

ÚZEMNÍ PLÁN SELETICE

NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU DLE § 93 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Návrh pro společné jednání a veřejné projednání

VÝROKOVÁ ČÁST

ARCHUM Architekti, s.r.o.

leden 2026

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Správní orgán, který vydal územní plán:

Zastupitelstvo obce Seletice

Datum nabytí účinnosti:

.....

Oprávněná úřední osoba pořizovatele:

Bc. Andrea Štechová

Otisk úředního razítka a podpis:

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

		Obec Seletice
	sídlo:	Seletice 139 289 34 Roždělovice Hana Kubíčková Plchová, starostka obce Hana Kubíčková Plchová
oprávněná osoba ve věcech smluvních: určený zastupitel:		
Pořizovatel:		Městský úřad Nymburk Odbor výstavby Nám. Přemyslovců 163 288 02 Nymburk Bc. Andrea Štechová
osoba splňující kvalifikační požadavky		
Zpracovatel:		ARCHUM architekti s. r. o. Oldřichova 299/23, 128 00 Praha 2 – Nusle
	sídlo:	dx9x8vd
	datová schránka:	018 94 871
	IČ:	CZ 018 94 871 (plátce DPH)
	DIČ:	Ing. arch. Michal Petr
oprávněná osoba ve věcech smluvních a technických		
Autorský tým:		ARCHUM architekti
urbanismus a architektura		Ing. arch. Michal Petr, ČKA 04516 Ing. arch. Helena Stejskalová, ČKA 04099 Ing. arch. Kateřina Valentová Nesládková Ing. Adam Hloušek
krajina		
ÚSES		Geo Vision s.r.o. Ing. Jiří Ouřada, ČKA 05762
dopravní a technická infrastruktura		ARCHUM architekti
koordinace specialistů		ARCHUM architekti

OBSAH

A	TEXTOVÁ ČÁST	6
A.1	VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ SÍDLA	6
A.2	ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE	6
A.2.1	KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE.....	6
A.2.2	OCHRANA A ROZVOJ HODNOT.....	6
A.3	URBANISTICKÁ KONCEPCE.....	6
A.3.1	URBANISTICKÁ KONCEPCE A KOMPOZICE	6
A.3.2	VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ	8
A.3.3	VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH (Z)	8
A.3.4	VYMEZENÍ TRANSFORMAČNÍCH PLOCH (T).....	9
A.3.5	VYMEZENÍ PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ (K)	10
A.3.6	SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ	10
A.4	KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	10
A.4.1	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA – ENERGETIKA.....	10
A.4.2	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA – VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ.....	11
A.4.3	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA.....	12
A.4.4	OBČANSKÉ VYBAVENÍ, VEŘEJNÝ PROSTOR	13
A.4.5	REKREACE V SÍDLE	13
A.4.6	ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ.....	13
A.5	KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	14
A.5.1	KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	14
A.5.2	OCHRANA PŘÍRODY A KRAJINY	15
A.5.3	ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY.....	15
A.5.4	PROSTUPNOST KRAJINY	17
A.5.5	PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ	17
A.5.6	VODNÍ REŽIM – MODROZELENÁ INFRASTRUKTURA, OCHRANA PŘED POVODNĚMI.....	18
A.5.7	REKREACE	18
A.5.8	DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN	18
A.5.9	STARÉ EKOLOGICKÉ ZÁTĚŽE.....	18
A.6	PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ.....	19

A.6.1.	DEFINICE POJMŮ	20
A.6.2.	PODMÍNKY PRO JEDNOTLIVÉ ZASTAVITELNÉ A TRANSFORMAČNÍ PLOCHY	23
A.6.3.	PODMÍNKY PLOŠNÉHO USPOŘÁDÁNÍ PLOCH	25
A.6.4.	PODMÍNKY PRO JEDNOTLIVÉ DRUHY PLOCH S ROZDÍLÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍM	29
A.6.5.	PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ PLOCH	42
A.7	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI.....	47
A.8	KOMPENZAČNÍ OPATŘENÍ PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY	47
A.9	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV	47
A.10	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO PLÁNOVACÍ SMLOUVOU	47
A.11	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE.....	48
A.12	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU	49
A.13	STANOVENÍ POŘADÍ PROVÁDĚNÍ ZMĚN V ÚZEMÍ	49
B	GRAFICKÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU	50
	POUČENÍ	51

A TEXTOVÁ ČÁST

A.1 VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ SÍDLA

Zastavěné území je vymezeno ke dni **10. 3. 2025** a je patrné z výkresů základního členění území, hlavního a koordinačního výkresu.

A.2 ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

A.2.1 KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

Koncepce rozvoje obce Seletice spočívá v ochraně a rozvoji stávajících hodnot a kvalit prostředí sídla i krajiny, doplnění deficitů v území a návrhu přiměřeného, stálého a trvale udržitelného rozvoje sídla směřujícího k uspokojení současných i budoucích potřeb v území.

Koncepci rozvoje definují následující principy:

- rovnoměrný a úměrný rozvoj sídla vč. podrobných regulativů způsobu využití,
- možnost drobného podnikání i v rámci regulativů obytných ploch,
- podpora rekreace, drobné výroby a zemědělství na venkově
- podrobná pravidla pro kvalitní výstavbu v sídle (uplatnění vhodných prostorových regulací dle převládajícího charakteru zástavby a uplatnění vhodných prvků regulačního plánu),
- stanovení systému veřejných prostranství ve vazbě na občanskou vybavenost a zeleň v sídle,
- posílení a zlepšení průchodností sídlem i krajinou,
- ochrana stávající sídelní zeleně, doplnění ploch zeleně v návaznosti na sídlo a jako vhodný přechod do krajiny.

A.2.2 OCHRANA A ROZVOJ HODNOT

V řešeném území byly identifikovány jak hodnoty kulturní (architektonické a urbanistické), tak hodnoty přírodní.

Hodnoty kulturní, přírodní a civilizační jsou chráněny nástroji územního plánu, a to zejména vymezením hranice zastavěného území a členěním území na plochy s rozdílným způsobem využití se stanovenými regulativy.

Za účelem ochrany architektonických a urbanistických hodnot a jejich vhodného rozvoje jsou v rámci zastavěného území vymezeny architektonicky významné stavby se specifickou regulací. Dále pak plochy s vysokým potenciálem pro ochranu urbanistických a architektonických hodnot jsou doplněny definováním regulativů prostorového uspořádání v podobě Tradiční venkovské zástavby (charakter zástavby, omezení výšky staveb, regulace oplocení apod.).

Přírodní hodnoty jsou chráněny a rozvíjeny zejména vhodnými regulativy a návrhy a opatřeními v krajině. Jedná se o plochy změn v krajině, podporu liniové doprovodné zeleně, obnovování a posílení cestní sítě a ochranou významných krajinných prvků.

A.3 URBANISTICKÁ KONCEPCE

A.3.1 URBANISTICKÁ KONCEPCE A KOMPOZICE

Urbanistická koncepce navrhuje přiměřený rozvoj území při současném udržení příjemného obytného prostředí v dostupném krajinném zázemí, vytváří podmínky pro drobné komerční aktivity a podnikání a odpovídající občanskou vybavenost, doplňuje zeleň ve vazbě na sídlo za účelem vyváženého vztahu sídla a krajiny. Respektuje limity využití území, zejména dopravní a technické infrastruktury a v neposlední řadě také kvalitní půdy a další přírodní limity.

Urbanistická koncepce je shrnuta do následujících principů:

- **koncepce rozvoje**
 - viz předchozí kapitola A.2.1
- **koncepce uspořádání krajiny**
 - ochrana, zachování a rozvoj znaků krajiny, krajinného rázu a harmonického měřítka krajiny
 - důraz na stabilizaci vodních toků a rybníků a zachování pramenišť a údolních niv, podporu retence a optimalizace vodního režimu krajiny
 - zachování ekologické stability a přírodních hodnot
 - doplnění chybějící izolační zeleně
 - zajištění prostupnosti krajiny
- **koncepce veřejné infrastruktury**
 - občanská vybavenost, veřejný prostor
 - jsou vymezeny nové plochy veřejných prostranství ve vazbě na vybavenost sídla (koupaliště, hřbitov, výrobní areál),
 - jsou vymezeny plochy pro občanskou vybavenost a sport odpovídající velikosti sídla,
 - je vymezen systém významných veřejných prostranství s významnými veřejnými prostory, a to překryvnou vrstvou s nadřazenými regulativy,
 - dopravní infrastruktura
 - jsou vymezeny stávající a navrhovány nové dopravní, cyklistické a pěší propojení
 - je dbáno na vhodné napojení a odpovídající parametry nově navržených komunikací v rozvojových plochách
 - technická infrastruktura
 - jsou respektovány limity technické infrastruktury v řešeném území,
 - nové lokality k zástavbě budou napojovány na stávající technickou infrastrukturu sídla (vodovodní síť, elektrické vedení, slaboproud),
 - s ohledem na morfologii terénu není navrhován centrální kanalizační systém s čistírnou odpadních vod, likvidace splaškových vod bude řešena individuálně na pozemcích stavby nebo uceleně pro vymezenou rozvojovou plochu (Z.16), likvidace dešťových vod bude řešena individuálně na pozemcích stavby
 - plynofikace sídla není navrhována
- **rekreace**
 - návrh transformace stávajícího rybníku/koupaliště na koupací biotop přírodního charakteru
 - návrh plochy hromadné rekreace ve vazbě na nově navrhovanou plochu přírodního koupaliště (biotopu)
 - podpora rekreace na přírodních plochách vhodným návrhem a umístěním na okraji sídla (lesopark, sady, rekreační a sportovní plochy smíšené krajinné zeleně apod.)
 - zachování a doplnění cestní sítě, obnova historických cest s umožněním realizace doprovodné liniové zeleně
 - zachování a podpoření ploch veřejné zeleně, prostupnosti sídla a posílení vazby na přírodní prvky v zázemí obce
- **řešení závad a potenciálních střetů v území**
 - pěší vazby mezi sídlem a krajinou a v samotném extravilánu jsou podpořeny návrhem nových pěších a cyklistických propojení a návrhem nové cestní sítě, reagující na již proběhlé pozemkové úpravy
 - jsou navrženy plochy ochranné zeleně pro zlepšení hygienických podmínek a mikroklimatu
 - nivy vodních toků a údolnice jsou navrženy převážně jako plochy přírodní krajinné zeleně

Urbanistická kompozice sídla Seletice

Obec Seletice má poměrně dochovanou a nenarušenou historickou strukturu zástavby. Původní osídlení vznikalo podél hlavní ulice vedoucí z údolí podél potoka Kozačka do mírného kopce na návrší Svatojiřských lesů. Sídlu je proto ulicového typu s několika drobnými návsemi. V historické části se dochovaly omítnuté i neomítnuté roubené domy a tradiční venkovské usedlosti (hospodářské dvory). Část sídla lze proto chápat jako urbanisticky historicky hodnotnou s prostory se zvýšenou architektonickou a urbanistickou kvalitou.

Později se sídlo rozrůstalo zejména podél silnice III. třídy na již odlesněné ploše. Zde je zástavba převážně z 2. poloviny 20. století a je tvořena částečně venkovskými stavbami navazujícími přímo na veřejné prostranství, částečně novodobými rodinnými domy. V této novější části sídla se nachází též vícepatrová budova u sportovního hřiště a bytový dům. Kromě obytné zástavby se v sídle nachází areál pily (jihozápadní část) a zemědělský areál s komerčními stavbami (jižní část).

Zastavěné území obce Seletice má tak charakter kompaktního až rozvolněného sídla příznivého měřítka, rozprostírající se částečně na rovinatém (západní část) až svažitém (východní část) terénu.

Územní plán navrhuje přiměřený rozvoj sídla v reakci na stávající urbanistickou strukturu, doposud nevyužitá rozvojová plocha určená k zástavbě dle stávajícího územního plánu a nové podněty v území (soukromé i obecní). Zohledněn je i dosavadní a předpokládaný budoucí demografický vývoj obce. Reagováno je tak na stávající rozvojové plochy, které nebyly doposud využity. Jejich rozsah a využití je zrevidováno a případně upraveno i s ohledem na stávající situaci v území a nové podněty k zástavbě. Nově vymezené rozvojové plochy se z části nachází v rámci zastavěného území, které doplňují a přiměřeným způsobem zahušťují (Z.01, Z.02, Z.03). Dále jsou navrhovány nové zastavitelné plochy s převládající obytnou funkcí, reagující na stávající územní plán i nové podněty, navazují na stávající zastavěné území (Z.07, Z.08, Z.10, Z.11, Z.12, Z.13 a Z.16). Podpora rozvoje podnikatelských aktivit a vybavenosti či zájmů obce je dána návrhem dalších rozvojových ploch (Z.06, Z.09, Z.14, Z.17, Z.19, K.01, K.02, T.01). V neposlední řadě je snahou územního plánu vytvoření kvalitních podmínek pro stávající i nově navrhovanou zástavbu, a to vhodným doplněním ploch zeleně (izolační, zahradní, krajinné) a ploch veřejných prostranství (Z.04, Z.05, Z.15, Z.18, Z.20, Z.21, Z.22, K.03). Rozvojové plochy určené k obytné výstavbě jsou v rámci sídla rozmístěny převážně rovnoměrně, vyšší koncentrace nové zástavby lze očekávat v jižní až jihozápadní části obce, což je dáno především historicky místními rozvojovými plochami.

A.3.2 VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití je patrné v hlavním a koordinačním výkresu.

Plochy s rozdílným způsobem využití respektují vymezení ploch dle vyhlášky č. 157/2024, o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

A.3.3 VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH (Z)

Územní plán vymezuje následující zastavitelné plochy (plochy změn vně i uvnitř zastavěného území):

Tabulka 1 Navržené zastavitelné plochy

Označení	RZV	Využití	Podmínka RP / SU	Rozloha (m ²)	Doporučený počet stavebních pozemků rodinných domů (RD)
Z.01	SV	doplnění obytné zástavby v zastavěném území	-	971	1
Z.02	SV	doplnění obytné zástavby v zastavěném území	-	2760	3
Z.03	SV	doplnění obytné zástavby v proluce v návaznosti na zastavěné území	-	2232	2
Z.04	PU	veřejné prostranství, parkování, zeleň v návaznosti na plochu hřbitova	-	736	-
Z.05	ZO	ochranný pás zeleně v návaznosti na plochu hřbitova	-	1415	-
Z.06	VU	rozšíření plochy výroby (pila)	-	8405	-
Z.07	SV	doplnění obytné zástavby v návaznosti na zastavěné území	-	6257	4

Z.08	SV, ZZ	doplnění obytné zástavby v návaznosti na zastavěné území s vymezením ploch zahrad	-	10226 (SV 9343 ZZ 883)	6
Z.09	RH	pobytová rekreační zařízení, stravování a služby cestovního ruchu v návaznosti na koupaliště	-	3656	-
Z.10	SV	doplnění obytné zástavby v návaznosti na zastavěné území	-	4943	2
Z.11	SV	doplnění obytné zástavby v proluce v návaznosti na zastavěné území	-	1116	1
Z.12	SV	doplnění obytné zástavby v návaznosti na zastavěné území	-	970	1
Z.13	SV	doplnění obytné zástavby v návaznosti na zastavěné území	-	880	1
Z.14	VX	rozšíření zemědělského areálu o ubytování správce areálu	-	8000	1
Z.15	PU	veřejné prostranství, parkování, zeleň u plochy výroby (pila)	-	1970	-
Z.16	SV	nová obytná zástavba	US	28520	20
Z.17	RO	přírodní veřejné koupaliště se zázemím a sportovně rekreačním zařízením	-	3774	-
Z.18	PU	veřejné prostranství, parkování, zeleň u koupaliště	-	260	-
Z.19	TU	rozšíření technické infrastruktury a vybavenosti obce	-	1877	-
Z.20	ZZ	rozšíření zahrady	-	2907	-
Z.21	ZO	ochranný pás zeleně v návaznosti na plochu zemědělského areálu	-	3643	-
Z.22	ZO	ochranný pás zeleně v návaznosti na plochu zemědělského areálu	-	13947	-

Vymezení zastavitelných ploch je patrné z výkresu základního členění území, hlavního a koordinačního výkresu.

A.3.4 VYMEZENÍ TRANSFORMAČNÍCH PLOCH (T)

Územní plán dále vymezuje následující transformační plochu (plochu změny v zastavěném území):

Tabulka 2 Navržené transformační plochy

Označení	RZV	Využití	Podmínka	Rozloha (m ²)	Počet stavebních pozemků
T.01	WT	rekultivace rybníka na přírodní koupaliště (biotop)	-	3823	-

Vymezení transformační plochy je patrné z výkresu základního členění území, hlavního a koordinačního výkresu.

A.3.5 VYMEZENÍ PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ (K)

Územní plán dále vymezuje následuj

ící plochy změn v krajině (plochy změn vně zastavěného území).

Tabulka 3 Navržené plochy změn v krajině

Označení	RZV	Využití	Rozloha (m ²)
K.01	LX	lesopark	29520
K.02	AX	agrivoltaika	34823
K.03	MU.s	sportovní hřiště na zemědělské ploše	2900

Plochy změn v krajině jsou patrné z výkresu základního členění území, hlavního a koordinačního výkresu.

A.3.6 SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

Cílem vymezení systému sídelní zeleně je určení a ochrana pozemků nezbytných pro vytvoření souvislých prostorů veřejně přístupné zeleně, dostupných z různých částí sídla, vhodných pro různé formy krátkodobé rekreace a zároveň zachovávajících prostupnost do krajiny.

Do systému sídelní zeleně jsou zahrnuty plochy: sídelní zeleně (ZS), plochy vodní (WT) se zelení kolem rybníků a vodotečí a plochy drobné a doprovodné zeleně na veřejných prostranstvích (PU). Vzhledem k charakteru sídla se uvnitř zastavěného území jedná spíše o drobnější plochy veřejné sídelní zeleně. Významněji se pak do charakteru veřejného prostranství propisují oboustranné pásy zeleně při komunikaci II. třídy č. 279 v části zastavěného území obce. Důležitá je i ochrana ploch údolní nivy, prameniště a sídelní zeleň v návaznosti na vodní plochy rybníků, kde vzniká přímý kontakt s okolní krajinou.

Systémový význam mají částečně také plochy zeleně ochranné a izolační (ZO), zeleně krajinné v sídle (ZK), některé plochy sportu (OS) a rekreace (RO) a zahrad (ZZ – zeleň zahradní a sadová), sloužící jako soukromé zahrady a sady, případně i plochy lesní všeobecné (LU) v kontaktu se sídlem. Soukromé zahrady a sady se významněji projevují zejména v okrajových částech sídla (větší pozemky, záhumení zahrady). Územní plán dále vymezuje i zeleň v přímé návaznosti na sídlo v podobě smíšené krajinné zeleně (MU) v kombinaci s možností přírodních forem rekreace a sportovních aktivit (např. jihozápadní část obce). Dále je nově vymezena poměrně rozsáhlá plocha lesoparku K.01 (LX) doplňující centrální zástavbu sídla od severu. Tyto plochy tvoří přirozenou rozvolněnost a venkovský charakter zástavby a vytvářejí přirozený přechod mezi zástavbou a krajinou.

A.4 KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Základní koncepce veřejné infrastruktury je definována v kapitole A.3.1.

A.4.1 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA – ENERGETIKA

Zásobování elektrickou energií

V obci je na všech místech dostupná elektrická energie prostřednictvím vedení NN, které je zásobeno z páteřního vedení VN 22kV. Kapacity se s ohledem na předpokládaný rozvoj jeví jako dostatečné. Vedení je v současnosti řešeno převážně jako nadzemní.

Nejsou navrženy změny na soustavě elektrického vedení. Stávající rozvody a transformační stanice odpovídají současným potřebám. Transformační stanice budou podle potřeby stávající a nové zástavby zkapacitňovány, event. podle konkrétních nároků a potřeb budou doplňovány o nové. V zastavěném území

a zastavitelných plochách budou nové rozvody vedeny výhradně kabelovým vedením, umístěným ve veřejně přístupných uličních profilech.

Jsou navrženy následující plochy k napojení na elektrické rozvody NN:

- plochy pro obytnou výstavbu SV (smíšené obytné venkovské)
- plochy s převážně rekreačním využitím RH (rekreace hromadná) a RO (rekreace na oddechových plochách)
- plocha pro agrivoltaiku AX (zemědělské jiné – agrivoltaika)
- plochy výrobní VX (výroba a skladování jiné – zemědělské, obchod a služby) a VU (výroba všeobecná)
- plochy všeobecné technické infrastruktury TU

Napojení zastavitelné rozvojové plochy Z.16 podrobněji prověří územní studie. Plochy Z.14 a K.02 budou řešeny koncepčně v návaznosti na stávající zemědělský areál. U ostatních rozvojových ploch se vzhledem k jejich rozsahu nepředpokládá výstavba nových trafostanic.

Do ochranného pásma nadzemního el. vedení (VN) zasahují plochy Z.08 a Z.12 – objekty RD budou umístěny v souladu s požadavky správce sítě.

Sdělovací zařízení

Řešené území je napojeno na síť vedení elektronických komunikací na ústřednu MTO Mladá Boleslav. V souběhu silnice do Doubravan vede dálkový optický kabel. Přes řešené území dále prochází dvě radioreléové trasy pro přenos signálu radiokomunikací, které částečně okrajově vedou i přes zastavěné území a navrhované zastavitelné plochy Z.13 a Z.19. V těchto místech je třeba dodržet maximální výšku zástavby. Nicméně s ohledem na charakter zástavby jako nízkopodlažní se narušení nepředpokládá.

Územním plánem nejsou navrženy změny v koncepci slaboproudých vedení. Navržená zástavba bude napojena na stávající telekomunikační síť. Trasy všech sdělovacích kabelů včetně jejich ochranných pásem jsou návrhem respektovány, popřípadě bude v dalším stupni dokumentace navržena jejich přeložka.

Zásobování plynem

Zástavba v obci není doposud plynofikována. Územní plán nenavrhuje plynofikaci sídla.

A.4.2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA – VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

Zásobování pitnou vodou

V roce 2023 byla dokončena výstavba vodovodního přívaděče z vodojemu v Křinci a výstavba vodojemu a navazujících vodovodních řadů v obci. Využití vodních zdrojů západně od koupaliště ani využití pramenišť a vrtů v evidenci Českého hydrometeorologického ústavu se nepředpokládá. Územním plánem nejsou navrhovány změny v koncepci zásobování obce pitnou vodou.

Nově navrhované rozvojové plochy budou napojeny na stávající vodovodní řady.

Odkanalizování a čištění splaškových vod

V obci není vybudován ucelený systém odvádění splaškových vod. Obec nemá vlastní čistírnu odpadních vod (ČOV). Splaškové vody jsou likvidovány individuálně na pozemcích staveb. S ohledem na složité terénní podmínky, velikost obce a rozsah nově navrhovaných zastavitelných ploch není územním plánem navrhováno vybudování systému kanalizační sítě s obecní ČOV. Nicméně je návrhem územního plánu potvrzena rozvojová plocha Z.19 pro všeobecnou technickou infrastrukturu.

Splaškové vody budou nadále likvidovány na pozemcích staveb individuálně, tj. domovní ČOV či septiky a jímkami s vyvážení. Navrhované rozvojové plochy budou přednostně disponovat domovní čistírnou odpadních vod. Pro zastavitelnou rozvojovou plochu Z.16 je požadováno vybudování jedné centrální čistírny odpadních vod v rámci plochy. Vhodné umístění prověří územní studie.

Hospodaření s dešťovými vodami

Dešťové vody jsou odváděny systémem příkopů, zatrubněných příkopů, struh a propustků do místních drobných vodních toků a vodních ploch v sídle.

Srážkové vody ze zastavitelných ploch budou v maximální možné míře zadržovány přímo na pozemcích a využívány v místě vzniku (akumulace, zálivka). Popřípadě mohou být vsakovány vhodným technickým zařízením do terénu a využívány pro zlepšení místního mikroklimatu (vegetační plochy a pásy, zatravnovací tvárnice, příkopy a vsakovací jámy, retenční objekty pro retardaci řízeného odtoku apod.).

A.4.3 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Silniční doprava

Západní částí zastavěného území prochází v severojižním směru silnice II. třídy č. 279. Východní část území je pak protkána sítí silnic III. třídy. Jejich propojení zajišťují účelové komunikace – pěší cesty v krajině, které byly navrženy v komplexních pozemkových úpravách. Severní a severozápadní zalesněná část území je zpřístupněna poměrně hustou sítí účelových komunikací (lesní cesty). Územní plán stabilizuje stávající trasy komunikací a navrhuje doplnění místních komunikací v souvislosti s navrženým rozvojem.

Územní plán dále navrhuje nové dopravní napojení plochy Z.16 a to místní komunikací k zajištění obsluhy stavebních parcel. Přesné řešení komunikace bude ověřeno zpracováním územní studie. Komunikace bude navržena v odpovídajících parametrech a je požadováno její zokruhování za účelem zajištění průjezdnosti územím.

Územní plán dále navrhuje nové dopravní propojení skrz navrhovanou plochu Z.08 za účelem zajištění větší prostupnosti územím a dále napojení plochy Z.02 od západu přímo na komunikaci II. třídy č. 279. Protože není účelné zakreslit přesnou trasu komunikací (z důvodu nutnosti zpracování podrobnější dokumentace), je dopravní napojení znázorněno směrovou šipkou s prostorovou tolerancí 25m.

Vytvoření pěší trasy (chodníku) je navrženo podél komunikace II. třídy č.279 v zastavěném území obce. Navrženo je také doplnění stromořadí či aleje podél této komunikace.

Pěší a bezmotorová doprava

Územní plán stabilizuje stávající cestní síť a navrhuje doplnění cestní sítě v krajině, na základě proběhlých pozemkových úprav. Jedná se většinou o nezpevněné cesty. Při návrhu cestní sítě je zohledněna i návaznost na území okolních obcí.

Územním plánem jsou dále navrhovány nové směry pěšího a cyklistického propojení v návaznosti na zastavěné území obce, za účelem zajištění větší pěší prostupnosti do volné krajiny a možnosti zokruhování tras s vhodným doplnění např. naučných stezek.

Doprava v klidu

Doprava v klidu v podobě parkovacích stání a doplňkových staveb garáží je řešena přednostně na pozemcích jednotlivých staveb. Návrhem územního plánu je potvrzeno dosavadní vymezení plochy pro parkování Z.18 v návaznosti na navržený rozvoj koupaliště (biotopu). Další možnost pro vytvoření parkovacích míst je navržena v rámci rozvojových ploch Z. 04 (v blízkosti stávajícího hřbitova) a Z. 15 (mezi prostorem výrobního areálu objektu pily a plochou Z.16). Stávající vymezené plochy veřejných prostranství v blízkosti ploch občanské vybavenosti (stravovací zařízení, občanský úřad, prodejna potravin) nabízí dostatečnou kapacitu pro umístění odstavných parkovacích míst. Parkování je možné pouze na zpevněných či částečně zpevněných plochách, které jsou za tímto účelem vymezeny.

Letecká doprava

Řešené území není zasaženo limity z letecké dopravy.

A.4.4 OBČANSKÉ VYBAVENÍ, VEŘEJNÝ PROSTOR

Občanské vybavení

Územní plán vymezuje stávající plochy komerčního a nekomerčního občanského vybavení:

OV – občanské vybavení veřejné
OK – občanské vybavení komerční
OH – občanské vybavení hřbitovy
OS – občanské vybavení sport

Vzhledem k jejich dostatečné kapacitě nejsou primárně navrženy nové plochy občanského vybavení.

Nicméně nekomerční a komerční aktivity je možné, s ohledem na regulativy funkčního využití, realizovat i v plochách SV – smíšené obytné venkovské. Dále v rámci ploch VU – výroba všeobecná, VX – výroba a skladování jiné -zemědělské, obchod a služby a HU – smíšené výrobní všeobecné je v souladu s funkčními regulativy možné provozovat i komerční občanskou vybavenost a související služby. Toto umožňuje do budoucna flexibilně reagovat na předpokládané zvýšené potřeby v souvislosti s rozvojem např. sportovních aktivit (koupaliště-biotop) a cestovního ruchu.

Veřejný prostor

Vzhledem k charakteru sídla jsou veřejná prostranství vymezena plochou s rozdílným způsobem využití PU – plochy veřejných prostranství a ZS – zeleň sídelní ostatní. Jedná se o drobné a liniové plochy sídelní zeleně, veřejných prostranství a komunikací, často plnících více funkcí (zejm. dopravní a pobytovou). Důležitá veřejná prostranství jsou vymezena jako „systém významných veřejných prostranství“ a jako „významné veřejné prostory“ a regulována viz kapitola A.6.5.

Jako samostatný veřejný prostor jsou nově vymezeny plochy Z.04, Z.15 a Z.18.

A.4.5 REKREACE V SÍDLĚ

Obec se nachází v hodnotném přírodním prostředí s vyšším potenciálem k trávení volného času (rekreace krátkodobá i dlouhodobá). Vzhledem ke své velikosti má však potenciál pro dlouhodobou rekreaci omezený. Územní plán vymezuje stávající plochy občanské vybavenosti komerčního charakteru OK a občanského vybavení sportu OS s možností využití pro rekreační účely s ubytováním. Krátkodobá rekreace je zastoupena zejména chalupařením – přibližně 1/3 všech domů je využívána rekreačně. Tyto objekty mají převážně charakter staveb pro trvalé bydlení a jsou, v souladu s funkčním využitím, zahrnuty do plochy SV – smíšené obytné venkovské.

Návrhem územního plánu je vymezena nová plocha hromadné rekreace RH (navazující na plochu koupaliště – biotopu) a plocha rekreace na oddechových plochách RO sloužící pro vytvoření zázemí plochy pro koupaliště. Tyto plochy budou mít přírodní charakter v souladu podmínkami pro využití a prostorového uspořádání ploch, viz kapitola A.6.

Územní plán dále podporuje rekreaci vhodným návrhem specifických ploch zeleně LX – lesní jiné – lesopark (K.01) za účelem vybudování rekreačního lesa v bezprostřední návaznosti na zastavěné území obce. Dále je rekreace podpořena vhodným návrhem nové cestní sítě a pěších a cyklistických propojení, umožňujících vytvoření vycházkových okruhů s doplněním naučných stezek a turistických tras.

A.4.6 ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

V obci je systém nakládání s odpady řešen obecní vyhláškou. Předpokládá se třídění odpadu na tříděný, objemný, kovový, nebezpečný a směsný komunální odpad.

- Tříděný a kovový odpad je shromažďován do zvláštních sběrných nádob na několika místech v obci (poblíž hasičské stanice a Návesního rybníka)
- Objemný a nebezpečný odpad se sváží nákladním automobilem minimálně 2x ročně (v jarním a podzimním období).

Návrhem územního plánu není stávající koncepce odpadového hospodářství měněna. Stávající rozmístění stanovišť odpadových nádob pro tříděný odpad je dostačující. Rezervu pro budoucí potřebu umístění dalších stanovišť tříděného odpadu nabízí nově navrhované plochy veřejných prostranství Z.04 a Z.15.

Návrhem územního plánu je potvrzena rozvojová plocha Z.19 na jihovýchodním okraji obce pro všeobecnou technickou infrastrukturu (TU). Tuto plochu lze využít i pro potřeby obce ve smyslu odpadového hospodářství (kompostárna, sběrný dvůr apod.).

A.5 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

A.5.1 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Koncepce uspořádání krajiny vychází ze základních krajinných charakteristik (viz Doplnující průzkumy a rozbor ÚP, Vyhodnocení krajinného rázu Středočeského kraje a další podklady z ÚAP), je podřízena zájmům trvale udržitelného rozvoje, upřednostňuje posílení polyfunkčního charakteru území a vytváří podmínky pro ochranu krajinného rázu. V územním plánu je vyjádřena:

- základním členěním území

- dle způsobu využití na část zastavitelnou a nezastavitelnou;

- rozčleněním krajiny plochami s rozdílným způsobem využití a stanovením podmínek jejich využití (viz kapitola A.6)

- pro uspořádání ploch mimo zastavěné území jsou uplatněny zejména:
 - 1) plochy lesní (LU) – zejména porosty lesních celků, případně izolované lesní segmenty,
 - 2) plochy zemědělské (AU) – zejména orná půda se zemědělským využitím, ale také specifické plochy pozemků zemědělského půdního fondu potenciálně ohrožené erozí a plochy trvalých travních porostů,
 - 3) plochy smíšené krajinné všeobecné (MU) – účelově méně vyhraněné plochy orné půdy, trvalých travních porostů a krajinné zeleně, částečně s funkcí extenzivního zemědělství (z) a případně s dalším členěním dle doplňujících charakterů (l – extenzivní lesnictví, s – sportovní využití, r – rekreační využití),
 - 4) plochy vodní a vodních toků (WT) – vodní plochy a koryta vodních toků, hráze, doprovodná zeleň a jiné související plochy zejména v sídlech nebo jejich bezprostředním kontaktu a v lesních porostech,
 - 5) plochy lesní jiné – lesopark (LX)
 - 6) plochy zemědělské jiné (AX) – určené pro umístění agrivoltaiky
- plochy silniční dopravy (DS) – plochy pozemních komunikací II. a III. kategorií mimo zastavěné území
- plochy veřejných prostranství (PU) – mimo zastavěné území zejména účelové komunikace
- dále se uplatňují:
 - 1) plochy sídelní zeleně (ZS a ZZ)
 - 2) plochy zeleně ochranné a izolační (ZO) – v místech potřebného oddělení více funkcí (doprava, zemědělská výroba apod.),
 - 3) plochy zeleně krajinné (ZK)

Pomocí těchto ploch s rozdílným způsobem využití jsou v zájmu trvale udržitelného rozvoje realizována opatření:

- zachování, ochrana a obnova znaků krajiny (zejména nivy, vodní toky a plochy, lesy, drobné prvky zeleně zemědělské krajiny, cesty apod.) při respektování požadavků současného hospodářského využití území, provozních vztahů a prostorotvorných vazeb,
- důraz na ochranu a obnovu údolních niv, posílení jejich ekologicko-stabilizační funkce,
- zachování charakteristického způsobu využití krajiny a její historicky prověřené struktury, vytvoření podmínek pro užívání obnovitelných/neobnovitelných zdrojů a udržitelné hospodaření v krajině (zemědělství, lesnictví aj.),
- opatření pro podporu retence a optimalizaci vodního režimu krajiny vymezením ploch smíšených krajinných nezastavěného území v nivách vodních toků, a podporou dalších ekologicky

stabilnějších prvků krajiny - ploch lesních a ploch zemědělských ve formě luk a pastvin; umožnění obnovy a budování drobných vodních ploch přírodního charakteru v plochách zemědělských, lesních a smíšených krajinných všeobecných, umožnění obnovy a budování vodních ploch v plochách vodních,

- zachování a rozvíjení přírodních hodnot, biodiverzity a ekologické stability, mj. vymezením ÚSES, respektováním významných krajinných prvků stanovených v zákoně a krajinného rázu území;
- vytvoření podmínek pro ochranu a rozvíjení estetických kvalit, jako předpokladu obytnosti krajiny, např. ochrana významných výhledů a pohledových horizontů, podpora diverzity využití krajiny;
- zachování základu cestní sítě v krajině, respektování rekreačních vazeb a návrh rozvoje cest pro bezmotorovou dopravu,
- zachování ploch sídelní zeleně a jejich napojení do krajiny mimo intravilán, rozvoj potenciálu přírodní rekreaci v návaznosti na zastavěné území sídla,
- vhodný přechod sídla do krajiny (plochy smíšené krajinné všeobecné na okraji zastavěného a zastavitelného území),
- vhodné umístění rozvojových sídelních ploch, případně odclonění stávajících i návrhových ploch ochrannou zelení pro mírnění negativních vlivů využívání území.

Územní plán vymezuje plochy změn v krajině, jež jsou vyjmenovány v kapitole A.3.5.

A.5.2 OCHRANA PŘÍRODY A KRAJINY

Ochranu a rozvoj hodnot zajišťuje územní plán především v případě:

- hodnotnějších ploch, které tvoří systém ÚSES,
- významných krajinných prvků ze zákona (vodní plochy a toky, lesy a údolní nivy),
- dalších ekologicky stabilnějších segmentů krajiny (krajinné vegetační prvky, významné krajinné prvky a interakční prvky).

Důraz je kladen na zachování a obnovu ploch niv a údolnic (vymezené zejména v plochách MU a ZK).

Územní plán vymezuje územní systém ekologické stability, který byl dosud veden nevhodně skrz území obce. Prvky ÚSES jsou nově umístěny přednostně na plochách lesních (LU) a částečně i na plochách smíšených krajinných (MU).

A.5.3 ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Na území obce Seletice (ORP Nymburk, okres Nymburk, Středočeský kraj) byly v rámci zpracování Projektu ÚSES pro nový ÚP obce Seletice revidovány, aktualizovány a vymezeny následující skladebné části ÚSES (stav zpracování k 10/2024):

Prvky nadregionálního ÚSES v řešeném území

V této nejvyšší hierarchické úrovni ÚSES (nadmístní) byly na řešeném území vymezeny následující skladebné části:

- 1) **NRBK K68/MH** - mezofilní hájová osa na říčních terasových šterkopískách:

1009-K68_042 - hájový NRBK, částečně funkční, v lesních porostech upravit skladbu dřevin podle Souboru lesních typů (dále SLT) (výhledově podle Skupiny typů geobiocenů (dále STG));

K68_042 - hájové LBC „Zadní Trnava“ (vložené do NRBK), částečně funkční (do řešeného území zasahuje menší část), v lesních porostech upravit skladbu dřevin podle STG;

K68_042-K68_043 - hájový NRBK, částečně funkční, v lesních porostech upravit skladbu dřevin podle SLT (výhledově podle STG);

K68_043 - hájové LBC „Velké Smrčín“ (vložené do NRBK), částečně funkční, v lesních porostech upravit skladbu dřevin podle STG;

K68_043-K68_044 - hájový NRBK, částečně funkční, v lesních porostech upravit skladbu dřevin podle SLT (výhledově podle STG);

K68_044 - hájové LBC „Zadní Špice“ (vložené do NRBK), částečně funkční, v lesních porostech upravit skladbu dřevin podle STG;

K68_044-K68_045 – hájový NRBK, částečně funkční, v lesních porostech upravit skladbu dřevin podle SLT (výhledově podle STG);

- 2) **NRBK K68/T** – teplomilná doubravní osa na rozhraní říčních terasových štěrkopísků a mořských křídových sedimentů (JV-svah na rozvodném hřebetu):

K68_038 – kombinované LBC „Výpustek“ (mezofilní + hygofilní; vložené do NRBK), částečně až optimálně funkční, v lesních porostech upravit skladbu dřevin podle STG, koryto potoka Rojdánka i jeho břehové porosty (fragmenty olšin) udržovat v přírodě blízkém stavu, v rámci revitalizace vodního toku doporučujeme doplnit drobné vodní retence k zadržení vody;

K68_038-K68_039 – doubravní NRBK, částečně až optimálně funkční, v lesních porostech upravit skladbu dřevin podle SLT (výhledově podle STG);

K68/039 – doubravní LBC „Kostelní“ (vložené do NRBK), částečně až optimálně funkční, v lesních porostech upravit skladbu dřevin podle STG;

K68_039-K68_040 – doubravní NRBK, částečně až optimálně funkční, v lesních porostech upravit skladbu dřevin podle SLT (výhledově podle STG);

K68_040 – doubravní LBC „Rohatiny“ (vložené do NRBK), částečně až optimálně funkční, v lesních porostech upravit skladbu dřevin podle STG;

K68_040-K68_041 – doubravní NRBK, částečně až optimálně funkční, v lesních porostech upravit skladbu dřevin podle SLT (výhledově podle STG);

K68_041 – doubravní LBC „Bučí“ (vložené do NRBK), částečně až optimálně funkční, v lesních porostech upravit skladbu dřevin podle STG; luční porosty obhospodařovat extenzivně (sečení 1-2x ročně), po okraji vysázet dřeviny dle STG;

K68_041-K68_042 – doubravní NRBK, částečně až optimálně funkční, v lesních porostech upravit skladbu dřevin podle SLT (výhledově podle STG);

K68_042 – doubravní LBC „Zadní Dola“ (vložené do NRBK), částečně až optimálně funkční, v lesních porostech upravit skladbu dřevin podle STG, v rámci revitalizace vodního toku doporučujeme doplnit drobné vodní retence k zadržení vody.

Prvky regionálního ÚSES v řešeném území

V této další vyšší hierarchické úrovni ÚSES (nadmístní) nebyly na řešeném území vymezeny žádné skladebné části.

Prvky lokálního ÚSES v řešeném území

V této nejnižší hierarchické úrovni ÚSES byly na řešeném území vymezeny následující skladebné části:

K68_038-Mcely – mokřadní LBK potoka Rojdánka (do řešeného území zasahuje jen velmi okrajově podél JZ-hranice), nedostatečně funkční (mimo řešené území), v lesních porostech upravit skladbu dřevin podle SLT (výhledově podle STG), podporovat vznik přirozeně zamokřovaných ploch, vlhké louky využívat spíše extenzivně (pravidelná seč 1-2 x ročně), koryto potoka udržovat v přírodě blízkém stavu;

K68_045-K68_042 – mokřadní LBK Bahenský-Sovoluský potok (zamokřovaná plošina), částečně funkční, v lesních porostech upravit skladbu dřevin podle SLT (výhledově podle STG), na plošině podporovat vznik přirozeně zamokřovaných ploch (mokřadní plošky a tůňky – zadržování vody v krajině);

K68_042-Sovolusky u Košíku – mokřadní LBK Sovoluského potoka (do řešeného území zasahuje jen velmi okrajově podél SV-hranice), nedostatečně funkční (mimo řešené území), v lesních porostech upravit skladbu dřevin podle SLT (výhledově podle STG), podporovat vznik přirozeně zamokřovaných ploch, Sovoluský rybník využívat spíše extenzivně a podporovat vznik litorálních biotopů (rákosiny, vysoké ostřice, makrofyta apod.), koryto potoka udržovat v přírodě blízkém stavu;

1009-K68_045 – mokřadní LBK Hladoměřský-Bahenský potok (zamokřované ploché sedlo), částečně funkční, v lesních porostech upravit skladbu dřevin podle SLT (výhledově podle STG),

podporovat vznik přirozeně zamokřovaných ploch (mokřadní plošky a tůňky – zadržování vody v krajině);

NB007-K68_040 – hájový až doubravní LBK, částečně funkční (součást PZ NRBK K68/T), v lesních porostech upravit skladbu dřevin podle SLT (výhledově podle STG);

1009-NB008 – hájový LBK, částečně funkční (součást PZ NRBK K68/MH), v lesních porostech upravit skladbu dřevin podle SLT (výhledově podle STG);

NB008 – hájové LBC „Přední Zákopy“, částečně funkční (součást PZ NRBK K68/MH), v lesních porostech upravit skladbu dřevin podle STG;

NB008-K68_041 – hájový až doubravní LBK, částečně funkční (součást PZ NRBK K68/MH-T), v lesních porostech upravit skladbu dřevin podle SLT (výhledově podle STG).

Skladebné části ÚSES jsou zakresleny v grafické části nového ÚP Seletice (hlavní výkres a koordinační výkres). Nefunkční úseky vymezených skladebných částí ÚSES byly identifikovány pouze mimo řešené území.

A.5.4 PROSTUPNOST KRAJINY

Územní plán stabilizuje stávající cestní síť a navrhuje cesty v krajině (liniové vymezení). Dostatečná hustota cestní sítě zajišťuje návaznost mimo řešené území ve všech důležitých směrech a zajišťuje posílení vazby na přírodní prvky v zázemí obce. Tam, kde je to možné, jsou cesty vymezeny a navrženy v historických trasách a dle proběhlých pozemkových úprav.

Zachování stávající cestní sítě a její rozvoj umožňuje zajištění dobré prostupnosti krajiny nejen v liniích současných turistických tras, ale i mimo značené stezky. Cestní síť umožňuje propojení rekreačně atraktivních míst a dostupnost hospodářsky využívaných pozemků.

Územní plán vymezuje „základ cestní sítě v krajině“. Jako „základ cestní sítě v krajině“ jsou označeny:

- komunikace (II. a III. tř., místní a účelové), cesty, stezky a pěšiny pro bezmotorovou dopravu stávající cestní sítě
- nově navrhované cesty (místní a účelové), stezky a pěšiny pro bezmotorovou dopravu, plochy veřejných prostranství a smíšené krajinné všeobecné (PU, MU), linie propojení v krajině

Nově navrhované cesty ve volné krajině jsou vymezeny jako propojení v krajině (příp. účelové komunikace), vymezené liniemi a šipkami ve výkresu B.2 - hlavní výkres, v plochách veřejných prostranství, krajinných, zeleně ochranné, lesních a zemědělských (PU, ZK, MU, LU, LX, AU, ZO). Ve volné krajině se účelové komunikace a cesty zřizují přednostně s povrchem propustným pro vsakování vod.

Prostupnost území se předpokládá i v dalších místech bez vymezení liniových propojení, např. obecně v plochách lesních (LU), zeleně (ZK, ZO), zemědělských (AL), krajinných (MU), pokud tomu nebrání specifický způsobu hospodaření (např. u výběhů pro chovnou zvěř) apod.

A.5.5 PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

Územní plán prověřil plochy erozně ohrožené. Na území se nacházejí plochy se zvýšeným rizikem ohrožení erozí, především na svazích u potoka Kozačka. V území jsou řešena a umožněna opatření ke snížení erozních rizik:

- zejména zachováním ploch lesních (LU) na svazích a ve vrcholových partiích kopců,
- vymezení stávajících ploch drobné krajinné zeleně (meze, údolnice, liniová vegetace cest aj.) a návrhu jejich obnovy (plochy ZK, MU),
- respektování vymezených krajinných prvků ve veřejném registru půdy (LPIS), zejména v plochách smíšených krajinných všeobecných (MU),
- vymezením ploch krajinné zeleně (ZK) v prameništi vodních toků, tedy podpora retence a ekologické stability krajiny.

A.5.6 VODNÍ REŽIM – MODROZELENÁ INFRASTRUKTURA, OCHRANA PŘED POVODNĚMI

Území sídla Seletice se nachází na rozvodnici. Část území s lesním porostem je odvodněna na sever soustavou potoků do říčky Vlkavy, jižní část území je odvodněna systémem rybníků propojených potoky Kozačka, Seletickým potokem a dalšími do Mrliny. Celkem se na vodním toku Kozačka nachází 3 rybníky a jedna vodní plocha sloužící ke koupání. Ta je návrhem územního plánu navržena k transformaci na přírodní biotop s koupalištěm (T.01, Z.17). Celé území je odvodněno do řeky Labe.

Územní plán je navržen a řešen s cílem zvyšovat schopnost krajiny zadržovat vodu. Podmínky pro zlepšení vodního režimu v krajině jsou uvedeny v kapitole A.6.3 v podmínkách plošného uspořádání ploch.

Na žádném vodním toku v území není vymezeno záplavové území.

Ochranu před případnými povodněmi v území zajišťují především:

- kvalitní, tedy funkční, nivy vodních toků spolu s přirozenými vodními toky a plochami, kde je umožněn přirozený vývoj, které jsou v návrhu územního plánu vymezeny zejména jako plochy smíšené krajinné všeobecné (MU) a plochy zeleně krajinné (ZK) a dále vodní a vodních toků (WT),
- možnosti přípustného využití (viz kapitola A.6.4), jako je obnova a zakládání vodních toků, ploch a související charakteristické vegetace, zejména na plochách zemědělských a přírodních (AL, AX, MU, ZK, LU),
- dobrá retence krajiny a funkční protierozní opatření (viz výše).

A.5.7 REKREACE

Podmínky pro rekreaci v území zajišťují:

- vytvoření podmínek pro ochranu a rozvíjení estetických kvalit, znaků krajiny a kvalitního přírodního zázemí sídel (a jeho dostupnosti), realizované v rámci všech opatření koncepce uspořádání krajiny (důraz na významné krajinné prvky, krajinnou zeleň),
- respektování kulturních a civilizačních hodnot území,
- kvalitní systém zeleně sídla a kvalitní systém veřejných prostranství,
- dobrá prostupnost krajiny, respektování rekreačních vazeb a kvalita cest pro pěší a cyklisty (trasování, zeleň),
- dobrá prostupnost mezi sídlem a volnou krajinou a dobrá prostupnost v bližším krajinném zázemí sídel
- zachování a rozvoj specifických ploch pro sport a přírodní rekreaci na okraji sídel i ve volné krajině (LX, MU.sr),
- plochy veřejných prostranství (PU) a plochy sportu (OS) pro rekreaci uvnitř sídel, které jsou napojeny na krajinné plochy mimo zastavěné území

A.5.8 DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN

V jižní části řešeného území se nachází část výhradního ložiska nerostných surovin – jíl, slín, sprašová hlína (č. ložiska 3230300, název Sovenice), přesahující na sousední správní území obcí Košík a Křinec (u sídla Sovenice). Na tomto ložisku je vymezeno chráněné ložiskové území (CHLÚ). Ložisko není doposud těženo. Dále se severně od sídla v lesích nachází dvě ložiska štěrkopísků, z nichž ložisko Seletice bylo již dříve povrchově těženo, ložisko Mcely (ležící na hranicích se správním územím obce Mcely) zatím těženo nebylo.

V řešeném území se nachází několik míst s rizikem sesuvu – dvě se nachází v zastavěném území (potenciální i aktivní), třetí (aktivní) se nachází východně od sídla.

Územní plán nenavrhuje do CHLÚ, ložisek nerostných surovin ani do sesuvného území žádné rozvojové plochy. Nejsou navrženy ani změny ve využití nerostných surovin v řešeném území.

A.5.9 STARÉ EKOLOGICKÉ ZÁTĚŽE

V řešeném území jsou známy dvě staré ekologické zátěže. Jedná se o dvě lokality evidované v databázi SEKM (Systém evidence kontaminovaných míst) a další dvě staré skládky neevidované.

Evidované jsou:

- skládka Seletice v bývalé těžebně písku (Písák), jižně od zastavěného území obce
- skládka Sovolusky na hranicích se sousední obcí, nachází se v lesích ve značné vzdálenosti od zastavěného území

Neevidované jsou:

- skládka Mršník, v současné době je zarostlá vegetací
- drobná skládka za pilou, v současné době je zarostlá rumištní vegetací

Významné zdroje hluku ani znečištění ovzduší se ve správním území obce nenachází.

Ekologické zátěže nejsou územním plánem dotčeny, plochy jsou ponechány v současném stavu. Jsou vymezeny v plochách lesních (LU) a smíšených krajinných všeobecných (MU) tak, aby na nich nebyla umožněna primárně produkční činnost a výstavba.

A.6 PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Plochy s rozdílným způsobem využití pokrývají beze zbytku celé řešené území a jsou vymezeny v hlavním a koordinačním výkresu (B.2 a D.2). Jednotlivým plochám jsou přiřazeny způsoby jejich využití v členění:

- **hlavní využití**, které je pro danou plochu vhodné jako převažující,
- **přípustné využití**, které je také možné realizovat (např. činnosti, stavby a zařízení doplňující hlavní využití, s ním související a/nebo slučitelné),
- v některých případech je stanoveno **podmíněně přípustné využití**, které je možné realizovat za splnění daných podmínek,
- **nepřípustné využití**, které není možné realizovat.

Dále jsou pro vybrané plochy stanoveny podmínky prostorového uspořádání a další regulace v podobě vybraných prvků regulačního plánu.

Dle časového horizontu jsou plochy rozlišeny na **stav** (plně barevná plocha) a **návrh** (bíle šrafovaná barevná plocha), viz grafická část územního plánu.

Plochy s rozdílným způsobem využití jsou v řešeném území členěny dle vyhlášky č. 157/2024 Sb. s použitím jednotného standardu do těchto funkčních typů a podtypů:

plochy bydlení

- BH – bydlení hromadné

plochy rekreace

- RO – rekreace na oddechových plochách
- RH – rekreace hromadná

plochy občanského vybavení

- OV – občanské vybavení veřejné
- OK – občanské vybavení komerční
- OS – občanské vybavení sport
- OH – občanské vybavení hřbitovy

plochy veřejných prostranství

- PU – veřejná prostranství všeobecná

plochy zeleně

- ZZ – zezeň zahradní a sadová
- ZO – zezeň ochranná a izolační
- ZS – zezeň sídelní ostatní
- ZK – zezeň krajinná

plochy smíšené obytné

- SV – smíšené obytné venkovské

plochy dopravní infrastruktury

- DS – doprava silniční

plochy technické infrastruktury

- TU – technická infrastruktura všeobecná

plochy výroby a skladování

- VU – výroba všeobecná
- VX – výroba a skladování jiné - zemědělské, obchod a služby

Plochy smíšené výrobní

- HU – smíšené výrobní všeobecné

plochy vodní a vodohospodářské

- WT – vodní a vodních toků

plochy zemědělské

- AU – zemědělské všeobecné
- AX – zemědělské jiné – agrivoltaika

plochy lesní

- LU – lesní všeobecné
- LX – lesní jiné – lesopark

plochy smíšené krajinné všeobecné

- MU – smíšené krajinné všeobecné (l – lesnictví extenzivní, r – rekreace nepobytová, s – sportovní využití, z – zemědělství extenzivní)

Pro některé plochy (s označením kódu plochy a indexem, např. MU.z) jsou stanoveny doplňující či mírně odlišné regulativy. Souhrn platných regulativů specifických pro jednotlivé funkční typy a podtypy je uveden v kapitole A.6.4 pod příslušným označením.

A.6.1. DEFINICE POJMŮ

Následující definice pojmů jsou zavedeny pro užívání v rámci vymezení a kontroly regulativů tohoto územního plánu a jejich účelem je co nejpřesnější popis těchto regulativů. Některé definice vycházejí z pojmů stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek, které mohou případně i rozšiřovat nebo doplňovat:

Plocha je souvislá část území se stanovenými podmínkami využití a prostorového uspořádání; je definována v textové a grafické části územního plánu názvem, kódem a vymezením barevné plochy v hlavním a koordinačním výkresu.

Stavební pozemek je pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby rozhodnutím stavebního úřadu anebo regulačním plánem. Vymezuje se vždy tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním a základovými poměry, umožňoval umístění, realizaci a užívání stavby pro navrhovaný účel a aby byl dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci. Stavební pozemek je vždy součástí jedné plochy.

Zastavěná plocha je plocha půdorysného řezu v úrovni horního líce podlahy 1.NP, vymezená vnějším lícem obvodových konstrukcí tohoto podlaží. U objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je vnějším obvodem obalová čára vedená vnějším lícem svislých konstrukcí. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha podlaží vymezena ortogonálním průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny. Do zastavěné plochy se započte i plocha, v níž není strop nižšího podlaží, například schodiště, haly a dvorany probíhající přes více podlaží. Započítává se plocha prostor podloubí, průjezdů a podobně, které jsou součástí nosných konstrukcí staveb.

Zastavěná plocha stavebního pozemku je součet zastavěných ploch všech staveb (nebo částí staveb dle předchozího odstavce) umístěných na stavebním pozemku.

Koeficient zastavěných ploch (KZP) určuje maximální podíl zastavěné plochy stavebního pozemku z celkové plochy stavebního pozemku. Nezahrnuje zpevněné plochy. Je uveden v podmínkách prostorového uspořádání ploch. V rámci plochy s podrobnějšími podmínkami prostorového uspořádání je vždy KZP vztažen k příslušné části bloku vymezené rozhraním ploch bloku s rozdílnou intenzitou, uliční čarou a katastrálními hranicemi pozemku. Do zastavěných ploch se nezapočítávají zpevněné plochy, důvodem jejich vyčlenění z KZP je jejich odlišný charakter z hlediska stanovení prostorové regulace.

Zpevněná plocha je plocha zpevněná jiným způsobem než realizací stavby např. se může jednat o komunikace, manipulační a odstavné plochy, chodníky, zpevněné dvorky, otevřené nepodsklepené terasy, zpevněné plochy pro zahradní sezení, bazény v úrovni terénu a zpevněné plochy pro demontovatelné bazény, včetně různých forem zatravňovacích dlažeb a zatravňovacích řešení.

Koeficient zeleně (KZ) určuje minimální podíl součtu všech nezpevněných ploch (plochy, které nejsou zastavěné ani zpevněné) stavebního pozemku z celkové rozlohy stavebního pozemku. Je uveden v podmínkách prostorového uspořádání ploch. V rámci plochy s podrobnějšími podmínkami prostorového uspořádání je vždy KZ vztažen k příslušné části bloku vymezené rozhraním ploch bloku s rozdílnou intenzitou, uliční čarou a katastrálními hranicemi pozemku.

Celková (maximální) výška zástavby je určena maximálním počtem nadzemních podlaží případně doplněných o podkrovní. Je určena v podmínkách prostorového uspořádání ploch ve formátu $X + Y$ (X =počet NP, Y =podkrovní). Maximální celková výška zástavby může být dána také jako svislá vzdálenost mezi nejvyšším místem původního rostlého terénu na obvodu zastavěné plochy stavby a nejvyšším místem střešní konstrukce stavby, v případě plochých střech nejvyšším místem atiky; komíny, stožáry, antény, hromosvody, solární panely, větrníky apod. se neuvažují, pokud jejich výška nepřekročí 2 m nad stanovenou maximální celkovou výšku stavby – v opačném případě je pro umístění takových zařízení nutné vždy samostatně prokázat, že nenaruší charakter území a jeho architektonické a urbanistické hodnoty.

Veřejná prostranství zahrnují podle zákona o obcích náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejnou zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.

Veřejně přístupná prostranství jsou prostranství s definovanými podmínkami veřejné přístupnosti a užívání (např. návštěvním řádem, návštěvními hodinami, režimem apod.).

Nerušící funkce jsou činnosti v území spojené s výrobou, službami a ostatní občanskou vybaveností, jejichž účinky a negativní vlivy (zejména hluk, dopravní zátěž a exhalace) nenarušují provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršují životní prostředí na okolních pozemcích a v okolních stavbách nad míru obvyklou a přípustnou v obytných územích.

Občanská vybavenost zahrnuje veřejnou správu, školství, kulturní zařízení, církevní stavby, zdravotnictví, ubytování, zařízení veřejného stravování, sociální zařízení, administrativu. Dále pak obchody, služby a nerušící provozovny řemeslné výroby do přípustné velikosti. Zpravidla ji lze dělit na veřejnou a komeční.

Negativní vlivy jsou takové vlivy, které mají negativní vlivy na kvalitu životního prostředí a veřejné zdraví. Jedná se např. o účinky, které zhoršují zejména hlukové poměry, kvalitu a čistotu ovzduší, pachovou zátěž v území, mikroklima, čistotu povrchových nebo podzemních vod, případně znečišťují půdu, zhoršují půdní poměry, mají nepříznivé dopady na horninové prostředí anebo na životní podmínky pro biotu.

Pobyťová louka – označením se rozumí plocha s trvalým travním porostem určená pro rekreační a volnočasové aktivity, které nevyžadují nebo mají minimální nároky na speciální zázemí nebo zařízení.

Údolní nivy / nivy – pro účely územního plánu jsou jimi označeny zejména nivní polohy vodních toků; zahrnující i další velmi stabilní a přírodovědně hodnotné biotopy, nebo z hlediska vodního režimu krajiny citlivé plochy.

Regulativy se rozumí stanovení plošného a prostorového uspořádání a využití území.

Stavební čára vymezuje na stavebním pozemku nepřekročitelnou hranici trvalého zastavění budovami a rozděluje tedy pozemek na zastavitelnou a nezastavitelnou část.

Plocha pozemku při parcelaci je velikost pozemku vzniklého parcelací.

Rodinný dům (RD) je stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy slouží bydlení.

Soubor staveb, hlavní a vedlejší stavba - souborem staveb se rozumí vzájemně související stavby, jimiž se v rámci jednoho záměru uskutečňuje výstavba na souvislém území nebo za společným účelem. Hlavní stavbou souboru staveb se rozumí stavba, která určuje účel výstavby souboru staveb. Vedlejší stavbou v souboru staveb je stavba, která se stavbou hlavní svým účelem užívání nebo umístěním souvisí, a která zabezpečuje užitelnost stavby hlavní nebo doplňuje účel užívání stavby hlavní.

Zařízení a stavba pro reklamu - zařízením pro reklamu je informační nebo reklamní panel, tabule, deska či jiná konstrukce sloužící reklamním účelům o celkové ploše do 8 m². Zařízení o celkové ploše větší než 8 m² se považuje za stavbu pro reklamu.

Zastavěné území je území nacházející se uvnitř hranice zastavěného území, vymezené územním plánem (dle § 12 písm. h) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon).

Charakter území je tvořen souborem podstatných přírodně krajinných, sociálně ekonomických, historických a kulturně civilizačních, zvláště urbanistických, architektonických a estetických prvků či vlastností specifických pro konkrétní území (především poloha v území, intenzita, struktura a typ zastavění, vymezení a uspořádání veřejných prostranství, infrastruktura, způsob využití území a míra jeho změn), včetně jejich vzájemných vztahů a vazeb.

Pohledově exponovaná místa jsou místa z daleka dobře viditelná, obvykle na horizontech a ve vrcholových partiích kopců.

Zeleň je obecný pojem pro blíže nespecifikovaný typ vegetačního prvku. Tvoří ji skupiny rostlin záměrně založené nebo spontánně vzniklé, obvykle na rostlém terénu, o které je zpravidla pečováno sadovnicko-krajinářskými metodami. Jsou to všechny plochy porostlé vegetací v území sídel i ve volné krajině, které mají různé využití. Patří k nim i prvky liniového a bodového charakteru, solitérní dřeviny, skupiny dřevin, aleje, břehové porosty apod.

Sídelní zeleň se od zeleně krajinné liší intenzitou managementu (investicí prostředků do jejich existence a vývoje), přičemž úroveň péče je podmíněna cíleným stavem plochy a jejího využití; tedy, ne všechna zeleň nacházející se v intravilánu je zelení sídelní, naopak, v sídle se mohou vyskytovat plochy přírodního charakteru (niva vodního toku, MZCHÚ), které právě pro nízkou míru pěstebních aj. zásahů jsou plochami typově odpovídající krajinné nebo přírodní zeleni. Sídelní zeleň se vyskytuje na plochách veřejných i soukromých, pouze však zeleň veřejně přístupná, často bez omezení (např. parky, náměstí) nebo s určeným režimem návštěvnosti (školní zahrady, dětská hřiště, hřbitovy aj.) je významnou součástí systému zeleně sídla.

Doprovodná zeleň značí liniovou vysokou zeleň nebo alej, případně keřové porosty, podél stávajících i nově navrhovaných pozemních komunikací a cest, vodotečí apod., která má estetickou, krajinotvornou (a) nebo protierozní funkci.

Krajinné prvky jsou prvky v krajině s funkcí protierozní, ke zvýšení retence vody v krajině, protipovodňovou, k udržení / zvýšení ekologické stability území, krajinotvornou, kulturní, estetickou a rekreační apod.

Bezmotorová doprava/propojení zahrnuje především pěší a cyklistická propojení zlepšující prostupnost území (například veřejně přístupné průchody, pasáže, cesty, účelové komunikace a místní komunikace IV. třídy, stezky pro pěší, cyklostezky, in-line dráhy, hipostezky apod.).

Drobná architektura zahrnuje drobné sakrální stavby (kaple, boží muka, křížky, apod.), umělecké prvky (sochy, památníky, apod.), vodní prvky (kašny, fontány, pítka, strouhy, drobné vodní plochy a toky apod.), přístřešky a stánky související s užíváním veřejných prostranství (odpočívadla, zastávky MHD, drobný

stánkový prodej, apod.), do velikosti zastavěné plochy 16 m², kavárny a veřejná WC do velikosti zastavěné plochy 25 m² apod.

Drobná krajinná architektura zahrnuje drobné sakrální stavby (kaple, boží muka, křížky, apod.), umělecké prvky (sochy, památníky, apod.), vodní prvky (studánky, strouhy, apod.), přístřešky související s užíváním krajiny (turistická odpočívadla), drobné herní prvky a hřiště apod.

Mobiliář zahrnuje lavičky (a další prvky k sezení), osvětlení (pouliční lampy, svítidla, apod.), odpadkové koše a kontejnery, drobné bezpečnostní zábrany (sloupky, patníky, zábradlí, apod.), orientační prvky (informační tabule a ukazatele, informační značky, apod.), stojany na kola, prvky pro volný čas (houpačky, šachové stolky, prolézačky, apod.), apod.

Drobné zahradní a užitkové stavby jsou stavby do 25 m² a 5 m výšky, přímo související s využitím plochy (rekreační altány, pergoly, sklady zahradního náčiní, skleníky, chov drobných domácích zvířat apod.).

Drobné zemědělské hospodaření zahrnuje zejména chov domácích zvířat, pěstitelství a rybníkářství (rybolov) sloužící samozásobování, agroturistice a drobnému podnikání (nikoliv velkovýrobě), jejichž negativní vlivy (zejména hluk, dopravní zátěž a exhalace) nad přípustnou míru neovlivňují sousední pozemky a stavby a nenaruší pohodu okolního prostředí nad míru stanovenou příslušným předpisem.

Extenzivní formy hospodaření jsou opakem intenzivních forem hospodaření a jsou v souladu se zlepšováním životního prostředí. Jedná se zejména o trvalé kultury (louky, pastviny, sady), na jejichž obhospodařování je vynakládáno minimum energie, vstupů (bez používání chemických látek, s nízkou četností péče).

Intenzivní formy hospodaření jsou opakem extenzivních forem hospodaření, jedná se o konvenční zemědělské a lesnické hospodaření s vysokou mírou intenzity péče (hnojení, chemická ochrana rostlin, časté pojezdy techniky, monokultury, holosečné hospodaření v lese aj.).

Ekologicky šetrné formy zemědělského chovatelství jsou způsoby hospodaření, které minimalizují dopady na životní prostředí a zajišťují dobré životní podmínky zvířat. Vyznačují se nízkou intenzitou chovu, využíváním místních a přírodních zdrojů, oběhovým hospodařením s organickými hnojivy a respektem k přirozeným potřebám zvířat. Cílem je udržitelná produkce při ochraně půdy, vody, ovzduší a biodiverzity v území.

A.6.2. PODMÍNKY PRO JEDNOTLIVÉ ZASTAVITELNÉ A TRANSFORMAČNÍ PLOCHY

Z.01 (SV) - zastavitelná plocha pro výstavbu 1 RD

Z.02 (SV) - zastavitelná plocha pro výstavbu 1–3 RD
- dopravní napojení je požadováno ze silnice II. třídy č. 279

Z.03 (SV) - zastavitelná plocha pro výstavbu 1–2 RD

Z.04 (PU) - plocha pro vybudování vstupního předprostoru ke stávajícímu hřbitovu s doprovodnou a izolační zelení s možností vybudování plochy pro parkování

Z.05 (ZO) - plocha pro vytvoření pásu izolační zeleně k zachování hygienického pásma a pohledového odclonění stávajícího hřbitova a plochy výrobního areálu (pily)

Z.06 (VU) - zastavitelná plocha výrobního areálu stávající pily, určená především pro rozšíření skladovacích ploch

Z.07 (SV) - zastavitelná plocha pro výstavbu 1–4 RD

Z.08 (SV, ZZ)
- zastavitelná plocha pro výstavbu 1–6 RD

- bude respektováno ochranné pásmo nadzemního vedení VN (zástavba je možná pouze po předchozím písemném souhlasu provozovatele sítě - ČEZ Distribuce) nebo dojde k přeložení vedení
 - bude vytvořena průjezdnost / průchodnost plochou přibližně ve východo-západním směru
- Z.09 (RH)** - zastavitelná plocha pro vybudování hromadného rekreačního zařízení s převahou přírodního charakteru
- Z.10 (SV)** - zastavitelná plocha pro výstavbu 1-2 RD
- Z.11 (SV)** - zastavitelná plocha pro výstavbu 1 RD
- Z.12 (SV)** - zastavitelná plocha pro výstavbu 1 RD
- bude respektováno ochranné pásmo nadzemního vedení VN (zástavba je možná pouze po předchozím písemném souhlasu provozovatele sítě - ČEZ Distribuce) nebo dojde k přeložení vedení
- Z.13 (SV)** - zastavitelná plocha pro rozšíření stávající usedlosti nebo výstavbu 1 RD
- Z.14 (VX)** - zastavitelná plocha pro rozšíření stávajícího zemědělského areálu a vybudování zázemí (bydlení správce apod.)
- Z.15 (PU)** - plocha pro vybudování předprostoru a odclonění stávajícího výrobního areálu (pily) s doprovodnou a izolační zelení s možností vybudování plochy pro parkování
- Z.16 (SV)** - zastavitelná plocha pro výstavbu rodinných domů na základě zpracování Územní studie
- střecha RD bude tvarově řešena jako sedlová se sklonem minimálně 35 %
 - střecha doplňkových objektů bude tvarově řešena jako sedlová, pultová nebo plochá
 - výška stavby RD od přilehlého terénu bude maximálně +9 m
 - výška doplňkových objektů od přilehlého terénu bude maximálně +5 m
 - oplocení do veřejného prostoru bude řešeno transparentními ploty s maximální celkovou výškou 1,8m s podezdívkou o maximální výšce 0,8m (min. transparentnost 40%)
 - dopravní napojení bude řešeno nově vybudovanou průjezdnou komunikací o minimální šíři 10m (vzdálenost oplocení protilehlých stavebních pozemků) napojené na silnici II. třídy č. 279
 - průjezdná komunikace skrz plochu bude realizována v předstihu před realizací zástavby
 - stavební pozemky při silnici II. třídy č. 279 lze napojit přímo z této komunikace
 - bude vytvořena pěší průchodnost plochou ve východo-západním směru
 - veškeré rozvody inženýrských sítí budou řešeny jako podzemní
 - je požadováno vybudování jedné samostatné centrální čistírny odpadních vod umístěné v rámci plochy
 - minimální rozloha veřejných prostranství bez započítání plochy komunikace bude 5%
 - v rámci dalšího stupně řízení bude vyžadováno předložení akustické studie dokládající splnění hygienických limitů pro hluk v souladu s požadavky § 30 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a změna některých souvisejících zákonů §12 nařízení vlády č. 272/2011 Sb. o ochraně před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů.
 - pro tuto lokalitu je požadováno uzavření plánovací smlouvy s obcí Seletice
- Z.17 (RO)** - zastavitelná plocha pro vybudování odpočinkové plochy a koupaliště přírodního charakteru
- Z.18 (PU)** - plocha pro vybudování vstupního předprostoru ke koupališti s doprovodnou a izolační zelení s možností vybudování plochy pro parkování
- Z.19 (TU)** - zastavitelná plocha pro vybudování technického zázemí obce Seletice
- bude respektováno ochranné pásmo podzemního kabelového komunikačního vedení (zástavba je možná pouze po předchozím písemném souhlasu provozovatele sítě - CETIN) nebo dojde k přeložení vedení
- Z.20 (ZZ)** - plocha pro vybudování zahrady či sadu

- Z.21 (ZO)** - plocha pro vybudování ochranné a izolační zeleně ke stávajícímu zemědělskému areálu
- Z.22 (ZO)** - plocha pro vybudování ochranné a izolační zeleně ke stávajícímu zemědělskému areálu
- bude umožněna pěší průchodnost plochou ve východo-západním směru
- T.01 (WT)** - plocha rekultivace stávajícího rybníka na přírodní koupaliště – biotop

A.6.3. PODMÍNKY PLOŠNÉHO USPOŘÁDÁNÍ PLOCH

Celé řešené území

Nové stavební pozemky, které budou nově vymezeny za účelem umístění RD, budou mít rozlohu minimálně 800 m² (včetně) a maximálně 1500 m² (včetně).

Podmínky plošného uspořádání se vztahují vždy ke každému stavebnímu pozemku v rámci příslušné plochy s rozdílným způsobem využití a vztahují se na nově zřizované nebo rozvíjené činnosti (nové stavební akce vyžadující umístění stavby, stavební povolení, ohlášení stavebnímu úřadu apod.). Stávající činnosti, vzniklé a provozované na základě platných předpisů, nejsou zpochybňovány stanoveným způsobem využití podle územně plánovací dokumentace, schválené nebo vydané později.

Využití ploch, resp. činnosti definované v podmínkách funkčního uspořádání jako přípustné, nesmí být v konfliktním vztahu k hlavnímu využití (mají charakter doplňujícího využití).

Pokud určitá posuzovaná činnost, resp. účel stavby nebo využití území není specifikována v hlavním, přípustném, podmíněně přípustném nebo nepřípustném využití plochy, je považována za činnost nebo využití přípustné, pokud souvisí se stanoveným hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím a není v rozporu s hlavním využitím plochy, zejména z hlediska hygienické ochrany prostředí.

Ve všech plochách při veškerých činnostech platí nutnost respektovat ochranná pásma technické infrastruktury za podmínek subjektů odpovědných za provoz příslušných staveb a sítí.

Ve všech plochách s rozdílným způsobem využití lze připustit realizaci staveb a zařízení technického vybavení, která jsou nezbytná pro využití těchto ploch, a další technicky a ekonomicky odůvodněnou technickou infrastrukturu, a dále dopravní infrastrukturu do úrovně místních a účelových komunikací (včetně).

Na celém území obce se umožňují veřejně přístupná bezmotorová propojení a bezmotorové stezky (vč. stezek pro pěší, cyklostezek a cyklotras apod.).

Dále se definuje plovoucí značkou „směr propojení - pěší/cyklistické a směr propojení - motorové“. Značka naznačuje směr propojení komunikací a je možné se od ní vzdálit do 25 m na každou stranu. Motorové propojení znamená zpevněnou komunikaci v parametrech dle platné legislativy. Pěší/cyklistické propojení může být nezpevněné, umožňující pěší prostupnost v krajině.

Pro zlepšení podmínek vodního režimu je v celém správním území obce přípustné:

- podél významného vodního toku potoka Kozačka je v šíři 8 m stanoven nezastavitelný a neoplotitelný manipulační pruh, podél ostatních vodních toků je šíře manipulačního pruhu stanovena na 6 m; stavby pro vodní hospodářství, dopravní a technická infrastruktura se povoluje při splnění všech dále uvedených podmínek (v zastavěném území je stávající stav respektován vč. nezbytných změn a údržby, nesmí být však podstatně zhoršen),
- vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejích retenčních a akumulačních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy),

- c) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,
- d) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, v nových rozvojových plochách budou povrchové vody z urbanizovaného území dle možností přednostně řešeny zasakováním či retencí k pozdější závlaze,
- e) vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatrávněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů.

K výsadbám v krajině volit druhovou skladbu odpovídající přírodním podmínkám v lokalitě (autochtonní dřeviny), v prvcích ÚSES je pak využívat výhradně.

V ploše CHLÚ jsou stavby netěžebního charakteru podmíněné výjimkou podle § 18 odst. 19 horního zákona (zákon č. 44/1988 Sb.).

Obnovitelné zdroje energie

Fotovoltaické elektrárny (FVE) v kombinaci se zemědělskou činností (tj. agrivoltaika) je možné umístit tam, kde je to v regulativech uvedeno (jedná se o lokalitu K.02 na ploše s rozdílným způsobem využití AX). V ostatních plochách je umístění FVE vzhledem k limitům využití území a požadavku na zachování hodnotného krajinného rázu vyloučeno. Toto omezení FVE se netýká solárních panelů umístěných na budovách.

Větrné elektrárny jsou vzhledem k limitům využití území a požadavku na zachování hodnotného krajinného rázu vyloučeny na celém řešeném území.

Systém veřejných prostranství

Pro plochy vymezené překryvnou vrstvou jako „Systém významných veřejných prostranství“ platí následující:

- v těchto plochách jsou nadřazené potřeby chodců před potřebami pro automobilový provoz, tedy úpravy parteru musí být takové, které chodce neznevýhodňují, nevytváří bariéry apod.,
- vhodné je doplnění drobného mobiliáře především do částí ploch, které jsou zvýrazněny překryvným značením „Významné veřejné prostory“ (např. fontány, sochy, kapličky, pomníky, lavičky, apod.) a to do těch částí ploch, které neslouží jako pozemní komunikace; stávající drobné stavby sakrální musí být zachovány,
- lze realizovat plochy veřejné zeleně v částech ploch, které neslouží jako pozemní komunikace.

ÚSES

Pro všechny plochy s rozdílným způsobem využití, na kterých je vymezen ÚSES, platí následující podmínky:

- Pro skladebné části ÚSES, které jsou vymezeny na pozemcích evidovaných v katastru nemovitostí v kategorii les (PUPFL), platí, že lze dále upřesňovat jejich vymezení při zpracování lesního hospodářského plánu (LHP) nebo lesní hospodářské osnovy (LHO), avšak pouze za dodržení přírodovědných kritérií pro vymezování ÚSES.
- Pro skladebné části ÚSES, které jsou vymezeny na pozemcích evidovaných v katastru nemovitostí v kategorii zemědělská půda (ZPF) platí, že lze dále upřesňovat jejich vymezení dalších pozemkových úprav (KoPÚ již proběhly, ale ÚSES je vymezen chybně – viz text Odůvodnění), avšak pouze za dodržení přírodovědných kritérií pro vymezování ÚSES.
- Dočasně lze oplotit plochy prvků ÚSES za účelem založení ploch zeleně a jejich ochrany před zvěří. Trvalé oplocení je vyloučeno s výjimkou oplocení obor v rámci ploch LU.
- V biokoridorech jsou přípustné liniové stavby, zařízení a opatření technické a dopravní infrastruktury umístěvané ve veřejném zájmu, přednostně jsou však umístěvány mimo plochy ÚSES. Pokud jsou plochy ÚSES dotčeny, je minimalizován zásah do nich (tzn. kolmé vedení liniové technické infrastruktury na směr biokoridoru, vč. ochranných pásů).
- Lze umístit nebezpečnou cestu pro bezmotorovou dopravu (pěší, cyklistika, jezdeckví) za splnění podmínky, že nedojde k narušení krajinnotvorných funkcí prvku ÚSES. Stávající komunikace pro motorovou dopravu jsou respektovány, připouští se jejich rekonstrukce při minimalizaci zásahu do okolí a vlivu na ÚSES.

- Všechny zásahy do skladebných částí ÚSES musí být provedeny tak, aby nedošlo k narušení požadovaných minimálních prostorových parametrů dané pro jednotlivé prvky ÚSES a musí být posouzeny osobou k tomu autorizovanou.

Umísťování staveb, zařízení a jiných opatření uvedených v § 122 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon v nezastavěném území (mimo zastavěné území a zastavitelné plochy)

Pro stavby, zařízení a jiná opatření uvedené v § 122 zákona č. 283/2021 Sb., se stanovují následující podmínky:

- Všechny stavby, zařízení a jiná opatření budou umísťovány v souladu s charakterem plochy a v souladu s charakterem nezastavěného území.
- Ve všech plochách s rozdílným způsobem využití je možné umístit stavby pro vodní hospodářství, retenční nádrže, rybníky, opatření pro zadržování a akumulaci povrchových vod.

pro zemědělství

- Mohou jimi být pouze nepodsklepené stavby (lehké odstranitelné stavby typu přístřešky pro zvířata) do 1 NP a max. výšky 5 m, bez pobytových a obytných místností a bez hygienického zařízení, pokud není v regulativech plochy uvedeno jinak. Stavby jsou dostupné (komunikace místní a účelové, cesty a stezky) a jsou umístěny buď v těsné blízkosti sídla, nebo na okraji půdních bloků, vždy v místech, která nejsou pohledově exponovaná; žádoucí je tyto stavby umísťovat v blízkosti ploch zeleně v krajině (les, remíz, mez, doprovodná vegetace cest aj.).
- Výslovně se vylučuje umísťování staveb pro skladování minerálních hnojiv a přípravků a prostředků pro ochranu rostlin.

pro lesnictví, hospodaření v lesích a pro výkon práva myslivosti

- Výslovně se vylučuje umístění staveb pro lesnictví jinde než v lese, na PUPFL a do vzdálenosti 30 m od okraje lesa.
- Mohou jimi být pouze nepodsklepené stavby (typu sklad krmiva apod.) do 1 NP a max. výšky 5 m.

pro rekreaci

- Stavby pro rekreaci typu pěší, cyklistické a turistické cesty a stezky jsou přípustné za podmínek platných pro umísťování nových staveb dopravní infrastruktury v plochách krajinných – MU, AU, ZK.
- Stavby pro rekreaci typu informační tabule, odpočívadla, vyhlídková místa a orientační prvky (ukazatele apod.) nejsou omezeny.
- Výslovně se vylučuje umístění staveb pro rekreaci typu ekologická a informační centra a hygienická zařízení.

pro veřejnou technickou infrastrukturu

- Viz podmínky uvedené v předchozím odstavci „Obnovitelné zdroje energie“.

pro veřejnou dopravní infrastrukturu

- V plochách nezastavěného území (AL, AX, LU, LX, ZK, MU.r,z,s,l) je možné umístění nových staveb dopravní infrastruktury (včetně pěších a cyklistických propojení) bez omezení; zpevněné povrchy jsou přípustné, pokud je takový postup účelný a jeho přínos převládá nad negativními vlivy na krajinu. (Novými stavbami dopravní infrastruktury se rozumí nově trasované komunikace. U stávajících komunikací typu silnice III. třídy, místní a účelové komunikace je možné v plochách krajiny jejich rozšíření, umístění výhyben, chodníků, realizace přeložky apod.).
- U liniově vyznačených směrů propojení se požaduje zachovat a umožnit průchodnost a prostupnost územím, vyloučeny jsou stavby a využití, které by průchodnost a prostupnost znemožňovaly. Parcelace ve směru těchto propojení může být zachována.
- Podél všech komunikací dopravní infrastruktury v nezastavěném území (motorových i bezmotorových) se doporučuje výsadba, zachování a doplnění stromořadí, pokud to technicky

není vyloučeno. Podmínku je třeba splnit při realizaci nových staveb a změn staveb (tj. podél nových a měněných částí komunikací).

Oplocení ve volné krajině

Pro oplocení ve volné krajině a oplocení staveb, zařízení a jiných opatření uvedených v § 122 zákona č. 283/2021 Sb. se stanovují následující podmínky:

- Oplocení je výslovně vyloučeno kromě ploch, pro jejichž způsob využití je nezbytné (např. specifické způsoby hospodaření na zemědělské půdě jako některé typy ovocnářství, zelinářství; lesní, ovocné, okrasné a jiné školky; výběhy pro chovnou zvěř; výzkumné plochy; objekty historické zeleně; je umožněno pouze průhledné, dočasné oplocení, s výjimkou ploch ZZ (zeleň zahradní a sadová) a MU.z (smíšené krajinné všeobecné – zemědělství extenzivní).
- Není přípustné přerušit cesty v krajině.
- Cesty vyznačené jako „základ cestní sítě v krajině“ nebudou oploceny nebo budou oploceny způsobem, který zachová jejich bezmotorovou prostupnost. Jako „základ cestní sítě v krajině“ jsou uvažovány:
 - komunikace (II. a III. tř., místní a účelové), stezky a pěšiny pro bezmotorovou dopravu stávající cestní sítě;
 - nově navrhované komunikace (místní a účelové), cesty, stezky a pěšiny pro bezmotorovou dopravu, plochy veřejných prostranství (PU), linie a směry propojení v krajině;

A.6.4. PODMÍNKY PRO JEDNOTLIVÉ DRUHY PLOCH S ROZDÍLÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍM

BH – bydlení hromadné

- a) hlavní využití
 - stavby pro bydlení v bytových domech
- b) přípustné využití
 - veřejná prostranství, veřejná zeleň, dětská hřiště
 - malé vodní plochy a toky
 - oplocení
- c) podmíněně přípustné využití
 - stavby dopravní a technické infrastruktury, parkovací plochy a garáže
Podmínkou je, že přímo souvisí s hlavním či přípustným využitím plochy.
 - sportovní a relaxační zařízení
Podmínkou je, že zařízení budou sloužit obyvatelům bytového domu v dané ploše.
- d) nepřípustné využití
 - veškeré jiné využití nesouvisející s hlavním, přípustným či podmíněně přípustným využitím

RO – rekreace na oddechových plochách

- a) hlavní využití
 - plochy přírodního koupaliště
- b) přípustné využití
 - piknikové a rekreační louky
 - plochy přírodního sportoviště
 - veřejná prostranství, veřejná zeleň, dětská hřiště
 - malé vodní plochy a toky
 - požární nádrž
 - oplocení
- c) podmíněně přípustné využití
 - stavby doplňkové (například hygienické zázemí koupaliště, správcovské zázemí, převlékací prostory, drobné občerstvení apod.)
 - stavby dopravní a technické infrastruktury
Podmínkou je, že přímo souvisí s hlavním či přípustným využitím plochy.
- d) nepřípustné využití
 - stavby a zařízení pro reklamu nesouvisející s využitím plochy
 - veškeré další využití nesouvisející s hlavním, přípustným či podmíněně přípustným využitím

RH – rekreace hromadná

- a) hlavní využití
 - stavby a plochy ubytovacího a stravovacího zařízení a služeb
- b) přípustné využití
 - stavby pro bydlení a rodinnou rekreaci
 - plochy přírodního sportoviště
 - veřejná prostranství, veřejná zeleň, dětská hřiště
 - malé vodní plochy a toky
 - oplocení
- c) podmíněně přípustné využití
 - stavby dopravní a technické infrastruktury, parkovací plochy
 - stavby doplňkové do kapacity 100 m² hrubé podlažní plochy

Podmínkou je, že přímo souvisí s hlavním či přípustným využitím plochy.
- d) nepřípustné využití
 - odstavné plochy pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel, zařízení dopravních služeb
 - stavby a zařízení pro reklamu nesouvisející s využitím plochy
 - veškeré další využití nesouvisející s hlavním, přípustným či podmíněně přípustným využitím

OV – občanské vybavení veřejné

- a) hlavní využití
 - stavby veřejné občanské vybavenosti (veřejná správa, školství, kulturní zařízení, sociální zařízení, církevní stavby, zdravotnictví, stavby integrovaného záchranného systému, ochrana obyvatelstva)
- b) přípustné využití
 - jiné druhy nekomerčního občanského vybavení (např. pro sport, administrativu a stravování)
 - veřejná prostranství, veřejná zeleň, dětská hřiště
 - drobná architektura a mobiliář
 - malé vodní plochy a toky
 - oplocení
- c) podmíněně přípustné funkční využití
 - služební byty

Podmínkou je maximálně jedna bytová jednotka k jedné provozní jednotce.

 - stavby dopravní a technické infrastruktury, parkovací plochy a garáž
 - doplňkové stavby

Podmínkou je, že přímo souvisí s hlavním či přípustným využitím plochy.
- d) nepřípustné využití
 - veškeré jiné využití nesouvisející s hlavním, přípustným či podmíněně přípustným využitím

OK – občanské vybavení komerční

- a) hlavní využití
- stavby komerční občanské vybavenosti (stravovací a ubytovací zařízení, obchodní zařízení do kapacity 300 m² prodejní plochy, stavby pro administrativu a služby)
- b) přípustné využití
- jiné druhy komerčního občanského vybavení (např. pro sport, zdravotnictví a rehabilitace, sociální zařízení apod.)
 - veřejná prostranství, veřejná zeleň, dětská hřiště
 - drobná architektura a mobiliář
 - malé vodní plochy a toky
- c) podmíněně přípustné funkční využití
- služební byty
- Podmínkou je maximálně jedna bytová jednotka k jedné provozní jednotce.*
- stavby dopravní a technické infrastruktury, parkovací plochy a garáž
 - doplňkové stavby
- Podmínkou je, že přímo souvisí s hlavním či přípustným využitím plochy.*
- d) nepřípustné využití
- veškeré jiné využití nesouvisející s hlavním, přípustným či podmíněně přípustným využitím

OS – občanské vybavení sport

- a) hlavní využití
- stavby a plochy pro sport a rekreaci
- b) přípustné využití
- stavby doplňkové (šatny, tribuny, hygienické zařízení, stavby sloužící provozu a administrativě sportovišť)
 - veřejně přístupná zeleň, veřejná prostranství
 - drobná architektura a mobiliář
- c) podmíněně přípustné funkční využití
- malá ubytovací zařízení, obchod a služby do celkové velikosti 300 m² zastavěné plochy
 - stavby dopravní a technické infrastruktury, parkovací plochy
- Podmínkou je, že přímo souvisí s hlavním či přípustným využitím plochy.*
- d) nepřípustné využití
- odstavné plochy pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel, zařízení dopravních služeb
 - stavby a zařízení pro reklamu nesouvisející s využitím plochy
 - veškeré další využití nesouvisející s hlavním, přípustným či podmíněně přípustným využitím

OH – občanské vybavení hřbitovy

- a) hlavní využití
 - hřbitovy a veřejná pohřebiště
- b) přípustné využití
 - stavby a zařízení pro pohřbívání, stavby a zařízení provozního vybavení (např. obřadní síně, krematoria, kaple, kostely apod.)
 - veřejně přístupná zeleň, veřejná prostranství
 - drobná architektura a mobiliář
 - oplocení
- c) podmíněně přípustné využití
 - stavby doplňkové
 - stavby dopravní a technické infrastruktury, parkovací plochy

Podmínkou je, že přímo souvisí s hlavním či přípustným využitím plochy.
- d) nepřípustné využití
 - odstavné plochy pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel, zařízení dopravních služeb
 - stavby a zařízení pro reklamu
 - veškeré další využití nesouvisející s hlavním, přípustným či podmíněně přípustným využitím

PU – veřejná prostranství všeobecná

- a) hlavní využití
 - veřejná prostranství včetně ploch silniční dopravy a parkování, zahrnující silnice II. a III. třídy a místní a účelové komunikace
 - veřejně přístupné plochy vyššího významu sloužící k relaxaci, oddechu a setkávání obyvatel (např. náměstí, rozšířené ulice, návsi apod.)
- b) přípustné využití
 - stavby a plochy dopravních zařízení, vybavení a infrastruktury (např. odstavná stání pro autobusy a odstavné a parkovací plochy apod.)
 - veřejná zeleň, dětská hřiště
 - doprovodná zeleň komunikací, stromořadí
 - drobná architektura a mobiliář
 - pěší komunikace a propojení
 - stavby technické infrastruktury
- c) podmíněně přípustné využití
 - stanoviště tříděného odpadu

Podmínkou je, že nesmí být narušen charakter a kvalita veřejného prostoru.
- d) nepřípustné využití
 - stavby a zařízení pro reklamu nesouvisející s využitím plochy
 - veškeré další využití nesouvisející s hlavním, přípustným či podmíněně přípustným využitím

ZZ – zeleň zahradní a sadová

- a) hlavní využití
- nezastavitelné plochy veřejně běžně nepřístupné zeleně (zejména zahrad a sadů), sloužící převážně k pobytovým a pěstitelským účelům
- b) přípustné využití
- chov drobných hospodářských zvířat
 - drobné zahradní a užitkové stavby (např. skleníky, bazény, sklady zahradního náčiní apod.)
 - ovocnářství, zelinářství, okrasné, produkční, ovocné a jiné školky
 - veřejná prostranství a pěší komunikace
 - veřejná zeleň, dětská hřiště
 - drobná architektura a mobiliář
 - oplocení
- c) podmíněně přípustné využití
- stavby dopravní a technické infrastruktury
- Podmínkou je, že přímo souvisí s hlavním či přípustným využitím plochy.*
- d) nepřípustné využití
- odstavné plochy pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel, zařízení dopravních služeb, autobazary
 - stavby a zařízení pro reklamu nesouvisející s využitím plochy
 - skladovací a halové stavby
 - veškeré další využití nesouvisející s hlavním, přípustným či podmíněně přípustným využitím

ZO – zeleň ochranná a izolační

- a) hlavní využití
- plochy stromů a keřů plnící izolační funkci (např. ochrana protiprašná, pohledová) nebo oddělující vzájemně kolizní plochy s rozdílným způsobem využití
- b) přípustné využití
- technické prvky ochrany před negativními vlivy (zemní valy, stěny)
 - drobná krajinná architektura a mobiliář
- c) podmíněně přípustné využití
- komunikace pěší a účelové
- Podmínkou je, že nedojde k narušení či omezení hlavního využití a k redukci minimální funkční šířky a kvality izolační zeleně.*
- d) nepřípustné využití
- stavby a zařízení pro reklamu
 - veškeré další využití nesouvisející s hlavním, přípustným či podmíněně přípustným využitím

ZS – zeleň sídelní ostatní

a) hlavní využití

- plochy s převažujícím zastoupením zeleně oproti zpevněným plochám na veřejných prostranstvích v sídle (parky a parkově upravené plochy, doprovodná zeleň a zeleň plnicí estetickou, kompoziční, rekreační, zdravotní a ekostabilizační funkcí)

b) přípustné využití

- drobná architektura a mobiliář
- komunikace pěší a účelové
- dětská hřiště, workoutová hřiště
- malé vodní plochy a toky
- revitalizace vodního toku, protipovodňová, retenční a protierozní opatření, opatření pro zvýšení ekologické stability a biodiverzity apod.
- stavby a zařízení technického vybavení a infrastruktury, které s ohledem na výrazně vyšší investiční a provozní náklady nelze realizovat mimo plochy veřejné zeleně

c) podmíněně přípustné využití

Není definováno.

d) nepřípustné využití

- veškeré další využití nesouvisející s hlavním, přípustným či podmíněně přípustným využitím

ZK – zeleň krajinná

a) hlavní využití

- zeleň plochy s převažující přírodní funkcí

b) přípustné využití

- zeleň plnicí mimoprodukční funkce extenzivní formy hospodaření (např. remízy, meze, travnaté údolnice, skupiny dřevin, lada apod.)
- vodní toky a vodní plochy přírodního charakteru, prameniště, mokřady nebo periodicky vlhká místa
- drobná krajinná architektura a mobiliář
- komunikace pěší a účelové

c) podmíněně přípustné funkční využití

Není definováno.

d) nepřípustné využití

- stavby a zařízení pro reklamu
- veškeré další využití nesouvisející s hlavním, přípustným či podmíněně přípustným využitím

SV – smíšené obytné venkovské

- a) hlavní využití
 - stavby smíšené pro bydlení v rodinných domech a venkovských usedlostech
- b) přípustné využití
 - drobné zemědělské hospodaření (užitkové zahrady, chov hospodářských zvířat) v přiměřeném rozsahu
 - stavby pro rodinnou rekreaci
 - veřejná prostranství, veřejná zeleň, dětská hřiště
 - izolační zeleň, zahrady a sady
 - malé vodní plochy a toky
 - oplocení
- c) podmíněně přípustné funkční využití
 - stavby dopravní a technické infrastruktury, parkovací plochy a garáže
 - doplňkové stavby

Podmínkou je, že přímo souvisí s hlavním či přípustným využitím plochy.

- školská a kulturní zařízení
- zdravotnická a sociální zařízení
- stavby pro ubytování s maximálně 25 lůžky pro hosty se zajištěným parkováním pro hosty na vlastním pozemku
- nerušící výroba, obchod, služby a administrativa do kapacity 100 m² hrubé podlažní plochy související s hlavním a přípustným využitím

Za podmínky, že svým provozováním nenarušují stávající charakter území, dále nenarušují užívání staveb, zařízení a pozemků ve svém okolí a nezhoršují životní prostředí v souvisejících plochách – hluk, čistota ovzduší, dopravní zátěž.

- d) nepřípustné využití
 - bydlení v bytových domech
 - veškeré další využití nesouvisející s hlavním, přípustným či podmíněně přípustným využitím

DS – doprava silniční

- a) hlavní využití
 - plochy pozemních komunikací všech kategorií včetně chodníků, parkovišť a parkovacích stání, zastávek autobusů
- b) přípustné využití
 - veřejná prostranství
 - doprovodná zeleň komunikací (např. aleje apod.)
 - veřejná a ochranná zeleň
 - stavby technické infrastruktury
 - technické prvky ochrany před negativními vlivy (zemní valy, stěny)
- c) podmíněně přípustné využití
 - Není definováno.*
- d) nepřípustné využití
 - veškeré jiné využití nesouvisející s hlavním, přípustným či podmíněně přípustným využitím

TU – technická infrastruktura všeobecná

- a) hlavní využití
 - plochy pro zařízení na energetických sítích, telekomunikačních sítích, plynovodech, vodovodech a kanalizacích a další technické infrastruktury
- b) přípustné využití
 - izolační zeleň při dodržení souvisejících norem a předpisů (ochranná pásma apod.)
 - skladovací a odstavné plochy
 - sběrné dvory
 - pozemní komunikace, parkovací stání
- c) podmíněně přípustné využití

Není definováno.
- d) nepřípustné využití
 - veškeré jiné využití nesouvisející s hlavním, přípustným či podmíněně přípustným využitím

VU – výroba všeobecná

- a) hlavní využití
 - plochy průmyslové, zemědělské, lesnické a řemeslné výroby, vč. skladování
- b) přípustné využití
 - související služby a administrativa
 - stavby dopravní a technické infrastruktury vč. manipulačních ploch, parkovací plochy
 - veřejná prostranství, veřejná zeleň
 - izolační zeleň
- c) podmíněně přípustné využití
 - stavby doplňkové

Podmínkou je, že přímo souvisí s hlavním či přípustným využitím plochy.
- d) nepřípustné využití
 - stavby a zařízení pro reklamu nesouvisející s využitím plochy
 - veškeré další využití nesouvisející s hlavním, přípustným či podmíněně přípustným využitím

VX – výroba a skladování jiné – zemědělské, obchod a služby

- a) hlavní využití
- plochy zemědělské výroby vč. skladování
- b) přípustné využití
- stavby dopravní a technické infrastruktury vč. manipulačních ploch, parkovacích ploch a garáží
 - veřejná prostranství, veřejná zeleň
 - malé vodní plochy a toky
 - komunikace pěší a účelové
 - izolační zeleň
- c) podmíněně přípustné využití
- další podnikatelské aktivity a doplňkové stavby (např. obchodní, vzdělávací, stravovací zařízení apod.)
- Podmínkou je, že se vztahují k hlavnímu využití plochy a bude zajištěno splnění příslušných hygienických limitů.*
- bydlení a ubytovací zařízení
- Podmínkou je, že se vztahuje k hlavnímu využití plochy (např. byt správce, zaměstnance) a bude umístěno mimo působení negativních vlivů hlavního a přípustného využití a bude zajištěno splnění příslušných hygienických limitů.*
- d) nepřípustné využití
- stavby a zařízení pro reklamu nesouvisející s využitím plochy
 - veškeré další využití nesouvisející s hlavním, přípustným či podmíněně přípustným využitím

HU – smíšené výrobní všeobecné

- a) hlavní využití
- plochy smíšené výroby, vč. skladování, s vyloučením negativních vlivů za hranicí plochy
- b) přípustné využití
- související služby a administrativa
 - veřejná prostranství, veřejná zeleň
 - malé vodní plochy a toky
 - izolační zeleň
- c) podmíněně přípustné funkční využití
- stavby doplňkové
 - stavby dopravní a technické infrastruktury vč. manipulačních ploch, parkovacích ploch a garáží
- Podmínkou je, že stavby přímo souvisí s hlavním či přípustným využitím plochy.*
- bydlení
- Podmínkou je, že se vztahuje k hlavnímu využití (např. byt pro správce, zaměstnance) a bude umístěno mimo působení negativních vlivů hlavních a přípustných činností a bude zajištěno splnění příslušných hygienických limitů.*
- d) nepřípustné využití
- stavby a zařízení pro reklamu nesouvisející s využitím plochy
 - veškeré jiné využití nesouvisející s hlavním, přípustným či podmíněně přípustným využitím

WT – vodní a vodních toků

- a) hlavní využití
 - vodní plochy, koryta vodních toků a jiné související plochy určené pro převažující vodohospodářské a zároveň ekologické či rekreační funkce využití
- b) přípustné využití
 - doprovodná zeleň vodních ploch a toků
 - cestní síť, bezmotorová propojení, mostky, lávky, mobiliář a drobná krajinná architektura
 - vodohospodářské stavby (jezy, hráze, objekty protipovodňové ochrany, opevnění břehů, propustky a zatrubnění toků apod.)
- c) podmíněně přípustné využití
 - nezbytné stavby dopravní a technické infrastruktury

Podmínkou je, že stavby nenaruší krajinný ráz.
- d) nepřípustné využití
 - veškeré další využití nesouvisející s hlavním, přípustným či podmíněně přípustným využitím

AU – zemědělské všeobecné

- a) hlavní využití
 - orná půda se zemědělským využitím
 - trvalé travní porosty
- b) přípustné využití
 - opatření pro zvýšení zadržování vody v krajině, protipovodňová, protierozní a ekostabilizační opatření (krajinné prvky, malé vodní plochy, meze, zatravněné údolnice apod.)
 - drobná krajinná architektura a mobiliář
 - revitalizace vodních ploch a toků
 - zakládání nových drobných vodních ploch na půdách nižších tříd ochrany (III.-V. třída), zejména na hydromorfních půdách a/nebo v údolnicích
 - stezky pro pěší a cyklisty a jejich vybavenost
 - doprovodná zeleň komunikací, stromořadí
- c) podmíněně přípustné využití
 - nezbytné stavby dopravní a technické infrastruktura

Podmínkou je, že nenaruší krajinný ráz.
- d) nepřípustné využití
 - stavby a zařízení pro reklamu nesouvisející s využitím plochy
 - veškeré jiné využití nesouvisející s hlavním, přípustným či podmíněně přípustným využitím

AX – zemědělské jiné - agrivoltaika

- a) hlavní využití
- orná půda se zemědělským využitím v kombinaci s fotovoltaickým zařízením (FVE)
 - trvalé travní porosty v kombinaci s fotovoltaickým zařízením (FVE)
- b) přípustné využití
- orná půda se zemědělským využitím
 - trvalé travní porosty
 - opatření pro zvýšení zadržování vody v krajině, protipovodňová, protierozní a ekostabilizační opatření (krajinné prvky, malé vodní plochy, meze, zatravněné údolnice apod.)
 - drobná krajinná architektura a mobiliář
 - revitalizace vodních ploch a toků
 - zakládání nových drobných vodních ploch na půdách nižších tříd ochrany (III. -V. třída), zejména na hydromorfních půdách a/nebo v údolnicích
 - stezky pro pěší a cyklisty a jejich vybavenost (např. odpočívadla, informační tabule apod.)
 - doprovodná zeleň komunikací, stromořadí
- c) podmíněně přípustné využití
- nezbytné stavby dopravní a technické infrastruktura
- Podmínkou je, že nenaruší krajinný ráz.*
- oplocení
- Podmínkou je, že nebude zamezena prostupnost krajiny.*
- d) nepřípustné využití
- stavby a zařízení pro reklamu nesouvisející s využitím plochy
 - veškeré jiné využití nesouvisející s hlavním, přípustným či podmíněně přípustným využitím

LU – lesní všeobecné

- a) hlavní využití
- plochy určené k plnění funkcí lesa
- b) přípustné využití
- drobná krajinná architektura a mobiliář
 - opatření pro zvýšení zadržování vody v krajině, protipovodňová, protierozní a ekostabilizační opatření (meze, zatravněné údolnice apod.)
 - malé vodní toky a plochy a jejich revitalizace, zakládání nových drobných vodních ploch
- c) podmíněně přípustné využití
- nezbytné stavby dopravní a technické infrastruktury
- Podmínkou je, že nenaruší krajinný ráz.*
- d) nepřípustné využití
- stavby a zařízení pro reklamu nesouvisející s využitím plochy
 - veškeré jiné využití nesouvisející s hlavním, přípustným či podmíněně přípustným využitím

LX – lesní jiné - lesopark

a) hlavní využití

- plochy určené k plnění funkcí lesa v kombinaci se sportovně rekreačními a oddychovými plochami

b) přípustné využití

- drobná krajinná architektura a mobiliář
- stezky pro pěší a cyklisty a jejich vybavenost (např. odpočívadla, informační tabule apod.)
- sportovní plochy přírodního charakteru
- opatření pro zvýšení zadržování vody v krajině, protipovodňová, protierozní a ekostabilizační opatření (meze, zatravněné údolnice apod.)
- malé vodní toky a plochy a jejich revitalizace, zakládání nových drobných vodních ploch

c) podmíněně přípustné využití

- nezbytné stavby dopravní a technické infrastruktura

Podmínkou je, že nenaruší krajinný ráz.

d) nepřípustné využití

- stavby a zařízení pro reklamu nesouvisející s využitím plochy
- veškeré jiné využití nesouvisející s hlavním, přípustným či podmíněně přípustným využitím

MU – smíšené krajinné všeobecné

a) hlavní využití

- účelově méně vyhraněné plochy orné půdy, trvale travnatých ploch a krajinné zeleně a krajinných prvků s ekologicko-stabilizační funkcí ve vztahu k okolním plochám; slouží k ochraně před erozí, pomáhají zadržování, vsaku a ochraně vody v krajině; utvářejí charakteristický krajinný ráz; zdůrazňují provozní, účelové a hospodářské vztahy v krajině (např. doprovodná zeleň komunikací, zeleň na přechodu sídla do volné krajiny, meze, travnaté údolnice, skupiny dřevin apod.)

b) přípustné využití

- malé vodní toky a plochy a jejich revitalizace, zakládání nových drobných vodních ploch
- extenzivní formy hospodaření (např. ovocné sady, pastevectví a ekologicky šetrné formy zemědělského chovatelství, apod.)
- drobná krajinná architektura a mobiliář

z zemědělství extenzivní

- oplocení ohradníky pro chov zvířete a pěstitelství
- přístřešky pro zvířata a na uskladnění krmiva do celkové hrubé podlažní plochy 100 m²

s sportovní využití

- sportovní plochy a hřiště

r rekreace nepobytová

- sport a rekreace v přírodě (např. travnaté pobytové louky, hřiště přírodního charakteru apod.)

l lesnictví extenzivní

- nesouvislé lesními porosty, lesíky a drobné lesními porosty apod.

c) podmíněně přípustné využití

- stezky pro pěší a cyklisty a jejich vybavenost (např. odpočívadla, informační tabule apod.)
- dopravní infrastruktura a nezbytná technická infrastruktura

Podmínkou je, že nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního a přípustného využití a krajinného rázu.

- doplňkové stavby

Podmínkou je, že stavby přímo souvisí s hlavním či přípustným využitím plochy a nenaruší krajinný ráz (např. posed, sušárny na ovoce, apod.)

- dočasné oplocení ohradníky pro pastvu zvěře a pěstitelství

Podmínkou je, že nebude zamezena prostupnost krajiny. Cesty a stezky je nutné zachovat bez přerušování.

d) nepřípustné využití

- stavby a zařízení pro reklamu nesouvisející s využitím plochy
- veškeré jiné využití nesouvisející s hlavním, přípustným či podmíněně přípustným využitím

A.6.5. PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ PLOCH

Celé řešené území

Pro všechny rodinné domy platí, že mohou mít maximálně 2 bytové jednotky.

Podmínky prostorového uspořádání se vztahují vždy ke každému stavebnímu pozemku v rámci příslušné plochy a vztahují se na nově zřizované nebo rozvíjené akce (nové stavební akce vyžadující umístění stavby, stavební povolení, ohlášení stavebnímu úřadu apod.). Stávající řešení, vzniklé a provozované na základě platných předpisů, nejsou zpochybňovány stanovenými prostorovými regulativy podle územně plánovací dokumentace, schválené nebo vydané později. Stávající stavby, které podmínkám prostorového uspořádání nevyhoví, lze bez omezení udržovat, navyšování objemu stavby je možné pouze do 5 % KZP (počítáno se stávajícím stavem ke dni vydání ÚP).

Maximální výška zástavby a zastřešení

Zastavěným a zastavitelným plochám je přiřazena **celková výška stavby** v nadzemních podlažích (NP), případně s podkrovím (P) nebo je přímo specifikována výška stavby číselnou hodnotou v metre (zastavitelná plocha Z.06 a Z.17).

Dále, pokud není pro specifickou zastavitelnou plochu uvedeno jinak, platí pro celkovou výšku zástavby určenou nadzemními podlažními také závazná výška v metrech, a to:

- pro 1+P platí celková výška stavby 9 m,
- pro 2+P platí celková výška stavby 12 m,
- pro 3 platí celková výška stavby 12 m,

Vše je uvedeno ve výkresu B.3 – Výkres prostorové regulace.

Pokud není ve výkresu maximální výška uvedena, není územním plánem stanovena, případně může být stanovena v regulativech způsobu využití.

Při odstranění stávajících staveb, které překračují výšku zástavby, musí nová zástavba již splňovat maximální výšku zástavby danou územním plánem.

Maximální celková výška stavby nezahrnuje komíny, stožáry, antény, hromosvody, solární panely, větrníky apod., pokud jejich výška nepřekročí 2 m nad stanovenou maximální výšku zástavby – v opačném případě (je-li jejich výška více než 2 m nad stanovenou maximální výšku zástavby) je pro umístění takových zařízení nutné vždy samostatně prokázat, že nenaruší krajinný ráz, charakter území, a jeho architektonické a urbanistické hodnoty.

Střechy RD budou řešeny jako sedlové s minimálním sklon 35°.

Stavební čára

V zastavěném území bude poloha a charakter stavební čáry odvozen z navazující zástavby a ze stanoveného charakteru zástavby (viz níže). Stavební čára nesmí být řešena jako uzavřená, tj. stavby nesmí tvořit uzavřenou linii a musí být přerušovány nezastavěnou částí pozemku.

Oplocení pozemků v zastavěném území a v zastavitelných plochách

Oplocovány mají být obecně pozemky se stavbami, které je třeba chránit před vstupem neoprávněných osob, u kterých je nutno zamezit volnému pohybu osob a zvířat, je třeba je chránit před okolními vlivy nebo mohou naopak svým provozem nepříznivě ovlivňovat okolí. **Pro oplocení stavebních pozemků je požadováno:**

- » transparentní oplocení (min. průhlednost 40 %) s nízkou podezdívkou (max. výška 0,8 m) nebo bez podezdívky s doporučením zapojením zeleně (živé oplocení) a přírodních materiálů, maximální celková výška oplocení je 1,8 m.

Územní plán vymezuje „systém významných veřejných prostranství“, který zahrnuje i „významné veřejné prostory“. V těchto plochách platí následující podmínky:

- » pěší pohyb, pobytovost prostoru a nedopravní aktivity jsou nadřazeny potřebám automobilové dopravy a dalším provozům; úpravy parteru musí chodce zvýhodňovat, nesmí vytvářet bariéry apod.,
- » v plochách je nepřípustné realizování větších staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení (např. autobusová nádraží, garážové domy, odstavná stání pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel.),
- » významné veřejné prostory jsou vhodné pro doplnění městského mobiliáře, drobné architektury a s důrazem na vyšší kvalitu sídelní zeleně,
- » v části komunikace II. třídy č. 279 procházející zastavěným územím obce je požadováno doplnění chodníku pro chodce a doplnění doprovodné liniové zeleně (stromořadí, alej).

Vše je uvedeno ve výkresu B.3 – Výkres prostorové regulace.

Územní plán vymezuje „Architektonicky významné stavby“. V těchto plochách platí následující podmínky:

- » způsob rekonstrukce či obnovy Architektonicky významné stavby musí respektovat původní architektonické a urbanistické řešení při zachování základních historických prostorových parametrů a charakteru stavby,
- » přístavby a doplňkové stavby neodpovídající charakteru zástavby nejsou možné.

Vše je uvedeno ve výkresu B.3 – Výkres prostorové regulace.

Charakter zástavby, koeficienty

Dále se stanovují následující **charakter zástavby** dle grafického vymezení ve výkresu B.3 – Výkres prostorové regulace:

- 1) Tradiční venkovská zástavba
- 2) Venkovská zástavba
- 3) Vilová zástavba
- 4) Zástavba rodinných domů
- 5) Volná zástavba rodinných domů
- 6) Zástavba solitéry
- 7) Sportovní hřiště
- 8) Zástavba zemědělských a průmyslových staveb
- 9) Ostatní

Každému z těchto charakterů zástavby jsou kromě definice níže přiřazeny i prostorové regulativy, a to **koeficient zastavěných ploch (KZP)**, **koeficient zeleně (KZ)** a v některých případech i **minimální velikost stavebního pozemku**.

Koeficienty platí pro nově navrhovanou zástavbu i pro přestavbu v zastavěném území. Pokud stávající zástavba v zastavěném území již přesahuje KZP určený tímto územním plánem, je možné stávající podíly zastavěných ploch překračující stanovenou hranici rozšířit maximálně o 5 % (počítáno ze stávající zastavěné plochy ke dni vydání územního plánu). Zároveň nesmí být dotčen koeficient KZ - tedy musí být i nadále zachována minimální požadovaná plocha zeleně. Dále jsou přípustné další změny stavby, splňující ostatní regulativy.

V případě, že na zastavěném stavebním pozemku neumožňuje stanovený KZP popř. KZ realizovat přístavby nebo dostavby, lze připustit individuální přizpůsobení těchto koeficientů, přičemž při posuzování záměru se bude postupovat s ohledem na charakter zástavby v lokalitě záměru. Tento postup lze aplikovat zejména v lokalitách s historicky těsnější zástavbou s malými stavebními pozemky do výměry 800 m².

Pokud bude jeden parametr prostorové regulace překročen (např. výška) a druhý překročen nebude (např. zastavitelnost), je nadále možné provádět stavební úpravy, které vyhovují nepřekročenému parametru.

V zastavitelných plochách s rozdílným způsobem využití, pro které není zvlášť stanovena prostorová regulace, je možné umisťovat stavby v souladu s hlavním, přípustným a podmíněným využitím o max. výšce 1 NP. Pro plochy veřejné zeleně (ZS – zeleň sídelní ostatní, ZK – zeleň krajinná, ZO – zeleň ochranná a izolační) zároveň platí minimální KZ 0,8 a maximální KZP 0,1.

Pokud je uvedeno více regulativů současně, vždy platí ten nejpřísnější z nich.

Územní plán stanovuje následující charaktery zástavby:

(1) Tradiční venkovská zástavba

Charakter zástavby:

Zástavba vytvářející uzavřené nebo částečně uzavřené formace převážně podélných staveb usedlostí a rustikálních statků se štíty, bránami a vstupy orientovanými k veřejnému prostranství. Zástavba vytváří kompaktní uliční prostory. Hmotově se jedná o zástavbu vesnických chalup o 1NP se sedlovou (výjimečně polovalbovou) střechou o min. sklonu 35° hlavní části stavby. Obytná budova bývá následována hospodářskou částí a zahradou nebo záhumenkem.

Koeficienty:

- koeficient zastavěných ploch max. 0,4
- koeficient zeleně min 0,3

Další upřesňující regulativy:

- celková výška stavby viz výkres B.3
- nově umísťované stavby musí respektovat a vhodně doplňovat stávající charakter zástavby, především pak polohu odvozené stavební čáry, výšku zástavby, orientaci hřebene střechy k veřejnému prostranství a charakter oplocení k veřejnému prostranství

(2) Venkovská zástavba

Charakter zástavby:

Převažující zástavba vesnických stavení a chalup se zahradami. Zástavba vytváří kompaktní uliční prostory. Hmoty domů tvořících zástavbu jsou převážně orientovány svou podélnou osou kolmo na / nebo podélně s veřejným prostranstvím. Hmotově se jedná o zástavbu vesnických chalup o 1NP (popř. zvýšeném 1NP) se šikmou sedlovou střechou. Na budovu navazuje zahrada nebo záhumenek.

Koeficienty:

- koeficient zastavěných ploch max. 0,4
- koeficient zeleně min 0,4

Další upřesňující regulativy:

- celková výška stavby viz výkres B.3

(3) Vilová zástavba

Charakter zástavby:

Nekompaktní zástavba vilových rodinných domů nebo vícegeneračních vil v individuálních zahradách. Zástavba vytvářející racionální uspořádanou strukturu a k okolní urbánní struktuře čitelnou formaci se stejnými odstupy od hrany veřejného prostranství. Zahrady jsou vůči veřejnému prostoru vymezeny transparentními ploty s podezdívkou.

Koeficienty:

- koeficient zastavěných ploch max. 0,4
- koeficient zeleně min 0,4

Další upřesňující regulativy:

- celková výška stavby viz výkres B.3

(4) Zástavba rodinných domů

Charakter zástavby:

Zástavba tvořená rodinnými solitérními domy v individuálních zahradách. Zástavba dodržuje jednotný odstup vůči veřejnému prostranství a je provázána s okolním charakterem zástavby. Sekundární zástavba se prakticky nevyskytuje s výjimkou garáží nebo drobných zahradních staveb. Zahrady jsou vůči veřejnému prostoru vymezeny převážně transparentními ploty, někdy s podezdívkou.

Koeficienty:

- koeficient zastavěných ploch max. 0,3
- koeficient zeleně min 0,4

Další upřesňující regulativy:

- celková výška stavby viz výkres B.3
- minimální velikost nově vymezených stavebních parcel je 800 m²
- specifické podmínky pro Z.16 jsou uvedeny v kapitole A.6.2

(5) Volná zástavba rodinných domů

Charakter zástavby:

Zástavba tvořená rodinnými solitérními domy v individuálních zahradách. Zástavba je umístěna volně po pozemcích bez vazeb na okolní zástavbu. Sekundární zástavba se prakticky nevyskytuje s výjimkou garáží nebo drobných zahradních staveb. Zahrady jsou vůči veřejnému prostoru vymezeny převážně transparentními ploty, někdy s podezdívkou.

Koeficienty:

- koeficient zastavěných ploch max. 0,3
- koeficient zeleně min 0,5

Další upřesňující regulativy:

- celková výška stavby viz výkres B.3

(6) Zástavba solitéry

Charakter zástavby:

Zástavba tvoří otevřené prostorové formace s vysokým podílem (polo)veřejné zeleně. Jejich vymezení vůči okolí je vytvořeno buď okolními komunikacemi nebo jinými předěly urbánní struktury. Objekty jsou všesměrně orientovány. Výjimečným případem může být blok tvořený jedinou solitérní stavbou.

Koeficienty:

- koeficient zastavěných ploch max. 0,4
- koeficient zeleně min 0,5

Další upřesňující regulativy:

- celková výška stavby viz výkres B.3

(7) Sportovní hřiště

Charakter zástavby:

Komponovaná zástavba nekrytých hřišť a sportovních staveb (např. šaten, tribun apod).

Koeficienty:

- koeficient zastavěných ploch max. 0,2
- koeficient zeleně min 0,2

Další upřesňující regulativy:

- celková výška stavby 2+P

(8) Zástavba zemědělských a průmyslových staveb

Charakter zástavby:

Nekompaktní zástavba vytváří volné formace staveb, které nevymezují prostorově jasnější uliční prostory. Mezilehlé prostory jsou využívány jako manipulační, skladovací či parkovací plochy areálu.

Koeficienty:

- koeficient zastavěných ploch max. 0,3
- koeficient zeleně min 0,4

Další upřesňující regulativy:

- celková výška stavby viz výkres B.3

(9) Ostatní

Charakter zástavby:

Ostatní zástavba nebo terénní úpravy bez specifikovaného charakteru staveb.

Koeficienty:

- koeficient zastavěných ploch max. 0,3
- koeficient zeleně min. 0,6

Další upřesňující regulativy:

- celková výška stavby viz výkres B.3

A.7 VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI

Územní plán nenavrhuje plochy ani koridory veřejně prospěšných staveb (VPS) a veřejně prospěšných opatření (VPO).

A.8 KOMPENZAČNÍ OPATŘENÍ PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY

Kompenzační opatření nejsou navrhována, nebylo požadováno zpracování posouzení vlivu na životní prostředí, evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

A.9 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

Územním plánem nejsou stanoveny plochy územních rezerv.

A.10 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO PLÁNOVACÍ SMLOUVOU

Územním plánem je vymezena rozvojová plocha s označením **Z.16**, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy.

Plánovací smlouva má označení **PS.01** a zahrnuje celou rozvojovou plochu Z.16 o celkové výměře 28 520 m².

Lhůta pro uzavření plánovací smlouvy je stanovena na 6 let od předpokládaného vydání územního plánu, tedy do 30.12.2031.

Základní obsah plánovací smlouvy:

Návrh plánovací smlouvy obsahuje:

- a) jméno a příjmení a adresu místa trvalého pobytu, popřípadě místa podnikání, je-li žadatelem o uzavření plánovací smlouvy fyzická osoba, popřípadě podnikající fyzická osoba, anebo název nebo obchodní firmu a adresu sídla, je-li žadatelem právnická osoba,
- b) název a sídlo obce, se kterou je plánovací smlouva uzavírána,
- c) údaje o dotčené veřejné infrastruktuře (pokud se v dané ploše nachází) a její stručnou charakteristiku, zejména údaje týkající se druhu a kapacity jednotlivých systémů technické infrastruktury,
- d) navrhované změny stávající veřejné infrastruktury nebo nároky na vybudování nové veřejné infrastruktury, jejich charakteristiku, požadovanou kapacitu jednotlivých systémů infrastruktury, jejich polohu nebo trasu, způsob a místo napojení na stávající veřejnou infrastrukturu,
- e) stanovení finančního podílu žadatele na nezbytných změnách stávající veřejné infrastruktury nebo vybudování nové veřejné infrastruktury,
- f) stanovení případného finančního podílu obce, kraje, státu nebo dalších osob na nezbytných změnách stávající veřejné infrastruktury nebo budování nové veřejné infrastruktury,

- g) závazek smluvních stran obsahující výši finančního podílu na realizaci dotčené veřejné infrastruktury a způsob jejího vybudování,
- h) závazek žadatele k využití veřejné infrastruktury v dohodnutém rozsahu a termínu,
- i) závazek žadatele provést nezbytná opatření na pozemku, zabraňující ohrožení veřejných zájmů v případě, že nedojde k realizaci navrhovaného záměru v dohodnutém rozsahu a čase,
- j) záruky žadatele k zajištění jeho závazku (například složení peněžní částky, bankovní záruka, zástava),
- k) harmonogram realizace navrhovaných změn v území podle dokumentace pro povolení záměru v návaznosti na termíny potřeby změn stávající veřejné infrastruktury nebo vybudování nové veřejné infrastruktury,
- l) záruky smluvních stran k realizaci veřejné infrastruktury podle dokumentace pro povolení záměru v dohodnutých termínech,
- m) závazek převzít pozemky určené k realizaci veřejné infrastruktury s výjimkou pozemků, u kterých k realizaci veřejné infrastruktury postačuje zřízení věcného břemene,
- n) závazek k převzetí a provozování veřejné infrastruktury, pokud není přílohou plánovací smlouvy smlouva zajišťující převzetí a provozování veřejné infrastruktury třetí osobou.

K návrhu plánovací smlouvy se z pravidla přikládá

- a) snímek katastrální mapy s vyznačením pozemků, kterých se plánovací smlouva týká,
- b) dokumentace navrhovaných změn stávající veřejné infrastruktury nebo navrhované nové veřejné infrastruktury,
- c) odborný odhad nákladů na provedení změn stávající veřejné infrastruktury nebo na vybudování nové veřejné infrastruktury,
- d) doklady o právech k stávající veřejné infrastruktuře,
- e) doklady o právech žadatele k pozemkům, na kterých se navrhuje nová veřejná infrastruktura,
- f) dohoda s vlastníky, správci nebo provozovateli veřejné infrastruktury,
- g) doklady o finančním podílu třetích osob.

A.11 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

Územním plánem je navržena rozvojová plocha s označením **Z.16**, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie **US.01**.

Lhůta pro zpracování územní studie a vložení dat do evidence je stanovena na 6 let od předpokládaného vydání územního plánu, tedy do 30.12.2031.

Územní studie US.01 – plocha Z.16

Rozsah území – plocha vymezená pro prověření změn územní studií je totožná s rozvojovou plochou Z.16

Funkční využití – plocha je navržena jako „SV – smíšená obytná venkovská“

Charakter zástavby – zástavba rodinných domů

Jedná se o územní studii určenou pro rozhodování v území.

Územní studie stanoví parcelaci na jednotlivé pozemky a prověří jejich prostorové uspořádání. Stanoví dále pravidla pro umísťování staveb na pozemcích, může stanovit podrobnější podmínky prostorové regulace nad rámec územního plánu.

Bude navrženo napojení na síť technické infrastruktury, dále trasy vodovodních řadů, rozvody el. energie a slaboproudu a bude navrženo hospodaření s dešťovými vodami dle platné legislativy.

Plocha bude dopravně napojena na komunikaci II. třídy č. 279. V rámci plochy bude navržena nová místní průjezdná komunikace zpřístupňující jednotlivé stavební pozemky, viz Hlavní výkres – směr dopravního propojení. Pozemky vymezené při komunikaci II. třídy č. 279 mohou být napojeny přímo z této komunikace.

Bude vytvořeno nové pěší propojení, viz Hlavní výkres – směr pěšího propojení. Od tohoto propojení se lze na základě prověření územní studií odchýlit, či jej doplnit.

A.12 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU

Územní plán nenavrhuje žádné plochy ani koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu.

A.13 STANOVENÍ POŘADÍ PROVÁDĚNÍ ZMĚN V ÚZEMÍ

Etapizace není územním plánem stanovena.

B GRAFICKÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

Grafická část územního plánu obsahuje následující výkresy:

B.1 – Výkres základního členění	1 : 5 000
B.2 – Hlavní výkres	1 : 5 000
B.3 – Hlavní výkres – prostorová regulace	1 : 5 000
B.4 – Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000

POUČENÍ

Proti územnímu plánu Seletice vydaným Zastupitelstvem obce Seletice formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění).

.....
Hana Kubíčková Plchová
starostka obce

.....
místostarosta obce

ARCHUM ARCHITEKTI

Oldřichova 299/23, 128 00 Praha 2

www.archum.cz
archum.@archum.cz