

Obec  
**Senetářov**

---

**OBECNĚ ZÁVAZNÁ VYHLÁŠKA**

č. 2 /2006

**O ZÁVAZNÝCH ČÁSTECH  
ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE SENETÁŘOV**

Zastupitelstvo obce Senetářov vydává dne 31.5.2006 v souladu s § 29 odst. 3 zákona č. 50/1976Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění a na základě ustanovení § 84 odst. 2 písmeno b) zákona č.128/2000Sb., o obcích (obecní zřízení) v platném znění, tuto obecně závaznou vyhlášku:

# ČÁST PRVNÍ

## Úvodní ustanovení

### Článek 1

#### Účel vyhlášky

1. Vyhláška vymezuje závaznou část schváleného Územního plánu obce Senetářov, která je závazným podkladem pro zpracování a schvalování navazující územně plánovací dokumentace a pro rozhodování v území.
2. Touto vyhláškou se stanoví závazné zásady uspořádání území a limity jeho využití, zásady pro vymezení zastavitelného a nezastavitelného území, omezení změn v užívání staveb, zásady uspořádání dopravního technického a občanského vybavení, vymezení ploch veřejně prospěšných staveb a ploch asanací.

### Článek 2

#### Rozsah platnosti

1. Vyhláškou se vymezuje závazná část Územního plánu obce Senetářov, zpracovaného pro katastrální území Senetářov schváleného Zastupitelstvem obce Senetářov usnesením přijatým na zasedání dne *31.5.2006*.
2. Platnost závazné části Územního plánu obce Senetářov je stanovena do doby schválení nové územně plánovací dokumentace. Změny závazné části Územního plánu obce Senetářov budou po vlastním schválení těchto změn vyhlášovány jako změny a doplňky této vyhlášky.
3. Ustanoveními této vyhlášky nejsou dotčeny povinnosti vyplývající ze stavebního zákona a dalších právních předpisů.

### Článek 3

#### Lhůty aktualizace

1. Aktualizace územního plánu, tj. vyhodnocení, zda se nezměnily podmínky, na základě kterých byla ÚPD schválena, bude prováděna minimálně 1x za 4 roky.

### Článek 4

#### Vymezení pojmů

1. Základní zásady uspořádání území:
  - a) regulativy prostorového uspořádání území, kterými se stanoví základní prostorové charakteristiky jednotlivých částí území
  - b) limity funkčního využití území, kterými se stanoví stručný popis a výčet činností pro jednotlivé zóny
    - přípustná - funkce, pro kterou je území zóny určeno
    - podmíněně přípustná - funkce, které nenarušují základní funkci území zóny
    - nepřípustná - funkce v území, které vedou k narušení základní funkce území

- Neuvádí se funkce, které jsou v zásadním rozporu se základní funkcí území zóny.
2. Na řešeném území jsou rozlišovány plochy:
    - a) zastavěné a zastavitelné (současně zastavěné území a rozvojové plochy)
    - b) nezastavěné a nezastavitelné
  3. Plochy zastavěné a k zastavění určené tvoří:
    - a) nízkopodlažní bydlení (rodinné domy)-městského typu
    - b) nízkopodlažní bydlení (rodinné domy)-venkovského typu
    - c) nízkopodlažní bytové domy
    - d) občanská vybavenost
    - e) území drobné výroby a služeb
    - f) území zemědělské výroby
    - g) území drobné zemědělství a soukromé farmy
    - i) plochy pro sport a rekreaci
    - j) plochy pro zeleň
    - k) plochy pro dopravu
    - l) plochy pro technické vybavení
  4. Plochy nezastavěné a nezastavitelné tvoří:
    - a) ostatní plochy mimo současně zastavěného území obce a zastavitelné území
    - b) vodní plochy a toky
    - c) plochy ZPF a PUPFL

## **ČÁST DRUHÁ**

### **Regulativy**

#### **Článek 5**

#### **Urbanistická koncepce**

1. Obec Senetářov bude rozvíjena jako jeden souvisle urbanizovaný celek.
2. Mimo současně zastavěné území obce a zastavitelné území nebudou umístovány žádné stavby s výjimkou staveb liniových, t.j. staveb pro dopravu a technickou infrastrukturu.
3. Návrh územního plánu Senetářov, stanovené regulativy a zonace, má záměr vytvořit vhodné prostředí pro bydlení a život obyvatelstva, zajištění potřebného vybavení a ploch pro rozvoj podnikatelských aktivit.
4. Návrh respektuje historickou stavební strukturu, dotváří půdorysné uspořádání sídla v návaznosti na stávající zastavěné území. Navrhuje odstranění závad stavebních, urbanistických, dopravních a hygienických.  
Navržená koncepce:
  - územní plán navrhuje rozvoj bydlení na plochách, nezátížených dopravou a výrobou,
  - atraktivitu obce zvýší navrhované plochy pro sport a rekreaci, zóny oddechu.
5. V územním plánu jsou stanoveny podmínky pro zachování obrazu obce, které tvoří především historické jádro obce - návěs se soustředěným občanským vybavením, je přirozeným centrem obce. Ráz zástavby zemědělských usedlostí v obci bude zachován.
6. V územním plánu jsou současné funkční plochy nadále zachovány. Zastavěné území bude nadále tvořit obytná zóna a funkční plochy spojené s funkcí obytné zóny.
7. V územním plánu jsou zachovány výrobní plochy stávajících průmyslových a zemědělských areálů, které jsou navrženy k využití rovněž pro rozvoj podnikatelských aktivit.

8. V územním plánu je navrženo využití plochy bývalého vojenského areálu, skladu CO a školícího zařízení pro rozvoj podnikatelských aktivit, bez negativního vlivu na životní prostředí.
9. Územní plán stanovuje zásady pro zachování krajinných hodnot a zlepšení životního prostředí.
10. Z hlediska ochrany krajinného rázu budou respektovány tyto zásady:
  - Bude respektován krajinný ráz okolí Senetářova a to zejména v částech tvořících obraz obce (rybníky a údolí potoka), včetně zapojení zastavěného území do krajiny (obnova stromořadí podél silnic a polních cest).
  - Bude respektován krajinný typ a to zejména v území prvořadého významu Přírodního parku Rakovecké údolí.
  - Případné zásahy do území (komunikace, nadzemní inženýrské sítě, vodohospodářské úpravy) musí být citlivě situovány a začleněny do krajiny.

## Článek 6 Funkční uspořádání území

### A. URBANIZOVANÉ ÚZEMÍ

Územní rozsah omezení je vymezen v grafické části dokumentace: výkres č.2 **Hlavní výkres – katastrální území obce** a výkres č. 3 **Výřez hlavního výkresu – zastavěné území**

#### A.1. Obytné území

##### **Obytné území venkovského typu – B**

- B 1 - centrální zóna - smíšená zóna bydlení, občanského vybavení, služeb a drobného podnikání
- B 2 - obytné území venkovského typu se stávající zástavbou - stabilizované
- B 3 - obytné území venkovského typu - lokality nové zástavby

##### B 1-centrální zóna-smíšená zóna bydlení, občanského vybavení, služeb a drobného podnikání

Zóna **smíšená – centrálního charakteru** - území centra obce, které tvoří náves ve středu obce a prostory se soustředěným občanským vybavením + obytná zástavba historická ve své původní podobě urbanistického řešení (**regulační plocha B 1**)

Území tvoří: náves s původní zástavbou zemědělských usedlostí s budovou Obecního úřadu a kostelem, parkově upravený prostor podél silnice II/379, mezi křižovatkou silnic na severní straně - s budovou školy, požární nádrží, hostincem a autobusovou zastávkou, na jižní straně končící u křižovatky s místní komunikací v údolí Senetářovského potoka.

Přípustné využití: Trvalé i dočasné bydlení venkovského charakteru, občanské vybavení pro obsluhu území, drobné provozovny služeb a řemesel občanského vybavení, rozvoj maloobchodu a služeb, které nenarušují životní prostředí.

Slouží převážně k bydlení a k umístění obchodních provozoven, zařízení veřejné správy, hospodářství a kultury, staveb církevních, sociálních a zdravotnických služeb, nerušících provozoven a služeb, provozoven stravování a pohostinství, ubytovacích a zábavních zařízení.

Podmíněně přípustné využití: Drobná zemědělská výroba - malá rodinná hospodářství a rodinné farmy.

Nepřípustné využití: Průmyslová výroba, výrobní a skladové zařízení, živočišná velkovýroba, výroba a provozy narušující životní prostředí.

##### B 2 - obytné území venkovského typu se stávající zástavbou - stabilizované

Zóna **bydlení** - obytná zástavba historická s pozdějšími stavebními úpravami a obytná zástavba novodobá (**regulační plochy B 2**).

Rozvojové a funkční území zaujímá velkou část ploch v zastavěném území s historickou stopou zástavby s pozdějšími úpravami a novodobými stavbami, s prolukami vhodnými k výstavbě rodinných domků.

##### B 3 - obytné území venkovského typu – dostavby na severním a západním okraji obce

Zóna **bydlení** - obytná zástavba navržená - dostavba obce (**regulační plochy B 3**).

Dostavba obce v zastavěném území a mimo zastavěné území na severním a západním okraji obce podél stávajících účelových komunikací:

- plocha B3-1 v proluce u stávající komunikace v jižní části obce,
- plocha B 3-2 výstavba nové ulice RD na severozápadním okraji,
- plocha B 3-3 výstavba nové ulice RD na severovýchodním okraji.

#### Regulativy pro funkční uspořádání obytného území B2 a B3

Přípustné využití: Trvalé i dočasné bydlení venkovského charakteru se zázemím užitkových zahrad a hospodářských traktů pro samozásobitelské hospodářství a pro úměrnou zemědělskou a řemeslnou výrobu bez negativních vlivů na životní prostředí.

Podmíněně přípustné využití: Občanské vybavení pro obsluhu území, drobné provozovny služeb a řemesel, drobná zemědělská výroba - malá rodinná hospodářství a rodinné farmy.

Nepřípustné využití: Průmyslová výroba, občanská vybavenost nadlokálního významu, průmyslová výroba, zemědělská výroba většího rozsahu.

#### A.2. Území občanského vybavení – O

Rozvojové monofunkční území zahrnující plochy stávající občanské vybavenosti, jednoznačně vymezené prostory v zástavbě a plochy pro novou občanskou vybavenost v obci.

Přípustné využití: Občanská vybavenost, stavby pro služby, obchod a veřejné stravování, ubytování a sport, stavby pro školství a kulturu, stavby pro zdravotnictví a sociální péči, stavby církevní, stavby pro individuální bydlení, drobné řemeslné provozy nenarušující svým provozem okolí.

Nepřípustné využití: Provozy ohrožující životní prostředí a obtěžující okolí (hluk, prach, znečištění, bezpečnost apod.), stavby pro výrobu a skladování, stavby pro zemědělskou výrobu.

#### A.3. Území rekreace a sportu – Rs

Slouží pro sport, rekreaci a trávení volného času.

Rozvojové polyfunkční plochy sportovních hřišť a jiné plochy vhodné k rekreaci.

Přípustné využití: Sport a rekreace.

Podmíněně přípustné využití: Občanská vybavenost.

Nepřípustné využití: Obytná zástavba, průmyslová výroba, živočišná výroba, řemeslná výroba.

#### A.4. Plochy zeleně

Ve výkrese jsou vyznačeny funkční typy **vyhrazené zeleně** (vymezené odstínem zelené barvy na hlavním výkresu Územního plánu). :

**Zh** - zeleň hřbitovní – součást plochy hřbitova

**Zi** - zeleň izolační – zeleň navržená po obvodu výrobních ploch

Ve výkrese je vyznačen funkční typ **veřejné zeleně**:

**Zp** – Zóna veřejných prostor a veřejné zeleně - (vymezená odstínem zelené barvy na hlavním výkresu Územního plánu). Stabilizované polyfunkční území uvnitř obce.

Přípustné využití: Veřejná zeleň a veřejné prostory.

Podmíněně přípustné využití: Občanská vybavenost, rekreace, zařízení, která svým charakterem odpovídají způsobu využití ploch zeleně:

- drobná veřejně přístupná sportoviště
- odpočinkové plochy a dětská veřejná hřiště
- pěší komunikace

#### A.5. Území podnikatelských aktivit

Zóna **podnikatelských aktivit** – (**regulační plochy Vp**). Plochy pro drobnou průmyslovou výrobu, zařízení výrobních služeb a rozvoj podnikatelských aktivit - navržené.

**Pro rozvoj podnikatelských aktivit** je navržena využití plochy bývalého školícího zřízení a skladů CO na jižním okraji obce.

Plocha zemědělského areálu bude využita pro zemědělskou výrobu a rovněž i pro **rozvoj podnikatelských aktivit**.

Přípustné využití: Drobná průmyslová výroba, zařízení výrobních služeb a rozvoj podnikatelských aktivit. (řemeslná výroba, potravinářská výroba, lehký průmysl).

Podmíněně přípustné využití: Bydlení majitelů (provozovatelů) provozoven nebo jejich zaměstnanců při splnění všech příslušných hygienických předpisů.

Nepřípustné využití: Obytná zástavba, občanská vybavenost, živočišná výroba.

### **A.6. Území zemědělské výroby**

**Zóna zemědělské výroby - (regulační plochy Vz).**

Výrobní plochy zemědělských farem zůstanou na původních plochách.

Přípustné využití: Zemědělská velkovýroba, skladování.

Podmíněně přípustné využití: Drobná průmyslová výroba a řemeslná výroba.

Nepřípustné využití: Obytná zástavba, občanská vybavenost.

### **A.7. Území drobné výroby a služeb**

**Zóna drobné výroby a služeb – (regulační plochy Vd) –** plochy drobné výroby a služeb situované v obytné zóně. Pro **drobné podnikání** a sklady budou využívány stodoly situované po obvodu ploch pro bydlení.

Přípustné využití: V případě výrobních aktivit nesmí ochranné pásmo zasahovat obytnou zástavbu.

Podmíněně přípustné využití: Bydlení nebo bydlení se smíšenou funkcí (služby, řemeslná výroba, zemědělská malovýroba) v obytné zóně, zemědělská malovýroba situovaná mimo obytnou zónu.

Nepřípustné využití: Průmyslová výroba, zemědělská výroba většího rozsahu.

## **B. NEURBANIZOVANÉ ÚZEMÍ**

Územní rozsah omezení je vymezen v grafické části dokumentace: výkres č.2 **Hlavní výkres – katastrální území obce** a výkres č. 3 **Výřez hlavního výkresu – zastavěné území**

### **B.1. Plochy krajinné zeleně- Z**

jsou plochy pokryté vegetačním krytem sloužící pro zachování a reprodukci přírodních a krajinných hodnot a pro vytváření náhrady za ztracené původní přírodní prostředí.

Funkční typy:

#### **Zl – lesní zeleň**

jsou lesní a jiné pozemky, které jsou trvale určeny k plnění funkcí lesů. Jejich využití je možné pouze v souladu s platnými právními normami.

#### **Zk – krajinná zeleň**

Funkční regulace ploch krajinné zeleně:

Přípustné využití:

- jednotlivé účelové stavby a zařízení pro lesní hospodářství. Z těchto staveb jsou vyloučeny ty, které mohou sloužit individuální rekreaci
- cyklistické a pěší stezky – jako doprovod biokoridorů navazujících na krajinnou zeleň

Nepřípustné využití:

- zastavení a zmenšování ploch krajinné zeleně, pokud není navrženo tímto územním plánem

### **B.2. Plochy zemědělské půdy - P**

Funkční typy:

**P1** - louky, pastviny- trvalé travní porosty mají funkci jak produkční, tak protierozní ochrany.

**Po** - orná půda

**Pd** - drobná parcelace

**Pz** - sady, zahrady

Funkční regulace ploch zemědělské půdy:

#### Přípustné využití:

- změny kultur, pokud nedojde ke změně krajinného rázu
- jednotlivé účelové stavby a zařízení sloužící zemědělské rostlinné výrobě, z nichž vyloučeny jsou ty, které mohou sloužit individuální rekreaci (např. zahrádkářské chaty a domky)
- účelové komunikace

#### Nepřípustné využití:

- zastavování a zmenšování těchto ploch, pokud není navrženo tímto územním plánem
- rušení nebo zmenšování stávajících ploch P1 – zejména kolem vodních toků a v místech erozního ohrožení.

## Článek 7

### Uspořádání dopravy a technické infrastruktury

#### 1. Uspořádání dopravy

Plochy pro dopravu jsou řešeny ve výkrese č. 2 a č.3 – Hlavní výkres a č.4 – Dopravní řešení a v kapitole č.8 textové části územního plánu.

Funkční plocha **doprava** – monofunkční plochy pozemních komunikací, ploch pro parkování a odstavování motorových vozidel, ploch dopravních zařízení.

#### Přípustné využití:

- umístění zařízení sloužící obsluze a provozu těchto zařízení.

#### Nepřípustné využití:

- umístění jiných funkcí.

#### 2. Zásady uspořádání sítě technické infrastruktury a likvidace odpadů

Plošné nároky na umístění nových staveb technické infrastruktury jsou znázorněny ve výkrese č.5 – Zásobování plynem, el.energií, spoje a č.6 – Vodní a odpadové hospodářství a popsány v kapitole č.9 textové části územního plánu obce.

#### Přípustné využití:

- umístění zařízení sloužící obsluze a provozu těchto zařízení.

#### Nepřípustné využití:

- umístění jiných funkcí.

## Článek 8

### Limity využití území

1. Nově navrhované limity využití území jsou obsaženy v textové části, v regulativech územního rozvoje a graficky vyjádřitelné limity jsou zakresleny v hlavním výkresu grafické části.

#### *Hranice území*

- hranice řešeného území plánu obce Senetářov tvoří katastrální území Senetářov

#### *Způsob využití území*

- hranice současně zastavěného území obce
- hranice zastavitelných území

### *Ochrana životního prostředí*

- Respektovat pásma hygienické ochrany kolem stávajících i výhledových zařízení, které by mohly negativně ovlivňovat životní prostředí:

- středisko živočišné výroby zemědělská farma Sentus s.r.o. – návrh limitního PHO 200 m od emisního středu
- navrhovaná čistírna odpadních vod – návrh PHO 200 m od oplocení čistírny

## Článek 9

### Územní systém ekologické stability

1. V řešeném území je na základě vymezené kostry ekologické stability navržen místní územní systém ekologické stability. Ochrana přírody a krajiny a ÚSES jsou zpracovány v kap.č.11 textové části a ve výkresech:

č. 2 Hlavní výkres – katastrální území 1 : 5000

č. 3 Hlavní výkres – 1 : 2000

- Ochrana systému ekologické stability je povinností všech vlastníků a uživatelů pozemků tvořících jeho základ. Vytváření ÚSES je veřejným zájmem.

2. Na pozemcích zahrnutých do ÚSES a na pozemcích chráněných krajinných prvků se nepřipouští:

- umísťovat stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a skládky odpadů
- měnit kultury pozemků s vyšším stupněm ekologické stability (ES) na kulturu s nižším stupně ES
- provádět bez souhlasu orgánu ochrany přírody pozemkové úpravy, odvodňování pozemků, úpravy vodních toků a nádrží, těžbu nerostů nebo jiným způsobem narušovat ekologickostabilizační funkci těchto ploch.

Výjimečně mohou být umístěny na pozemcích zahrnutých do ÚSES a na pozemcích chráněných krajinných prvků:

- stavby k zavlažování a odvodňování zemědělské a lesní půdy
- liniové stavby technické vybavenosti

## ČÁST TŘETÍ

### Veřejně prospěšné stavby, asanace

## Článek 10

### Vymezení veřejně prospěšných staveb

Plochy pro veřejně prospěšné stavby a asanace jsou vymezeny ve výkrese č. 7. - "Veřejně prospěšné stavby a asanační úpravy" územního plánu obce.

Plohami pro veřejně prospěšné stavby jsou plochy pro následující stavby a opatření:

#### **I. Občanská vybavenost, sport, a rekreace**

2. Vybudování zóny oddychu s plochou pro sport,
3. Vybudování víceúčelového hřiště, dobudování sportovního areálu v jižní části obce,
4. Dobudování dětských hřišť s odpočinkovou plochou ve střední a jižní části obce,
5. Vybudování plochy pro rekreaci s koupalištěm,

6. Rozšíření plochy hřbitova.

### **II. Doprava:**

7. Vypuštěno z VPS,

8. Dobudování autobusových zastávek,

9. Vybudování místních komunikací pro výstavbu RD v severní a západní části obce,

10. Dobudování chodníků pro pěší podél silnic a hlavních místních komunikací,

11. Vybudování parkovišť.

### **III. Technické vybavení:**

12. Dobudování zásobení obce vodou pro novou výstavbu,

13. Vybudování čistírny odpadních vod na jižním okraji obce,

14. Dobudování kanalizace s odvedením na ČOV,

15. Dobudování plynofikace obce pro novou výstavbu.

16. Vybudování zahušťovací transformační stanice TS 6 na jihovýchodním okraji obce,

17. Plocha pro výstavbu dvojitého vedení 2x110kV v severní okrajové části k.ú.

18. Vybudování sběrného dvora u zemědělské farmy.

## Článek 11

### Asanace

Plochy pro veřejně prospěšné stavby a asanace jsou vymezeny ve výkrese č. 7. - "Veřejně prospěšné stavby a asanační úpravy" územního plánu obce.

1. Asanování objektu za školou p.č.121.

## ČÁST ČTVRTÁ

### Závěrečná ustanovení

## Článek 12

### Změny územního plánu

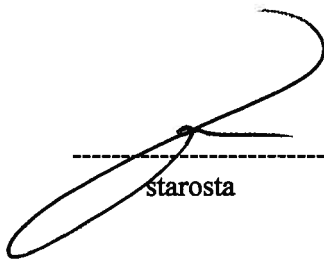
1. Návrhy na pořizování změn závazné části Územního plánu obce Senetářov, dodané s dostatečným předstihem, budou shromažďovány, vyhodnocovány a zpracovány tak, aby mohly být předloženy Zastupitelstvu obce Senetářov k přijetí usnesení - rozhodnutí o schválení či neschválení pořizování, jedenkrát za dva roky, na jeho posledním zasedání v každém sudém roce.
2. V odůvodněných případech může být návrh na pořizování změny závazné části Územního plánu obce Senetářov předložen na zasedání Zastupitelstva i v jiném termínu, dle konkrétní situace. V těchto případech se bude zpravidla jednat o pořizování změn závazné části Územního plánu obce Senetářov z vlastního podnětu pořizovatele.

## Článek 13 Uložení dokumentace

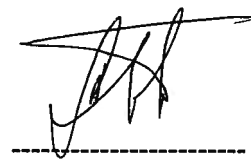
Schválená dokumentace územního plánu je uložena na Obecním úřadu v Senetářově, na Stavebním úřadu v Jedovnicích a poskytně se obecnímu úřadu obce s rozšířenou působností – MěÚ Blansko a Krajskému úřadu Jihomoravského kraje v Brně.

## Článek 14 Účinnost vyhlášky

Tato vyhláška nabývá účinnosti dnem vyvěšení na úřední desku.



-----  
starosta



-----  
místostarosta

Vyvěšeno dne: 5.6.2006

Sejmuto dne: 20.6.2006