

1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	4
2. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT	4
2.1. KONCEPCE ROZVOJE	4
2.2. KONCEPCE OCHRANY HODNOT ÚZEMÍ	4
3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ	5
4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY A DALŠÍHO OBČANSKÉHO VYBAVENÍ	7
4.1. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA.....	7
4.1.1. Silniční síť	7
4.1.2. Místní komunikace	7
4.1.3. Doprava v klidu	8
4.1.4. Hromadná doprava	8
4.1.5. Zemědělské a lesní cesty	8
4.1.6. Pěší a cyklistické trasy	8
4.1.7. Závěr:	9
4.2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	9
4.2.1. Vodní hospodářství	9
4.2.1.1. Vodní režim v území	9
4.2.1.2. Zásobování pitnou vodou	10
4.2.1.3. Odkanalizování a čištění odpadních vod.....	11
4.2.2. Zásobování plynem	11
4.2.3. Zásobování elektrickou energií	12
4.2.4. Telekomunikace a radiokomunikace.....	13
4.2.5. Nakládání s odpady	13
4.3. OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY.....	14
4.3.1. Plochy pro občanskou vybavenost	14
4.3.2. Plochy pro sport a tělovýchovu	15
4.3.3. Plochy pro ubytování a stravovací zařízení.....	15
4.3.4. Veřejná prostranství	15
5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY.....	16
5.1. Ochrana přírody a krajiny	16
5.1.1. Zvláště chráněná území a významné krajinné prvky	16
5.1.2. Urbanistická a krajinná zeleň	16
5.2. Územní systém ekologické stability	17
5.2.1. Koncepte tvorby ÚSES.....	17
5.2.2. Návrh řešení ÚSES.....	18

5.2.2.1. Nadregionální úroveň významnosti	18
5.2.2.2. Regionální úroveň významnosti	19
5.2.2.3. Lokální (místní) úroveň významnosti	19
5.2.3. Přehled skladebných částí ÚSES:	20
5.2.3.1. Biokoridory	20
5.2.3.2. Biocentra	20
Lokální biocentrum A	21
5.3. Prostupnost krajiny – návrh koncepce systému cest v krajině.....	22
5.3.1. Cesty pro pěší turistiku.....	22
5.3.2. Cykloturistické trasy	22
5.4. Koncepce rozvoje rekreace.....	22
5.5. VYMEZENÍ PLOCH PŘÍPUSTNÝCH PRO DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTŮ	23
6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ.....	23
6.1. Plochy bydlení.....	23
6.2. Plochy rekreace	25
6.3. Plochy občanského vybavení	26
6.4. Plochy veřejných prostranství.....	27
6.5. Plochy dopravní infrastruktury	28
6.6. Plochy technické infrastruktury	28
6.7. Plochy výroby a skladování.....	29
6.9. Plochy vodní a vodohospodářské	30
6.10. Plochy zemědělské	30
6.11. Plochy lesní.....	31
6.12. Plochy specifické systému sídelní a krajinné zeleně.....	32
6.13. Plochy přírodní.....	32
6.14. Plochy smíšené nezastavěného území, s převažujícím využitím jako plochy lesní – označené symbolem NS	33
6.15. Plochy smíšené nezastavěného území, s převažujícím využitím jako plochy zemědělské – označené symbolem NS.....	33
7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ	35

7.1. Veřejně prospěšné stavby pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit či uplatnit předkupní právo (dle § 170 a § 101 Sb. Stavebního zákona).....	35
7.1.1. Společné koridory technické a dopravní infrastruktury:	35
7.1.2. Dopravní infrastruktura	35
7.1.3. Technická infrastruktura.....	36
7.2. Veřejně prospěšná opatření (dle § 2 odst. 1 písm. m a dle §101 odst. 1 Stavebního zákona)	36
7.2.1. Plochy územního systému ekologické stability (ÚSES)	36
7.2.1.1. Existující a v území využitelné přírodní plochy:	36
7.2.1.2. Navrhované biokoridory, které je nutno založit:.....	37
7.3. Plochy a koridory pouze s možností uplatnění předkupního práva (§ 101 Stavebního zákona)	37
7.3.1. Veřejná prostranství	37
8. DOKUMENTACE ÚZEMNÍHO PLÁNU	38

1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území obce bylo vymezeno v rámci prací na konceptu územního plánu. Zachycuje stav zástavby obce (dále též intravilán) k 1.1.2006. Zastavěné území je vymezeno v hlavním výkresu územního plánu v měř. 1:5 000. Současně je znázorněno též v koordinačním výkresu a v ostatních grafických přílohách v měř. 1:5 000. Je též znázorněna v grafické příloze „Vyhodnocení důsledků řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkce lesa“ v měř. 1:2880.

2. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

2.1. KONCEPCE ROZVOJE

Hlavním cílem řešení územního plánu obce je návrh územních podmínek pro ekonomický rozvoj, stabilizaci obyvatelstva, ochranu životního prostředí a přírodních podmínek. Územní plán vymezuje plochy pro bydlení, výrobu, rekreaci a volný čas a stanovuje podmínky pro využití volné přírody a ochranu kulturních a krajinných hodnot prostředí.

Územní plán svým řešením vytváří předpoklady pro zabezpečení trvalého souladu přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území se zřetelem na požadavky péče o životní prostředí a ochranu přírody, vody a ovzduší.

Celková koncepce navrženého rozvoje vychází z přírodních a urbanistických podmínek obce. Nové plochy pro bydlení jsou vymezeny zejména ve vhodných prolukách zastavěného území a v okrajových částech na jihozápadním a jižním okraji intravilánu obce.

Plochy podnikatelských aktivit v zemědělské výrobě jsou vymezeny, v souladu s podnikatelskými záměry v prostoru bývalého zemědělského areálu v jihovýchodní části obce.

Vhodné plochy pro případný rozvoj rekreace a cestovního ruchu jsou vymezeny na jihovýchodních svazích nad dnešním areálem požární nádrže, který je navrhován k dalšímu sportovní a rekreačním využití jako koupaliště. Rezervní plochy pro rekreační aktivity a volný čas jsou vymezeny jednak v prostoru bývalé těžby písku (tzv. „Písák“) a jednak v prostoru „Alexandrov“.

Plochy pro podnikatelské aktivity ve výrobě a v řemeslech jsou vymezeny jednak u dnešní pily a jednak ve vhodném volném prostoru v intravilánu.

2.2. KONCEPCE OCHRANY HODNOT ÚZEMÍ

Obec postrádá významné hmotné kulturní památky chráněné podle zákona. Celkový charakter zástavby je však ve většině části obce z historicko-architektonického hlediska hodnotný a esteticky příznivě působící.

Obec si, až na výjimky, v podstatě uchovala původní nenarušenou skladbu zástavby tvořenou převážně přízemními stavbami z konce 18. a počátku 19. století a zděnými domy z přelomu 19. a 20. století. Výjimkou jsou některé objekty z 2. poloviny 20. století a současné novostavby, které poněkud snižují celkový příznivý výraz obce (ubytovací zařízení TJ, areál bývalého zemědělského družstva, bytovka v centru).

Obec nemá výrazný centrální prostor, ale v důsledku historického vývoje má tři významnější prostory návěsního charakteru. Zřejmě nejstaršími jsou návse ve východní části u „Návěsního rybníka“ a v severozápadní části u bývalého „zájezdního hostince“ (dnes obratiště autobusů a parčík s pomníkem padlých). Třetím historicky vzniklým prostorem „návse“ je rozcestí u sochy Panny Marie a zvoničky.

Tyto tři prostory též obsahují dochované, relativně cenné historické plastiky. Jedná se o půvabnou klasicistní sochu Panny Marie (tato socha je zapsanou kulturní památkou) a lidovou zvoničku v centru. Dalšími kulturními památkami jsou socha Panny Marie u Návěsního rybníka, pomník padlých v I. světové válce a křížek u zastávky autobusu. Cennou kulturní lokalitou je též skupina stromů a křížek u křižovatky státní silnice a místních komunikací poblíž hřbitova. Pro posílení a udržení identity obce a její kulturně estetický charakter je nezbytná ochrana těchto lokalit před znehodnocením a nevhodným narušením jejich prostředí.

Kulturně historického významu jsou tedy tyto pamětihodnosti a drobné architektury. Jsou zakresleny jak ve výkresu průzkumů a rozborů, tak v koordinačním výkresu.

V koordinačním výkresu konceptu jsou vybrané prostory relativně architektonicky cenné, urbanisticky svébytné a esteticky působivé vesnické zástavby vymezeny jako prostory s nadprůměrnou urbanistickou a architektonickou hodnotou. Limitem využití těchto území je ochrana současného estetického působení, urbanistické struktury a hmotového uspořádání staveb a jejich architektonického výrazu a zachování hodnotné zeleně.

Obdobně jsou k ochraně krajinných hodnot vymezeny esteticky působivé krajinné segmenty v severovýchodní části katastru obce. Vymezení těchto prostorů je v koordinačním výkresu.

3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Urbanistická koncepce vytváří územní předpoklady pro stabilizaci trvale bydlícího obyvatelstva zhruba na úrovni cca 200 obyvatel. Územní plán dále vytváří předpoklady pro rodinnou rekreaci min. 200 přechodně bydlících.

Největší rozsah ploch pro bydlení je navržen v západní části obce, a to na jižním okraji zástavby. Zde je navrženo rozšíření zastavitelného území obce. Navrženy jsou zde plochy pro nízkopodlažní rodinné domy se zahrádkami či zahradami pro bydlení, s možností provozování prostředí neobtěžujících řemesel a služeb pro obyvatelstvo, event. s pěstováním drobného hospodářského zvířectva.

Pozemky pro rodinné domy vymezené v těchto částech obce by měly mít minimální rozlohu 800 m². Rodinné domy by měly mít max. 2 podlaží s podkrovím a výšku hřebene střechy max. 10,5 m nad rostlým terénem.

Zastavitelné plochy pro bydlení, pro které platí výše uvedený požadavek, jsou označeny symboly Z 6, 7, 10 a 29. Plochy označené symboly Z 1, Z 2 a Z 3 v severní části jsou určeny pro bydlení jak v rodinných domech, tak ve středněpodlažní zástavbě do 3 nadzemních podlaží včetně podkroví.

Další rozšíření zastavitelného území je navrženo ve východní části obce. Jedná se jednak o plochy bydlení, plochy výrobních aktivit v zemědělství, plochy rodinné rekreace a cestovního ruchu a o plochy technické infrastruktury.

Plochy pro bydlení jsou vymezeny na pozemcích označených symboly Z 11, Z 14 a Z 20, resp. Z 12, kde je navržena plocha rodinného rekreačního bydlení. Plocha přestavby P1 určuje možnost přestavby objektu stodoly na bydlení.

K výrobním aktivitám jsou vymezeny jednak plochy skladů u pily – Z 4 - , jednak plochy smíšené výroby Z 8 v zastavěné části obce a plochy pro podnikání v zemědělství, a to P 2 (přestavba bývalého kravína) a navazující plocha Z 16. Pro ekologicky šetrné formy zemědělského chovatelství jsou vymezeny plochy na východním okraji obce – Z 19.

Případné aktivity v cestovním ruchu jsou navrhovány, jak již bylo uvedeno, nad koupalištěm, na ploše Z 13.

Poměrně velké plochy pro sportovní aktivity a volný čas jsou vymezeny v lokalitě „Na pískách“ u ploch nové bytové výstavby. Jsou označeny symbolem Z 5.

Jako územní rezerva ploch pro rekreaci, sport a volný čas jsou vymezeny již zmíněné plochy mimo zastavěné území označené symboly CR a OS.

Pro další rozvoj obce Seletice a příznivé životní podmínky trvale bydlících obyvatel a rekreatů má nezaměnitelný význam sídelní zeleň.

Koncepce systému sídelní zeleně je vyjádřena vysokým podílem vymezených ploch zeleně soukromé a vyhrazené (tj. ploch dnešních zahrad, sadů, event. luk) v zastavěném území a návrhem ploch zeleně veřejné a též ochranné. Veřejná zeleň je převážně koncipována jako součást ploch veřejných prostranství. Obytné území má vysoký podíl zeleně zahrad a sadů, přičemž mírně a malebně členitá venkovská

krajina, s vodotečemi Kozačky a Seletického potoka, obsahuje četné skupiny a pásy krajinné a doprovodné zeleně, které jsou územním plánem respektovány a využívány k estetizaci přírodního prostředí obce.

Ve vymezených územích venkovské zástavby navrhovaných k ochraně je při přestavbě, rekonstrukcích či dostavbách objektů nutné zachovat stávající architektonické, prostorové a urbanistické poměry. Zásadním požadavkem je, aby zde nebyly povolovány stavby, event. nástavby více než s dvěma patry a s rovnými střechami. Poměr zastavěných a zelených ploch by měl být nadále zachován a vysoká kvalitní zeleň chráněna před likvidací.

4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY A DALŠÍHO OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

4.1. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Obec Seletice je situována u silnice II/279 a u silnice III/27954, které obcí procházejí. Současně je v jižní části katastru obce na silnici II/279 napojena silnice III/27520.

4.1.1. Silniční síť

Silnice II/279 – odbočuje v prostoru obce Mcely od silnice II/275 a vede severně do okresu Mladá Boleslav. Směrové poměry a i sklonové jsou na této silnici, a zejména v průtahu obcí Seletice, příznivé, příčné uspořádání má podél své trasy dostatečný odstup od zástavby. Povrchová úprava je provedena živicí. Z dopravních závad je nutno upozornit na některá napojení místních komunikací, které je nepřehledné, a proto i nebezpečné, zejména na jižním okraji obce a pak u napojení silnice III/27954, kde je nedostatečný rozhled pro odbočení vlevo od III/27954 na II/279 vlivem stávající zástavby. Tato místa by bylo vhodné upravit na základě podrobnějšího řešení.

Silnice III/27954 vede od Doubravan od silnice III/27952 do Seletic po II/279. Obcí Seletice prochází od Doubravan v příznivém stoupání, které přechází téměř do vodorovné polohy až po napojení na II/279. Její příčné uspořádání v průtahu obcí a neodpovídající parametry, rovněž napojení některých místních komunikací je ponecháno tak, že může klamat a svést řidiče k nesprávnému směru, a také umožňuje rychlé vyjetí z místní komunikace na silnici III/27954.

Dopravní struktura obce se nezměnila v posledních 150-ti letech a v podstatě vyhovuje současným požadavkům a ani v nejbližším výhledu nebude vyžadovat změny.

4.1.2. Místní komunikace

Zajišťují zpřístupnění obytných nebo zemědělských objektů z veřejné silniční sítě. Kvalita místních komunikací je různorodá, a to jak po stránce povrchové úpravy, tak po stránce příčného uspořádání. V příčném uspořádání jsou komunikace různorodé a neodpovídající současným požadavkům dle ČSN 736110.

Obslužné komunikace jsou tam, kde to stávající obytná zástavba dovoluje, navržený v kategorii MOK 7,5, jinde pak v kategoriích MO 5, event. MOK 4. Nové rozvojové plochy jsou napojeny komunikacemi v kategorii MOK 7,5.

Kategorizace komunikací není předmětem schvalovací části územního plánu, ale pouze doporučením pro následnou realizaci.

Navržená kategorizace komunikací je znázorněna na přiložených schématech v „Odůvodnění“.

4.1.3. Doprava v klidu

U obytné stávající zástavby je doprava v klidu řešena vybudováním garážových či volných stání na vlastním pozemku. U vstupu do koupaliště je navržena odstavná plocha pro parkování vozidel – Z 22. Další malé odstavné plochy jsou navrženy na západním konci obce při vjezdu ze silnice II. tř. na navržené rozvojové plochy sportu a bydlení – Z 21.

4.1.4. Hromadná doprava

Obec Seletice je dopravně obsluhována autobusovou přepravou, která vychází z Nymburka přes Loučeň do Seletic nebo z Mladé Boleslavi na Rožďalovice. Spojení obstarává přeprava ČSAD nebo její integrované složky a pro Seletice je převážně zaměřena na spojení s okresním městem, tj. s Nymburkem. V obci je při silnici II/279 u severního okraje obce zřízena autobusová zastávka, kde je linka z Nymburka také ukončena .

4.1.5. Zemědělské a lesní cesty

Navazují převážně na ukončené místní komunikace a slouží k umožnění přístupu na lesní a zemědělské pozemky. Jsou převážně bez povrchové úpravy a jejich situování nebude ovlivněno potřebami lesní a zemědělské výroby. Důležité lesní a polní cesty jsou v hlavním a koordinačním výkrese

4.1.6. Pěší a cyklistické trasy

Většina komunikací v obci nemá chodníky. Jejich potřeba je zejména podél silnic II. a III. tř. Návrh počítá s jejich postupnou realizací. Grafická dokumentace ÚPO neumožňuje návrh chodníků čitelně zobrazit. V nejbližším období je navrhovaná

realizace chodníku na západní straně silnice II. třídy procházející obcí v její západní části.

Obcí prochází značené turistické trasy (červená a žlutá), které protíná obec a pokračují lesními porosty jednak na Jabkenice a Tuchom, jednak do Mcel. Obnova dalších cest pro pěší turistiku je navržena v příslušné grafické dokumentaci.

Obcí dále prochází cykloturistická trasa, v terénu neznačená, z Jabkenic do Rožďalovic. Vede převážně po lesních cestách a částečně i po silnici II. tř. Pro bezpečný průjezd severní částí obce by bylo vhodné vytvořit lepší podmínky.

4.1.7. Závěr:

Z provedených prací na územním plánu vyplývá, že bude nutné:

- u silnic II/279 a III/27954 zaměřit na příčné uspořádání těchto silnic s ohledem na jejich kategorizaci,
- u místních komunikací stanovit jejich kategorizace a navrhnout odstranění dopravních závad a případně zpřístupnění nových ploch určených pro výstavbu,
- u dopravy v klidu zajistit možnost parkování zejména u objektů služeb a úředních míst,
- navrhnout záliv pro autobusy u konečné zastávky v Seleticích,
- v rámci úprav siliční sítě a místních komunikací ponechat prostory pro zřízení souběžných chodníků i jednostranných, navrhnout cyklistické trasy, případně i lesním prostorem, po projednání s lesní správou.

4.2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

4.2.1. Vodní hospodářství

4.2.1.1. Vodní režim v území

V Seleticích pramení Kozačka (číslo hydrologického pořadí 1-04-05-028). Rozvodnice probíhá po silnici Mcely – Prodašice, takže osídlení západně silnice náleží do vějířovité části nejvyššího povodí Jabkenického potoka (č.h.p. 1-04-07-019). Jižní, malá část obce leží v povodí Seletického potoka (č.h.p. 1-04-05-029), který je pravostranným přítokem Kozačky. Kozačka se vlévá do Mrliny (č.j.ú. 1-04-05), Jabkenický potok do Vlavy (č.h.p. 1-04-07).

Kozačka je upravena lehkým typem úpravy od koupaliště, resp. požární nádrže. Tok spravuje Zemědělská vodohospodářská správa se sídlem v Poděbradech. Pod koupalištěm v obci jsou na toku ještě 2 malé soukromé rybníky, mezi kterými byl v současné době realizovaný nový rybník. Kozačka přijímá zleva meliorační příkop; soutok nastává nad rybníkem nad obcí Doubravy, tj. mimo řešené území.

Vzhledem k charakteru místních vodních toků není pro povodí Kozačky na území Seletic stanoveno záplavové území.

4.2.1.2. Zásobování pitnou vodou

a) Současný stav

Zásobování pitnou vodou je zatím uspokojivé. Studny vyhovují jak kvalitou, která odpovídá ČSN Pitná voda, tak vydatností, vzhledem k současným nevelkým potřebám. V sídle je cca 30 let starý dílčí vodovod zásobující prakticky 2 ulice (cca 44 objektů). Mimoto jsou v obci další 2 veřejně využitelné pitné zdroje vybavené odběrným zařízením (pumpa, čerpadlo). Dokumentace od vodovodu k dispozici na OÚ není. Přibližná trasa vodovodu je zakreslena v rozborové mapě v měř. 1:2880, která je uložena na Obecním úřadu jako součást rozborové etapy územního plánu.

Podle Základní vodohospodářské mapy (list 13-12, poslední stav 1989) jsou na k.ú. zakresleny zdroje existujícího vodovodu, dále 2 pozorovací prameny těsně nad koupalištěm v lese a nejvýše položený evidovaný pramen Kozačky hlouběji v lese. Další pramen v evidenci ČHMÚ je cca 100 m jihozápadně hřbitova, v povodí Jabkenického potoka. V roce 2004 byla provedena legalizace těchto stávajících pozorovacích vrtů a pramenů Českým hydrometeorologickým ústavem.

b) Návrh řešení

Další rozvoj výstavby v obci vyžaduje vybudování obecního vodovodu a zásadní náhradu stávajících vodovodních řadů. Územní plán předpokládá, že obec bude napojena na skupinový vodovod Nymburk – Chotuc. Z vodojemu na kopci Chotuc u Křince bude veden přívaděč do Mcel, který je navrhován územním plánem VÚC Střední Polabí. Z tohoto přívaděče je navrženo napojení obce Seletice. Seletický přívaděč je veden po polní cestě od silnice III/27520 a vstupuje do zastavěného území obce na jihovýchodním okraji z prostoru bývalého zemědělského areálu. Návrh řešení vodovodních řadů je zřejmý z grafické dokumentace územního plánu.

Zásobení obce bylo řešeno v projektové dokumentaci k územnímu řízení na veřejný vodovod v letech 2007-08. Projektová dokumentace byla zpracována v souladu s návrhem konceptu územního plánu. Návrh územního plánu byl upraven podle zpřesnění řešení projektu veřejného vodovodu, zejména v doplnění návrhu vodojemů a ve změně trasy vodovodního přívaděče z prostoru obce Mcely.

Do navržených vodojemů bude proudit voda jak ze skupinového vodovodu, tak z místních podzemních vrtů.

Pro stanovení bilance potřeby pitné vody nejsou k dispozici dostatečné podklady o využitelnosti současných zdrojů a o spotřebě stávajících výrobních zařízení (pila, zemědělství, vybavenost). Rámcový odhad nárůstu nových potřeb se pohybuje v rozmezí 40-60 m³/den. Zpracovaná projektová dokumentace veřejného vodovodu je plánována pro zásobení cca 215 obyvatel. Územní plán doporučuje uvažovat se zásobením v delším časovém výhledu pro min. 400 obyvatel v letní sezóně, tj. 200 trvale bydlících a cca 200 rekreantů. V tomto smyslu je návrh zásobení vodou rozšířen oproti projektové dokumentaci o navrhované nové plochy výstavby.

4.2.1.3. Odkanalizování a čištění odpadních vod

a) Současný stav

Odvádění a zneškodnění splaškových vod není vybudováno a je řešeno individuálním způsobem. V obci převládá zneškodňování odpadních vod prostřednictvím biologických septiků a žump s vyvážením.

Dešťová kanalizace je vybudovaná nesoustavně, po úsecích; jde o kombinaci povrchového a podpovrchového odvodnění. Význam má především v povodí Kozačky a zatím vyhovuje. Přibližná trasa stávající kanalizace je zakreslena v rozborové mapě 1:2880.

V souvislosti s napojením obce na vodovodní skupinu Nymburk – Chotuc byla v letech 2007-08 zpracována projektová dokumentace veřejné kanalizace a čistírny odpadních vod (dále ČOV).

b) Návrh řešení

Návrh řešení veřejné kanalizace je v souladu s řešením konceptu územního plánu. V průběhu r. 2008-09 došlo ke zpřesnění lokalizace ČOV tak, aby byla umožněna event. výstavba kořenové ČOV respektující stanoviska dotčených vlastníků pozemků. Návrh územního plánu byl upraven v souladu s posledním stavem řešení projektové dokumentace a navrhuje i v dokumentaci opomenuté odkanalizování ploch územním plánem navrhované nové výstavby.

ČOV je v návrhu umístěna na dvou plochách pod sebou tak, aby byla zajištěna možnost jejího event. rozšíření a realizování v plošně náročnější podobě kořenové ČOV. Kanalizační odtok z ČOV je zaústěn do Kozačky pod obcí.

ČOV má vymezené ochranné pásmo 25 m.

Návrh řešení kanalizačních řadů nahrazuje stávající dešťovou kanalizaci, která by měla být rekonstruována a doplněna o nově navržené kanalizační stoky. Centrální čistírna odpadních vod je navržena pod obcí na jihovýchodním okraji při jižní straně silnice na Doubravany. Nevýhodou budování jednotné kanalizační soustavy je skutečnost, že zástavba obce leží na rozvodí 3 povodí – Jabkenického potoka, Kozačky a Seletického potoka. K tomu, aby bylo možné zajistit stávající i nové plochy výstavby na hlavní kanalizační stoku vedoucí do ČOV, je nutná realizace výtlačných řadů s přečerpávacími, resp. výtlačnými, stanicemi odpadních vod.

Podrobné řešení, včetně lokalizace plošně malých přečerpávacích stanic, je předmětem návrhu zmiňované projektové dokumentace k územnímu řízení (zpracovatel POKR Říčany s.r.o.)

4.2.2. Zásobování plynem

Obec není dosud plynofikována. Plynofikace závisí na plynofikaci Rožďalovic, která je projekčně připravována. Zpracována byla Koncepční studie plynofikace Rožďalovice, Košík, Žitovlice, Seletice (STAVOKA Kosice a.s. 04/2000) a následně dokumentace k územnímu řízení Plynofikace obce Seletice – Geodeticko-topografický průzkum (Vodohospodářské a inženýrské služby, a.s., říjen 2002).

Plynofikace je navržena středotlakým rozvodem napojeným na připravovanou vysokotlakou regulační stanici v obci Libáň. Napojení bude provedeno na jihozápadním okraji osady Křešice v návaznosti na studii plynofikace oblasti Libáně. Od regulační stanice je navržen hlavní páteřní STL plynovod přes osady Křešice a Hasina do Rožďalovic. Zde se dělí na dvě větve. Pro řešené území je důležitá první, která napojuje Doubravany a odtud vede plynovod do Seletic podél silnice III. tř.

Středotlaké zásobovací řady jsou ve všech napojených obcích navrhovány v profilu DN 63. Návrh vedení STL plynovodu je zakreslen v grafické dokumentaci územního plánu.

4.2.3. Zásobování elektrickou energií

Řešené území je zásobováno elektrickou energií z kmenové linky VN 22 kV společnou přípojkou vedoucí od severovýchodu, od obce Košík. Popsaná přípojka se rozděluje na dvě větve. Jedna napájí trafostanici 22/0,4 kV (č. 009) u Návesního rybníka, druhá pokračuje po východním a jihovýchodním okraji obce do prostoru Seletické pily. Z ní je provedeno kabelové napojení kioskové trafostanice Obecního úřadu (č. 973).

Vzdušné vedení VN 22 kV je ukončeno na jižním okraji zastavěného území obce v prostoru pily, kde je vlastní trafostanice (č. 308). Další podnikatelská trafostanice je na severu obce.

Rozvody nízkého napětí jsou provedeny převážně jako nadzemní.

Nová výstavba v obci bude zřejmě postupovat pomalu a postupně, takže nároky na růst energií budou též rozloženy do více let. Stávající trafostanice skýtají ve své kapacitě dostatek rezerv pro pokrytí těchto přírůstků, které činí ve svém maximu 70 rodinných domů pro trvalé bydlení a 10 rodinných domů pro rekreační, přechodné bydlení. Rozvoj výrobních aktivit a služeb, event. vybavenosti a sportovních aktivit zřejmě též nebude rychlý. Počet obyvatel by měl být stabilizován na současné úrovni, event. na počtu max. 200 obyvatel. Rekreační návštěvnost území by mohla v období 10 – 15-ti let vzrůst o cca 100 osob v letní sezóně, resp. o víkendech.

Stávající trafostanici TS 2 u rybníka lze podle potřeby přezbrojit z dnešních 250 kVA na 400 kVA. Pro event. okamžitou potřebu řešení situace v případě rozsáhlejší a časově koncentrovanější výstavby je na jižním okraji obce, u navrhovaných ploch výstavby rodinných domů pro přechodné bydlení, navržena zděná trafostanice s výkonem 250 kVA. Trafostanice je v grafické dokumentaci označena TS 5.

Tabulka : Trafostanice 22/0,4 kV stávající a navrhované

Označení	Název trafostanice	Výkon [kVA]	Poznámka (rozsah distribuce a označení dle STE)
TS 1	Seletice – Obecní úřad	400	distribuční - č. 973 - kiosková
TS 2	U rybníka	250	distribuční - č. 009 – k rekonstrukci
TS 3	Seletická pila	nezjištěno	odběratelská - č. 308
TS 4	Lesní závod Seletice	250	odběratelská
TS 5	U Písníku	250	distribuční , navrhovaná - zděná

Ochranná pásma nadzemních tras a elektrických zařízení jsou dána u vedení realizovaných po 1.1.1995 zákonem 222/1994 Sb. Pro vedení VN 22 kV 7 m od krajních vodičů (tj. 8,5 m od osy) na obě strany, pro trafostanice (kromě stožárových) 20 m od oplocení nebo zdi. U zařízení realizovaných dříve zůstávají v platnosti dosavadní ochranná pásma : Pro vedení VN 22 kV 10 m od krajních vodičů (tj. 11,5 m od osy) na obě strany, pro trafostanice (kromě stožárových) 20 m od oplocení nebo zdi.

4.2.4. Telekomunikace a radiokomunikace

Telefonní síť je napojena na ústřednu MTO Mladá Boleslav, stav telefonizace je vyhovující. Na veřejný telefon je připojeno cca 55% domácností.

Přes řešené území neprocházejí žádné dálkové kabely ani významné radioreléové trasy. V souběhu silnice do Doubravan je však veden DOK (dálkový optický kabel).

Televizní retlansační vysílač v území není.

4.2.5. Nakládání s odpady

Způsob nakládání s odpady, tzn. jejich shromažďování, soustřeďování, sběr, výkup, třídění, přeprava a doprava, skladování, úprava, využívání a odstraňování (definice dle zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech, v platném znění) v obci upravuje Vyhláška Obecního zastupitelstva. V roce 2005 je smluvním partnerem obce v provozování systému nakládání s odpady firma Die Entsorger AVE. V obci se do sběrných nádob třídí sklo (v rozlišení na bílé a barevné) a plasty. Tyto tři nádoby jsou umístěny ve sběrných hnízdech na několika místech v obci. Mobilní svoz nebezpečného odpadu (nebezpečných složek vytríděných z komunálního odpadu - barvy, oleje, rozpouštědla, baterie aj.) probíhá 2x ročně, ve stejném termínu je přistaven k jednorázovému svozu kontejner (40 m³) na velkoobjemový odpad bez nebezpečných vlastností. Trvale je nádoba na velkoobjemový odpad umístěna u hřbitova.

Hasičský sbor provádí sběr železného šrotu. Směsný komunální odpad ukládají občané do 110 l popelnic, které jsou sváženy v letním období 1x za 14 dní, v

zimním období 1x za týden. Vyhláška Obecního zastupitelstva ze dne 10.1.2005 upravuje podmínky pro nakládání s odpadem.

V minulosti byly na území obce provozovány celkem tři nepovolené - divoké skládky, staré zátěže:

1/ Písák (p.č. 214/1)

Bývalá těžebna písku začala být občany Seletic k odkládání odpadu využívána v roce 1987. Při evidenci skládek v roce 1992 bylo zjištěno zaplnění celkové kapacity lokality (7.280 m³) z 60 %, jednalo se o odpad z domácností, stavební suť, výkopovou zeminu. Skládka je z větší části rekultivována a zalesněna přirozeným náletem.

2/ Mršník (p.č.402/1)

Stará skládka (zřejmě období 1910 - 1950), zavážena byla terénní deprese u polní cesty, celkem plocha cca 12.000 m² do výšky 1,5 m (18.000 m³). V současné době zarostlé vegetací (tráva, keře), jen nepatrné známky bývalého využití místa

3/ Za pilou (p.č.730/7)

Stará skládka v příkopu u silnice č.279 na Mcely. Na ploše 960 m², výška 1,5 m (1.440 m³), ukládán odpad pravděpodobně v období 1950 - 1970. V současnosti zarostlé rumištní vegetací, při severním okraji linie akátu.

4.1. OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Do této kategorie občanského vybavení patří ve smyslu § 6 Vyhlášky č. 501/2006 Sb. plochy pro občanskou vybavenost, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování a služby a pozemky veřejných prostranství

4.3.1. Plochy pro občanskou vybavenost

Občanské vybavení obce odpovídá současným potřebám. Občanskou vybavenost obce tvoří pouze objekty základní denní potřeby, což vyplývá z její malé populační velikosti. V obci jsou tato zařízení:

prodejna potravin, hostinec, klubovna a požární zbrojnice.

Ze zařízení poskytujících služby obyvatelstvu a řemeslné práce jsou v obci truhlářství, opravna elektro, stavební truhlářství, podlahář a elektro-instalace.

Rozvoj rekreačních aktivit v Seleticích by mohl být doprovázen v delším časovém horizontu i rozvojem zařízení obchodu i služeb. Lze předpokládat především doplnění výrobních a nevýrobních služeb spojených s provozováním sportovně rekreačních aktivit (půjčovna a opravy sportovních potřeb a náradí, informační služby aj.), event. i nové služby napojené na potřeby turistiky.

Pro tyto aktivity, event. jiné (prodejní či informační zařízení) nejsou vymezeny územním plánem nové plochy, neboť by měly a mohly být provozovány na stávajících plochách vybavenosti, event. na plochách vymezených pro sport „Na pískách“.

4.3.2. Plochy pro sport a tělovýchovu

Ke sportovně technické vybavenosti obce patří hřiště na kopanou a na odbíjenou, v severozápadní části obce.

Územní plán navrhuje vytvoření nového sportovně rekreačního areálu na jihozápadním okraji obce v prostoru „Na pískách“. Plocha je označena symbolem Z 5.

Současně návrh počítá s rezervními plochami pro sportovně rekreační zařízení

- v prostoru Alexandrov
- v prostoru částečně rekultivovaného písku, o čemž bylo již napsáno výše.

Pro zvýšení rekreačního významu obce bude neméně důležitá i navržená obnova, či rekonstrukce cestovní sítě pro pěší turistiku, procházky v přírodě a cykloturistiku. Navržený systém pěších cest v krajině navazuje, stejně tak jako navržené cyklotrasy

4.3.3. Plochy pro ubytování a stravovací zařízení

Pro vybavenost obce v oblasti rekreace a cestovního ruchu (CR) je poměrně významné ubytovací zařízení TJ, které poskytuje 72 lůžek a 56 míst u stolu v restauraci. Zařízení je však využíváno pouze v letní sezóně

Plochy zařízení komerčního využití převážně v oblasti cestovního ruchu a rekreace jsou navrženy severně od koupaliště. V daném území by mohlo vzniknout menší zařízení sloužící účelům ubytování rekreantů a zabezpečení jejich potřeb. Doplněk ubytovacích a stravovacích zařízení by měly tvořit oddechové a sportovně tělovýchovné plochy (tenis, minigolf, tělocvičny, sauny a pod.).

4.3.4. Veřejná prostranství

Návrh územního plánu vymezuje v grafické dokumentaci a ve výkresu „Veřejně prospěšné stavby“ plochy veřejných prostranství, jejichž estetickému působení a funkčnímu uspořádání by měla obec věnovat zvýšenou pozornost. Jedná se zejména o vytvoření ploch urbanistické (veřejné) zeleně, chodníků pro pěší a o drobnou architekturu a plastiky, které by měly být součástí těchto veřejných prostranství.

Výčet těchto veřejných prostranství a jejich vymezení obsahuje výkres Veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

5.1. Ochrana přírody a krajiny

5.1.1. Zvláště chráněná území a významné krajinné prvky

Na území obce Seletice se nenachází žádné zvláště chráněné území (ZCHÚ) přírody, které by bylo vyhlášeno dle zákona č.114/1992 Sb. Rovněž se zde nenachází žádné území vytvářené soustavy NATURA 2000 – evropsky významná lokalita (EVL) či ptačí oblast (PO). Cca 4 km východně od Seletic je do soustavy NATURA 2000 zařazena významná oblast ochrany ptactva – PO Rožďalovické rybníky (CZ0211010).

Kategorií tzv. obecné ochrany přírody a krajiny dle zákona č.114/1992 Sb. je **významný krajinný prvek (VKP)**. Na území obce Seletice není registrován žádný VKP (dle § 6), nachází se zde však některé VKP ex lege (§ 3, písm. b) – což jsou všechny **lesy, vodní toky s nivami, rybníky**.

VKP je zakázáno poškozovat a ničit, využívání je povoleno. Ovšem v případech, kdy by zamýšlený způsob využívání či zásah do VKP mohl ohrozit či oslabit jeho ekologicko-stabilizační funkce, je potřebné kladné stanovisko orgánu ochrany přírody.

Na území obce Seletice není vyhlášen žádný památný strom (dle § 46 zákona č.114/1992 Sb).

Na území obce Seletice se nachází **lokalita s výskytem zvláště chráněných druhů živočichů**. Jedná se o VKP ex lege **Rybník Prachovna**, kde je evidován výskyt nejpočetnější populace rosníček (*Hyla arborea*) a skokanů štíhlých (*Rana dalmatina*) ve středních Čechách. V obou případech se jedná o druh silně ohrožený dle přílohy č.3 Vyhlášky MŽP ČR č.395/1992 Sb.

5.1.2. Urbanistická a krajinná zeleň

Vlastní zeleň v obci reprezentují především plochy soukromé zeleně v zahradách (okrasných, užitkových) a sadech. Z tzv. veřejné zeleně se jedná o několik solitérních, skupinových či liniových dřevin:

Nejvýznamnější jsou dvě staré lípy srdčité (*Tilia cordata*) u dřevěného kříže u silnice č.279. Z dalších dřevin v horní části obce:

- linie 4 mladších lip srdčitých (*Tilia cordata*) a 1 javoru klenu (*Acer pseudoplatanus*) u pomníku padlých,

- stromy v západní části areálu hřiště: linie buku lesního (*Fagus sylvatica*), skupina břízy bělokoré (*Betula pendula*), solitery borovice vejmutovky (*Pinus strobus*) a trnovníku akátu (*Robinia pseudoacacia*) - špatný zdravotní stav, hrozí zřícení,

- stromy na hřbitově: 1 lípa srdčitá (*Tilia cordata*) v jihovýchodním rohu, 3 zeravy západní (*Thuja occidentalis*) v západní části,

- 1 lípa srdčitá (*Tilia cordata*) proti Obecnímu úřadu, u hasičárny,

- 1 lípa srdčitá (*Tilia cordata*) na pozemku u č.p. 4.

V dolní části obce jsou významné:

- skupina 4 jírovců maďalů (*Aesculus hippocastanum*) u sochy Panny Marie (event. Sv. Jana Nepomuckého)
- stromy na obvodu Návesního rybníka: 1 vrba křehká (*Salix fragilis*) a několik topolů černých vlašských (*Populus nigra „Italica“*).

Ve volné krajině převažují lesy, v severozápadní části katastru tvoří souvislý lesní komplex. Zvlněný terén jižní části území znamená poměrně velké zastoupení rozptýlené nelesní zeleně v podobě mezí a remízků (převážně křovinných), podél polních cest se v jižní části území vyskytují linie dřevin. Vyvýšenina bývalého lomu Mršník je zarostlá lesíkem (borovice, bříza, keře). Potok Kozačka většinou řídce lemují břehové porosty dřevin, často uměle vysazené, s nevhodnými kultivary topolu (*Populus nigra „Italica“*). Pěkné jsou 3 soliterní vrby křehké (*Salix fragilis*) na louce severně od potoka. Značná část orné půdy není v současné době obdělávána a vyskytují se na ní společenstva víceletých úhorů.

Ke zvýšené ochraně krajinného rázu a estetiky prostředí je vymezen v koordinačním výkresu krajinný segment zahrnující severovýchodní část obce a navazující členitou krajinu okraje lesa, polí, luk, pastvin, rybníků a doprovodné zeleně. Vymezený krajinný segment přechází do katastru obce Košík, směrem na místní část Doubravany. Ochranu krajinného rázu ve smyslu ochrany vzrostlé zeleně, mezí, vodotečí, cest a terénního reliéfu je třeba chápat jako limit využití území.

5.2. Územní systém ekologické stability

5.2.1. Koncepce tvorby ÚSES

Pro síť navzájem propojených biotických center (biocenter) a biotických koridorů (biokoridorů) je v zákoně č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, a v prováděcí vyhlášce MŽP k tomuto zákonu č. 395/1992 Sb., ustanoveno označení územní systém ekologické stability krajiny (ÚSES).

ÚSES představuje účelové propojení ekologicky stabilních částí krajiny do funkčního celku s cílem:

- 1/ zachovat biodiverzitu přírodních ekosystémů,
- 2/ stabilizačně působit na okolní antropicky narušenou krajinu.

Je tedy předpokladem záchrany genofondu rostlin, živočichů i celých ekosystémů a zároveň nezbytným východiskem pro ozdravení krajinného prostředí a uchování všech jeho užitečných funkcí.

ÚSES je postupně navrhován na třech navzájem provázaných hierarchických úrovních - **nadregionální, regionální, lokální**. Lokální (místní) ÚSES v sobě zahrnuje i systémy nadřazené, až na této úrovni lze síť navzájem propojených ekologicky cenných částí přírody považovat za skutečný systém.

ÚSES je tvořen **biocentry a biokoridory**, ekostabilizační působení na okolní krajinu zprostředkovávají rovněž **interakční prvky** (obvykle liniového charakteru). V území relativně méně dotčeném hospodářskou činností člověka představují prvky

začleněné do ÚSES výběr z existující kostry ekologické stability dle funkčních a prostorových kritérií. V území více hospodářsky (zejména zemědělsky) exploatovaném je nutno některé segmenty ÚSES či jejich části doplňovat nebo i zcela nově zakládat.

Podle zákona č. 114/1992 Sb. je ÚSES, jeho vytváření a ochrana, jednou z hlavních forem ochrany přírody a krajiny. Podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, je ÚSES vymezený ve vydané územně plánovací dokumentaci **veřejně prospěšným opatřením**, podle Vyhlášky č. 500/2006 Sb., přílohy č. 7, je ÚSES nezbytnou součástí územního plánu.

Nadregionální a regionální systém byl vymezen v rámci celé ČR (Nadregionální a regionální ÚSES ČR - územně technický podklad) MMR ČR v roce 1996 a závazným pro další projektové práce se stal od 1.7.1997. Předtím, v roce 1995, zpracoval ÚHÚL Brandýs nad Labem, pobočka Stará Boleslav (Raušová, Janků) „Generel územních systémů ekologické stability Rožďalovicko“, do něhož bylo zařazeno i k.ú. Seletice. Z opačné časové posloupnosti, než která by byla vhodná, vyplývají problémy, které byly konstatovány v etapě Průzkumy a rozborů ÚPO Seletice a jejichž řešení bylo předloženo v etapě Koncept. V etapě Návrh je toto řešení dopracováno, zejména je vymezení biocenter dáno do souladu s hranicemi trvalého rozdělení lesa dle aktuálních lesních hospodářských plánů (decenium 2006 – 2015).

Navržené řešení ÚSES dodržuje platné metodiky (zejména „Rukověť projektanta místního územního systému ekologické stability. Metodika pro zpracování dokumentace“, Loew J. et al., 1995, „Metodika zpracování ÚSES do územních plánů obcí“, MMR ČR et ÚÚR Brno, 1998) a zohledňuje v maximální možné míře, kromě hledisek přírodovědných, i hlediska společenská (páté kritérium při postupu vymezení ÚSES dle „Rukověti“).

5.2.2. Návrh řešení ÚSES

5.2.2.1. Nadregionální úroveň významnosti

Územím obce Seletice v jeho severní a střední části prochází **nadregionální biokoridor K 68**, který spojuje nadregionální biocentra Řepínský důl (č.4 v celostátní evidenci) a Žehuňská obora (č.6). Tento biokoridor je tvořen **dvěma osami** - mezofilní hájovou a teplomilnou doubravní (tato osa byla v platné verzi ÚTP N+R ÚSES ČR z roku 1996 vymezena nově). V řešeném území na žádné z obou os není vymezeno žádné vložené regionální biocentrum, na ose mezofilní hájové se v těsném kontaktu s k.ú. Seletice nachází regionální biocentrum Jabkenicko (č.1009). Na obou osách nadregionálního biokoridoru K 68 jsou vymezena vložená lokální biocentra. V severněji vedené trase osy mezofilní hájové, vázané na náhorní, případně mírně k severu ukloněné polohy staropleistocenní štěrkopískové terasy Jabkenické plošiny, jsou vložena lokální biocentra č. 20, 21 a 22, v lokalitách daných Generelem (1995). V jižněji vedené trase osy teplomilné doubravní, vázané na prudký denudační svah jihovýchodní orientace, jsou vložena lokální biocentra

označená A, B, C, D a č. 25. Pouze LBC 25 je převzato z Generelu (1995), ostatní biocentra jsou vymezena nově, v souvislosti s nově vymezenou osou nadregionálního biokoridoru K 68 (ÚTP 1996).

Stanovena je **ochranná (nárazníková) zóna** nadregionálního biokoridoru. Celé území obce Seletice se nachází uvnitř této ochranné zóny. V rámci tzv. koridorového efektu je dle metodiky třeba podporovat ekologickou stabilitu tohoto území, všechny skladebné části ÚSES nižší hierarchické úrovně (lokální, regionální) a všechny části kostry ekologické stability jsou považovány za součást nadregionálního biokoridoru.

5.2.2.2. Regionální úroveň významnosti

Regionální úroveň ÚSES **není** na k.ú. Seletice **zastoupena**. V těsné blízkosti severním směrem se na území okresu Mladá Boleslav (obec Ledce) nachází regionální biocentrum č. 1009 Jabkenicko, vložené do nadregionálního biokoridoru K 68, osa mezofilní hájová.

5.2.2.3. Lokální (místní) úroveň významnosti

Na lokální úrovni byla vymezena biocentra, vložená do nadregionálních biokoridorů (os) – č. 20, 21, 22, 25, písm. A, B, C, D, a dva lokální biokoridory (č. 28 a 28a). Všechna biocentra jsou lesní a ve své podstatě funkční (existující), plnou funkčnost v některých případech snižuje nepřírozená druhová skladba lesních porostů (jehličnany – borovice, smrk, i modřín), do jisté míry i monokulturní charakter porostů (duby).

Oproti podkladovému Generelu (1995) bylo změněno vedení biokoridoru č.28. Původní trasa na území obcí Seletice a Košík byla vedena výrazně nehomogenním přírodním prostředím, se střídáním poloh zamokřených až mokřadních a výsušných, v některých případech i s přechodem rozhraní typu nepropustná bariéra. Biokoridor v takovéto trase, nerespektující přirozené migrační bariéry na styku výrazně odlišných biotopů, i v případě doplnění na požadovanou šířku 20 m v úsecích tvořených v současnosti plochami zemědělské půdy, nebude pro některé druhy bioty funkční. Biokoridor byl tedy přeložen západněji, do osy drobného vodního toku charakteru melioračního kanálu, většinou s úzkým břehovým doprovodem dřevin, v nejzápadnější části se zcela nefunkčním úsekem přechodu odvodněným polem. Na tomto lokálním biokoridoru bylo ve vhodné lokalitě nově vymezeno lokální biocentrum s názvem „U zadního“ (mimo řešené území – k.ú. Doubravany), naopak původní LBC v Generelu označené č. 29 bylo zrušeno. Návaznost na sousední území v jižním směru (k.ú. Doubravany) je zajištěna v paralelně zpracovávaném ÚPO Košík. Krátká část LBK označeného v Generelu rovněž č. 28 v lesním úseku severně od LBC č. 25 byla mírně upravena, spojuje kratší trasou, než byla původní, obě osy NRBK K 68. V důsledku přesunutí LBK označeném č. 28 (viz výše) byl tento krátký úsek nově označen jako 28a.

V souvislosti s úpravami vyvolanými dodatečným zařazením osy teplomilné doubravní NRBK K 68 (ÚTP 1996) bylo zrušeno Generelem (1995) vymezené vedení LBK č. 23 a na něm se nacházející LBC č. 24.

5.2.3. Přehled skladebných částí ÚSES:

5.2.3.1. Biokoridory

Nadregionální biokoridor K 68, osa teplomilná doubravní

Minimální šířka 40 m, veden ve směru jihozápad-severovýchod jižně a jihovýchodně orientovaným svahem na okraji souvisle zalesněného území. **V centrální části k.ú. Seletice, v krátkém úseku prochází napříč rozvolněnou zástavbou obce.** Kromě tohoto úseku o délce cca 150 m je v celé své trase na území obce Seletice funkční (existující).

Nadregionální biokoridor K 68, osa mezofilní hájová

Minimální šířka 40 m, veden v západovýchodním směru při severní hranici k.ú. Seletice, v souvisle zalesněném území. V celém svém úseku na k.ú. Seletice je funkční (existující).

Lokální biokoridor č.28

Na k.ú. Seletice převážně nefunkční biokoridor, který propojuje lokální biocentra podél drobného vodního toku charakteru meliorační strouhy a napojuje se na nadregionální biokoridor K 68, osa teplomilná doubravní. Oproti generelu (1995) trasa biokoridoru změněna.

Lokální biokoridor č.28a

Krátký úsek mezi osami NRBK K 68 teplomilnou doubravní (v místě vloženého LBC č. 25) a mezofilní hájovou. Souvislé lesní porosty podél silnice a velké lesní cesty – funkční biokoridor.

5.2.3.2. Biocentra

Lokální biocentrum č.20

Malé smrčí

- lesní biocentrum – dub 100%, revír Seletice - dílec 220D
- stanoviště: 2Q1 - chudá jedlová doubrava

mírný severní svah

Hodnocení: Funkční (existující) lokální biocentrum vložené do nadreg. biokoridoru K 68, osa mezofilní hájová.

Návrh opatření: Ponechat současný stav. Při obnově ve výhledu výsadba dřevin původní druhové skladby dle STG a LT. Podpora jedle a buku.

- pozn.: oproti Generelu (1995) změněn název (původně „U studánky“)
-

Lokální biocentrum č.21

Přední Trnava

- lesní biocentrum – dub 85%, habr 15%, revír Seletice - porostní sk. 220B12, 220B12a

- stanoviště: 1O8 - lipová doubrava svízelová s válečkou lesní na oglejené hnědozemi s podložím slínů, 1O3 - lipová doubrava se třtinou rákosovitou na oglejené degradované slínovatce

svah severní expozice

Hodnocení: Funkční (existující) lokální biocentrum vložené do nadreg. biokoridoru K 68, osa mezofilní hájová.

- Návrh opatření: Ponechat současný stav. Při obnově výsadba dřevin původní druhové skladby dle STG a LT.

Lokální biocentrum č.22

Zadní Kohoutovo Mýto

- lesní biocentrum – dub 65%, borovice 35%, revír Seletice - porostní sk. 222A12
- stanoviště: 1Q1 - březová doubrava bezkolencová na pleistocenních terasách se stagnující podzemní vodou
- rovinatý terén

Hodnocení: Funkční (existující) lokální biocentrum vložené do nadreg. biokoridoru K 68, osa mezofilní hájová.

Návrh opatření: Při obnově výsadba dřevin původní druhové skladby dle STG a LT. Nevysazovat borovici a smrk.

Lokální biocentrum č.25

Zadní Dol

- lesní biocentrum na okraji lesního komplexu – dub 63%, buk 14%, bříza 9%, modřín 5%, habr 4%, lípa 3%, olše 2%, revír Seletice - porostní sk. 218B12
- stanoviště: celkem osm lesních typů na ploše velkého biocentra (12 ha) – 1O3, 1V5, 2I4, 2D5, 2K5, 2S6, 2O7, 3L2
- svah terasy jižní expozice

Hodnocení: Funkční (existující) lokální biocentrum vložené do nadreg. biokoridoru K 68, osa teplomilná doubravní.

Návrh opatření: Ponechat současný stav. Při obnově ve výhledu výsadba dřevin původní druhové skladby dle STG a LT.

Lokální biocentrum A

Seletice – u myslivny

- lesní biocentrum na okraji lesního komplexu - převážně listnaté, věkově různorodé porosty s mohutnými duby, revír Seletice - dílec 218G
- svah s mělkou roklí jihovýchodní orientace

Hodnocení: Funkční (existující) lokální biocentrum vložené do nadreg. biokoridoru K 68, osa teplomilná doubravní.

Návrh opatření: Při obnově výsadba dřevin původní druhové skladby dle STG a LT.

5.3. Prostupnost krajiny – návrh koncepce systému cest v krajině

5.3.1. Cesty pro pěší turistiku

Cesty pro pěší turistiku tvoří jednak stávající značené turistické cesty a stávající polní a lesní cesty a jednak nově navržené cesty pro pěší turistiku. Všechny tyto typy cest jsou zakresleny v koordinačním výkresu. Nově navržené cesty pro pěší turistiku jsou navrženy tak, aby propojovaly krajinářsky zajímavé přírodní útvary a zpřístupňovaly lépe lesní komplexy tvořící přírodní scenérii v severní části řešeného území obce a dále, aby umožňovaly pěší dostupnost morfologicky zajímavých přírodních lokalit v okolí. Na území sousedících obcí Košík a Žitovice jsou obdobně řešeny, resp. navrženy navazující cesty pro pěší turistiku.

5.3.2. Cykloturistické trasy

Řešeným územím obce prochází cyklotrasa z Jabkenic přes Seletice do Tuchomi. Zde se cyklotrasa dělí ve směru do Rožďalovic a ve směru přes Pilský rybník do Libáně a dále do Českého ráje.

5.4. Koncepce rozvoje rekreace

Perspektivu ve stabilizaci obce lze též spatřovat v nabídce dalších ploch a objektů pro rekreaci, volný čas, oddechové aktivity a pro podnikatelské činnosti v cestovním ruchu. I když území obce neleží v žádné atraktivní rekreační oblasti, přesto má poměrně dobré předpoklady pro další rozvoj v této oblasti. Je to dáno těmito faktory:

- relativní vzdáleností od zdrojů znečištění ovzduší a koncentrace průmyslových a dopravních aktivit
- relativně kvalitním přírodním prostředím reprezentovaným krajinnou zelení, vodními plochami s malebnou krajinnou scenérií a dostupností lesních komplexů, tvořících předěl mezi polabskou krajinou a krajinou Českého ráje, podkrkonoší a Pojizeří
- četností památek lidové architektury v okolí i v obci, (Mcely, Sovenice, Pojedy – památkové zóny lidové architektury)
- relativní blízkostí z pražské aglomerace, neboť leží ve zhruba 2 hodinové isochroně dopravní dostupnosti autem z Prahy
- vysokou mírou zalesnění katastru obce, která je součástí tzv. Svatojiřského lesa
- blízkostí přírodního parku Jabkenicko

Výše uvedené faktory opravňují návrhy na rozvoj jak individuální, rodinné rekreace, tak i na možnosti podnikání v cestovním ruchu za předpokladu vybudování kvalitního prostředí pro koupání a letní sporty. Vhodné by bylo pokusit se o podnikání v agroturistice a v hippoturistice (jízdy na koních).

V současné době je v obci cca 90 objektů sloužících rekreaci, resp. přechodnému bydlení (tj. převážně individuální rekreaci). V těchto objektech, bývalých chalupách a rodinných domech, je v sezóně, event. o víkendech, k dispozici cca 250 lůžek pro rekreaci.

Maximální současnou návštěvnost obce v letní sezóně lze tedy odhadnout ve výši cca 200 - 250 osob.

Řešení územního plánu vytváří možnosti pro vzrůst této návštěvnosti na cca 350 – 400 osob. Z nich by mohlo být 100 ubytovaných v zařízeních pro cestovní ruch a 250 v objektech přechodného bydlení (tj. asi 100 rodinných domů a jiných objektů pro rodinnou rekreaci. K tomu je třeba přidat cca 20 pasantních návštěvníků (cykloturistů a mototuristů).

V delším časovém horizontu lze uvažovat o využití oblasti „Alexandrov“ pro realizaci sportovně rekreačního areálu (územní dlouhodobá rezerva).

5.5. VYMEZENÍ PLOCH PŘÍPUSTNÝCH PRO DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTŮ

V řešeném území obce Seletice se nenachází žádný dobývací prostor evidovaný u Obvodního báňského úřadu.

Do jižního území okraje řešeného území však zasahuje výhradní netěžené ložisko cihlářské suroviny B3 230 300 Sovenice se stanoveným chráněným ložiskovým územím (CHLÚ) č. 230 300 00 Sovenice, které je návrhem územního plánu obce respektováno. Dále jsou v území Seletic evidovány dvě vybrané nevýhradní ložiska cihlářské suroviny.

Hranice CHLÚ a hranice nevýhradního ložiska nerostných surovin jsou v dokumentaci územního plánu obce zakreslené v koordinačním výkresu.

6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Na základě výše popsané urbanistické koncepce byl navržen následující koncept vymezení funkčních ploch pro výhledové uplatnění rozvojových požadavků

6.1. Plochy bydlení

Do r. 2015 bude nutné zabezpečit pro stabilizaci obce Seletice plochy pro cca 20 rodinných domů. Pro delší časové období vymezuje územní plán plochy pro umístění dalších cca 50-ti rodinných domů.

Za předpokladu velikosti průměrného pozemku pro bydlení v rozsahu cca 1000 m² činí celková potřeba nových ploch cca 7,0 ha.

Návrh řešení územního plánu vymezuje tedy pro všechny typy bydlení plochy v rozsahu cca 7 ha.

Pro výstavbu jsou navrhovány výhradně rodinné domy těchto typů:

- pro bydlení
- pro smíšené bydlení s možností zřízení malé provozovny pro podnikání v řemeslech a službách, event. s možností malého zemědělského hospodaření, event. pro rodinnou rekreaci

Navržené plochy pro bydlení obsahují následující typy či kategorie obytné zástavby, lišící se formou zástavby a vhodností funkčního využití:

- ***plochy bydlení (symbol B)***

jedná se o plochy tzv. čistého bydlení, které tvoří převážně plochy bydlení v nízkopodlažní zástavbě rodinnými domy a ve středně podlažní zástavbě obytných domů o max 3 podlažích včetně podkroví;

- domy mají většinou zahrádky pro pěstování zeleniny, ev. domky pro chování drobného hospodářského zvířectva;

- přípustné využití - malá zařízení vybavenosti a služeb denní potřeby vestavěná v objektu bydlení, event. řešená jako jeho součást

- místní komunikace a pěší cesty

- veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně okrasné či rekreační s prvky

drobné architektury a mobiliářem pro odpočinek

- dětská hřiště

- parkoviště pro osobní automobily

- nepřípustné využití – veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech (§ 13 vyhlášky č. 137/1998 Sb.)

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, obchodní zařízení většího rozsahu a dopravní stavby a služby

- podmíněné využití – v tomto konkrétním případě se nestanoví

- podmínky prostorového uspořádání - rodinné domy by měly mít max. 2 podlaží s podkrovím a výšku hřebene střechy max. 11 m nad rostlým terénem – bytové domy o max. výšce hřebene střechy 14 m nad rostlým terénem - zásadním požadavkem je, aby toto obytné prostředí nebylo znehodnoceno vícepodlažními objekty (nad 3 podlaží) a objekty s rovnými střechami, které pro řešené území jsou zcela nevhodné

- ***plochy smíšené obytné - venkovské (symbol BS)***

slouží pro trvalé bydlení v převážně nízkopodlažních objektech, ve kterých jsou vestavěny, event. přistavěny provozovny či samostatně postaveny prodejny a objekty vybavenosti, služeb, či živností, event. neobtěžujícího zemědělství realizovaného v tradičních nízkopodlažních objektech

- Domy mají většinou zahrádky pro pěstování zeleniny, event. drobné stavby pro chování drobného hospodářského zvířectva.

- přípustné využití :

- malé zařízení vybavenosti či služeb, denní potřeby, za předpokladu prostorově nenáročného živnostenského podnikání

- kulturní a sportovní zařízení sloužící pro obsluhu tohoto území

- místní komunikace a pěší cesty

- veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně okrasné či rekreační s prvky drobné architektury a mobiliářem pro odpočinek

- dětská hřiště
- parkoviště pro osobní automobily
- malá ubytovací zařízení cestovního ruchu
- podmíněné využití - výjimečně přípustné jsou zde menší zemědělská hospodářství neobtěžující okolí a nenarušující estetiku, event. hospodářské objekty zemědělské výroby, za předpokladu hygienicky zcela nezávadného provozu
- nepřípustné využití – veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech (§ 13 vyhlášky č. 137/1998 Sb.)
 - veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, obchodní zařízení většího rozsahu a dopravní stavby a služby
 - podmínky prostorového uspořádání - domy by měly mít max. 3 nadzemní podlaží včetně podkroví a výšku hřebene střechy max. 13 m nad rostlým terénem
 - - objekty s rovnými střechami jsou nepřípustné

6.2. Plochy rekreace

- ***plochy pro rodinnou rekreaci (symbol BR)***
jedná se o plochy zástavby rodinné rekreace, která slouží k pobytové rekreaci jednotlivců, či rodin s dětmi;
 - přípustné využití :
 - trvalé bydlení,
 - malokapacitní stravovací zařízení a prodejny denní potřeby,
 - malokapacitní ubytovací zařízení (do 10-ti lůžek)
 - kulturní a sportovní zařízení sloužící pro obsluhu tohoto území
 - parkoviště pro osobní automobily
 - dětská hřiště
 - místní komunikace a pěší cesty
 - podmíněné využití - výjimečně přípustné jsou malé řemeslnické provozovny nezhoršující životní prostředí a jeho estetiku.
 - nepřípustné využití – veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech (§ 13 vyhlášky č. 137/1998 Sb.)
 - veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, obchodní zařízení většího rozsahu a dopravní stavby a služby
 - podmínky prostorového uspořádání - domy by měly mít max. 2 nadzemní podlaží s podkrovím a výšku hřebene střechy max. 11 m nad rostlým terénem
 - objekty s rovnými střechami jsou nepřípustné
- ***plochy pro rekreační zařízení (symbol CR, resp. Z 13)***
 - hlavní využití spočívá v pobytové rekreaci jednotlivců či rodin s dětmi a poskytování stravování a služeb v cestovním ruchu

- přípustné využití :
 - místní komunikace a pěší cesty
 - parkoviště pro obsluhu území
 - sportovní plochy
 - vybavenost a zařízení pro volný čas a rekreaci
- nepřípustné využití - veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech (§ 13 vyhlášky č. 137/1998 Sb.)
 - veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, obchodní zařízení většího rozsahu a dopravní stavby a služby
 - podmíněné využití - kulturní zařízení a zařízení vybavenosti menšího rozsahu nerušící hlavní využití
 - trvalé bydlení pro vlastníka zařízení či obsluhující personál
 - podmínky prostorového uspořádání - při povolování výstavby těchto zařízení musí být sledována zejména jejich architektura a kvalita urbanistického řešení; max. výška objektů 9 metrů nad rostlým terénem a max. 25% zastavitelnost pozemku objekty
- ***plochy přírodních koupališť (symbol K)*** mají hlavní využití v poskytování možnosti koupání pro děti a dospělé.
 - podmíněné využití – požární nádrž
 - nepřípustné využití: - intenzivní chov ryb, event. jiné hospodářské využití

6.3. Plochy občanského vybavení

Rozvoj rekreačních kapacit v Seleticích by mohl být doprovázen v delším časovém horizontu i rozvojem zařízení obchodu i služeb.

Lze předpokládat především doplnění výrobních a nevýrobních služeb spojených s provozováním sportovně rekreačních aktivit (půjčovna a opravy sportovních potřeb a náradí, informační služby aj.), event. i nové služby napojené na potřeby turistiky.

Uspokojování těchto aktivit, event. jiných (prodejní či informační zařízení) je předpokládáno jednak v rámci stávajících ploch vybavenosti a služeb, jednak v objektech bydlení výše uvedené specifikace

- ***plochy tělovýchovy a letních sportů (symbol OS)*** slouží výlučně sportovním aktivitám a zařízením pro oddech a volný čas;
 - přípustné jsou: - *prodejní plochy a šatny pro obsluhu návštěvníků;*
 - místní komunikace a pěší cesty
 - parkoviště pro osobní automobily
 - výjimečně přípustné jsou: - *nízkopodlažní objekty trvalého bydlení, pouze jako součást zařízení pro obsluhující personál, ev. pro vlastníka zařízení;*
 - *malokapacitní ubytovací zařízení CR*
 - nepřípustné využití - veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech (§ 13 vyhlášky č. 137/1998 Sb.)

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, obchodní zařízení většího rozsahu a dopravní stavby a služby
 - podmínky prostorového uspořádání - objekty by měly mít 1 nadzemní podlaží s podkrovím a výšku hřebene střechy max. 10 m nad rostlým terénem
 - objekty s rovnými střechami jsou nepřipustné.
- ***plochy pro ubytovací a stravovací zařízení (symbol OU)***
 - hlavní využití : - ubytovací a stravovací služby v oblasti cestovního ruchu a rekreace;
 - přípustné využití: - místní komunikace, pěší cesty
 - parkoviště a garáže
 - vyhrazená zeleň ,okrasná a rekreační, s prvky drobné architektury a mobiliářem pro oddech a rekreaci
 - oddechové a sportovně tělovýchovné plochy
 - podmíněné využití: - trvalé bydlení pouze jako součást zařízení pro obsluhující personál, ev. pro vlastníka zařízení
 - nepřípustné využití: - veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech (§ 13 vyhlášky č. 137/1998 Sb.)
 - veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, obchodní zařízení většího rozsahu a dopravní stavby a služby
 - podmínky prostorového uspořádání - zachování stávajících hmotových poměrů
 - nástavby nad stanovenou výškovou úroveň jsou nepřipustné
 - ***OP - plochy pro obchodní prodej a služby***
 - hlavní využití spočívá ve využití plochy pro realizaci prodejen a zařízení, či provozoven služeb pro obsluhu obyvatelstva a rekreatantů
 - přípustné využití: - místní komunikace, pěší cesty
 - parkoviště a garáže
 - vyhrazená zeleň ,okrasná, s prvky drobné architektury a mobiliářem pro odpočinek
 - podmíněné využití: - trvalé bydlení pouze jako součást zařízení pro obsluhující personál, ev. pro vlastníka
 - nepřípustné využití: - veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, obchodní zařízení většího rozsahu a dopravní stavby a služby
 - podmínky prostorového uspořádání - při přestavbě stávajících objektů povolit pouze 2 nadzemní podlaží s podkrovím; max. výška hřebene střechy 12 m nad rostlým terénem
 - objekty s rovnými střechami jsou nepřipustné.

6.4. Plochy veřejných prostranství

- **Z - plochy veřejné zeleně**

jedná se o veřejnou zeleň, kterou tvoří zeleň na veřejných prostranstvích, zeleň na malých hřištích a odpočívadlech a zeleň parková,

- jiné využití těchto ploch je nepřípustné, s výjimkou plošně nenáročných hřišť pro předškolní děti, výjimečně i pro školní mládež.
- **PV - plochy veřejných prostranství –** zahrnují vymezené plochy návší a přístupových cest k objektům spolu s plochami veřejné zeleně a drobnou architekturou (pomníky, sochy apod.)
- přípustné jsou dočasná stání vozidel, kryté zástávky veřejné dopravy a plochy veřejné infrastruktury (trafostanice apod.), řešenými s ohledem na charakter okolní zástavby
- jiné využití těchto ploch je nepřípustné
- plochy nesmějí být znehodnoceny provizorními stavbami, skládkami materiálů apod.

6.5. Plochy dopravní infrastruktury

- **dopravní infrastruktura – silniční :**
 - silnice II. třídy
 - silnice III. třídy
 - místní sběrné a obslužné komunikace
 - účelové komunikace a polní a lesní cesty
 - plochy parkovišť- P

Dále sem patří navržený systém cest v krajině pro pěší turistiku a chodníky pro pěší.

- přípustné využití: - autobusové zastávky a jejich zařízení
 - zařízení pro oddech a odpočinek účastníků dopravy
 - okrasná, krajinná či ochranná zeleň
- jiné využití těchto ploch, než pro dopravní účely a s tím související činnosti, je nepřípustné

6.6. Plochy technické infrastruktury

jsou určeny pouze pro technickou infrastrukturu vymezenou v příslušných výkresech.

- jiné využití je nepřípustné do doby likvidace zařízení a jeho náhrady jiným řešením v souladu s funkčním využitím dle územního plánu, event jeho schválené změny.
- **vodohospodářská infrastruktura** je zastoupena plochami pro čistírny odpadních vod a plochami vodáren
 - jiné využití těchto ploch je nepřípustné
- **energetická infrastruktura** je zastoupena plochami trafostanic a transformoven elektrické energie
 - jiné využití těchto ploch je nepřípustné

6.7. Plochy výroby a skladování

Nové plochy pro podnikatelské aktivity ve výrobě a řemeslech vymezuje územní plán v rozsahu cca 0,5 ha.

- **PL – lehký průmysl**

hlavní využití - plochy průmyslové výroby, které jsou určeny pro výrobní činnost a skladování průmyslového charakteru,

- přípustné jsou prostorově či technologicky náročnější výrobní činnosti působící negativně na životní prostředí (dále ŽP) v rámci dané plochy, ev. vymezeného pásma hygienické ochrany.
 - nepřípustné jsou činnosti vedoucí k výraznému zhoršení ŽP, a to jak hlukem, exhalacemi, tak vypuštěním závadných odpadních vod.
 - jiné využití ploch (např. bydlení či rekreace) je nepřípustné
 - podmínky prostorového uspořádání: - výšková hladina zástavby se stanovuje max. 18 m nad okolním terénem
- rovné střechy u nových, event. rekonstruovaných objektů jsou přípustné pouze v případě, že budou mít výškou zástavby pod 15 m nad okolní terén

6.8. Plochy smíšené výrobní (symbol SV)

V návaznosti na dnešní truhlárnu je vymezena plocha pro případný rozvoj.

hlavní využití - drobná výroba, sklady, řemesla a služby, které slouží pro uspokojení podnikatelských aktivit při průmyslové malovýrobě, řemeslech a službách obyvatelstvu a jsou prostorově náročnější povahy; předpokládá se, že tyto činnosti vykazují již určité negativní dopady na životní prostředí, které je nutné eliminovat v rámci hygienických opatření a vzdáleností od jiných sousedících funkčních ploch;

- přípustné využití: - místní komunikace, pěší cesty
 - parkoviště a garáže
 - vyhrazená zeleň ,okrasná a ochranná
- podmíněné využití – v tomto konkrétním případě se nestanoví
- nepřípustné jsou činnosti vedoucí k výraznému zhoršení ŽP, a to jak hlukem, exhalacemi, tak vypuštěním závadných odpadních vod; vliv činností na těchto plochách nesmí negativně zasahovat sousední pozemky s obytnou, ev. rekreační funkcí.
 - jiné využití ploch (např. bydlení či rekreace)
- podmínky prostorového uspořádání: - výšková hladina zástavby se stanovuje 12 m nad okolním terénem
 - rovné střechy jsou přípustné pouze u objektů, které nebudou viditelné z ploch mimo vymezenou plochu a budou mít výškou zástavby pod 10m nad okolní terén
 - lesklé materiály povrchů staveb a střech jsou nepřípustné

6.9. Plochy vodní a vodohospodářské

jsou vymezeny jako

- **W - vodní plochy a vodní toky**; dále sem patří evidované a provozované **vodní zdroje, event. vodárny**, které jsou však vedeny též v kategorii vodohospodářské infrastruktury;

- hlavní využití je ve vodohospodářské funkci těchto ploch, funkce vodních toků a ploch spočívá v retenční schopnosti, mikroklimatické a krajinnotvorné funkci

- přípustné využití: - chov ryb a rybolov

- nepřípustné využití: - veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech (§ 13 vyhlášky č. 137/1998 Sb.)

veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím,

- nepřípustné je znehodnocení těchto ploch odpady a pod. a zamezení přístupu k nim z hlediska jejich obhospodařování či údržby

6.10. Plochy zemědělské

- **ZPF – zemědělský půdní fond** - jedná se o zemědělskou půdu, převážně ornou

- přípustné využití - účelové komunikace, polní cesty

- cesty pro pěší

- zeleň ochranná a krajinnotvorná

- provizorní zařízení pro uskladnění zemědělských produktů

- provizorní zařízení pro ochranu zvířete a dobytka

- zařízení přenosu energie a technické infrastruktury

- vodní plochy a toky

- jiný druh zemědělských pozemků

- nepřípustná je jakákoliv výstavba objektů trvalého charakteru, s výjimkou zařízení přenosu energie a technické infrastruktury

- **PZ - plochy zemědělských staveb a skladů**

- hlavní využití - objekty a zařízení živočišné a rostlinné výroby, zemědělské služby, mechanizační střediska a pod.;

- přípustné využití: - výrobní činnosti a sklady působící negativně na ŽP v rámci dané plochy, ev. vymezeného pásma hygienické ochrany, které je vymezeno v rozsahu 50 m

- místní komunikace, pěší cesty

- parkoviště a garáže

- vyhrazená zeleň, okrasná a ochranná

- jiné využití ploch (např. bydlení či rekreace) je nepřípustné

- podmínky prostorového uspořádání: - výšková hladina zástavby se stanovuje 12 metrů nad okolním terénem

- objekty s rovnými střechami jsou nepřípustné.

- **ZA - plochy se specifickým využitím v zemědělství**

- hlavní využití: - objekty a zařízení živočišné a rostlinné výroby na nichž zemědělská činnost nepůsobí negativně na širší okolí plochy a objem přepravních vztahů je pro okolí přijatelný a celkově nízký, dále se jedná o

zemědělské farmy, které vedle své výrobní, event. pěstitelské činnosti v zemědělství mohou poskytovat i ubytování pro rekreanty.

- přípustné využití :
 - místní komunikace, pěší cesty
 - parkoviště a garáže
 - vyhrazená zeleň ,okrasná a ochranná
 - prostředí neobtěžující řemeslnické provozy , dílny a sklady
 - plošně nenáročná zařízení pro oddech , volný čas a sportovní aktivity
- podmíněné využití – v tomto konkrétním případě se nestanoví
- nepřípustné využití: - činnosti vedoucí k výraznému zhoršení ŽP, a to jak hlukem, exhalacemi, tak vypuštěním závadných odpadních vod; vliv činností na těchto plochách nesmí negativně zasahovat sousední pozemky s obytnou, ev. rekreační funkcí.
 - veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, obchodní zařízení většího rozsahu a dopravní stavby a služby
 - podmínky prostorového uspořádání -
 - výšková hladina zástavby se stanovuje max. 9 m nad okolním terénem
 - objekty s rovnými střechami jsou nepřípustné.
- **ZOS - zahrady a sady**
 - hlavní využití: - pěstování zeleniny a ovoce
 - přípustné využití: - účelové komunikace, polní cesty
 - cesty pro pěší
 - zeleň ochranná a krajínovorná
 - provizorní zařízení pro uskladnění zemědělských produktů
 - provizorní zařízení pro ochranu zvířete a dobytka
 - zařízení přenosu energie a technické infrastruktury
 - vodní plochy a toky
 - jiný druh zemědělských pozemků
 - jiné využití těchto ploch je nepřípustné; nepřípustná je jakákoliv výstavba objektů trvalého charakteru, s výjimkou zařízení přenosu energie a technické infrastruktury.

6.11. Plochy lesní

- **LES - pozemky určené k plnění funkce lesa (PUPFL)**
 - hlavní využití: lesní hospodářská činnost a myslivost
 - přípustné využití: - účelové komunikace a lesní cesty
 - cesty pro pěší
 - vodní plochy a toky
 - plochy trvalého travního porostu
 - zeleň ochranná a krajínovorná
 - pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství
 - pozemky související dopravní a technické infrastruktury

- nepřípustná je jakákoliv výstavba objektů trvalého charakteru, které nemají vztah k lesnímu hospodářství,
- **LS – pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství**
 - hlavní využití: - provozní místnosti lesního hospodářství sklady a garáže
 - zeleň okrasná, estetická či užitková na vyhrazených pozemcích zařízení občanské vybavenosti a služeb či jiných provozoven v intravilánu
 - přípustné využití: - bydlení zaměstnanců lesního hospodářství
 - drobná zemědělská výroba a chovatelství
 - nepřípustná je jakákoliv výstavba objektů trvalého charakteru, které nemají vztah k lesnímu hospodářství,

6.12. Plochy specifické systému sídelní a krajinné zeleně

- **ZVS - zeleň soukromá a vyhrazená**
 - hlavní využití: - obytná a užitková zeleň na pozemcích tvořících součást obytných ploch v intravilánu
 - zeleň okrasná, estetická či užitková na vyhrazených pozemcích zařízení občanské vybavenosti a služeb či jiných provozoven v intravilánu
 - přípustné využití: - okolí nerušící tělovýchovná a sportovní zařízení
 - malé vodní plochy a toky sloužící vlastníkům pozemku
 - nepřípustné využití: - veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech (§ 13 vyhlášky č. 137/1998 Sb.)
 - veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím,
- **zeleň ochranná a krajnotvorná**
- hlavní využití: - ochrana a tvorba cenného přírodního prostředí obce , důležitá součást krajiny; lemuje vodoteče a vytváří stromořadí podél cest a komunikací, základním jejich rysem je, že tvoří v krajině zelené linie a přispívá k její obyvatelnosti a kulturnosti; nelze ji likvidovat, či jinak znehodnocovat vzhledem k její nezastupitelné úloze v hygieně a estetizaci prostředí a ochraně břehů vodních toků;
- přípustné využití: - cesty pro pěší
 - nízká zeleň, či trvalý travní porost
- nepřípustné využití : jiné využití těchto ploch je nepřípustné.

6.13. Plochy přírodní

- **přírodní prvky územního systému ekologické stability (ÚSES) :**
 - jedná se o biocentra a biokoridory dle zpracovaných územních systémů ekologické stability v rámci řešení územního plánu;
 - **definitivní vymezení bude zpřesněno v rámci projektů pozemkových úprav; do této doby nelze tyto plochy vymezené v Hlavním výkresu narušit, či jinak znehodnotit**

- funkce ÚSES je funkcí překryvnou, tzn., že hlavní využití plochy je dáno funkcí plochy s rozdílným způsobem využití

6.14. Plochy smíšené nezastavěného území, s převažujícím využitím jako plochy lesní – označené symbolem NS

Jedná se převážně o pozemky určené k plnění funkce lesa s hlavním a přípustným využitím jak je popsáno výše pod funkcí 6.11. (**LES**). Tyto plochy mohou obsahovat plochy vodní a vodohospodářské a plochy zemědělské, event. plochy přírodních ekosystémů a pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

- Odlišnosti ve využití a charakteru hospodaření těchto ploch vyjadřují indexy funkcí zastoupených na těchto plochách smíšeného nezastavěného území.
 - p** = přírodní funkce, znamená nutnost hospodaření s ohledem na max. možné zachování přirozených přírodních společenstev a ekologické funkce plochy lesa
 - r** = rekreační nepobytové funkce, znamená nutnost respektovat zvýšený pobyt rekreatantů a návštěvníků těchto částí lesa a možnost vytváření odpočívacích míst pro jejich oddech a respektovat potřeby průchodnosti lesa pro turistiku
 - v** = vodohospodářské funkce, znamená nutnost respektovat budoucí vodohospodářský význam této lesní plochy a neznehodnotit jeho realizaci a funkci v budoucnosti
- Nepřípustná je jakákoliv výstavba objektů trvalého charakteru, která nemá vztah k lesnímu hospodářství ani k dodatečně zastoupené funkci vyjádřené příslušným indexem.
- V případě dodatečné rekreační nepobytové funkce jsou při cestách pro pěší přípustná odpočívadla, event. přístřešky pro turisty.

6.15. Plochy smíšené nezastavěného území, s převažujícím využitím jako plochy zemědělské – označené symbolem NS

Jedná se o pozemky zemědělského půdního fondu, převážně plochy trvalého travního porostu. Tyto plochy mohou obsahovat plochy vodní a vodohospodářské a plochy lesní, event. plochy přírodních ekosystémů a pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

- přípustné využití: - účelové komunikace, polní cesty
 - cesty pro pěší
 - zeleň ochranná a krajínovorná
 - provizorní zařízení pro uskladnění zemědělských produktů
 - provizorní zařízení pro ochranu zvěře a dobytka
 - zařízení přenosu energie a technické infrastruktury
 - vodní plochy a toky
 - jiný druh zemědělských pozemků

- Odlišnosti ve využití a charakteru hospodaření těchto ploch vyjadřují indexy funkcí zastoupených na těchto plochách smíšeného nezastavěného území.
p = přírodní funkce, navržená nutnost hospodaření s ohledem na max. možné zachování přirozených přírodních společenstev a ekologické funkce plochy
r = rekreační nepobytové, znamená nutnost respektovat zvýšený pobyt rekreatantů a návštěvníků těchto částí lesa a možnost vytváření odpočívacích míst pro jejich oddech a respektovat potřeby průchodnosti krajiny pro turistiku
v = vodohospodářské, znamená nutnost respektovat budoucí vodohospodářský význam této lesní plochy a neznehodnotit jeho realizaci a funkci v budoucnosti
- Nepřípustná je jakákoliv výstavba objektů trvalého charakteru, která nemá vztah k zemědělství ani k dodatečně zastoupené funkci, vyjádřené příslušným indexem.
- V případě dodatečné rekreační nepobytové funkce jsou při cestách pro pěší přípustná odpočívadla, event. přístřešky pro turisty.



7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ

7.1. Veřejně prospěšné stavby pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit či uplatnit předkupní právo (dle § 170 a § 101 Sb. Stavebního zákona)

Plochy veřejně prospěšných staveb jsou vymezeny v příslušné grafické dokumentaci v měř. 1:5000.

U VPS uvedených v kap. 7.1.1. a 7.1.2. má být předkupní právo vloženo ve prospěch obce Seletice.

7.1.1. Společné koridory technické a dopravní infrastruktury:

- S1 – severozápadní část obce – komunikace, vodovod, kanalizace a plyn (STP), p.č. 730/21
- S2 – západní část obce – komunikace, vodovod, kanalizace a plyn, p.č. 6/3, 6/6, 2, 730/21
- S3 – západní část obce u křížku – komunikace, vodovod, kanalizace a plyn, komunikace k bytové výstavbě na p.č. 3/2 a 3/1, 730/21
- S4 – jihozápadní část obce – komunikace, vodovod, kanalizace a plyn, p.č. 204/13, 204/14, 204/12
- S5 – jižní část obce – komunikace, vodovod, kanalizace a plyn, p.č. 740/3, 209/1
- S6 – jižní část obce u „Písáku“ – komunikace, vodovod, kanalizace a plyn, p.č. 741, 209/5, 190/1, 75, 209/6, 209/8, 209/9, 214/5, 214/1
- S7 – jižní část obce u „Písáku“ – komunikace, vodovod a plyn, p.č. 214/4, 214/1
- S8 – jižní část obce u „Písáku“ – komunikace, vodovod, kanalizace a plyn, p.č. 246, 214/1, 247, 219/1
- S9 – střední část obce – komunikace, vodovod, kanalizace a plyn, p.č. 742
- S10 – střední část obce – komunikace, vodovod, kanalizace a plyn, p.č. 741
- S11 – jihovýchodní část obce – komunikace, vodovod, kanalizace a plyn, p.č. 754
- S12 – severovýchodní část obce – komunikace, vodovod, kanalizace a plyn, 89/1, 90/1, 10, 99, 93/1, 100/1, 102
- S13 – severovýchodní část obce – komunikace, vodovod, kanalizace a plyn, p.č. 111/5, 759/1
- S14 – jihovýchodní část obce – komunikace a vodovodní přivaděč, p.č.754

7.1.2. Dopravní infrastruktura

- D1 – chodník podél komunikace II. třídy, p.č. 730/21
- D2 – komunikace k plochám výroby u pily, p.č. 204/14
- D3 – sjízdný chodník podél severní strany hřbitova, p.č. 195
- D4 – cesta pro pěší u sportovního areálu, p.č. 754
- D5 – parkoviště u pily, p.č. 204/12
- D6 – komunikace v jihovýchodní části obce, p.č. 97/1, 750/2, 750/1
- D7 – cesta pro pěší v jihovýchodní části obce k zemědělskému areálu, p.č. 750, 436
- D8 – cesta pro pěší v v jihovýchodní části obce, p.č. 748/2

D9 – komunikace k nové výstavbě u zemědělského areálu, p.č. 159/1
D10 – parkoviště u koupaliště, p.č. 754/1
D11 – cesta pro pěší v severovýchodní části katastru obce, p.č. 89/4, 88, 680/1, 679/1, 660, 661, 667/1, 667/3, 667/2, 640/1
D12 – cesty pro pěší ve východní části katastru obce, p.č. 759/1
D13 – cesta pro pěší u „Písáku“, p.č. 209/1, 209/8, 209/9, 209/2
D14 – komunikace k ploše „Na Pískách“, p.č. 730/7

7.1.3. Technická infrastruktura

T1 – přivaděč pitné vody z prostoru obce Mcely, p.č. 755, 774, 765/1, 775
T2 – STP – středotlaký plynovod podél komunikace III. třídy č. 27954 z Doubravan, p.č. 754, 487, 460/2, 459, 125/1
T3 – STP, kanalizace a vodovod v trase komunikace III. třídy č. 27954, p.č. 754
T4 – nový vodojem u stávajícího vodojemu, p.č. 63/5
T5 – vodojem na lesním pozemku, p.č. 219/1
T6 – plochy čistírny odpadních vod, p.č. 143, 136/2, 125/1
T7 – STP, kanalizace a vodovod v trase silnice II. třídy, p.č. 730/1
T8 – STP, kanalizace a vodovod v centrální části obce, p.č. 754
T9 – vodovod v jižní části obce, p.č. 748/2, 431/3, 748/1
T10 – STP, vodovod a kanalizace v severní části obce, p.č. 734
T11 – STP, vodovod a kanalizace u hřbitova, p.č. 195, 138/2
T12 – STP, vodovod a kanalizace v prostoru u rybníka, p.č. 759/1, 754/1
T13 – STP, vodovod a kanalizace v prostoru p.č. 436 a 105

7.2. Veřejně prospěšná opatření (dle § 2 odst. 1 písm. m a dle §101 odst. 1 Stavebního zákona)

7.2.1. Plochy územního systému ekologické stability (ÚSES)

7.2.1.1. Existující a v území využitelné přírodní plochy:

- *s funkcí biokoridoru nadregionálního významu:*

K68 – nadregionální biokoridor navržený k vyhlášení – existující, funkční, p.č. 683/1, 682, 681, 76/1, 218/1, 219/1, 219/2, 765/1, 220, 767, 228, 227, 226

- *s funkcí lokálních biocenter funkčních navržených k vyhlášení*

U22 – p.č. 695

U21 – p.č. 692, 691/1, 692/1, 692/2, 692/3, 694

U20 – p.č. 691,/, 690/2, 686, 687

U25 – p.č. 683/1, 790/2

UB – p.č. 219/2

UC – p.č. 220

UD – p.č. 226

- s funkcí lokálních biokoridorů navržených k vyhlášení
28a – p.č. 687, 730/1, 730/14, 683/1
28 – p.č. 765/1, 219/2, 220

7.2.1.2. Navrhované biokoridory, které je nutno založit:

- K68** – nadregionální biokoridor navržený k založení, p.č. 63/4, 63/5, 162/2, 247, 217, 749, 798
28 – p.č. 237/1, 765/1, 361, 381, 772/1, 239/1, 417/1, 410/1, 355/4, 315, 266/1, 253

7.3. Plochy a koridory pouze s možností uplatnění předkupního práva (§ 101 Stavebního zákona)

Předkupní právo k těmto plochám a koridorům má být vloženo ve prospěch obce Seletice

7.3.1. Veřejná prostranství

- P1 – veřejné prostranství v severní části obce, p.č. 179, 730/23
P2 – veřejné prostranství – urbanistická zeleň u rybníčku v severní části obce, p.č. 9/2, 9/3
P3 – veřejné prostranství – urbanistická zeleň u silnice II. třídy v centru obce, p.č. 754
P4 – veřejné prostranství – původní náves v veřejná zeleň, p.č. 754, 42, 43
P5 – veřejná zeleň u křížku, p.č. 195
P6 – veřejná zeleň u pily, p.č. 204/12
P7 – veřejná zeleň u „Písáku“, p.č. 209/2, 209/9
P8 – veřejné prostranství nad obecním úřadem, p.č. 741
P9 – veřejné prostranství pod obecním úřadem, p.č. 754
P10 – veřejné prostranství a veřejná zeleň u rybníka a koupaliště, p.č. 754/1, 759/1
P11 – veřejné prostranství a veřejná zeleň u pomníku P. Marie jižně od rybníka, p.č. 754

8. DOKUMENTACE ÚZEMNÍHO PLÁNU

Textová část

Textová část územního plánu obsahuje 39 stran textu.

Grafická část

Grafická část územního plánu obsahuje:

Výkres základního členění v měř. 1:5 000

Hlavní výkres v měř. 1:5 000

Výkres veřejně prospěšných staveb opatření a asanací v měř. 1:5000

Výkres koncepce technické infrastruktury v měř. 1:2880 – obsahuje řešení v zastavěné části obce

ODŮVODNĚNÍ

Textová část

Grafická část

Grafická část Odůvodnění obsahuje:

Koordinační výkres v měř. 1:5 000

Výkres širších vztahů v měř. 1 : 50 000

Výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měř. 1:2880

