

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

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

Datum: leden 2009

Porizovatel:	OÚ Senec
Výkonný porizovatel:	ing.arch. I. Tichá
Územní plán obce vydán formou opatření obecné povahy Usnesení zastupitelstva obce Senec c. 2a/09 o vydání ÚPO ze dne 4.2.2009	
ÚPO vydán dne 4.2. 2009, nabytí účinnosti dne 26.2.2009	
Starosta obce	razítko
.....	
Stanovisko KÚ Stc. kraje vydáno dne 30.4.2008 cj. 64501/2008/KUSK	

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

Zastupitelstvo obce Senec, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona c. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním rádu (stavební zákon), v platném znění, vydává za použití § 6 odst. 5, § 43 odst. 4 a § 54 stavebního zákona, § 13 a přílohy c. 7 vyhlášky c. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve spojení s § 171 a násl. zákona c. 500/2004 Sb., správního rádu ve znění pozdějších předpisů a § 84 písmeno y) zákona c. 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 odstranování staveb, při povolování terénních úprav, prací a zařízení.
2. OOP vymezuje zastavené území, zastavitelné plochy a nezastavené území, podle §2 stavebního zákona.
3. Do zastaveného území a do zastavitelných ploch jsou zarazeny 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 telovýchovu a sport
 - ostatní občanská vybavenost
 - plochy rekreace
 - plochy smíšené výrobní
 - plochy veřejných prostranství (vc. parku a zelene)
 - plochy dopravní infrastruktury
 - plochy technické infrastruktury
4. Do nezastaveného území jsou zarazeny tyto funkční plochy:
 - plochy smíšené nezastaveného 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 bode 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 pozemku).

FUNKCNÍ 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 napr. 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, napr. 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 pomery dovolují, nebo v garážích řešených jako celek
- společné řešení hospodářského zázemí mimo prostory určené na odpočinek a sportovní využití, oddělené živými zelenými ploty

nepřípustné:

- umístování dočasných staveb (napr. provizoria hospodářského zázemí)
- plechové objekty garáží
- výrobní činnost rušící hlukově, 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, připouští 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 zastavení pozemku:
zóna soustředěného bydlení 40%
- garáže budou tvořit jeden stavební celek s obytným objektem (napr. 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 odstupech 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, sloupku a dřeva, v případě zástavby na návsi budou uzavřeny vjezdy do vnitřního prostoru vraty a vrátky vstupy pro peší (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 objektu pro rodinnou rekreaci, avšak pouze takových, které svým vzhledem a charakterem odpovídají okolní venkovské zástavbě (prevaha omítaného zdiva oproti dřevu, střechy sedlové – viz zásady prostorové regulace dále), zastavená plocha min 60 m², stavba má charakter rekreačního domku, nikoliv chaty
- na pozemek lze umístit drobné účelové stavby
- parkování v rámci vlastního pozemku nebo v odstavných pružích ver. komunikací, pokud to prostorové poměry dovolují

neprípustné:

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

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°) ve skupinové výstavbě, jinak 35 - 50°, nebo valbové, krytina dělená, doporučená pálená keramická
- maximální intenzita zastavení pozemku:
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 objektu v prolukách musí zachovávat jednotný odstup od komunikace a jednotné ražení objektu 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 čáře vymezenou historickou zástavbou po obvodu návsi, nikoliv ve středu parcely či v odsunutě poloze od historické stavební čáře
- hlavní obslužné komunikace v nové zastavovaných lokalitách budou mít alespoň jednostranné uliční stromoradí (z drobných kulovitých dřevin napr.)
- zástavba bude důsledně realizována ve směru od zastaveného 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, sloupku a dřeva
- pokud dojde v rámci stávajícího zastaveného území k parcelaci větších zahrad za účelem nové zástavby, musí zůstat u původního objektu parcela alespoň 1000 m² a u nového objektu min 800 m²,
- 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

prípustné:

- zařízení sloužící k rekreaci a sportu obyvatel domu , napr. malé hřiště, bazén apod.
- skleníky
- u sadu a zahrad pestební činnost, dále umísťování jedné drobné účelové stavby související s pestební činností (do 16 m² zastavené plochy, výška max 4,5m)
- u sadu a zahrad oplocování

nepřípustné:

- umístění stánku a reklamních zařízení
- umísťování dočasných staveb
- oplocování s výjimkou zahrad a sadu
- zákaz průmyslové a skladovací činnosti

4 - Plochy smíšené obytnéhlavní:

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

prípustné:

- chovatelství v rámci rodinných farem tak, aby individuálně stanovené PHO nezasahovalo fasádu sousedních obytných objektů
- maloobchod, stravování, služby, drobné a střední remeslnické dílny a podnikatelské aktivity nenarušující životní prostředí v souladu s obecně platnými právními předpisy
- na pozemek lze umístit při dodržení max intenzity zastavení 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 - penzionu – max kapacita 15 lužek
- zahradnictví
- parkování v rámci vlastního pozemku, případně v odstavňích pružích ver. komunikací (pro podnikatelské účely však důsledně parkování na vlastních pozemcích – pr. OA hostu 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 autobusu na místních komunikacích
- skladování materiálu mimo vlastní pozemek
- umísťování dočasných staveb, které by narušily architektonický ráz okolní zástavby
- jsou vyloučeny záměry obsažené v příloze c. 1 kategorie I. a II. zák. c. 100/2001 Sb, v platném znění

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

- maximální podlažnost 1 n.p. + obytné podkrovní, připouští 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 zastavení pozemku:
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 objektu v prolukách musí zachovávat jednotný odstup od komunikace a jednotné ražení objektu štítem nebo hřebenem do ulice dle okolí (v návaznosti na okolní zástavbu)
- hlavní obslužné komunikace v nove zastavovaných lokalitách budou mít alespon jednostranné ulicní stromoradí (z drobných kulovitých dřevin napr.)
- zástavba bude dusledne realizována ve smeru od zastaveného území ven do krajiny
- nová zástavba musí respektovat stávající charakter okolních objektu a jejich architektonický výraz; objekty s plochou strechou jsou zakázány
- pro novou výstavbu, ale i dostavbu v prolukách, doporučujeme zachovat tradicní typ venkovské chalupy na protáhlém obdélníkovém pudorysu, případne i s řešením hospodárského zázemí formou izolovaného dvora
- povrchové úpravy jsou doporučené z přírodních materiálů, hladké štukové nebo vápenné omítky, tvrdá pálená krytina; rovněž oplocení je doporučené dřevené nebo vyzdívané, případne kombinace podezdívek, sloupku a dřeva
- pokud dojde v rámci stávajícího zastaveného území k parcelaci větších zahrad za účelem nové zástavby, musí zůstat u původního objektu parcela alespon 1000 m² a u nového objektu min 800m²
- nová zástavba musí respektovat stávající charakter okolních objektu a jejich architektonický výraz; objekty s plochou strechou jsou zakázány
- v návěsních prostorách nutno zachovat v případě umístění novostavby v proluce ci na stavebním pozemku v dotyku návěsního prostoru umístění objektu novostavby na stavební čáru vymezenou zástavbou návěsního 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 telovýchovu 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 negativne ovlivnovat sousední stavby pro bydlení nad rámec stanovený obecně platnými právními předpisy)
- víceúčelové využití sportovní plochy pro kulturní nebo zábavní podniky
- krátkodobé ubytování
- zelen
- detské hřište

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 prevažující podíl ploch zastavených a hřišt 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, , 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 zelen
- dětské hřiště

neprípustné:

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

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

hlavní:

- rekreace v objektech individuální rekreace se zahradou

přípustné:

- stavba objektu pro individuální rekreaci, které svým měřítkem odpovídají okolní zástavbě, stavba má charakter rekreačního domku či chaty
- skleníky
- u sadu a zahrad oplocování
- u sadu a zahrad pestební činnost, dále umístování jedné drobné účelové stavby související s pestební činností (do 16 m² zastavené plochy, výška max 4,5m)
- parkování v rámci vlastních pozemků, případně na odstavňích pružích veřejných komunikací, pokud to prostorové poměry dovolují

neprípustné:

- umístování doplňkových staveb s výjimkou staveb plnicích rekreační funkci jako např. sauna, bazén a pod.
- výrobní činnost
- umístování 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 podkrovní
- střechy sedlové - maximální intenzita zastavení pozemku:
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 strechou jsou zakázány

8 –Plochy smíšené výrobní

hlavní:

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

přípustné:

- pestební 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, popr. zaměstnanců
- prodej produktu farmy
- izolační zelen
- zahradnictví
- chov hospodářských zvířat do 50 dobytčích jednotek, po posouzení PHO, přičemž individuálně stanovené PHO nesmí zasahovat fasádu sousedních obytných či rekreačních objektů
- sklady

neprípustné:

- provozování závadné výroby s negativním vlivem na přilehlou smíšenou či obytnou zónu, znečišťování ŽP nad rámec stanovený obecně platnými právními a zvláštními předpisy
- umísťování dočasných staveb
- jsou vyloučeny záměry obsažené v příloze c. 1 kategorie I. a II. zák. c. 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 zastavení pozemku 40%
- podíl zelene bude tvořit alespoň 20 %
- po obvodu bude izolační zelen, oplocení tradiční, ne vlnitý plech či panel
- nároky na parkování budou kryty na vlastním pozemku
- max výška 10m
- max zastavená 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, zelen 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 peší cesty.

přípustné:

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

neprípustné:

- umísťovanie trvalých i dočasných stavieb
- oplocovanie s výjimkou vyhradené zelene u obc. vybavenosti (pokiaľ je pozemok súčasťou ver. priestranstvia)
- u zelene verejnej a vyhradené zákaz vjazdu motorových vozidiel okrem priestredku určených k zásobovaniu a obsluhu stavieb zde lokalizovaných

ZÁSADY PROSTOROVÉ REGULACE A REGULACE VÝSTAVBY**NEJSOU STANOVENY – NUTNÉ INDIVIDUÁLNI POSOUZENÍ; OBECNE PLATÍ:**

- výsadby z vhodného sortimentu, tradícne užívaného v mieste s ohľadom na klimatické podmienky, nadmorskou výšku, odpoviadajúce domácim rastlinným spoločenstvám - teda omezit jehličnany s výjimkou borovic, omezit exoty
- výsadby ver. zelene nutno koordinovať i z hľadiska zámeru trasovania inž. sítí
- ohrazenie pozemku alebo časti (napr. dets. hrište) pouze výjimečne

10– Plochy dopravní infrastrukturyhlavní:

- stavby pozemných komunikácií a s nimi súvisiace zariadenia, vc. plach pro dopravu v klidu

prípustné:

- izolacní zelen

neprípustné:

- umísťovanie dočasných stavieb

ZÁSADY PROSTOROVÉ REGULACE A REGULACE VÝSTAVBY**ZÁVAZNÉ LIMITY****Nove navrhované komunikace v obytných a smíšených skupinách**

Obslužné komunikace v nové zástavbe budú mať parametry v návaznosti na dĺžku a veľkosť navrhenej skupiny, a to:

- MO 6,5/40, do dĺžky 80m tato komunikace nemusí mať obratište, alespon jednostranný chodník, alespon jednostranná alej z drobných kulovitých drevin – najcastejší typ komunikace
- MD 5,5/30 – sjízdný chodník bez vyvýšených obrubníku, oba smery a peší provoz, pro malé obytné skupiny bez návaznosti na ďalší zástavbu
- Výjimečne MO 4,4/30 jednosmerná, k této komunikaci však musí dát souhlasné stanovisko Policie (bude se jednat o případné krátké úseky dopravne nezátížené)
- Naopak u komunikácií, kde predpokládame i pohyb BUSu, bude užita kategorie MO 7/50

Je nutno zajistit otocení i NA (nákladných automobilu) na slepých komunikáciách. Je nutno dodržet všetky súvisiace CSN.

11– Plochy technické infrastrukturyhlavní:

- umísťovanie zariadení technickej vybavenosti
- rozvodná energetická vedenia a vedenia elektronických komunikácií v zastavenej území obce umísťovat zpravidla pod zem
- pri výstavbe zariadení techn. infrastruktury nutná koordinace pro zabránenie opakovaných výkopu

prípustné:

- izolací zelen

neprípustné:

- umísťování 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 napr. COV

12 – Plochy smíšené nezastaveného územíhlavní:

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

přípustné:

- revitalizace říčních toků a zakládání rybníků
- zakládání, údržba a obnova doprovodné zelené cest, vodotěcí, hranic pozemků
- provádění protipovodňových opatření
- provádění melioračních prací na obhospodarovávaných 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 (napr. lesnická oplocenka, jednoduché dřevěné ohrady). Oplocení je možné řešit též z tuzemských dřevin jako živé ploty

neprípustné:

- rušivé činnosti jako je odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin apod.
- zahrádkářská činnost s vlastními účelovými stavbami
- vjezd motorových vozidel, kromě prostředků určených k obhospodarování 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 obhospodarování pozemků navržených jako součást ÚSES nebo interakčních prvků nebo VKP - pouze extenzivní

neprípustné:

- v biocentrech zákaz umísťování 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 zarazeného 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 umístění 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 pozemku

V celém správním území s výjimkou území zastaveného a území určeného k zástavbě je možné se souhlasem orgánu ochrany přírody (vc. orgánu ochrany ZPF, a PUPFL) zalesňování, zakládání vodních ploch, zatravnování.

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, vc. plochy nezbytné pro zajištění její výstavby a rádného užívání. Stavby ve veřejném zájmu jsou vymezeny ve výkresu c. I.4 a popsány v textové části I. územního plánu. Byly navrženy následující veřejně prospěšné stavby :

Senec – seznam ver. prosp. staveb:

1. CS – lokalizace severovýchodně u Jalového potoka – kú Lubná, cp 2235/2
2. Místní komunikace jižně – 375/3, 249/1, 249/38
3. Místní komunikace a peší cesta západně – 172/3, 172/1, 566/2, 566/1, 158/44
4. Místní komunikace a peší 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 vc. 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. c. 500/2006Sb., příl. c. 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

Oduvodnění územního plánu upravené porizovatelem**Oduvodnění obsahuje textovou a grafickou část****A) Textová část****1. Postup při porizení 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 c. 50/1976 Sb. ve znění pozdějších predpisu. 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, cj. USR/3088/05/Mg. Zadání s prvky SS bylo schváleno usnesením ZO Senec c. 4/2005, ze dne 24.8.2005.

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

K zadání s prvky SS neveznesl KÚ Stc. kraje požadavek na Vyhodnocení vlivu 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 ptací oblasti). ÚPO nebyl řešen ve variantách. Nebylo nutné zpracovávat Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území. Rada obcí dosud není založena.

Následně byl v souladu s požadavky zadání s prvky SS zpracován návrh ÚPO Senec, autorem byla ing.arch. I. Tichá, c. autorizace 1406. Návrh ÚPO byl zpracován na digitálních mapových podkladech (tyto byly mezitím porizeny pro pozemkové úpravy). Poté bylo v souladu s § 50 svoláno společné jednání o návrhu ÚPO. Místo a doba konání společného jednání bylo oznámeno nejméne 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 dnu od společného jednání, sousedící obce byly vyzvány k uplatnění připomínek ve stejné lhůtě. Obsah obdržených stanovisek, jejich požadavky a splnění požadavku je podrobně rozepsán ve Vyhodnocení projednání návrhu ÚPO.

Poté bylo provedeno vyhodnocení projednání, návrh nebylo nutno upravovat dle požadavku DO, neboť stanoviska byla souhlasná; byla vyhotovena zpráva o projednání návrhu a předložena KÚ Stc. kraje – OÚSR k posouzení návrhu. KÚ Stc. kraje se v zákonné lhůtě 30 dnu vyjádřil, a vydal souhlasné stanovisko dne 30.4.2008, cj. 64501/2008/KUSK, vyzývá 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 MeÚ Rakovník a na Krajském úřadě Středočeského kraje.

Verejné 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, vc. 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 pediatriká 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 pekný rybník ke koupání s cistou 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 vzrstat, i pro to je třeba novou výstavbu řídit formou vymezení zastavitelných ploch v ÚPD. Obcí s rozšířenou působností i obcí s povereným obecním úřadem je pro Senec mesto 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 ptáčích 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, spocívající 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 předpisu

ÚPO je porizován 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 předpisu – soulad se stanovisky dotčených orgánu podle zvláštních právních předpisu, popřípadě s výsledkem řešení rozporu

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

Projednání s dotčenými orgány a projednání s vlastníky dopravní a technické infrastruktury dle § 50 SZ je podrobně vyhodnoceno v samostatné příloze. Porizovatel vyhodnotil návrh územního plánu i z hlediska zájmu 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 cj. ÚSR/3088/05/Mg, ze dne 5.8.2005, a zadání s prvky SS bylo schváleno ZO Senec usnesením c. 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 c. 12, a byl rozšířena plocha lokality c. 13 (plocha rekreace). Byl upraven rozsah zastaveného území jižně o plochu garáže při silnici III/22912. Byl doplněn záměr založení nového rybníka jižně od sídla – lokalita c. 11. Funkční využití všech ploch bylo sladeno s vyhl. c. 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 zastavené území samot v souladu s pozemkovými úpravami, bylo zapracováno zvětšení katastrálního území západně (opět na základě pozemkových úprav - část katastru Práciný v rámci poz. úprav byla přicleněna ke katastru Senec). Byla posunuta jižním směrem nová TS navržená již v konceptu ÚPO tak, aby lépe umožnila obsluhu i

vzdálenějších objektu 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 rad 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 radu uvažuje s položením výtlačku od čerpací stanice splašku v souběhu s tímto novým vodovodním radem, a nikoliv trasování výtlačku podél místních komunikací a silnice na Lubnou, jak bylo obsaženo v konceptu ÚPO. Nové umístění čerpací stanice splašku je již na území katastru Lubné, nicméně pozemek je v majetku obce Senec. Byly doplněny některé drobné požadavky DOSS zejména ve vztahu citace právních předpisu.

7. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

a) Návrh urbanistické koncepce

Pro každé sídlo má podstatný význam konfigurace terénu. Většina zástavby Senec 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 roztrášená. Návěs má zhruba lichobežníkový 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 vytežen 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 krajinářsky hodnotné území s rybníkem, které opět není vhodné zastavovat. Nová obytná zástavba tedy především vyplňuje proluky mezi dnes zastaveným 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 zarazen 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 radu 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 správného území usedlost u Prácniny u silnice 229/II a usedlost u potoka opět u této silnice.

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

Prehled 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 současne zastaveného území směrem vne 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 obcanské 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 průmerné obložnosti 2,68 ob/RD 118 ob.

d) koncepce ver. infrastruktury, vc. podmínek pro její umístování

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. Obecne lze říci, že je nutná alespon pravidelná a včasná údržba silnicí zelene, dále pak doplnění vodorovného dopravního značení. Kde to prostorové pomery dovolují, tedy doplnění jednostranných chodníků (v obci).

Úcelové komunikace - doporučuje se doplnění výhyben, úprava povrchu.

Nově navrhované obslužné komunikace v sídle - komunikace v nové zástavbe budou mít parametry v návaznosti na délce a velikosti navržené skupiny, dle regulativu uvedených ve výrokové části OOP. Všechny nové navržené komunikace jsou zarazeny do ver. prospešných staveb a vyznaceny 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 sjezdu ze silnic III. tr., pri jakémkoliv sjezdu ze silnice III. tr. nutné vyjádření SÚS a Policie CR – DI, mimo zastavené území obce a na silnicích pomocných pozemcích nenavrhovat podélné uložení vedení inž. sítí v telesech silnice III. tr. - v zastaveném území mezi parcelami a siln. telesem je treba dodržet dostatečný prostor pro techn. infrastrukturu, odvodnění ne na silnicní pozemky ani do silnicních příkopu. Nutno dodržet zák. c. 13/1997, o pozemních komunikacích, ve znení pozdějších predpisu, a CSN 73 6110. Parametry nových komunikací musí splnovat přístupnost pro hasice, NA atd.

Doprava v klidu

Doprava v klidu bude řešena zásadne v rámci vlastních pozemku a objektu. Toto platí i pro podnikatelské objekty napr. pro služby v cestovním ruchu.

Ostatní dopravní stavby

V řešeném území se nevykytují, letecká doprava není dotcena.

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA (Popis stavu viz odůvodnění územního plánu).

ZÁSOBENÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

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

Návrh

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

Energetická bilance:

Uvažovaný příkon el. energie predpokládá v prumeru 10 kW spotřeby na 1 RD. V obci je rozveden zemní plyn, který bude užit pro vytápení. celkový návrh predpokládá nárust o cca 480 kW (příkon instalovaný).

Navrhované řešení:

Pro zajištění predpokládané výše odebíraného příkonu je uvažována výmena stávajícího stroje (250 kVA) za stroj 400 kVA, spojená s nutnými úpravami, a doplnění nové TS západne u obce s kabelovou přípojkou ze stávajícího vedení 22 kV procházejícím severne 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 odectu 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 Telefónicou a.s. Případné preložky hradí investor. Provádění zemních prací v blízkosti PVTS se povoluje za předpokladu dodržení všeobecných podmínek stanovených správcem sítě (zák. c. 151/2000Sb., o telekomunikacích). Nutná koordinace výstavby s ostatními sítěmi při pokládce kabelu pro zamezení opakovaných výkopových prací.

VODNÍ HOSPODÁRSTVÍ

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 nadmorskými výškami terénu cca 406 ÷ 427 m n.m. Tyto nadmorské 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 radami na stávající rady DN 80 a větší. Ochranné pásmo vodovodních radu ciní u potrubí do \varnothing 500 mm dle Zákona c. 274/2001 Sb. 1,5 m.

Do dokumentace byla doplněna trasa připravovaného vodovodního privadece 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 pestovaných 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 splašku. Centrální čerpací stanice splašku bude umístěna na severovýchodním okraji obce již na katastru obce Lubná. Výtlačk pak bude veden podél nové navržené vodovodního privadece vodovodu Senec - Lubná. Čerpací stanice splašku (CS) bude podzemní, ze železobetonových prefabrikátů nebo plastová, o vnitřním průměru cca 1,5 m s osazenými „rezacími“ čerpadly.

U dešťové kanalizace je počítáno s doplněním současných stok. Nutno dodržet vyhl. c. 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 ciní dle Zákona c. 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 plynovodu v území se nezasahuje. Je navrženo doplnění stávající STL rozvodné sítě do nové navržené lokality. Do lokalit RD budou prováděny rozvody v dimenzi cca \varnothing 40 mm, dimenze budou upřesněny při projektové přípravě. Nárůst roční spotřeby plynu pro obyvatelstvo ciní 991 400 m³/rok. Při realizaci všech záměrů nové výstavby v obci bude nutno připojení na plynovod

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

NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Odpadové hospodářství je standartní. Bude rozšířeno i na nové zástavbové lokality. Návrh predpokládá 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.

OBCANSKÉ VYBAVENÍ

Do Rakovníka jako centra osídlení jsou výrazně smerovány 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.

OBCANSKÉ VYBAVENÍ VEREJNÉ INFRASTRUKTURY

Tato vybavenost je vyznačena na výkrese c. I.3 – jedná se o vybavenost pod „verejnou 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 c. 10 (prozatím bez přesné specifikace účelu, jako rezervní plocha).

OBCANSKÉ VYBAVENÍ OSTATNÍ

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

VEREJNÁ PROSTRANSTVÍ

Stávající ver. prostranství jsou vyznačena na výkr. c. 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 c. 1, 3, 5 a 6.

PAMÁTKOVÁ OCHRANA, ARCHEOLOGICKÉ DEDICTVÍ

Význam Seneci z pohledu kulturně-historického spočívá v zachovalé historické strukture 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 obetem 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 str. Cech – ve smyslu zák. c.20/87Sb. a 242/92Sb.:

KONCEPCE USPOřádÁNÍ KRAJINY

Koncepce uspořádání krajiny respektuje zásady Úmluvy o krajine. Jsou vymezeny přírodní plochy (zde prvky ÚSES), plochy smíšené nezastaveného území, které jsou dále členeny na plochy lesní, plochy vodohospodářské a vodní, plochy zemědělského půdního fondu, plochy travních porostu, plochy extenzivních sadu.

Řešeným územím prochází **system 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 predepsáno přesné vymezení prvku ÚSES a dodržení LHP. Podrobněji viz část Oduvodnění.

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

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

Príznivé pusobení systému ÚSES do okolní krajiny umožní stávající a navržené interakční prvky. Jsou vymezeny na koordinacním výkrese.

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

Nove navrhované peší cesty jsou vyznaceny v grafické části dokumentace, jsou zarazeny do ver. prospešných staveb, a mely by umožnit zpruchodnení a lepší peší propojení mezi zástavbou v sídle. V rámci spolupráce obcí a mikroregionu by obec měla usilovat o propojení sítě cyklostezek i pres své správní území. Toto však predpokládá koordinaci v rámci širšího území.

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

Plochy pro opatření proti povodním – nebyly vymezeny. K záplavám v zastavené části sídla dle informací zástupcu obce nedochází ani vodou z potoku ani pri povrchovém odtoku deštových vod z extravilánu.

NEROSTNÉ BOHATSTVÍ

Plochy pro dobývání nerostu, 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 ochrane a evidenci organizace Fronek s.r.o. Rakovník
- dobývací prostor Lubná 600230 Lubná II stanovený na ložisku jílu žáruvzdorných na ostrivo a ložisku cihlářské hlíny B3 113402 Lubná-Marta a CHLÚ 11340200 Lubná. Ložisko je v ochrane a evidenci organizace RAKO-LUPKY s.r.o. Lubná.

Je treba dodržet podmínky zák. c. 62/1988 Sb. ve znení pozd. predpisu a zák. c. 44/1988 v platném znení. 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 predchozím souhlasem MŽP nebo po splnení jím stanovených podmínek. Na poddolovaných územích lze zrizovat stavby jen po provedení speciálního geologického pruzkumu, 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 Stredoceskeho kraje, územní odbor Rakovník. Musí splnovat požadavky stanovené ve vyhl. MV CR c. 380/2002Sb. a c. 239/2000Sb. Nejvýznamnějšími složkami ochrany obcanu jsou tri systémy. Systém varování obyvatelstva, systém kolektivní ochrany a systém individuální ochrany.

Ochrana obyvatelstva se predpokládá v podsklepených částech objektu. V obci je vybudován verejný 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 pricházejí v úvahu plochy sportovište. Vhodné plochy pro dekontaminaci zvírat a vozidel v obci nejsou, lze případně uvažovat se zemedelským areálem. Nouzové zásobování vodou je možno provádět balenou vodou, která bude skladována a vydávána v hostinci a v budove OÚ (stejne jako případná humanitární pomoc), nebo pomocí cisteren, které budou umístěny na návsi.

S plochami a dopravními cestami pro vyvezení a uskladnení nebezpečných látek se neuvažuje, obec nemá duplicitní komunikaci síť, pro dopravní obsluhu zastaveného území je užita stávající silnicní síť, která je kompaktně obestavena obytnou a smíšenou zástavbou. Polní cesty nemají dostatečné parametry a návaznosti. Rovnež obec nemá vhodné skladové prostory pro uskladnení nebezpečných látek.

Plochami využitelnými pro záchranné, likvidacní a obnovovací práce obec rovnež nedisponuje; dekontaminace osob již byla zmínena (viz výše) – sportovní plochy.

Nebezpečí sesuvu pud v řešeném území nehrozí, rovnež tak zde nehrozí nebezpečí záplav.

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

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

ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Ovzduší - V souhrnném hodnocení kvality ovzduší (CHMÚ), zpracovaném na základe matematického modelu, je ovzduší v Senci charakterizováno jako **mírně znečištěné** (2. úroveň z 5ti). Senec leží zčásti ve svažitém terénu, v zime zde někdy může docházet k inverzním situacím, avšak obec je plynofikována, takže lze hodnotit ovzduší v Senci v podstate jako bezproblémové. Na území obce nejsou evidovány velké ani střední zdroje znečišťování ovzduší. Obec je plynofikována. Znečištění ovzduší v Senci nepřesahuje míru obvyklou na většine 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 Lubně. Zásobování obyvatel vodou je řešeno centrálním vodovodem Rakovník – jih napojeným na Rakovníckou 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 odsunutě 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 nar. 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 souhrně - dle hodnocení vybraných cinitelů hygienické vhodnosti (znečištění ovzduší, zápach, hluk) a cinitelů krajinné a urbanistické vhodnosti (estetická úroveň, přírodní nebo kulturní hodnoty) je zarazeno ŽP v ČR do 5. tříd úrovně životního prostředí (I. Míchal, TERPLAN). Třída I. je nejlepší. **Dle této kategorizace náleží Senec do třídy III.**

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

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

Lokality zástavby se nedotýkají území Natura 2000 ani ptacích oblastí.

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

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

VYHODNOCENÍ ZÁBORU ZPF

Pudy se posuzují v souladu se zákonem c. 334/1992 Sb. a prováděcí vyhlášky c. 13/94 Sb. dle kódu BPEJ, podle hlavních půdních jednotek (HPJ), což je účelové seskupení forem pudy, 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.

Pudy - prevažujícím typem jsou hnedé pudy a hnedozeme 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 většine území 4, HPJ vyskytující se na orné půdě jsou 11, 12, 26, 30, 33.

Z hlediska zařazení do tříd ochrany v Senci jsou pozemky sídla a okolí zarazeny do tr. ochrany I. až III., jen velmi malá část nezastavitelné údolní nivy u rybníka má tr. ochrany V. S ohledem na proluky ve stávající zástavbě a urbanistické zásady se však velmi těžko situuje nová zástavba na lokality s tr. ochrany III. – jedná se pouze o západní část sídla. Navíc některé lokality určené k zástavbě situované na pude s tr. ochrany I. jsou již v současné zastaveném území (je provedena parcelace, komunikace...). Dnešní proluky v centrální, východní a jižní části sídla stejně nejsou intenzivně obhospodarovány 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 zarazeno přibližně 50% zemědělské pudy).

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

Senec

Lok. c.	Kultura	Výmera (ha) celkem	Tr. ochrany	Výmera (ha) v zast.ú.	Výmera (ha) mimo zast.ú.	Inv. v pude	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	obcanská 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 vc. zařízení technické infrastruktury činí 6,941 ha.

PUPFL

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

Puvodní druhová skladba zřejmě činila 60% jehlicnanu, 40% listnácu. V současné době je průměr v okrese 85% jehlicnanu a 15 % listnácu. Průmerné stáří porostu je 60 - 70 let. V lesních společenstvech má největší zastoupení borovice, modrín, smrk, ve smíšených porostech se vyskytují buk, bríza, 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. c. 500/2006Sb., příl. c. 7:

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

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

II.2 Výkres širších vztahu – m 1:50000

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

Poučení o odvolání:

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

Místostarosta obce

Starosta obce

Razítko

Vyvešeno: 10.2.2009

Sejmuto: 26.2.2009