozemek umístit jednu stavbu pro podnikatelskou činnost, není-li možno zabezpečit požadovanou funkci v RD

5 – Plochy pro tělovýchovu a sport

hlavní:

- sport a aktivní rekreace

přípustné:

- odstavování vozidel (v souvislosti se sportovní činností) na vyhrazeném pozemku
- podnikatelská činnost, související přímo se sportovní náplní (stravování, posilovny, klubová činnost..), s vlastními účelovými stavbami (nesmí negativně ovlivňovat sousední stavby pro bydlení nad rámec stanovený obecně platnými právními předpisy)
- víceúčelové využití sportovní plochy pro kulturní nebo zábavní podniky
- krátkodobé ubytování
- zeleň
- dětské hřiště

nepřípustné:

- trvalé bydlení
- výrobní činnost zemědělská a průmyslová, sklady
- podnikatelská činnost bez souvislosti se sportem
- stavby individuální rekreace
- umísťování dočasných staveb

ZÁSADY PROSTOROVÉ REGULACE A REGULACE VÝSTAVBY

ZÁVAZNÉ LIMITY

- nutno zpracovat individuálně záměr a posoudit ho - musí se přizpůsobit charakteru okolních staveb a měřítku
- přípustný je převažující podíl ploch zastavěných a hřišť nad plochami volnými

6 – Plochy ostatní občanské vybavenosti

hlavní:

- občanská vybavenost sloužící pro veřejně prospěšné a nezbytné činnosti zabezpečující základní potřeby obyvatel obce a návštěvníků s komerčním i nekomerčním využíváním (obchod, hostinec, ,

Zpracovatel: ing.arch. I. Tichá	územní plán obce	počet stran 21
Pořizovatel: OÚ Senec	SENEC	
Dat. 4.2.2009	opatření obecné povahy	

víceúčelový sál, nevýrobní služby, správa, školská zařízení, zdravotní zařízení, pošta, kulturní zařízení)

přípustné:

- trvalé ubytování správce, majitele, disponibilní byt obce
- parkování na vyhrazených parkovištích
- veřejná nebo vyhrazená zeleň
- dětské hřiště

nepřípustné:

- výrobní činnost, nevhodně narušující provoz těchto zařízení a okolní zástavby zvýšenou hlučností, prašností, zápachem nad limit stanovený obecně platnými právními předpisy
- umisťování dočasných staveb, umisťování stánků

ZÁSADY PROSTOROVÉ REGULACE A REGULACE VÝSTAVBY

ZÁVAZNÉ LIMITY

- nutno zpracovat individuálně záměr a posoudit ho - musí se zachovat stávající charakter okolních staveb a měřítko

7 – Plochy rekreace

<u>hlavní:</u>
- rekreace v objektech individuální rekreace se zahradou

přípustné:

- stavba objektů pro individuální rekreaci, které svým měřítkem odpovídají okolní zástavbě, stavba má charakter rekreačního domku či chaty
- skleníky
- u sadů a zahrad oplocování
- u sadů a zahrad pěstební činnost, dále umisťování jedné drobné účelové stavby související s pěstební činností (do 16 m² zastavěné plochy, výška max 4,5m)
- parkování v rámci vlastních pozemků, případně na odstavných pružích veř.komunikací, pokud to prostorové poměry dovolují

nepřípustné:

- umisťování doplňkových staveb s výjimkou staveb plnicích rekreační funkci jako např. sauna, bazén a pod.
- výrobní činnost
- umisťování dočasných staveb (plechové dílny, přístřešky apod.)
- parkování aut nad 3,5 t, zemědělských strojů a autobusů na místních komunikacích

ZÁSADY PROSTOROVÉ REGULACE A REGULACE VÝSTAVBY

ZÁVAZNÉ LIMITY

- maximální podlažnost 1 n.p. + obytné podkroví
- střechy sedlové - maximální intenzita zastavění pozemků:
rekreační zóna 25%
- garáže budou tvořit opticky jeden stavební celek s rekreačním objektem
- povrchové úpravy jsou doporučeny z přírodních materiálů, hladké štukové nebo vápenné omítky, dřevo, tvrdá pálená krytina, kamenné nebo keramické obklady a dlažba; rovněž oplocení se doporučuje dřevěné nebo vyzdívané, případně kombinace podezdívek, sloupků a dřeva
- nová zástavba musí respektovat měřítko okolních objektů ; objekty s plochou střechou jsou zakázány

8 – Plochy smíšené výrobní**hlavní:**

- výrobní a obslužná funkce, zemědělská výroba související se zemědělskou prvovýrobou, placené služby, komerční činnost, zařízení výrobních provozoven přiměřeného rozsahu ve vztahu ke kapacitě pozemku, která však hlukem, pachem, prašností a pod. neovlivní negativně přílehlou obytnou zónu, neznečišťuje ovzduší a povrchové či podzemní vody

přípustné:

- pěstební činnost zásobních zahrad, školek na volných plochách či ve sklenících
- zpracovatelská a administrativní činnost
- garáže a parkovací plochy do 1000 m²
- bydlení majitele nebo správce, popř. zaměstnanců
- prodej produktů farmy
- izolační zeleň
- zahradnictví
- chov hospodářských zvířat do 50 dobytčích jednotek, po posouzení PHO, přičemž individuálně stanovené PHO nesmí zasahovat fasádu sousedních obytných či rekreačních objektů
- sklady

nepřípustné:

- provozování závadné výroby s negativním vlivem na přílehlou smíšenou či obytnou zónu, znečišťování ŽP nad rámec stanovený obecně platnými právními a zvláštními předpisy
- umístování dočasných staveb
- jsou vyloučeny záměry obsažené v příloze č. 1 kategorie I. a II. zák. č. 100/2001 Sb, v platném znění

ZÁSADY PROSTOROVÉ REGULACE A REGULACE VÝSTAVBY**ZÁVAZNÉ LIMITY**

- situování nových objektů bude stanoveno dle konkrétního záměru, který musí být vždy zpracován, avšak bude dodrženo:
- max zastavění pozemku 40%
- podíl zeleně bude tvořit alespoň 20 %
- po obvodě bude izolační zeleň, oplocení tradiční, ne vlnitý plech či panel
- nároky na parkování budou kryty na vlastním pozemku
- max výška 10m
- max zastavěná plocha jednoho objektu 50x100m (záměr nutno posuzovat individuálně tak, aby nebyl narušen charakter okolní zástavby)

9 – Plochy veřejných prostranství**hlavní:**

- slouží k obecnému užívání, jsou veřejně přístupné bez omezení (náměstí, ulice, tržiště, chodníky, parky, zeleň veřejná a vyhrazená sloužící pro krátkodobou rekreaci a společenský styk a tvořící estetický doplněk staveb a urbanizovaného prostoru. Je tvořena intenzivně udržovanou zelení, jsou zde vedeny pěší cesty.

přípustné:

- konání společenských akcí
- umístování dětských hřišť a drobné sportovní vybavenosti
- umístování prvků drobné architektury
- krátkodobé parkování na k tomu účelu vyhrazených plochách
- umístování přenosných stánků a prodejních zařízení při konání trhů (krátkodobé)

nepřípustné:

- umístování trvalých i dočasných staveb
- oplocování s výjimkou vyhrazené zeleně u obč. vybavenosti (pokud je pozemek součástí veř. prostranství)
- u zeleně veřejné a vyhrazené zákaz vjezdu motorových vozidel kromě prostředků určených k zásobování a obsluze staveb zde lokalizovaných

ZÁSADY PROSTOROVÉ REGULACE A REGULACE VÝSTAVBY

NEJSOU STANOVENY – NUTNÉ INDIVIDUÁLNÍ POSOUZENÍ; OBECNĚ PLATÍ:

- výsadby z vhodného sortimentu, tradičně užívaného v místě s ohledem na klimatické podmínky, nadmořskou výšku, odpovídající domácím rostlinným společenstvím - tedy omezit jehličnany s výjimkou borovic, omezit exoty
- výsadby veř. zeleně nutno koordinovat i z hlediska záměrů trasování inž. sítí
- ohrazení pozemku nebo části (např. děts. hřiště) pouze vyjimečně

10– Plochy dopravní infrastruktury

hlavní:

- stavby pozemních komunikací a s nimi související zařízení, vč. ploch pro dopravu v klidu

přípustné:

- izolační zeleň

nepřípustné:

- umístování dočasných staveb

ZÁSADY PROSTOROVÉ REGULACE A REGULACE VÝSTAVBY

ZÁVAZNÉ LIMITY

Nově navrhované komunikace v obytných a smíšených skupinách

Obslužné komunikace v nové zástavbě budou mít parametry v návaznosti na délku a velikost navržené skupiny, a to:

- MO 6,5/40, do délky 80m tato komunikace nemusí mít obratiště, alespoň jednostranný chodník, alespoň jednostranná alej z drobných kulovitých dřevin – nejčastější typ komunikace
- MD 5,5/30 – sjezdový chodník bez vyvýšených obrubníků, oba směry a pěší provoz, pro malé obytné skupiny bez návaznosti na další zástavbu
- Výjimečně MO 4,4/30 jednosměrná, k této komunikaci však musí dát souhlasné stanovisko Policie (bude se jednat o případné krátké úseky dopravně nezátížené)
- Naopak u komunikací, kde předpokládáme i pohyb BUSu, bude užitá kategorie MO 7/50

Je nutno zajistit otočení i NA (nákladních automobilů) na slepých komunikacích. Je nutno dodržet všechny související ČSN.

11– Plochy technické infrastruktury

hlavní:

- umístování zařízení technické vybavenosti
- rozvodná energetická vedení a vedení elektronických komunikací v zastavěném území obce
- umísťovat zpravidla pod zem
- při výstavbě zařízení techn. infrastruktury nutná koordinace pro zabránění opakovaných výkopů

přípustné:

- izolační zeleň

nepřípustné:

- umístování dočasných staveb

ZÁSADY PROSTOROVÉ REGULACE A REGULACE VÝSTAVBY**ZÁVAZNÉ LIMITY**

- charakter stavby by měl být přizpůsoben okolní venkovské zástavbě, i když se bude jednat o např. ČOV

12 – Plochy smíšené nezastavěného územíhlavní:

- zeleň krajinná s různým stupněm ochrany, lesy, louky, travní porosty, pastviny a sady, zeleň doprovodná a rozptýlená
- u ploch ZPF intenzivní obhospodařování ZPF, ochrana nejkvalitnějších zemědělských půd
- hospodaření na menších půdních celcích – záhumenky

přípustné:

- revitalizace říčních toků a zakládání rybníků
- zakládání, údržba a obnova doprovodné zeleně cest, vodotečí, hranic pozemků
- provádění protipovodňových opatření
- provádění melioračních prací na obhospodařovaných půdách
- realizace přístupových komunikací a cest
- realizace tras navržené technické vybavenosti
- oplocování pozemků, avšak pouze se souhlasem orgánu OP. Pouze v případě, že se jedná o stavby dočasné s konkrétní dobou trvání, bez podezdívky, bez pevných základů (např. lesnická oplocenka, jednoduché dřevěné ohrady). Oplocení je možné řešit též z tuzemských dřevin jako živé ploty

nepřípustné:

- rušivé činnosti jako je odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin apod.
- zahrádkářská činnost s vlastními účelovými stavbami
- vjezd motorových vozidel, kromě prostředků určených k obhospodařování a obsluhy staveb již zde lokalizovaných
- znečišťování prostředí škodlivými látkami v souvislosti s hospodářskou činností
- odstavování zemědělských strojů a NA

13 – Plochy přírodníhlavní:

- území se zásadním významem pro stabilitu krajiny, plochy ÚSES, VKP, zajištění nerušeného vývoje přírodních společenstev, stabilizační působení na okolní krajinu
- nezbytné je dodržení podmínek stanovených příslušným orgánem ochrany přírody

přípustné:

- ekologicky šetrné obhospodařování pozemků navržených jako součást ÚSES nebo interakčních prvků nebo VKP - pouze extenzivní

nepřípustné:

- v biocentrech zákaz umístování všech staveb kromě staveb sloužících k revitalizaci území; u liniových staveb průchod liniové stavby biocentrem pouze nejkratší vzdáleností mezi dvěma body protilehlých hranic biocentra v určeném místě průchodu liniové stavby biocentrem
- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability, např. z louky

- na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES
- v biokoridorech umístování liniových staveb pouze za předpokladu dodržení předepsaného režimu ÚSES, průchod liniové stavby biokoridorem pouze nejkratší vzdáleností mezi dvěma body protilehlých hranic biokoridoru v určeném místě průchodu liniové stavby biokoridorem
 - jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich
 - oplocování pozemků

V celém správním území s výjimkou území zastavěného a území určeného k zástavbě je možné se souhlasem orgánů ochrany přírody (vč. orgánů ochrany ZPF, a PUPFL) zalesňování, zakládání vodních ploch, zatravňování.

6. V celém správním území byly vymezeny veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření. Veřejně prospěšné stavby jsou dle §2 písm. l) stavebního zákona stavby pro veřejnou infrastrukturu určenou k rozvoji nebo ochraně území obce, vymezené v územně plánovací dokumentaci. Práva k pozemkům a stavbám, potřebná pro uskutečnění staveb nebo jiných veřejně prosp. opatření podle tohoto zákona, lze omezit a odejmout pouze pro veřejně prospěšnou stavbu dopravní a techn. infrastruktury, vč. plochy nezbytné pro zajištění její výstavby a řádného užívání. Stavby ve veřejném zájmu jsou vymezeny ve výkrese č. 1.4 a popsány v textové části I. územního plánu. Byly navrženy následující veřejně prospěšné stavby :

Senec – seznam veř. prosp. staveb:

1. ČS – lokalizace severovýchodně u Jalového potoka – kú Lubná, čp 2235/2
2. Místní komunikace jižně – 375/3, 249/1, 249/38
3. Místní komunikace a pěší cesta západně – 172/3, 172/1, 566/2, 566/1, 158/44
4. Místní komunikace a pěší cesta severovýchodně – 114/18, 105/4, 104/1, 114/6, 114/13, 101/1, 114/5, 101/2, 87/6, 579, 580
5. TS – 113
6. Kabelové vedení 22 kV – 158/44, 198/14, 198/212, 198/17, 158/42, 158/41, 158/40, 158/27 až 158/39
7. Místní komunikace východně – 516/32, 516/24

Dále sem náleží liniové vedení splaškové kanalizace, dešťové kanalizace, vodovodu, STL plynu – nové rozvody, místní síť TELEFÓNICA vč. ÚR. Ochranná pásma znamenají břemeno na pozemku. Asanace nejsou uvažovány.

Veřejně prospěšná opatření jsou dle §2 písm. m) stavebního zákona opatření nestavební povahy, sloužící ke snížení ohrožení území a k rozvoji a nebo k ochraně přírodního, kulturního a archeologického dědictví, vymezené v územně plánovací dokumentaci. Veřejně prospěšná opatření zde nebyla vymezena. ÚSES je funkční.

7. Součástí územního plánu obce Senec jsou v souladu s vyhl. č. 500/2006Sb., příl. č. 7, tyto výkresy grafické části:

- I. 1 Výkres základního členění území – měřítko 1:2880
- I. 2 Výkres funkčního využití území - měřítko 1:2880
- I. 3 Výkres technické infrastruktury - měřítko 1:2880
- I. 4 Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření – měřítko 1:2880

Odůvodnění územního plánu upravené pořizovatelem**Odůvodnění obsahuje textovou a grafickou část****A) Textová část****1. Postup při pořízení ÚPO**

Pro správní území obce Senec (totožné s katastrálním územím) byla zpracována urbanistická studie (US). Autorem studie byla ing.arch. Ivana Tichá. Studie byla odevzdána dne 30.9.2004. Projednávání US bylo provedeno v souladu s ustanovením § 21 Stavebního zákona č. 50/1976 Sb. ve znění pozdějších předpisů. US byla zpracována obsahově jako koncept územního plánu a projednána rovněž jako koncept územního plánu; následně bylo zpracováno zadání s prvky SS, opět projednáno; US nahradila koncept ÚPO. Stanovisko nadřízeného orgánu ÚP bylo vydáno dne 5.8.2005, čj. USŘ/3088/05/Mg. Zadání s prvky SS bylo schváleno usnesením ZO Senec č. 4/2005, ze dne 24.8.2005.

Protože zák. č. 183/2006Sb (SZ) pohlíží na projednaný a schválený koncept ÚPO tak, jako by neexistoval, obec byla nucena pokračovat v pořizování ÚPO návrhem ÚPO; bylo nutno dokumentaci upravit tak, aby odpovídala nyní platnému SZ. Dále byla provedena aktualizace zastavěného území, a byly zapracovány výsledky mezitím provedených Pozemkových úprav.

K zadání s prvky SS nevznesl KÚ Stč. kraje požadavek na Vyhodnocení vlivů koncepce na životní prostředí, ani se nevyjádřil ve smyslu, že by byla dotčena lokalita s prioritními typy stanovišť nebo s prioritními druhy (evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti). ÚPO nebyl řešen ve variantách. Nebylo nutné zpracovávat Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Rada obci dosud není založena.

Následně byl v souladu s požadavky zadání s prvky SS zpracován návrh ÚPO Senec, autorem byla ing.arch. I. Tichá, č. autorizace 1406. Návrh ÚPO byl zpracován na digitálních mapových podkladech (tyto byly mezitím pořízeny pro pozemkové úpravy). Poté bylo v souladu s § 50 svoláno společné jednání o návrhu ÚPO. Místo a doba konání společného jednání bylo oznámeno nejméně s 15 denním předstihem – jednání se konalo dne 10.1.2008 na OÚ v Senci. Dotčené orgány byly vyzvány k uplatnění stanovisek v zákonné lhůtě do 30 dnů od společného jednání, sousedící obce byly vyzvány k uplatnění připomínek ve stejné lhůtě. Obsah obdržených stanovisek, jejich požadavky a splnění požadavků je podrobně rozepsán ve Vyhodnocení projednání návrhu ÚPO.

Poté bylo provedeno vyhodnocení projednání, návrh nebylo nutno upravovat dle požadavků DO, neboť stanoviska byla souhlasná; byla vyhotovena zpráva o projednání návrhu a předložena KÚ Stč. kraje – OÚŘ k posouzení návrhu. KÚ Stč. kraje se v zákonné lhůtě 30 dnů vyjádřil, a vydal souhlasné stanovisko dne 30.4.2008, čj. 64501/2008/KUSK, vyřizuje Mgr. Nápravník. Poté bylo v souladu s § 52 SZ zahájeno řízení o vydání ÚPO. Návrh byl vystaven na obci od 1.12.08 do 15.1.2009; rovněž byl vystaven na www. stránkách obce. Dokumentace byla k nahlédnutí na obci, na MěÚ Rakovník a na Krajském úřadě Středočeského kraje.

Veřejné projednání s odborným výkladem se konalo dne 8.1.2009 na OÚ v Senci. Při veřejném projednání nebyly uplatněny námítky ani připomínky.

Zastupitelstvo obce Senec svým usnesením ze dne 2009 rozhodlo o schválení územního plánu obce Senec; resp. schválilo vydání ÚPO Senec formou opatření obecné povahy.

2. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů

ÚPO Senec je v souladu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vč. zadání ZÚR.

Širší vztahy – sídlo leží jižně od Rakovníka v okrese Rakovník, cca 4 km od Rakovníka – výborná je tedy dopravní dostupnost do tohoto centra osídlení (spojení MHD), kam jsou výrazně směřovány obslužné vazby (centrum správní, odborná zdravotní péče, střední školy, sportovní a kulturní vyžití, obchodní vybavenost, prac. příležitosti...). Ve vzdálenosti cca 1 km od sídla Senec leží Lubná, kde je základní občanská vybavenost (základní škola, mat. škola, hostinec, pošta, základní zdravotní pediatrická péče...). Lze říci, že v řešeném sídle je vybavenost odpovídající velikosti a významu sídla – obecní úřad, požární zbrojnice, obchod, drobné živnosti a služby. Hostinec zde není. Je zde sportovní hřiště a sokolovna a velice pěkný rybník ke koupání s čistou vodou. V obci je

lokalizován zemědělský areál, prozatím využíván pouze zčásti (cca 8 krav) pro zemědělskou výrobu. Lze říci, že Senec plní převážně funkci sídla pro trvalé bydlení, z malé části i funkci rekreační. Tlak na sídelní funkci bude s ohledem na blízkost Rakovníka vzrůstat, i pro to je třeba novou výstavbu řídit formou vymezení zastavitelných ploch v ÚPD. Obcí s rozšířenou působností i obcí s pověřeným obecním úřadem je pro Senec město Rakovník.

Vybavení technickou infrastrukturou je mírně nadstandartní s ohledem na velikost sídla – v obci je vodovod, není zde splašková kanalizace, pouze dílčí dešťová. Návrh ÚPO zohledňuje i odkanalizování a zásobení vodou širšího území vy smyslu zapracování koncepce řešení této techn. infrastruktury. Plynofikace je v sídle provedena.

Širší vztahy z hlediska ÚSES – řešeným územím prochází pouze systém lokálních ÚSES, plně funkční. Plochy ptačích oblastí a evropsky významné lokality nejsou dotčeny.

3. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování

Návrh ÚPO je v souladu s cíli územního plánování, vytváří předpoklady pro výstavbu a přitom nenarušuje podmínky udržitelného rozvoje území.

Hlavním cílem rozvoje je vytvoření předpokladu 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. Zde je hlavním cílem vytipování ploch pro nízkopodlažní zástavbu tak, aby tyto plochy byly v souladu s urbanistickými hodnotami sídla, nepoškozovaly krajinu a hospodárně využívaly území sídla a okolí. Rozvojové plochy zahrnuté v návrhu ÚPO navazují na stávající zástavbu a respektují urbanistickou koncepci. Nová zástavba přirozeně rozvíjí urbanizované území a zceluje obrys sídla.

4. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

ÚPO je pořizován v souladu s ustanovením § 188 odst. 4 stavebního zákona; obsahově byl dán do souladu s vyhl. 500 a 501/2006Sb., projednání a vydání formou opatření obecné povahy jejíž provedeno v souladu s platným SZ. I v ostatních ustanoveních jsou nové právní předpisy respektovány.

5. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů – soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Dokumentace je v souladu s požadavky dotčených orgánů (DO). Při projednávání dokumentace nevznesly DO žádné nové zásadní požadavky na úpravu dokumentace – pouze drobné připomínky na doplnění odkazů na platné zákony.

Projednání s dotčenými orgány a projednání s vlastníky dopravní a technické infrastruktury dle § 50 SZ je podrobně vyhodnoceno v samostatné příloze. Pořizovatel vyhodnotil návrh územního plánu i z hlediska zájmů chráněného orgánem, který neuplatnil stanovisko, a neshledal rozpor s právními předpisy.

6. Vyhodnocení splnění zadání

V r. 2004 byla zpracována urbanistická studie, která po projednání nahradila koncept územního plánu, neboť byla zpracována a projednána s náležitostí konceptu ÚPO. Zadání s prvky souborného stanoviska bylo zpracováno a projednáno v r. 2005, následně bylo vydáno stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování čj. ÚSR/3088/05/Mg, ze dne 5.8.2005, a zadání s prvky SS bylo schváleno ZO Senec usnesením č. 4/2005, ze dne 24.8.2005.

Na základě projednání a podaných námitek a připomínek veřejnosti a občanů byly do návrhu doplněny lokality pro rekreaci, a sice lokalita č. 12, a byl rozšířena plocha lokality č. 13 (plocha rekreace). Byl upraven rozsah zastavěného území jižně o plochu garáže při silnici III/22912. Byl doplněn záměr založení nového rybníka jižně od sídla – lokalita č. 11. Funkční využití všech ploch bylo sladěno s vyhl. č. 501/2006Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Dále byla upřesněna funkčnost jednotlivých prvků ÚSES a byly doplněny interakční prvky dle Plánu ÚSES a dokumentace firmy GEOREAL s.r.o. Bylo upřesněno zastavěné území samot v souladu s pozemkovými úpravami, bylo zapracováno zvětšení katastrálního území západně (opět na základě pozemkových úprav - část katastru Příčiny v rámci poz. úprav byla přičleněna ke katastru Senec). Byla posunuta jižním směrem nová TS navržená již v konceptu ÚPO tak, aby lépe umožnila obsluhu i

vzdálenějších objektů jihozápadně, na místo vzdušného vedení pro tuto TS se uvažuje s kabelovým. Byly upřesněny informace týkající se vodovodu na základě projektové přípravy, byl doplněn záměr posílení tohoto vodovodu Senec – Lubná (nový řad trasovaný od vodojemu po východním a severovýchodním okraji sídla ve směru na Lubnou). Dále byl upraven návrh splaškové kanalizace – nyní se v souvislosti s novým trasováním vodovodního řadu uvažuje s položením výtlačku od čerpací stanice splašků v souběhu s tímto novým vodovodním řadem, a nikoliv trasování výtlačku podél místních komunikací a silnice na Lubnou, jak bylo obsaženo v konceptu ÚPO. Nové umístění čerpací stanice splašků je již na území katastru Lubné, nicméně pozemek je v majetku obce Senec. Byly doplněny některé drobné požadavky DOSS zejména ve vztahu citace právních předpisů.

7. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

a) Návrh urbanistické koncepce

Pro každé sídlo má podstatný význam konfigurace terénu. Většina zástavby Sence leží na mírně členitém terénu, který obklopuje návěsní prostor, situovaný ve snížené poloze. Zástavba je rozložena podél komunikací; figura obce je ve svém obrysu značně roztráštěná. Návěs má zhruba lichoběžníkový tvar. Starší zástavba je situována v jižní části sídla a na svažitéch pozemcích v jihovýchodní části sídla, kde je ve svahu také nepravidelný menší druhý návěsní prostor.

Územním limitem pro rozvoj sídla severním směrem je hranice CHLÚ (chráněného ložiskového území) spolu s dobývacím prostorem. I když je prostor severozápadně od komunikace II/22912 vytěžen a na ploše je provedena rekultivace, dle sdělení Geofondu nelze toto území zastavět. Případnou výjimku vydává MŽP. Rovněž sem od severu zasahuje poddolované území – území je stabilizované, nicméně jeho zástavba se řídí zvláštními předpisy. Jižně se rozkládá krajinná hodnotné území s rybníkem, které opět není vhodné zastavovat. Nová obytná zástavba tedy především vyplňuje proluky mezi dnes zastavěným územím tak, aby obrys sídla byl více zcelený. Je zachována centrální poloha návsi – sídlo se vyvíjí symetricky kolem návsi všemi směry. V severovýchodní části je v odsunutě poloze zemědělský areál, který slouží zemědělské výrobě pouze částečně – bude zřejmě využíván pro podnikatelské účely. Není možno v současnosti přesně definovat jeho budoucí využití, proto byl zařazen do ploch smíšených výrobních. Pro rozvoj těchto ploch je vymezeno území východně od tohoto areálu v návaznosti na areál.

Obec je plynofikovaná. V obci je vodovod; nyní se připravuje dobudování řadu vodovodu Senec-Lubná pro posílení vodovodu na Lubnou a dále. Telefonizace je dostatečná a pro novou obytnou zástavbu ji bude třeba dobudovat. Rovněž pro zásobení el. energií bude třeba v případě nové výstavby výměna stávající trafostanice za silnější a dobudování nové trafostanice, pokud by rozvoj sídla dále pokračoval. Územní rezerva pro novou TS je stanovena. Bude třeba řešit problém splaškové kanalizace, která v sídle chybí.

Ve správním území obce leží ještě trvale obydlená samota hájenka, a několik skupin chat jihozápadně od sídla. Dále je zde při hranici správního území usedlost u Příčiny u silnice 229/II a usedlost u potoka opět u této silnice.

Dále leží v lesích Senecké hory západně od sídla kamenolom firmy Franěk s.r.o. – zde se těží stavební kámen. Vlastní výrobní areál však je situován již na správním území obce Lubná.

Přehled zastavitelných ploch:

Lokality ploch zastavitelného území jsou očíslovány - očíslování je totožné s doporučenou etapizací, ale není závazné. Zásadou při zástavbě lokalit by mělo být postupné narůstání sídla od současně zastavěného území směrem vně do krajiny při upřednostnění zástavby proluk.

Velikost jednotlivých lokalit a vyhodnocení BPEJ je součástí tabulky v Odůvodnění ÚPO.

Kapacita jednotlivých lokalit je:

Senec

■ lokalita 1	10 RD (rodinné domy)
■ lokalita 2	3 RD
■ lokalita 3	12 RD
■ lokalita 4	4 RD
■ lokalita 5	5 RD
■ lokalita 6	9 RD
■ lokalita 7	1 RD
■ lokalita 8	smíšená výrobní plocha – 7 800 m ²
■ lokalita 9	2 rekr. domky a zahrádky

- lokalita 10 občanské vybavení - 700 m²
- lokalita 11 nový rybník
- lokalita 12 2 rekr. domky a zahrádky
- lokalita 13 rozšíření plochy rekreace o 1 200 m²

CELKEM 44 RD, 4 rekr. domky

CELKEM 44 RD v celém správním území, při průměrné obložnosti 2,68 ob/RD 118 ob.

d) koncepce veř. infrastruktury, vč. podmínek pro její umíst'ování

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Do koncepce dopravní infrastruktury se nezasahuje, jsou pouze doplněny obslužné komunikace pro nové zástavbové lokality. Popis stavu viz odůvodnění územního plánu.

Návrh

Komunikace

Místní komunikace by měly být upraveny na kategorii S 7,5/60. Obecně lze říci, že je nutná alespoň pravidelná a včasná údržba silniční zeleně, dále pak doplnění vodorovného dopravního značení. Kde to prostorové poměry dovolují, tedy doplnění jednostranných chodníků (v obci).

Účelové komunikace - doporučuje se doplnění výhyben, úprava povrchů.

Nově navrhované obslužné komunikace v sídle - komunikace v nové zástavbě budou mít parametry v návaznosti na délce a velikosti navržené skupiny, dle regulativů uvedených ve výrokové části OOP. Všechny nově navržené komunikace jsou zařazeny do veř. prospěšných staveb a vyznačeny v grafické části dokumentace. Jsou respektována OP silnic. U lokalit umístěných u silnice III/22912 musí být splněny podmínky § 30 zák. 258/2000Sb., nutno minimalizovat počet sjezdů ze silnic III. tř., při jakémkoliv sjezdu ze silnice III. tř. nutné vyjádření SÚS a Policie ČR – DI, mimo zastavěné území obce a na silničních pomocných pozemcích nenavrhovat podélné uložení vedení inž. sítí v tělesech silnice III. tř. - v zastavěném území mezi parcelami a siln. tělesem je třeba dodržet dostatečný prostor pro techn. infrastrukturu, odvodnění ne na silniční pozemky ani do silničních příkopů. Nutno dodržet zák. č. 13/1997, o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, a ČSN 73 6110. Parametry nových komunikací musí splňovat přístupnost pro hasiče, NA atd.

Doprava v klidu

Doprava v klidu bude řešena zásadně v rámci vlastních pozemků a objektů. Toto platí i pro podnikatelské objekty např. pro služby v cestovním ruchu.

Ostatní dopravní stavby

V řešeném území se nevykylují, letecká doprava není dotčena.

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA (Popis stavu viz odůvodnění územního plánu).

ZÁSOBENÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Koncepce zásobování el. energií zůstává zachována, doplňuje se pouze 1 nové TS pro zásobování nových lokalit.

Návrh

V návrhu je uvažováno s výstavbou cca 44 ti rodinných domů a malou rezervou pro občanskou vybavenost a rekreaci.

Energetická bilance:

Uvažovaný příkon el. energie předpokládá v průměru 10 kW spotřeby na 1 RD. V obci je rozveden zemní plyn, který bude užit pro vytápění. celkový návrh předpokládá nárůst o cca 480 kW (příkon instalovaný).

Navrhované řešení:

Pro zajištění předpokládané výše odebraného příkonu je uvažována výměna stávajícího stroje (250 kVA) za stroj 400 kVA, spojená s nutnými úpravami, a doplnění nové TS západně u obce s kabelovou přípojkou ze stávajícího vedení 22 kV procházejícím severně od obce. Rozvod v nových

lokalitách výstavby RD - vedení NN, bude proveden již kabelovým vedením v zemi. Měření spotřeby el. energie u jednotlivých spotřebitelů bude v nové síti zásadně v rozvodnicích v pilířích, přístupných k odečtu přímo z ulice.

TELEKOMUNIKACE

Koncepce telekomunikací zůstává zachována, doplňuje se pouze připojení nových lokalit.

Návrh

Nové zástavbové lokality budou připojeny na stávající síť ÚR a kabely – kapacita je dostatečná. Trasy jak místních tak dálkových kabelů je třeba plně respektovat v souladu s platnou legislativou a veškeré zásahy investor vždy projedná se správcem sítě musí být dodrženy podmínky dané Telefonicou a.s. Případné přeložky hradí investor. Provádění zemních prací v blízkosti PVTs se povoluje za předpokladu dodržení všeobecných podmínek stanovených správcem sítě (zák. č. 151/2000Sb., o telekomunikacích). Nutná koordinace výstavby s ostatními sítěmi při pokládce kabelů pro zamezení opakovaných výkopových prací.

VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

Zásobení pitnou vodou

Návrh zásobení obce vodou - zásobení navržené zástavby pitnou vodou je navrženo rozšířením stávajícího obecního vodovodu. Nová zástavba v obci je navržena v několika lokalitách, situovaných v místech s nadmořskými výškami terénu cca 406 ÷ 427 m n.m. Tyto nadmořské výšky nepřesahují úroveň terénu, na nichž je osazena stávající zástavba. Současný vodojem proto tlakově pokryje i navrženou zástavbu. Lokality nové obytné zástavby budou připojeny novými rozváděcími řady na stávající řady DN 80 a větší. Ochranné pásmo vodovodních řadů činí u potrubí do \varnothing 500 mm dle Zákona č. 274/2001 Sb. 1,5 m.

Do dokumentace byla doplněna trasa připravovaného vodovodního přivaděče posilujícího vodovod Senec – Lubná – je veden po severovýchodní hranici zástavby až po hranici katastru Senec, odtud do Lubné.

Odkanalizování

Návrh odkanalizování – V územním plánu je v obci navržena nová splašková kanalizace, kterou budou splašky odváděny do stávající kanalizace Lubné. Podmínkou pro realizaci tohoto řešení je připojení splaškové kanalizace Lubná na soustavnou kanalizaci města Rakovník (dle záměru provozovatele kanalizace v Rakovníku i Lubné, a.s. RAVOS Rakovník). Do navržené splaškové kanalizace budou vypouštěny pouze vody splaškové od obyvatelstva; splašky a kejda od případně pěstovaných hospodářských zvířat budou akumulovány v jímkách na vyvážení. Vlastní systém splaškové kanalizace v obci je navržen za použití klasické gravitační kanalizace s centrální čerpací stanicí splašků. Centrální čerpací stanice splašků bude umístěna na severovýchodním okraji obce již na katastru obce Lubná. Výtlak pak bude veden podél nově navrženého vodovodního přivaděče vodovodu Senec - Lubná. Čerpací stanice splašků (ČS) bude podzemní, ze železobetonových prefabrikátů nebo plastová, o vnitřním průměru cca 1,5 m s osazenými „řezacími“ čerpadly.

U dešťové kanalizace je počítáno s doplněním současných stok. Nutno dodržet vyhl. č. 501/2006Sb., §21, vsakování dešťových vod na pozemcích staveb pro bydlení. V jednotlivých lokalitách budou uplatněny zejména následující zásady:

- dešťové vody ze střech rodinných domů budou odváděny na terén nemovitosti, kde se budou zasakovat a nebudou vypouštěny do ulice, ani do silničních příkopů
 - pro povrchy vnitroareálových komunikací budou preferovány propustnější úpravy (např. zámková dlažba místo asfaltu)
 - součástí komunikačního prostoru budou zatravněné pásy, podporující zasakování dešťových vod
- Při dodržení výše uvedených zásad je počítáno s maximálním možným využitím stávající dešťové kanalizace.

Ochranné pásmo kanalizačních stok činí dle Zákona č. 274/2001 Sb.: 1,5 m u potrubí do \varnothing 500 mm a 2,5 m u potrubí o \varnothing větším než 500 mm.

ZÁSOBENÍ PLYNEM, PLYNOVODY

Do koncepce plynovodů v území se nezasahuje. Je navrženo doplnění stávající STL rozvodné sítě do nově navržených lokalit. Do lokalit RD budou prováděny rozvody v dimenzi cca \square 40 mm, dimenze budou upřesněny při projektové přípravě. Nárůst roční spotřeby plynu pro obyvatelstvo činí 991 400 m³/rok. Při realizaci všech záměrů nové výstavby v obci bude nutno připojení na plynovod

projednat s provozovatelem plynovodu Senec (Stč. Plynárenská). Okolo stávajících i navržených plynovodů a souvisejících zařízení budou respektována ochranná a bezpečnostní pásma – zde OP 1m v zastavěném území a 4m ve volné krajině.

NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Odpadové hospodářství je standartní. Bude rozšířeno i na nové zástavbové lokality. Návrh předpokládá nárůst počtu trvale bydlících obyvatel o cca 44, což představuje nárůst množství produkovaného komunálního odpadu asi o 8,8 t/rok. Současný systém nakládání s odpady v Seneci z větší části vyhovuje platné právní úpravě a běžnému standartu v ČR.

OBČANSKÉ VYBAVENÍ

Do Rakovníka jako centra osídlení jsou výrazně směřovány obslužné vazby (centrum správní, zdravotní péče, střední školy, sportovní a kulturní vyžití, obchodní vybavenost, prac. příležitosti...). Část základního vybavení je v Seneci, jinak je využíváno i občanské vybavení Lubné.

OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Tato vybavenost je vyznačena na výkrese č. I.3 – jedná se o vybavenost pod „veřejnou správou“ (§2 odst. 1) písmeno k) bod 3 SZ). Náleží sem objekt OÚ, dále sportoviště se sokolovnou. Je navržena nová plocha pro občanské vybavení – lokalita č. 10 (prozatím bez přesné specifikace účelu, jako rezervní plocha).

OBČANSKÉ VYBAVENÍ OSTATNÍ

Ostatní občanská vybavenost je zastoupena obchodem na návsi – jedná se o komerční vybavenost odpovídající velikosti a významu sídla.

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Stávající veřej. prostranství jsou vyznačena na výkr. č. I.3 – jedná se o plochy návsi a rozšířených prostor v zástavbě. Nové veřejné prostranství je navrženo podél Jalového potoka jako parkový ozeleněný prostor. Nová veřejná prostranství budou dále vymezena v rámci územních studií, které podrobněji rozpracují lokality č. 1, 3, 5 a 6.

PAMÁTKOVÁ OCHRANA, ARCHEOLOGICKÉ DĚDICTVÍ

Význam Seneci z pohledu kulturně-historického spočívá v zachovalé historické struktuře zástavby. Jak vyplývá z mapy stabilního katastru z r. 1841, jedná se o historické osídlení krajiny, dané terénem a přírodními podmínkami. Zástavba měla charakter obestavby návsi – rozkládaly se zde větší statky, situované kolem návsi a při komunikaci.

V řešeném území nejsou nemovitě kulturní památky zapsané ve Státním seznamu. Jsou zde prvky drobné architektury. Jedná se o tyto prvky (všechny vyznačeny v graf. části dokumentace):

- kamenný kříž ve středu obce
- památník obětem 2. sv. války - na návsi
- Boží muka (u hájovny)

Jedná se o území s archeologickými nálezy, a proto je třeba respektovat požadavky Ústavu archeologické pam. péče stř. Čech – ve smyslu zák. č.20/87Sb. a 242/92Sb.:

KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Koncepce uspořádání krajiny respektuje zásady Úmluvy o krajině. Jsou vymezeny přírodní plochy (zde prvky ÚSES), plochy smíšené nezastavěného území, které jsou dále členěny na plochy lesní, plochy vodohospodářské a vodní, plochy zemědělského půdního fondu, plochy travních porostů, plochy extenzivních sadů.

Řešeným územím prochází **systém lokálních ÚSES** od západu k východu lesy Senecké hory. Jsou zde vymezeny 4 lokální biokoridory a 4 lokální biocentra. Všechny prvky ÚSES jsou funkční, jedná se o lesní prvky ÚSES. Jako technologickobiologické opatření je předepsáno přesné vymezení prvků ÚSES a dodržení LHP. Podrobněji viz část Odůvodnění.

Dále je zde **VKP č.3 – Senecká hora – východ** – lesní porosty a menší enklávy luk. Zde je stanoven zvláštní režim hospodaření s vyloučením pesticidů, umělých hnojiv a chemikálií vůbec.

KES činí 2,17 – tato hodnota odpovídá běžně kultivovanému území (území mírně stabilní). Jedná se o kulturní krajinu v relativním souladu.

Příznivé působení systému ÚSES do okolní krajiny umožní stávající a navržené interakční prvky. Jsou vymezeny na koordinačním výkrese.

Prostupnost krajiny – zajišťují stávající cesty v krajině, pěší cesty a cyklostezky. Oproti historické cestní síti došlo k redukci cestní sítě. Pro pohyb cyklistů slouží místní komunikace a polní cesty. Přes řešené území vede jedna trasa značené turistické cesty – červená značka.

Nově navrhované pěší cesty jsou vyznačeny v grafické části dokumentace, jsou zařazeny do veř. prospěšných staveb, a měly by umožnit zprůchodnění a lepší pěší propojení mezi zástavbou v sídle. V rámci spolupráce obcí a mikroregionů by obec měla usilovat o propojení sítě cyklostezek i přes své správní území. Toto však předpokládá koordinaci v rámci širšího území.

Plochy pro protierozní opatření nebyly vymezeny – území není ohroženo erozí.

Plochy pro opatření proti povodním – nebyly vymezeny. K záplavám v zastavěné části sídla dle informací zástupců obce nedochází ani vodou z potoků ani při povrchovém odtoku dešťových vod z extravilánu.

NEROSTNÉ BOHATSTVÍ

Plochy pro dobývání nerostů, stanovení podmínek pro využívání těchto ploch – v řešeném území jsou evidovaná ložiska nerostného bohatství:

- ložisko stavebního kamene B3 060500 Senec-Brant se stanoveným dobývacím prostorem 700165 Senec a CHLÚ 06050000 Senec. Ložisko je v ochraně a evidenci organizace Froněk s.r.o. Rakovník
- dobývací prostor Lubná 600230 Lubná II stanovený na ložisku jílu žáruvzdorných na ostřívo a ložisku cihlářské hlíny B3 113402 Lubná-Marta a CHLÚ 11340200 Lubná. Ložisko je v ochraně a evidenci organizace RAKO-LUPKY s.r.o. Lubná.

Je třeba dodržet podmínky zák. č. 62/1988 Sb. ve znění pozd. předpisů a zák. č. 44/1988 v platném znění. Ložiska, dobývací prostor, CHLÚ i poddolovaná území jsou zakreslena v dokumentaci a respektována.

Vyskytují se zde poddolovaná území, kde platí zvláštní podmínky pro výstavbu – zde lze vydat ÚR jen s předchozím souhlasem MŽP nebo po splnění jím stanovených podmínek. Na poddolovaných územích lze zřizovat stavby jen po provedení speciálního geologického průzkumu, který určí komplex technických opatření nutných pro zakládání staveb v těchto oblastech. Nicméně na poddolovaných územích není navrhována žádná zástavba.

POŽADAVKY CIVILNÍ OCHRANY, POŽÁRNÍ OCHRANY

Civilní ochrana je řízena prostřednictvím Hasičského záchranného sboru Středočeského kraje, územní odbor Rakovník. Musí splňovat požadavky stanovené ve vyhl. MV ČR č. 380/2002Sb. a č. 239/2000Sb. Nejvýznamnějšími složkami ochrany občanů jsou tři systémy. Systém varování obyvatelstva, systém kolektivní ochrany a systém individuální ochrany.

Ochrana obyvatelstva se předpokládá v podsklepených částech objektů. V obci je vybudován veřejný rozhlas a je osazena siréna. Jako místo pro skladování materiálu CO a humanitární pomoci a i jako místo vhodné k příjmu evakuovaných osob je stanoven OÚ. Jako plochy pro dekontaminaci osob přicházejí v úvahu plochy sportoviště. Vhodné plochy pro dekontaminaci zvířat a vozidel v obci nejsou, lze případně uvažovat se zemědělským areálem. Nouzové zásobování vodou je možno provádět balenou vodou, která bude skladována a vydávána v hostinci a v budově OÚ (stejně jako případná humanitární pomoc), nebo pomocí cisteren, které budou umístěny na návsi.

S plochami a dopravními cestami pro vyvezení a uskladnění nebezpečných látek se neuvažuje, obec nemá duplicitní komunikační síť, pro dopravní obsluhu zastavěného území je užita stávající silniční síť, která je kompaktně obestavěna obytnou a smíšenou zástavbou. Polní cesty nemají dostatečné parametry a návaznosti. Rovněž obec nemá vhodné skladové prostory pro uskladnění nebezpečných látek.

Plochami využitelnými pro záchranné, likvidační a obnovovací práce obec rovněž nedisponuje; dekontaminace osob již byla zmíněna (viz výše) – sportovní plochy.

Nebezpečí sesuvů půd v řešeném území nehrozí, rovněž tak zde nehrozí nebezpečí záplav.

Zajištění požární vody v řešeném území je posuzováno dle platných ČSN 73 0873/1995 (Požární bezpečnost staveb - zásobování požární vodou) a ČSN 73 6639/1961 (Zdroje požární vody). Pokrytí potřeb požární vody je v Senci možné odběrem z vodních nádrží. Dle výše zmíněných ČSN je potřebný obsah nádrže požární vody pro RD a nevýrobní objekty s plochou požárního úseku do 120 m² minimálně 14 m³. Toto kritérium s mnohonásobnou rezervou splňuje Senecký rybník. Dojezdovou vzdáleností od Seneckého rybníka jako požární nádrže 600 m (dle ČSN 73 0873) je pokryta většina

stávající zástavba RD v obci. Dimenze vodovodních řadů v obci umožňují i odběr požární vody z veřejného vodovodu. Obec musí být zajištěna požární vodou podle ČSN 730873.

ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Ovzduší - V souhrnném hodnocení kvality ovzduší (ČHMÚ), zpracovaném na základě matematického modelu, je ovzduší v Senci charakterizováno jako **mírně znečištěné** (2. úroveň z 5ti). Senec leží zčásti ve svažitém terénu, v zimě zde někdy může docházet k inverzním situacím, avšak obec je plynofikována, takže lze hodnotit ovzduší v Senci v podstatě jako bezproblémové. Na území obce nejsou evidovány velké ani střední zdroje znečišťování ovzduší. Obec je plynofikována. Znečištění ovzduší v Senci nepřesahuje míru obvyklou na většině území ČR a nepředstavuje limit pro další rozvoj obce.

Povrchové a podzemní vody - v potocích není jakost vody dlouhodoběji sledována. Obec není vybavena splaškovou kanalizací, odpadní vody jsou likvidovány v septicích a jímkách na vyvážení. V ÚPO je v obci navržena nová splašková kanalizace, kterou budou splašky odváděny do stávající kanalizace Lubné. Zásobování obyvatel vodou je řešeno centrálním vodovodem Rakovník – jih napojeným na Rakovnickou úpravnu vody „Studánka“.

Hluk - hluk a vibrace neohrožují životní prostředí v Senci - obec sice leží při silnici III/22912, dopravní zátěž zde není vysoká. Případná nová zástavba musí být již v odsunuté poloze od této komunikace, min je nutno respektovat OP 15 m od osy krajního jízdního pruhu. Nová zástavba při silnici III/22912 není navrhována. Nutno dodržet nař. vl. 148/2006 Sb., v platném znění.

Radonové riziko - podle odvozené mapy radonového rizika leží Senec na hranici oblastí 2 - se středním radonovým rizikem z geologického podloží.

Životní prostředí souhrnně - dle hodnocení vybraných činitelů hygienické vhodnosti (znečištění ovzduší, zápach, hluk) a činitelů krajinářské a urbanistické vhodnosti (estetická úroveň, přírodní nebo kulturní hodnoty) je zařazeno ŽP v ČR do 5. tříd úrovně životního prostředí (I. Michal, TERPLAN). Třída I. je nejlepší. **Dle této kategorizace náleží Senec do třídy III.**

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

Zadání s prvky souborného stanoviska bylo projednáno v 1. polovině r. 2005 a stanovisko k vyhodnocení vlivů na ŽP (k zadání s prvky SS) bylo vydáno KÚ Stč. kraje OŽPaZ dne 18.3.2005 pod čj. 2745/EIA-26246/05. Z hlediska zák. č. 100/2001Sb, o posuz. vlivů na životní prostředí, tento orgán provedl zjišťovací řízení se závěrem, že není nutné posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí. Záměry územního plánu neznamenaají výraznější zásah do životního prostředí a svým charakterem netvoří možnost realizace záměrů podléhajících posouzení vlivů na životní prostředí. Do návrhu ÚPO byla v rámci regulativů zapracována podmínka vylučující umístění záměrů obsažených v příloze č.1 kategorie I. a II. zák. č. 100/2001Sb., v platném znění.

Lokality zástavby se nedotýkají území Natura 2000 ani ptačích oblastí.

Územně-analytické podklady nebyly v době vydání ÚPO zpracovány, nelze tedy hodnotit stav a vývoj území podle vybraných sledovaných jevů obsažených v územně-analytických podkladech. Obecně lze konstatovat, že limity v území byly obsaženy v konceptu ÚPO, jsou do návrhu ÚPO převzaty a jsou plně respektovány. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo nutno provést. V Odůvodnění ÚPO byla provedena SWOT analýza.

9. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa

VYHODNOCENÍ ZÁBORŮ ZPF

Půdy se posuzují v souladu se zákonem č. 334/1992 Sb. a prováděcí vyhláškou č. 13/94 Sb. dle kódu BPEJ, podle hlavních půdních jednotek (HPJ), což je účelové seskupení forem půdy, příbuzných geologickými vlastnostmi, které jsou charakterizovány morfogenetickým půdním typem, subtypem, půdotvorným substrátem, zrnitostí, hloubkou půdního profilu. Dle metodického pokynu OOLPMŽP ČR ze dne 1.10.96 se třídí do pěti tříd ochrany. Toto zařazení bylo v dokumentaci vyznačeno.

Půdy - převažujícím typem jsou hnědé půdy a hnědozemě na permokarbonských horninách a na sprašových pokryvech, středně hluboké až hluboké, středně těžké, s malou skeletovostí, s průměrným obsahem humusu, propustné, s tendencí k vysychavosti.

Klimatický region dle klasifikace BPEJ je na většině území 4, HPJ vyskytující se na orné půdě jsou 11,12, 26, 30, 33.

Z hlediska zatřídění do tříd ochrany v Senci jsou pozemky sídla a okolí zařazeny do tř. ochrany I. až III., jen velmi malá část nezastavitelné údolní nivy u rybníka má tř. ochrany V. S ohledem na proluky ve stávající zástavbě a urbanistické zásady se však velmi těžko situuje nová zástavba na lokality s tř. ochrany III. – jedná se pouze o západní část sídla. Navíc některé lokality určené k zástavbě situované na půdě s tř. ochrany I. jsou již v současné zastavěném území (je provedena parcelace, komunikace...). Dnešní proluky v centrální, východní a jižní části sídla stejně nejsou intenzivně obhospodařované a vzhledem k úzkému kontaktu s okolní stávající zástavbou to ani není žádoucí.

Dle Agendy 2000 náleží Senec do zemědělské oblasti s příznivými podmínkami – oblasti s vysokou produktivostí (v rámci EU je do oblasti zařazeno přibližně 50% zemědělské půdy).

Meliorace v řešeném území nejsou provedeny s výjimkou velmi malé části jižně při hranici řešeného území (u Hvozdu).

Senec

Lok. č.	Kultura	Výměra (ha) celkem	Tř. ochrany	Výměra (ha) v zast.ú.	Výměra (ha) mimo zast.ú.	Inv. v půdě	Účel - využití
1	orná ostatní	1,05	I.	0,325	0,725	Ne	obytná funkce, obslužná komunikace
2	orná	0,39	I.	-	0,39	Ne	obytná funkce, obslužná komunikace
3	orná	0,56	I.	-	0,56	Ne	obytná funkce, obslužná komunikace
4	orná	0,66	III.	-	0,66	Ne	obytná funkce, obslužná komunikace
5	orná	0,60	I.	-	0,60	Ne	obytná funkce, obslužná komunikace
6	orná	1,40	III.	-	1,40	Ne	obytná funkce, obslužná komunikace
7	orná	0,40	II.	-	0,40	Ne	smíšená funkce, obslužná komunikace
8	orná	0,78	I.	-	0,78	Ne	výrobně-obslužná funkce
9	orná	0,30	I.a II.	-	0,30	Ne	rekreační zóna
10	orná	0,096	I.	-	0,096	Ne	občanská vybavenost
11	louka	0,55	III.all.	-	0,55	Ne	rybník
12	orná	0,36	II.	-	0,36	Ne	rekreační zóna
13	sad, orná	0,25	III., IV.	-	0,12	Ne	rekreační zóna
	Celkem	7,396		0,325	6,941		

Zábor ZPF pro novou zástavbu vč. zařízení technické infrastruktury činí 6,941 ha.

PUPFL

Správní území obce Senec má 240 ha lesů. Jedná se o lesy hospodářské. **Zalesněné pozemky tvoří 54,5% území.** Tento podíl je výrazně vyšší než republikový průměr (ten činí 33%).

Původní druhová skladba zřejmě činila 60% jehličnanů, 40% listnáčů. V současné době je průměr v okrese 85% jehličnanů a 15 % listnáčů. Průměrné stáří porostů je 60 - 70 let. V lesních společenstvech má největší zastoupení borovice, modřín, smrk, ve smíšených porostech se vyskytují buk, bříza, akát, lípa, dub.

ÚPO nezasahuje do PUPFL ani není dotčeno OP lesa.

10. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

Při řízení o vydání územního plánu nebyly uplatněny námitky.

11. Vyhodnocení připomínek

Při řízení o vydání územního plánu nebyly uplatněny připomínky.

B. Grafická část odůvodnění v souladu s vyhl. č. 500/2006Sb., příl. č. 7:

II.1a Koordinační výkres – sídlo – m 1:2880

II.1b Koordinační výkres - správní území – m 1:10000

II.2 Výkres širších vztahů – m 1:50000

II.3 Výkres předpokládaných záborů ZPF – m 1:2880

Poučení o odvolání:

Proti územnímu plánu obce Senec, vydanému formou opatření obecné povahy, nelze podle § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, podat opravný prostředek.

Místostarosta obce

Razítko



Starosta obce

Vyvěšeno: *10.02.2009*

Sejmuto: *26.02.2009*