



ÚZEMNÍ PLÁN SELETICE

BESEDA S OBČANY 7. 11. 2026

ARCHUM ARCHITEKTŮ

CO JE ÚZEMNÍ PLÁN?

JE TO „DOHODA O BUDOUCÍ PODOBĚ ÚZEMÍ“ MEZI:

- obyvateli, tedy vlastníky
pozemků,

- lidmi zvenčí
(kteří třeba mají nějaký
záměr),

- úředníky, kteří hájí zájmy
veřejné.

Základní **koncepční dokument obce**, který mimo jiné říká, **kde** se smí stavět, případně **co** a **za jakých podmínek**.

Řeší toho ale mnohem víc. Stanovuje například podmínky pro už postavené stavby, navrhuje v krajině přírodní místa pro živočichy a mnoho dalšího.

ARCHUM ARCHITEKTI

ÚČASTNÍCI

Územní plán tvoří:

zpracovatel

ARCHUM
architekti

pořizovatel

ÚÚP Nymburk
Bc. Andrea Štechová

určený zastupitel

starostka
Hana Kubíčková Plchová

DOSS

(dotčené orgány
státní správy)

veřejnost

ARCHUM ARCHITEKTI

ZÁKONY

Územní plán má právní formu **opatření obecné povahy**.

zákon č. 283/2021 Sb., **stavební zákon** (nový stavební zákon), novelizované znění

vyhláška č. 157/2024 Sb., **o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu**

vyhláška č. 146/2024 Sb., **o požadavcích na výstavbu**

zákon č. 500/2004 Sb., **správní řád**

ARCHUM ARCHITEKTI

ÚZEMNÍ PLÁN

Seletice mají platný územní plán z roku 2009.
Změny územního plánu nebyly zpracovány.

Zastupitelstvo obce rozhodlo o pořízení nového
územního plánu na svém zasedání 9.12.2020.

Návrhu nového územního plánu předcházelo
zpracování Doplnujících průzkumů a rozboru.

ARCHUM ARCHITEKTI

PROCES POŘIZOVÁNÍ

12/2020 schválení pořízení nového ÚP zastupitelstvem

09/2022 - 11/2023

1. doplňující průzkumy a rozbor
podnět do nového ÚP
beseda s občany

29. 4. 2023

12/2024

2. návrh Zadání nového ÚP
připomínka k návrhu Zadání nového ÚP
schválení Zadání ÚP zastupitelstvem

od 03/2025

3. návrh pro společné jednání a veřejné projednání
beseda s občany - představení návrhu ÚP

7. 11. 2025

01/2026

4. společné jednání a veřejné projednání
připomínka nebo námitka k návrhu ÚP

ARCHUM ARCHITEKTI

PŘEDSTAVENÍ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU

- 1/ koncepce rozvoje
- 2/ principy regulace (funkční využití a podmínky prostorového uspořádání)
- 3/ další regulace a podmínky
- 4/ rozvojové plochy (stávající ÚP, záměry a podněty, návrh)
- 5/ další postup, diskuze...

ARCHUM ARCHITEKTI

1/ KONCEPCE ROZVOJE

spočívá:

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

ARCHUM ARCHITEKTI

1/ KONCEPCE ROZVOJE

definují ji 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.

podrobně viz textová část Výroku

ARCHUM ARCHITEKTI

2/ PRINCIPY REGULACE

funkční využití dle ploch s rozdílným způsobem využití

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

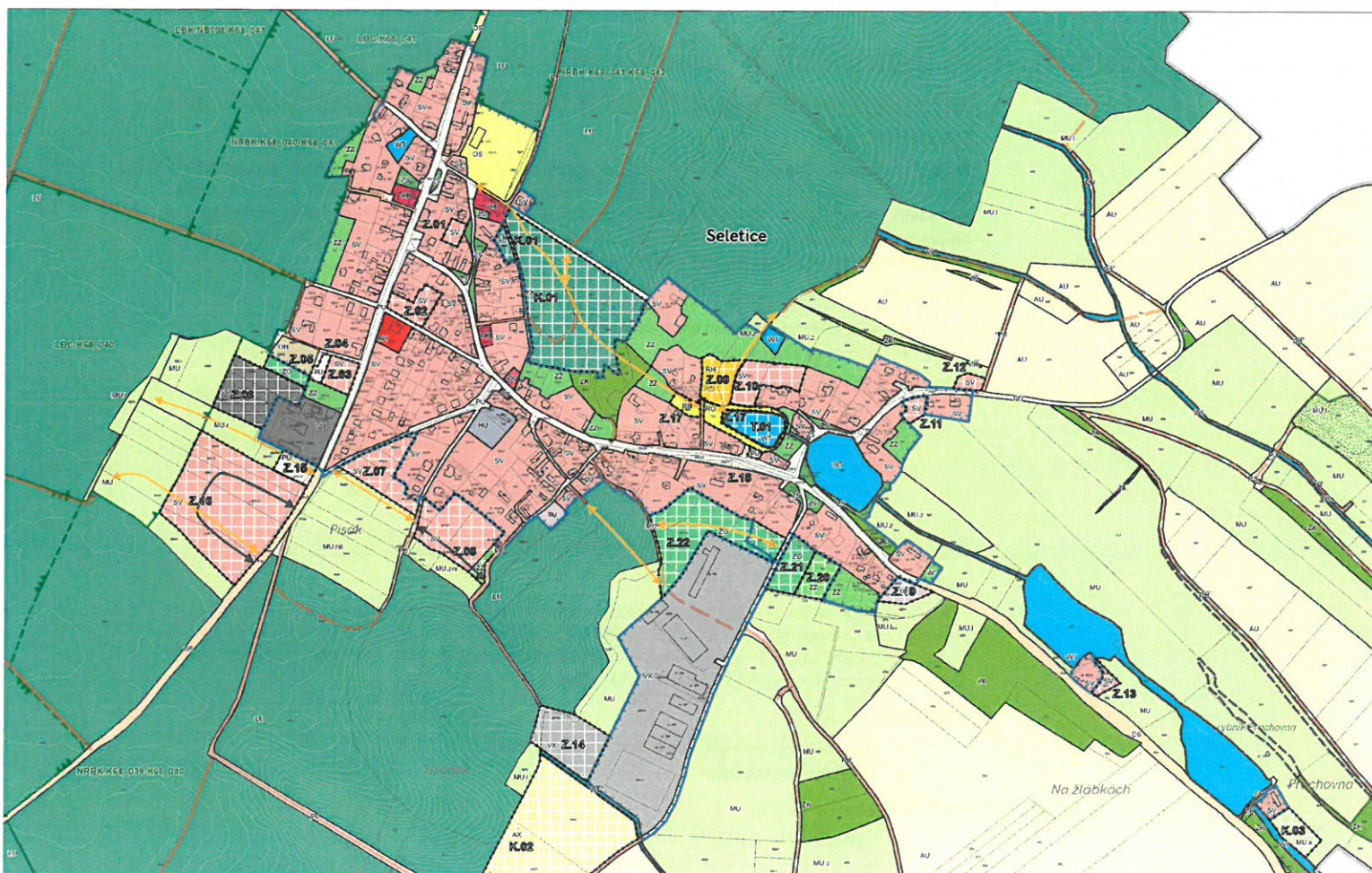
Podmínkou je, že přímo souvisí s hlavním či přípustným využitím plochy.

 - 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

ARCHUM ARCHITEKTI

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ



ARCHUM ARCHITEKTI

2/ PRINCIPY REGULACE

podmínky prostorového uspořádání - 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 záhumnkem.

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:

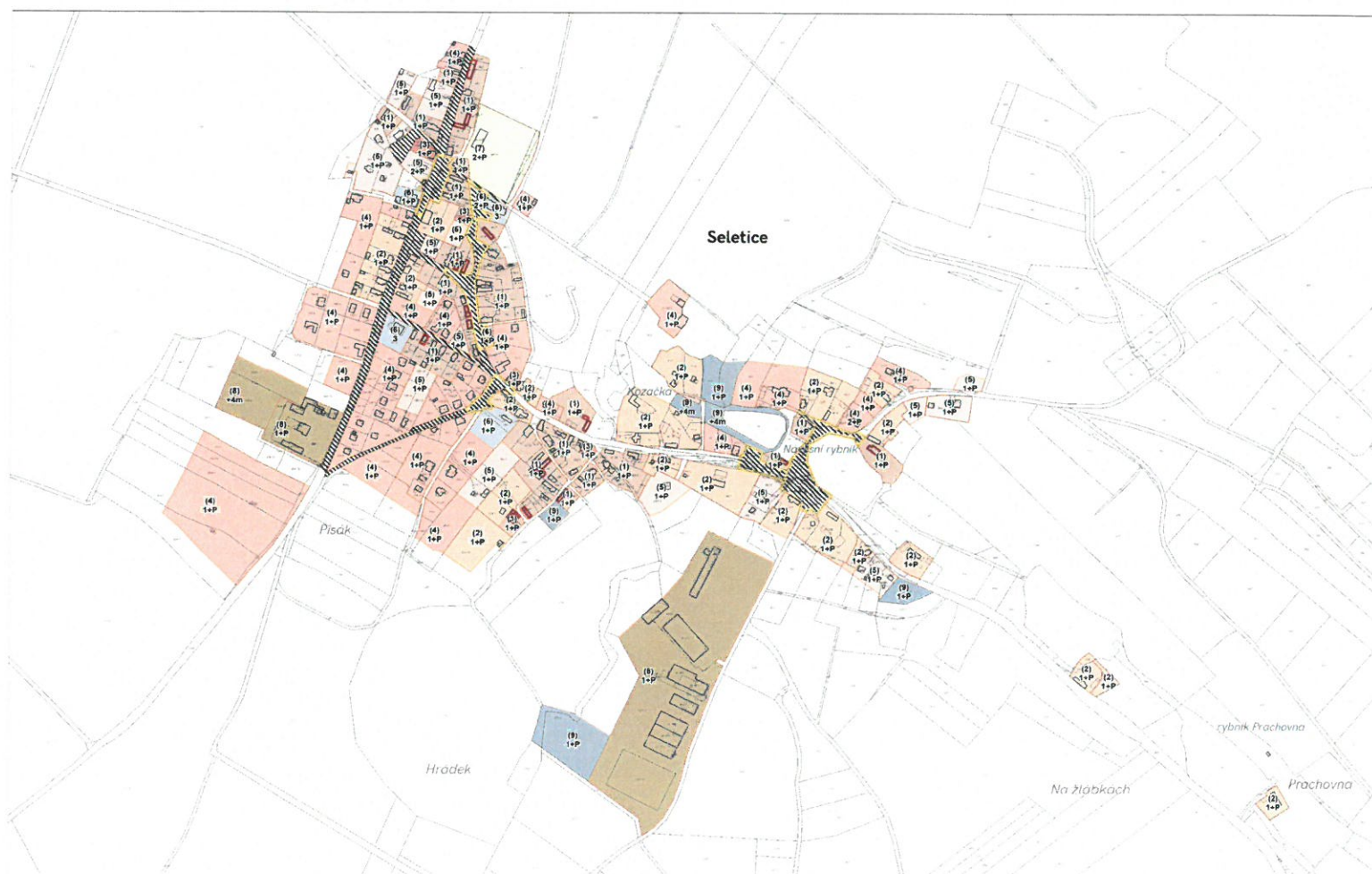
- koeficient zastavěných ploch max. 0,4
- koeficient zeleně min 0,4

Další upřesňující regulativy:

- celková výška stavby viz výkres B.3

ARCHUM ARCHITEKTI

CHARAKTER ZÁSTAVBY



ARCHUM ARCHITEKTI

3/ DALŠÍ REGULACE A PODMÍNKY

Specifické podmínky pro jednotlivé zastavitelné a transformační plochy.

Obecné podmínky plošného uspořádání ploch.

Obecné podmínky prostorového uspořádání ploch.

Podmínka plánovací smlouvy

Podmínka územní studie

ARCHUM ARCHITEKTI

4/ ROZVOJOVÉ PLOCHY

Návrh rozvoje vychází z:

- nadřazené územně plánovací dokumentace (ČR - PÚR, ÚRP; Kraje - ZUR apod.)
- platného územního plánu
- vyhodnocení podnětů a záměrů (soukromé podněty, obecní záměry)

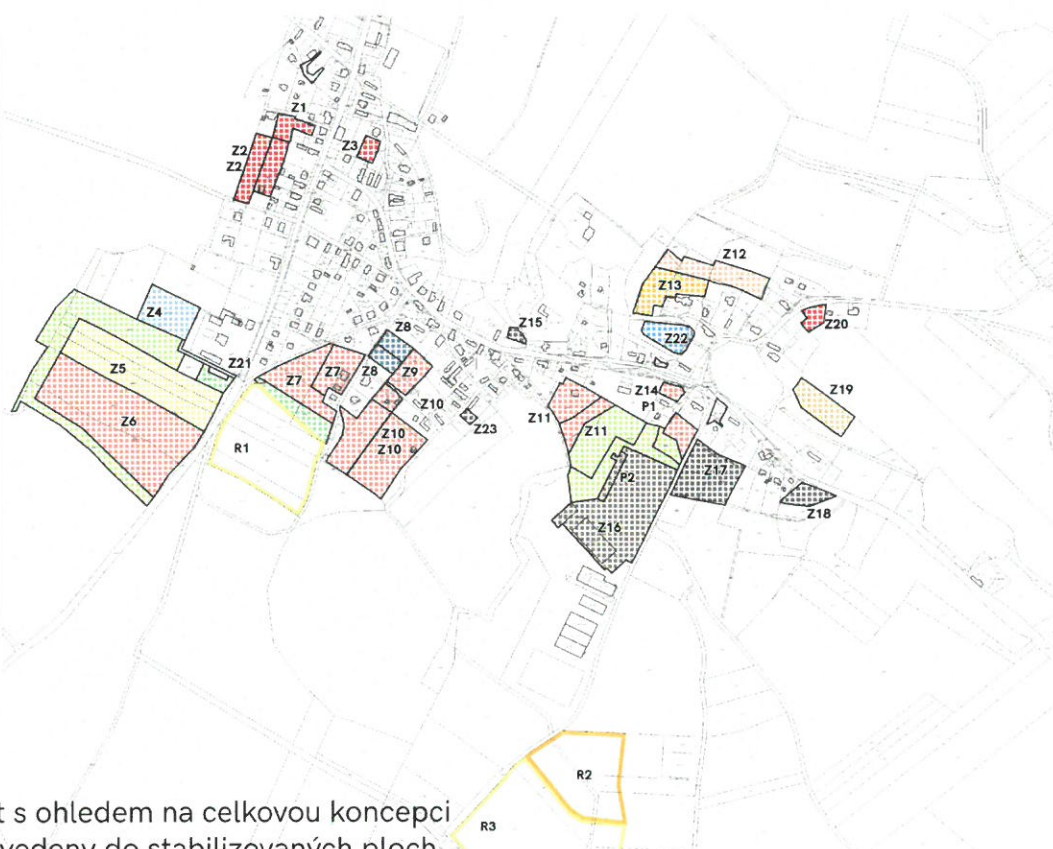
a

- koncepce rozvoje

ARCHUM ARCHITEKTI

ROZVOJOVÉ PLOCHY V PLATNÉM ÚP

ROZVOJ dle ÚP	posouzení
P1	stabilizováno/upraveno
P2	stabilizováno
Z1	stabilizováno
Z2	stabilizováno
Z3	ponecháno
Z4	ponecháno-upraveno
Z5	ponecháno-upraveno
Z6	ponecháno-upraveno
Z7	ponecháno/stabil.
Z8	stabilizováno
Z9	stabilizováno
Z10	ponecháno/stabil.
Z11	stabilizováno/upraveno
Z12	vypuštěno
Z13	ponecháno-upraveno
Z14	stabilizováno
Z15	stabilizováno-upraveno
Z16	stabilizováno
Z17	ponecháno-upraveno
Z18	ponecháno
Z19	stabilizováno
Z20	ponecháno
Z21	ponecháno-upraveno
Z22	ponecháno
Z23	stabilizováno
R1	vypuštěno
R2	vypuštěno
R3	vypuštěno



- posouzena jejich vhodnost s ohledem na celkovou koncepci
- částečně již využity -> převedeny do stabilizovaných ploch
- částečně ponechány

ARCHUM ARCHITEKTI

PODNĚTY A ZÁMĚRY

KRITÉRIA POSUZOVÁNÍ ZÁMĚRŮ

- poloha vůči zastavěnému území
- limity využití území
- urbanistické řešení, terénní podmínky, krajinný ráz
- dopravní a tech. infrastruktura
- organizace půdního fondu
- investice do území
- demografická prognóza

PODNĚTY	posouzení
podnět 1 - Z.16	vyhověno částečně
podnět 2 - Z.16	vyhověno částečně
podnět 3 - Z.03	vyhověno částečně
podnět 4 - Z.12	vyhověno částečně
podnět 5 - Z.16	vyhověno částečně
podnět 6 - Z.16	vyhověno částečně
podnět 7 - Z.20	vyhověno jinak
podnět 8 - Z.13	vyhověno částečně
podnět 9 - K.02	vyhověno
podnět 10 - Z.14	vyhověno částečně
podnět 11 - Z.02	vyhověno
podnět 12 - Z.06	vyhověno jinak
podnět obce 1 - K.01	vyhověno
podnět obce 2 - Z.21	vyhověno



ARCHUM ARCHITEKTI

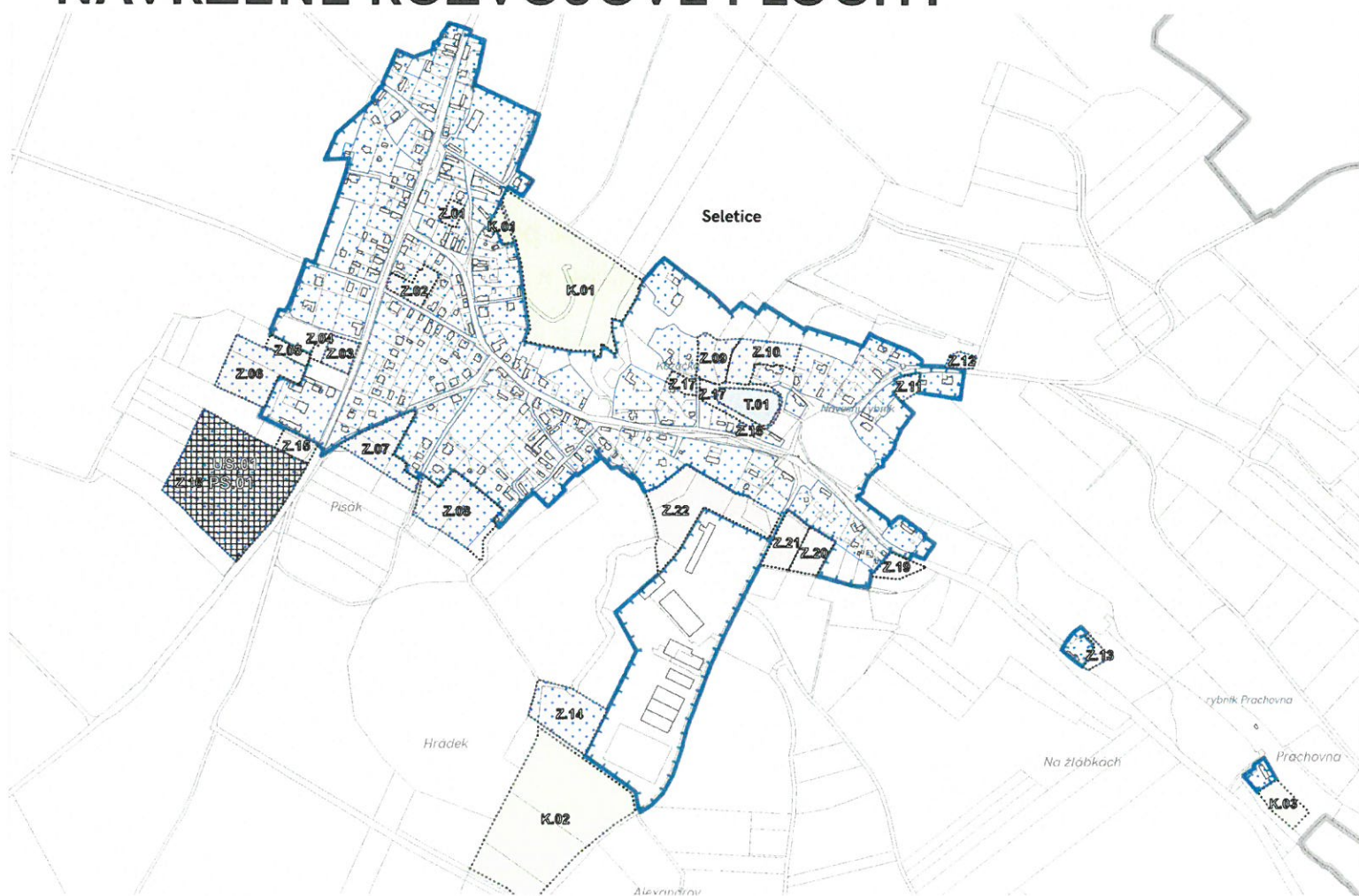
The image is a detailed architectural site plan for the 'Kavaklıdere Köyü' (Kavaklıdere Village) area. The plan shows a complex arrangement of plots, buildings, and infrastructure. Key features include:

- Color-coded Plots:** Various plots are highlighted in different colors, including red, yellow, green, blue, and purple, indicating different land use zones or ownership.
- Building Footprints:** Numerous building footprints are shown, some with internal room divisions. Some buildings are labeled with numbers like 'Z.01', 'Z.02', 'Z.03', etc.
- Infrastructure:** The plan shows a network of roads, paths, and utility lines. A prominent road runs diagonally across the upper part of the plan.
- Landmarks:** A large, irregularly shaped plot is labeled 'K.01' and is colored light blue. Another plot is labeled 'K.02' and is colored light purple. A small, irregularly shaped plot is labeled 'K.03' and is colored light blue.
- Topography:** The plan includes contour lines and elevation markers, such as 'Z.01', 'Z.02', 'Z.03', 'Z.04', 'Z.05', 'Z.06', 'Z.07', 'Z.08', 'Z.09', 'Z.10', 'Z.11', 'Z.12', 'Z.13', 'Z.14', 'Z.15', 'Z.16', 'Z.17', 'Z.18', 'Z.19', 'Z.20', 'Z.21', 'Z.22', 'Z.23', 'Z.24', 'Z.25', 'Z.26', 'Z.27', 'Z.28', 'Z.29', 'Z.30', 'Z.31', 'Z.32', 'Z.33', 'Z.34', 'Z.35', 'Z.36', 'Z.37', 'Z.38', 'Z.39', 'Z.40', 'Z.41', 'Z.42', 'Z.43', 'Z.44', 'Z.45', 'Z.46', 'Z.47', 'Z.48', 'Z.49', 'Z.50', 'Z.51', 'Z.52', 'Z.53', 'Z.54', 'Z.55', 'Z.56', 'Z.57', 'Z.58', 'Z.59', 'Z.60', 'Z.61', 'Z.62', 'Z.63', 'Z.64', 'Z.65', 'Z.66', 'Z.67', 'Z.68', 'Z.69', 'Z.70', 'Z.71', 'Z.72', 'Z.73', 'Z.74', 'Z.75', 'Z.76', 'Z.77', 'Z.78', 'Z.79', 'Z.80', 'Z.81', 'Z.82', 'Z.83', 'Z.84', 'Z.85', 'Z.86', 'Z.87', 'Z.88', 'Z.89', 'Z.90', 'Z.91', 'Z.92', 'Z.93', 'Z.94', 'Z.95', 'Z.96', 'Z.97', 'Z.98', 'Z.99', 'Z.100'.

The plan is a technical drawing, likely a site plan or a master plan, used for urban development and land management. It provides a clear visual representation of the spatial organization and infrastructure of the 'Kavaklıdere Köyü' area.

ARCHUM ARCHITEKTI

NAVRŽENÉ ROZVOJOVÉ PLOCHY



ARCHUM ARCHITEKTI

5/ DALŠÍ POSTUP

01/2026

**společné jednání a veřejné projednání
připomínka nebo námitka k návrhu ÚP**

INFORMACE

- WEB OBCE
- POŘIZOVATEL - ODBOR VÝSTAVBY A ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ MĚÚ NYMBURK
Bc. Alena Štechová

ARCHUM ARCHITEKTI

DĚKUJEME ZA POZORNOST

Ing. arch. Kateřina Valentová Nesládková
Ing. arch. Michal Petr

ARCHUM ARCHITEKTI

