



# ÚZEMNÍ PLÁN MODLETIC

A - textová část



05/2026

## ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Správní orgán, který ÚP Modletic vydal usnesením č. 2/5/2026 ze dne 6.května 2026 jako opatření obecné povahy č.1/2026/OOP: <b>Zastupitelstvo obce Modletice</b>	Podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:     (otisk úředního razítka)
Datum nabytí účinnosti ÚP: <b>28.května 2026</b>	
Pořizovatel: <b>Obecní úřad Modletice</b>	
Oprávněná úřední osoba pořizovatele jméno a příjmení: <b>Ing. Jiří Aron</b>	
Funkce: <b>starosta obce</b>	



### OBJEDNATEL A POŘIZOVATEL ÚP

OBEC MODLETICE/OBECNÍ ÚŘAD MODLETICE  
MODLETICE 6, 251 01 MODLETICE  
STAROSTA OBCE: ING. JIŘÍ ARON  
TEL.: 323 637 187, [www.modletice.cz](http://www.modletice.cz)  
email [obec@modletice.cz](mailto:obec@modletice.cz)

### ZÁSTUPCE POŘIZOVATELE

Ladislav  
**PRISVICH**

PRISVICH, s.r.o.

NAD ORIONEM 140, 252 06 DAVLE, IČ 27101053  
KANCELÁŘ ZELENÝ PRUH 99/1560, 140 02 PRAHA 4  
JEDNATEL ING. LADISLAV VICH  
TEL. 241 444 053, FAX 241 444 053  
e-mail [prisvich@prisvich.cz](mailto:prisvich@prisvich.cz)

### ZHOTOVITEL A ZPRACOVATEL ÚP



**FOGLAR ARCHITECTS**

KUBIŠTOVA 6/1101, PRAHA 4, IČ 66473021  
KANCELÁŘ TROJICKÁ 1/386, 128 00 PRAHA 2  
VED. PROJEKTANT ING. AKAD. ARCH. PETR FOGLAR  
ING. ARCH. ZUZANA FOGLAROVÁ  
ING. ARCH. JAKUB KOLÍN  
TEL., FAX 224 919 889  
e-mail [foglar@foglar-architects.cz](mailto:foglar@foglar-architects.cz)

### PŘÍSLUŠNÝ KRAJSKÝ ÚŘAD

KRAJSKÝ ÚŘAD STŘEDOČESKÉHO KRAJE, IČ 70891095  
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A KRAJSKÝ STAVEBNÍ ÚŘAD  
ODDĚLENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ  
TEL. 252 280 946, FAX 257 280 775

# ÚZEMNÍ PLÁN MODLETIC - A TEXTOVÁ ČÁST 05/2026

## A – textová část obsah:

<b>A) Vymezení zastavěného území .....</b>	<b>1</b>
<b>B) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot .....</b>	<b>1</b>
B.1) Koncepce rozvoje řešeného území .....	1
B.2) Hodnoty území .....	2
<b>C) Urbanistická koncepce .....</b>	<b>2</b>
C.1) Urbanistická koncepce .....	2
C.2) Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby .....	3
C.3) Systém sídelní zeleně .....	3
<b>D) Koncepce veřejné infrastruktury.....</b>	<b>3</b>
D.1) Koncepce veřejná infrastruktury – veřejná prostranství a občanské vybavení .....	4
D.1.1) Veřejná prostranství .....	4
D.1.2) Občanské vybavení .....	4
D.2) Koncepce dopravní infrastruktury .....	4
D.2.1) Silniční doprava .....	4
D.2.2) Doprava cyklistická.....	5
D.2.3) Pěší doprava .....	5
D.3) Koncepce technické infrastruktury .....	5
D.3.1) Zásobování elektrickou energií .....	5
D.3.2) Zásobování plynem .....	5
D.3.3) Vodní hospodářství.....	6
D.3.4) Nakládání s odpady.....	6
<b>E) Koncepce uspořádání krajiny.....</b>	<b>6</b>
E.1) Koncepce uspořádání krajiny.....	6
E.2) Vymezení ploch změn v krajině .....	7
E.3) Územní systém ekologické stability (ÚSES) .....	7
E.4) Koncepce ochrany krajinného rázu.....	7
E.5) Prostupnost krajiny a protierozní ochrana.....	7
E.6) Vodní toky, plochy, zdroje a ochrana před povodněmi.....	8
E.7) Rekreace .....	8
E.8) Koncepce dobývání ložisek nerostných surovin.....	8
<b>F) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.....</b>	<b>8</b>
F.1) PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ .....	10
F.2) PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ .....	11
F.3) PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ .....	12
F.4) PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY .....	14
F.5) PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ .....	14
F.6) PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY .....	15
F.8) PLOCHY ZELENĚ.....	15
F.7) PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ .....	16
F.8) PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ.....	17
F.9) PLOCHY LESNÍ .....	17
F.10) PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ .....	18
F.11) PLOCHY PŘÍRODNÍ .....	19

<b>G) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci.....</b>	<b>19</b>
G.1) Veřejně prospěšné stavby.....	19
G.2) Veřejně prospěšná opatření .....	20
G.3) Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu .....	20
G.4) Plochy pro asanac.....	20
<b>H) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.....</b>	<b>20</b>
<b>I) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno plánovací smlouvou</b>	
<b>J) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách V území podmíněno zpracováním územní studie .....</b>	<b>21</b>
<b>K) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu .....</b>	<b>21</b>
K.2) Obsah zadání regulačního plánu .....	21
K.3) Zadání regulačního plánu RP1 – U Zámku .....	22
<b>L) Stanovení ploch a koridorů územních rezerv .....</b>	<b>24</b>
<b>M) Vymezení definic pojmů, které nejsou definovány v zákoně č.283/2021 sb. nebo v jiných právních předpisech.....</b>	<b>24</b>
<b>N) Vymezení architektonicky významných staveb nebo urbanisticky významných celků....</b>	<b>25</b>
<b>O) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části....</b>	<b>25</b>

## **B – grafická část      obsah:**

Grafickou část územního plánu Modletic tvoří 3 výkresy:

B1	Výkres základního členění území	1:5000
B2	Hlavní výkres	1:5000
B3	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1:5000

## **A) Vymezení zastavěného území**

- (1) Zastavěné území Modletic se vymezuje ke dni 20. 11. 2025.
- (2) Hranice zastavěného území je zakreslena v grafické části ÚP, a to především ve Výkresu základního členění území (výkres č.B1).

## **B) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot**

### **B.1) Koncepce rozvoje řešeného území**

- (3) Koncepce, stanovená územním plánem, spočívá ve stabilizaci stávajících zastavěných ploch a v regulovaném rozvoji obytné výstavby v zastavitelných plochách způsobu využití SU – smíšené obytné všeobecné, do kterých jsou zahrnuty veškeré plochy pro bydlení.
- (4) Územní plán stanovuje omezený rozvoj ploch pro výrobu drobnou a služby (VD) v návaznosti na plochy stabilizované spočívající v doplnění proluk v komerční zóně Modletice a volných míst mezi zónou a dálnicí D0 a mezi stávající výrobní plochou na jihovýchodním okraji Modletic a obytnou zástavbou. Veškeré výrobní plochy jsou zahrnuty do ploch VD – výroba drobná a služby. Rozvoj výroby drobného měřítka a služeb slučitelné s bydlením je umožněn v plochách SU.
- (5) Koncepce rozvoje je do řešeného území promítnuta vymezením zastavěného území a zastavitelných ploch, rozčleněním na území stabilizované a na plochy změn a vymezením ploch s rozdílným způsobem využití. Podmínky využití těchto ploch jsou stanoveny v kapitole F. Vymezení ploch je znázorněno zejména ve Výkresu základního členění území (v.č.B1), a v Hlavním výkresu (v.č.B2). V konkrétních bodech rozvoj řešeného území představuje:
  - (a) Výstavbu rodinných domů v rozvojových plochách SU, s přípustností bytových domů a řadových RD v rozvojových plochách SU v rámci transformační plochy T.1 a zastavitelných ploch Z.1 a Z.2.
  - (b) Revitalizaci a rekonstrukci centra obce (areál zámku) v rámci ploch smíšených obytných všeobecných (SU).
  - (c) Přestavbu částí výrobních areálů v západní a jižní části Modletic na smíšené obytné území (SU).
  - (d) Koncepční řešení centra obce a navazujících ploch veřejných prostranství stanovením podmínky regulačního plánu (RP.1).
  - (e) Rozvoj občanské vybavenosti v rámci ploch smíšených obytných všeobecných (SU), ploch občanské vybavení veřejné (OV), plochy občanského vybavení hřbitovy (OH), stabilizovaných ploch občanské vybavení sport (OS) a ploch výroba drobná a služby (VD).
  - (f) Rozvoj komerční vybavenosti, služeb, výroby a řemeslné výroby v malém měřítku v rámci ploch smíšených obytných všeobecných (SU) a v plochách výroba drobná a služby (VD).
  - (g) Vymezení územních rezerv pro další rozvoj obytné výstavby (R.1 a R.2).
  - (h) Založení chybějících prvků územního systému ekologické stability a ploch krajinné zeleně.
  - (i) Kultivace prostředí území obce, jako je péče o vymezená veřejná prostranství (PU), budování nových chodníků, rekonstrukce komunikací, úprava veřejných prostranství a dalších hodnotných prvků obce.

- (j) Vymezení přeložky silnice III/00320 (VD.1).
- (k) vymezení cyklotras, cyklostezek a stávajících i návrhových pěších stezek a chodníků.
- (l) Obnovu historického rybníku (K.5).

## **B.2) Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území**

- (6) ÚP vymezuje místní kulturní a historické hodnoty a stanovuje jejich ochranu:
  - (a) V území se nenacházejí nemovité kulturní památky.
  - (b) Architektonickými a historickými hodnotami jsou barokní zámek Modletice, socha Sv. Jana Nepomuckého a kaplička v Doubravici.
  - (c) Urbanistickou hodnotu tvoří areál zámku a sídlo Doubravice se zachovalou historickou strukturou a historickými zemědělskými dvory.
- (7) ÚP vymezuje funkční i návrhové prvky ÚSES jako plochy přírodní všeobecné (NU).
- (8) ÚP vymezuje pro specifická území s přírodními hodnotami a funkcí přírodního parku či předpokladem takového využití jako plochy smíšené nezastavěného území všeobecné (MU).
- (9) Celé řešené území je územím s archeologickými nálezy a nachází se ve 3. kategorii archeologických nálezů.

# **C) Urbanistická koncepce**

## **C.1) Urbanistická koncepce**

- (10) Urbanistická koncepce se zabývá zastavěným a zastavitelným územím a je zakreslena ve výkrese Základního členění území (č. B1), v němž jsou vymezeny zastavitelné plochy. Dále je urbanistická koncepce zakreslena v Hlavním výkrese (č.B2), v němž jsou vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití území, k nimž se vztahují podmínky jejich využití specifikované v kapitole F.
- (11) ÚP vymezuje pro celé zastavěné území obce a zastavitelné plochy dva základní způsoby využití plochy smíšené obytné všeobecné – SU pro obytné území a plochy výroba drobná a služby (VD) pro komerční území. V plochách SU je vedle staveb pro bydlení možné umísťovat i s bydlením související občanskou vybavenost, služby a drobnou výrobu (regulativy plochy viz kapitola F). V zastavěném území sídla Modletice vymezuje ÚP transformační plochu pro funkci SU (T.1). Zastavitelné plochy jsou vymezeny zejména v návaznosti na zastavěné území Modletic (Z.1 – Z.4). U Doubravice je vymezena jedna menší zastavitelná plocha. Koncepčně je kladen důraz na profilování přípustné zástavby bytovými domy v západní části Modletic a (Z.1 a Z.2) a v transformační ploše (T.1) a na zástavbu rodinnými domy ve zbytku území.
- (12) Kromě ploch SU a VD vymezuje ÚP v zastavěném území samostatné plochy občanské vybavenosti OV stávající (zahrnující hasičskou zbrojnici, budovu obecního úřadu a školu) a navrhované (budoucí areál školy v ploše Z.1), sportovní plochy OS (multifunkční hřiště, komerční tenisové kurty), plochy vodní hospodářství TW, plochy zeleně zahradní a sadové ZZ, plochy vodní a vodních toků WT.
- (13) Mimo zastavěné území v návaznosti na silnici III. třídy, pásy zeleně a pěší stezky vymezuje ÚP zastavitelnou plochu Z.5 pro hřbitov (OH).
- (14) ÚP vymezuje mimo kontakt komerční zónou zastavitelné plochy Z.7 a Z.8 oddělené dopravními plochami dálnice D1. Samostatně mimo hlavní sídla vymezuje ÚP zastavěné území areálu výroby u jihovýchodního okraje Modletic a plochy kompostárny mezi rameny křižovatky dálnice D1 se silnicí II/101.

## C.2) Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

(15) ÚP vymezuje celkem 10 zastavitelných ploch:

Označení plochy	Způsob využití – plochy:	Výměra celkem [ha]	
<b>Z.1</b>	SU – smíšené obytné všeobecné	0,91	4,02
	OV – občanské vybavení veřejné	2,92	
	PU – veřejná prostranství všeobecná	0,19	
<b>Z.2</b>	SU – smíšené obytné všeobecné	1,30	
<b>Z.3</b>	SU – smíšené obytné všeobecné	2,89	
<b>Z.4</b>	SU – smíšené obytné všeobecné	1,46	
<b>Z.5</b>	OH- občanské vybavení- hřbitovy	0,40	
<b>Z.6</b>	SU – smíšené obytné všeobecné	0,33	
<b>Z.7</b>	VD- výroba drobná a služby	0,78	
<b>Z.8</b>	VD- výroba drobná a služby	2,76	
<b>Z.9</b>	DS- doprava silniční	0,55	
<b>Z.10</b>	TW- vodní hospodářství	0,33	

(16) ÚP vymezuje 1 transformační plochu:

Označení plochy	Způsob využití – plochy:	Výměra celkem [ha]
<b>T.1</b>	SU– smíšené obytné všeobecné	1,18

## C.3) Systém sídelní zeleně

(17) Systém sídelní zeleně navazuje na koncepci uspořádání krajiny, týká se vymezených ploch zeleně a přírodních ploch v sídle (tj. v zastavěném a zastavitelném území) a je znázorněn v Hlavním výkresu (v.č.B2).

(18) Sídelní zeleň soukromá a nepřístupná je samostatně vymezena v jižní části Modletic a na severním okraji Doubravice jako plochy zeleně zahradní a sadové (ZZ-stav). Zeleň jako součást veřejných prostranství v prostoru komunikací je zahrnuta v plochách PU a v podmínkách jejich využití je stanoveno doplnění nově budovaných komunikací o doprovodné pásy nebo skupiny keřové a stromové zeleně. Veřejná prostranství s převahou zeleně jsou zařazena do funkce ZP. Do funkce ZP je zahrnuta veškerá volně přístupná zeleň v zastavěném území.

(19) ÚP vymezuje pás veřejné zeleně (ZP-návrh) v jihovýchodní části Modletic jako izolační zeleň mezi plochami smíšenými obytnými SU a plochami výrobními VD.

## D) Koncepce veřejné infrastruktury

(20) Veřejná infrastruktura, která zahrnuje infrastrukturu dopravní (plochy pro dopravu), infrastrukturu technickou (inženýrské sítě), občanské vybavení (stavby a aktivity sloužící obyvatelstvu), a veřejná prostranství, je vyznačena v Hlavním výkresu (v.č.B2). ÚP vymezuje stabilizované plochy veřejné infrastruktury: plochy občanské vybavení veřejné (OV), plochy občanské vybavení sport (OS), plochy občanské vybavení hřbitovy (OH) a plochy vodní

hospodářství TW-stav. Menší plochy stávající občanské vybavenosti byly zahrnuty to ploch smíšených obytných SU, které umožňují umístování nové občanské vybavenosti.

- (21) Plochy dálnic a silnic II. a III. třídy v nezastavěném území jsou v ÚP zaneseny jako plochy doprava silniční (DS-stav). Místní komunikace, účelové komunikace a pěší stezky vymezuje ÚP jako plochy veřejná prostranství všeobecná PU. ÚP vymezuje návrhovou plochu DS pro přeložku silnice III/00320 (VD.1), návrh místních komunikací s funkcí PU (VD.2 a VD.11) a koridor nad plochami RZV vymezený územním plánem pro dopravní infrastrukturu CNU.1 pro umístění místní komunikace (VD.10).

## D.1) Koncepce veřejná infrastruktury – veřejná prostranství a občanské vybavení

### D.1.1) Veřejná prostranství

- (22) Rozložení ploch veřejných prostranství je zobrazeno v Hlavním výkresu (výkres č. B2). Předmětné plochy jsou označeny jako veřejná prostranství všeobecná (PU). Jejich součástí je dopravní infrastruktura a převažují zde zpevněné plochy. Územní plán vymezuje jako veřejná prostranství (PU) všechny plochy, které jsou přístupné komukoli bez omezení a které zároveň představují základní komunikační systém obce. Jejich součástí jsou jak silnice, cesty a chodníky, zajišťující dopravní obsluhu území, tak plochy se společenským významem a plochy veřejné zeleně, které jsou důležité pro identitu obce a vytvářejí její neopakovatelný charakter. Veřejná zeleň na veřejných prostranstvích nepřevažující nad zpevněnými plochami je zahrnuta do ploch veřejných prostranství (PU). Veřejná prostranství s převahou zeleně je zařazena do funkce zeleň parková a parkově upravená (ZP).

- (23) ÚP vymezuje plochy veřejné zeleně (ZP) v jižní části Modletic.

- (24) ÚP stanovuje doplnit nové komunikace nejméně jednou řadou liniové zeleně.

### D.1.2) Občanské vybavení

- (25) Územní plán ÚP vymezuje v zastavěném území samostatné stabilizované plochy občanské vybavení veřejné OV (hasičská zbrojnice, budova obecního úřadu a škola), plochy občanské vybavení sport OS (multifunkční hřiště se zázemím a komerční tenisové kurty). Další občanská vybavenost obce je zahrnuta v plochách smíšených obytných SU.

- (26) ÚP vymezuje jednu zastavitelnou plochu občanské vybavení veřejné (OV) v návaznosti na západní okraj Modletic a jednu zastavitelnou plochu občanské vybavení hřbitovy (OH) u křižovatky silnic III/00318 a III/00320. Občanské vybavení je dále součástí hlavního využití v rámci ploch smíšených obytných (SU) a plochy výroby a skladování (VD).

## D.2) Koncepce dopravní infrastruktury

### D.2.1) Silniční doprava

- (27) ÚP vymezuje návrh těchto nových komunikací.

Označení plochy	Navržené využití	Výměra [ha]	Popis, umístění
VD.1	DS	0,37	Přeložka silnice III/00320 od Popoviček východnější trasou s napojením na silnici III/00318 blíže k Doubravici.
VD.2	PU	0,21	Místní obslužná komunikace obsluhující transformační plochu Z.1.

- (28) ÚP vymezuje koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití pro dopravní infrastrukturu CNU.1 pro možné umístění místní komunikace VD.10 na západním okraji k.ú Modletice.
- (29) Místní obslužné komunikace jsou součástí vymezených ploch veřejných prostranství (PU), v zastavitelných plochách budou trasy nových komunikací navrženy v rámci projektové přípravy těchto ploch.
- (30) Potřeba odstavných stání pro dopravu v klidu bude zajištěna v rámci stavebního pozemku rodinného domu (parkování na terénu, garáže). Parkovací stání budou zajištěna přednostně na parkovacích plochách budovaných jako součást nové zástavby, tak aby bylo omezeno parkování u uliční hrany.
- (31) ÚP navrhuje tyto nové prvky dopravní infrastruktury.
- VD.6 Protihluková stěna podél severní hrany komunikace D0.
  - VD.7 Koridor pro umístění místní komunikace k ploše Z.2
  - VD.8 Okružní křižovatky na silnici II/101, silnic III/00318 a III/00320 a silnic III/00318 a III/311
  - VD.9 Autobusová zastávka u silnice III/00318.

### **D.2.2) Doprava cyklistická**

- (32) ÚP vymezuje stávající cyklotrasu č. 0028 Dobřejovice – Modletice – Popovičky – Radimovice – Petříkov – Brtnice – Lojovice – Pyšely.
- (33) ÚP navrhuje cyklotrasu (včetně úseků cyklostezek) od křižovatky silnic III/00318 a III/00320 po silnici III/00318, přes Doubravici a dále podél silnice II/101 směrem na Říčany. V úseku silnice II/101 je navrženo vybudování cyklostezky včetně rozšíření stávajícího přemostění dálnice D1 či doplnění nové lávky pro pěší a cyklisty.

### **D.2.3) Pěší doprava**

- (34) ÚP vymezuje stávající pěší stezky a samostatné chodníky ve volné krajině i v zastavěném území.
- (35) ÚP navrhuje tyto pěší stezky:
- VD.3 Chodník podél silnice II/101 od areálu tenisových kurtů k východnímu okraji Doubravice. Navazující chodníky podél silnice III/00318 k zastávce autobusu Modletice, Doubravice a podél zastavitelné plochy Z.8 do centra Doubravice.
  - VD.4 Pěší stezka od stávající pěší stezky navazující na ulici Za Stodolou a pokračující k silnici III/00319 procházející podél jižního okraje Modletic a Mlýnského rybníku ke stávající pěší stezce u výrobního areálu.
  - VD.5 Pěší stezka od silnice III/00318 kolem zastavitelné plochy Z.1 a Z.2 k hasičské stanici.

## **D.3) Koncepce technické infrastruktury**

### **D.3.1) Zásobování elektrickou energií**

- (36) Územní plán koncepčně stanovuje zrušení a přeložku stávajícího vedení a trafostanice v zastavitelné ploše Z.1. Případné přeložky vedení a nové trafostanice v rozvojových plochách budou řešeny v rámci projektové přípravy těchto území.

### **D.3.2) Zásobování plynem**

- (37) Územní plán zachovává stávající systém zásobování obce plynem, předpokládanou plynofikaci v rámci rozvojových ploch, konkrétní trasování nových vedení a jejich napojení bude řešeno v rámci projektové přípravy těchto ploch.

### **D.3.3) Vodní hospodářství**

(38) Zásobování pitnou vodou:

Všechny nové stavby musí mít vyřešeno zásobování pitnou vodou.

(39) ÚP vymezuje plochu pro umístění vodojemu v zastavitelné ploše Z.10.

(40) Zásobování požární vodou:

Vnější odběrná místa sloužící jako hlavní zdroj požární vody musí být zajištěna v souladu s požadavky ČSN 730873. Jako zdroj požární vody lze využít Zámecký rybník.

(41) Kanalizace splašková:

Všechny nové stavby musí mít zajištěnou nezávadnou likvidaci splaškových vod podle platných předpisů.

(42) Dešťové vody:

U nové zástavby budou dešťové vody likvidovány na vlastním pozemku. Při větším rozsahu výstavby, při projektové přípravě je předepsáno přijmout opatření, aby se nezměnily odtokové poměry území. Odvodnění ploch a areálů nesmí negativně ovlivnit průtoky a jakost vodních toků. V případě nutnosti realizovat retenční nádrže a regulovanými odtoky a kontaminované vody čistit na odlučovačích ropných látek.

### **D.3.4) Nakládání s odpady**

(43) Územní plán nevymezuje žádné plochy, které by byly producentem nebezpečných odpadů. Plochy skládek se v řešeném území nevyskytují a ani nejsou přípustné. V rámci funkce VD vymezuje ÚP stávající kompostárnu mezi rameny křižovatky dálnice D1 a silnice II/101. Nově navržená výstavba nebude vyžadovat podstatné změny v současném systému nakládání s odpady.

## **E) Konceptce uspořádání krajiny**

### **E.1) Konceptce uspořádání krajiny**

(44) Konceptce uspořádání krajiny stanovená územním plánem je znázorněna v Hlavním výkresu (v.č.B2) a směřuje k obnovení a posílení funkce takových opatření v krajině, které zajistí její prostupnost, biologické funkce včetně obnovy a udržení rostlinných i živočišných druhů a vzájemné rovnováhy krajiny a osídlení. ÚP vymezuje v místech prvků ÚSES plochy přírodní všeobecné – NU.

(45) Konceptce uspořádání krajiny spočívá v následujících zásadách do krajiny:

- Vymezení dosud nefunkčních prvků ÚSES jako plochy přírodní všeobecné NU – návrh (K.2,K.3, K.4) a funkčních prvků jako NU – stav.
- Vymezení interakčních prvků.
- Vymezení přírodně hodnotných prvků v krajině (zejména významné krajinné prvky registrované VKPR) jako NU – stav.
- Vymezení smíšené zeleně ploch smíšených nezastavěného území všeobecných MU na okrajích zastavěného území jako přechodný a izolační prvek na rozhraní zastavěného území a volné krajiny s formou přírodního parku (K.1).
- Vymezení specifických přírodních ploch v nezastavěném území s přírodní, rekreační (pěší stezky apod.) i izolační funkcí jako plochy smíšené nezastavěného území MU - stav. ÚP vymezuje zejména plochy podél Chomutovického potoka a mezi rameny Dobřejovického potoka jižně od Doubravice.

- Vymezení návrhu liniové zeleně od silnice III/00318 podél nové výstavby Herinku.
- Vymezení návrhu vodní plochy WT (K.5) v místě historického rybníku jižně od Doubravice.

## E.2) Vymezení ploch změn v krajině

(46) Územní plán vymezuje celkem 5 ploch změn v krajině o celkové výměře 5,32 ha:

Označení plochy	Celková výměra [ha]	Navržené využití	Popis
<b>K.1</b>	2,10	MU	Zelený pás podél jihozápadního a jižního okraje Modletic.
<b>K.2</b>	1,23	NU	ÚSES – založení části lokálního biokoridoru LBK.5 a lokálního biocentra LBC.4.
<b>K.3</b>	0,22	NU	ÚSES – založení části lokálního biokoridoru LBK.7
<b>K.4</b>	0,97	NU	ÚSES – založení části lokálního biokoridoru LBK.6
<b>K.5</b>	0,80	WT	Návrh vodní plochy jižně od Doubravice (založení v místě historického rybníka).

Pozn.: význam zkratk navrženého využití viz. kapitola F.

## E.3) Územní systém ekologické stability (ÚSES)

- (47) ÚP navrhuje založení dosud nefunkčních prvků ÚSES (územního systému ekologické stability). V řešeném území se nacházejí prvky lokálního ÚSES: ÚP vymezuje návrhové plochy přírodní všeobecné – NU na orné půdě v místech prvků ÚSES a založení chybějících prvků územního systému ekologické stability nebo jejich částí. V návaznosti na plochy ÚSES navrhuje ÚP interakční prvky prodlužující ekologicky stabilní plochy k dalším přírodně hodnotným plochám v území (VKPR, ÚSES na území Popoviček).
- (48) Územním plánem jsou vymezené tyto prvky územního systému ekologické stability:
- lokální biocentra: **LBC.2, LBC.4**
  - lokální biokoridory: **LBK.5, LBK.6, LBK.7**
- (49) Územní plán vymezuje dva interakční prvky **IP1** a **IP2** na stávající zeleni ploch NP-stav.

## E.4) Koncepce ochrany krajinného rázu

- (50) Územní plán stanovuje tyto zásady ochrany krajinného rázu:
- ochrana a doplnění vegetačních prvků liniové zeleně podél silnic a polních cest jakožto důležitých prvků prostorové struktury a znaků přírodních hodnot
  - orientování rozvoje sídla do proluk a ploch přestaveb v současně zastavěném území nebo do kontaktu se zastavěným územím
  - z hlediska krajinného rázu zachování siluety obce, zejména hladiny střech stávajícího sídla v pohledech z okolní krajiny

## E.5) Prostupnost krajiny a protierozní ochrana

- (51) Územní podmínky pro prostupnost území obce zajišťují v územním plánu plochy, koncepční prvky a trasy zeleně, koncepce veřejných prostranství, koncepce cyklistické dopravy a koncepce pěší dopravy. Prostupnosti krajiny mají dopomoci navržené pěší stezky.
- (52) Protierozní ochranu tvoří zejména prvky ÚSES, lesní porosty, plochy sídelní zeleně, trvalé travní porosty, meze a doprovodná zeleň. ÚP navrhuje protierozní opatření v podobě založení dosud nefunkčních prvků ÚSES a návrhu prvků liniové zeleně.

## E.6) Vodní toky, plochy, zdroje a ochrana před povodněmi

- (53) Územní plán vymezuje stávající vodní plochy a toky nacházející se na území Modletic a navrhuje jednu vodní plochu v místě historického rybníka jižně od Doubravice (K.5). ÚP vymezuje plochy způsobu využití MU – smíšené nezastavěného území všeobecné pro specifická území přírodního parku podél Chomutovického potoka a zamokřované území mezi rameny Dobřejovického potoka u Doubravice.
- (54) ÚP nenavrhuje žádná opatření na ochranu před povodněmi. Dobřejovický potok ani Chomutovický potok nemají vymezeno záplavové území.

## E.7) Rekrece

- (55) Koncepce ÚP vylučuje vznik nových ploch pro rodinnou rekreaci (chat) v krajině. Řešení ÚP podporuje rozvoj nepobytové rekreace v krajině, a to zachováním pěších tras, cyklistických tras, cyklostezek a ochrany atraktivní krajiny.

## E.8) Koncepce dobývání ložisek nerostných surovin

- (56) V řešeném území nejsou evidována žádná ložiska surovin ani chráněná ložisková území. V řešeném území se nenacházejí bodová ani plošná poddolovaná území.

# F) Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití

- (57) Pro plochy U.1 a U.2 (vymezené ve výkresu B1 – výkres základního členění území) jsou územním plánem pro umístování nových staveb, náhradě stávající stavby novostavbou a změnách dokončených staveb stanoveny podmínky vymezeného území s prvky regulačního plánu.
- (58) Pro změny dokončených staveb (přístavby, nástavby, stavební úpravy), které tyto podmínky prostorového uspořádání s prvky regulačního plánu nesplňují, nesmí být jejich narušení dále zhoršováno (preferováno je uvedení stavby do souladu s níže uvedenými podmínkami).

### (59) podmínky vymezeného území s prvky regulačního plánu v ploše U.1:

- každý rodinný dům může obsahovat max. 1 byt, jehož podlahová plocha bude tvořit více než polovinu celkové podlahové plochy rodinného domu
- Výstavba je podmíněna dostatečnou kapacitou zdroje pro zásobování obyvatelstva vodou. Výstavba bude koordinována tak, aby byla předřazena výstavba veřejného vodovodu před výstavbou obytné zástavby a občanského vybavení.
- Výstavba bude koordinována tak, aby byla předřazena výstavba veřejné kanalizace před výstavbou obytné zástavby a občanského vybavení. Podmínkou výstavby v rozvojových plochách je napojení na dostatečně kapacitní obecní splaškovou kanalizaci a ČOV Modletice, v odůvodněných případech (technická nemožnost jiného řešení) je přípustný individuální způsob likvidace splaškových vod (např. pomocí domovních mikročistíren či kořenových ČOV).
- potřeba odstavných stání pro dopravu v klidu bude zajištěna v rámci předmětného stavebního pozemku (parkování na terénu, garáže). Parkovací stání budou zajištěna přednostně na parkovacích plochách budovaných jako součást nové zástavby, tak aby bylo omezeno parkování u hrany komunikace. Výpočet

základního počtu parkovacích stání bude proveden bez procentuální korekce dle přílohy č. 1 vyhl. 146/2024, tabulka č.1 Ukazatele pro výpočet základního počtu parkovacích stání. Podmínkou u stavby rodinného domu je současně min. počet 2 stání na 1 bytovou jednotku na vlastním pozemku.

- Při navrhování a provádění novostaveb i změn dokončených staveb (stavebních úprav, přístaveb a nástaveb ke stávajícím objektům) musí být respektován charakter stávající okolní zástavby a nesmí dojít k narušení výškové hladiny stávajícího sídla

#### **(60) podmínky prostorového uspořádání s prvky regulačního plánu v ploše U.2:**

- Výstavba je podmíněna dostatečnou kapacitou zdroje pro zásobování vodou. Výstavba bude koordinována tak, aby byla předřazena výstavba veřejného vodovodu před výstavbou zástavby plochy příslušného způsobu využití
- Výstavba bude koordinována tak, aby byla předřazena výstavba veřejné kanalizace před výstavbou zástavby plochy příslušného způsobu využití. Podmínkou výstavby v rozvojových plochách je napojení na dostatečně kapacitní obecní splaškovou kanalizaci a ČOV Modletice, v odůvodněných případech
- potřeba odstavných stání pro dopravu v klidu bude v potřebné vypočtené kapacitě zajištěna na vlastním pozemku, včetně parkování zaměstnanců, návštěv a zákazníků. Výpočet bude proveden bez procentuální korekce (dle přílohy č. 1 vyhl. 146/2024, tabulka č.1 Ukazatele pro výpočet základního počtu parkovacích stání).

#### **(61) Výčet ploch s rozdílným způsobem využití:**

SU	smíšené obytné všeobecné
OV	občanské vybavení veřejné
OS	občanské vybavení sport
OH	občanské vybavení hřbitovy
TW	vodní hospodářství
PU	veřejná prostranství všeobecná
ZP	zeleň parková a parkově upravená
VD	výroba drobná a služby
DS	doprava silniční
CNU	koridor nad plochami s RZV vymezený územním plánem pro dopravní infrastrukturu – překryvná funkce
WT	vodní a vodních toků
ZZ	zeleň zahradní a sadová
AP	orná půda
LU	lesní všeobecné
NU	přírodní všeobecné
MU	smíšené nezastavěného území všeobecné
ÚSES	Plochy systému ÚSES (NRBK, LBK, LBC) – překryvná funkce

## F.1) PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

### (62) SU smíšené obytné všeobecné

#### 1 Hlavní využití

- a) pozemky staveb pro bydlení v izolovaných rodinných domech
- b) pozemky oplocených zahrad
- c) obchod, služby a občanské vybavení v parteru staveb pro bydlení
- d) stávající bytové domy

#### 2 Přípustné využití

- a) stavby a zařízení pro služby a maloobchod lokálního významu
- b) samostatné pozemky a stavby občanského vybavení – veřejné infrastruktury (veřejné stravování, hotely nebo penziony do 20 lůžek, kulturní, zdravotní, vzdělávací – MŠ, ZŠ, správní a sportovní zařízení)
- c) veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně, s prvky drobné architektury a mobiliáře
- d) drobné vodní plochy
- e) drobné stavby bezprostředně související s bydlením, např. přístřešky, zimní zahrady, skleníky, kůlny, bazény apod.,

#### 3 Podmíněně přípustné využití

- a) Bytové domy a řadové rodinné domy v plochách Z.1, Z.2, T.1, pod podmínkou realizace ploch veřejné zeleně s prvky městského mobiliáře (lavičky, herní a odpočinkové prvky)
- b) výrobní a podnikatelská činnost, slučitelná s bydlením, za splnění podmínky, že nemá negativní vlivy za hranici pozemků,
- c) zemědělská výroba slučitelná s bydlením, za splnění podmínky, že nemá negativní vlivy za hranici pozemků
- d) garáže a odstavná místa související se zástavbou na pozemku
- e) nezbytná související technická vybavenost
- f) bydlení v plochách Z.1 a Z.2 je podmíněně přípustné pod podmínkou prokázání splnění hygienických limitů hluku zejména z dálnice D0 (Pražský okruh) v chráněném vnitřním a venkovním prostoru staveb při umístování staveb pro bydlení, a to akustickou studií, v souladu s požadavky § 30 zákona a § 12 č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a § 12 nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů.

#### 4 Nepřípustné využití

- a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména samostatné stavby pro dopravu (hromadné či řadové garáže)
- b) výrobní a podnikatelská jako převládající využití pozemku
- c) zemědělská výroba jako převládající využití pozemku
- d) veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí (hluk, prach, exhalace, nadměrná dopravní zátěž) překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech (např. sklady, autoklempírny, autolakovny, zámečnické a truhlářské dílny)
- e) všechny záměry, tj. stavby, činnosti a technologie, uvedené v příloze č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů
- f) vyloučeny jsou srubové stavby
- g) řadové rodinné domy

- 5 **Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**
- a) minimální velikost nově oddělovaných stavebních pozemků rodinných domů v zastavěném území i zastavitelných plochách: 650 m<sup>2</sup>,
  - b) maximální výšková hladina nové zástavby:  
pro izolované RD: max. 2NP + P, max. 12 m;  
pro bytové domy: max. 2NP + P nebo 2 NP+ ustoupené 3.NP, max. 12 m,  
v ploše T.1 max. 3NP + P nebo 3 NP+ ustoupené 4.NP, max. 15 m
  - c) koeficient zastavění pozemku: izolované RD: max. 30 %; bytové domy: max. 40 %;
  - d) koeficient zeleně: izolované RD: min. 40 %; bytové domy: min. 30 %;
  - e) v ploše Z.6 lze umístit max. 2 RD
  - f) stavby doplňující funkce (podnikatelská nebo výrobní činnost) nepřesáhnou hmotově hlavní stavbu pro bydlení
  - g) podél Chomutovického potoka bude ponechán nezastavitelný pás o šířce min. 6 m od břehové čáry
  - h) veškerá doprava v klidu (tj. parkování všech vozidel) musí být zajištěna na vlastním pozemku v počtu min 2 stání na 1 byt, v plochách U.1 dle podmínek stanovených v rámci vymezeného území s prvky regulačního plánu

## F.2) PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

### (63) OV občanské vybavení veřejné

- 1 **Hlavní využití**
  - a) pozemky staveb pro veřejnou správu, vzdělávání a výchovu, sociální služby, zdravotnictví, kulturu, ochranu obyvatelstva
  - b) veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně, s prvky drobné architektury a mobiliáře
- 2 **Přípustné využití**
  - a) tělovýchovná a sportovní zařízení
  - b) doplňková komerční občanská vybavenost
  - c) nezbytná související dopravní a technická vybavenost
- 3 **Podmíněně přípustné využití**
  - a) není stanoveno
- 4 **Nepřípustné využití**
  - a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- 5 **Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**
  - a) koeficient zastavění pozemku č.56/1 a 56/2: max. 30 %
  - b) koeficient zeleně na pozemku č.56/1 a 56/2: min. 50 %;
  - c) maximální výšková hladina nové zástavby: max. 3NP, max. 15 m;

### (64) OS občanské vybavení sport

- 1 **Hlavní využití**
  - a) pozemky staveb pro tělovýchovu a sport, otevřená sportoviště a hřiště
  - b) sportovní zázemí (šatny, WC, klubovny)
- 2 **Přípustné využití**
  - a) veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně, s prvky drobné architektury a mobiliáře

- b) doplňková komerční občanská vybavenost
  - c) související technická vybavenost (zařízení pro provoz a údržbu)
  - d) nezbytná související dopravní vybavenost (zásobování, parkování)
- 3 **Podmíněně přípustné využití**
- a) není stanoveno
- 4 **Nepřípustné využití**
- a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- 5 **Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**
- a) nejsou stanoveny

## **(65) OS občanské vybavení hřbitovy**

- 1 **Hlavní využití**
- a) plochy pohřebišť
- 2 **Přípustné využití**
- a) pěší cesty a plochy veřejné zeleně s prvky drobné architektury (sochy, kříže) a mobiliářem (lavičky, odpadkové koše)
  - b) nezbytná zařízení a stavby související s hlavním využitím
  - c) zeleň
- 3 **Podmíněně přípustné využití**
- a) není stanoveno
- 4 **Nepřípustné využití**
- a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- 5 **Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**
- a) nejsou stanoveny

## **F.3) PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ**

### **(66) VD výroba drobná a služby**

- 1 **Hlavní využití**
- a) stavby a pozemky pro výrobu a skladování
- 2 **Přípustné využití**
- a) stavby pro obchod
  - b) zařízení a objekty občanského vybavení
  - c) veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně, s prvky drobné architektury a mobiliáře
  - d) nezbytná související dopravní a technická vybavenost
  - e) pozemky staveb a zařízení pro drobnou výrobu
  - f) služby (vč. řemeslných dílen a opraven)
  - g) stavby pro administrativu
  - h) opravny a půjčovny průmyslového zboží
  - i) komerční sportovní zařízení
  - j) stravovací zařízení

- k) garáže, parkoviště
- l) čerpací stanice pohonných hmot
- m) byt správce či majitele v rámci objektu hlavního využití

### 3 Podmíněně přípustné využití

- a) konkrétní záměry v území budou ve fázi projektové přípravy předloženy Krajskému úřadu Středočeského kraje jako příslušnému úřadu k vyjádření, zda budou či nebudou předmětem posouzení vlivů na životní prostředí ve smyslu §4 odst. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů.
- b) podmínkou změn v území v ploše VD.3 je realizace sadových úprav na pozemcích parc. č. 694/1, 701 a 705/3 v podobě pásu zeleně podél plochy VD.3 v šíři min. 30 m.
- c) Jediným přípustným využitím plochy VD.4 jsou (kromě ploch zeleně) plochy stávající kompostárny a zařízení pro její provoz včetně oplocení. Podmínkou pro provoz kompostárny je, že negativní účinky na obytnou zástavbu nepřekročí za hranicemi plochy nad přípustnou míru limity uvedené v příslušných předpisech

### 4 Nepřípustné využití

- a) plochy, stavby a zařízení, které by byly zdrojem nebezpečných odpadů
- b) veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky překračující nad přípustnou míru limity uvedené v příslušných předpisech zasahují za hranice areálu
- c) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména výroby těžkého průmyslu
- d) všechny záměry, tj. stavby, činnosti a technologie, uvedené v příloze č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů
- e) všechny záměry, tj. stavby, činnosti a technologie, které nesplní podmínky hygienických limitů hluku vůči stavbám pro bydlení dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací
- f) stavby a zařízení pro nakládání s odpady
- g) stavby a zařízení pro výrobu elektrické energie s výjimkou solárních článků na objektech s jiným využitím
- h) samostatné objekty pro bydlení

### 5 Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- a) výška staveb:
  - max. 12 m nad okolním (původním, na plochu stavby navazujícím) terénem,
  - v ploše VD.1 max. 16 m; maximální výška může být překročena pouze v odůvodněném případě u některých stavebních prvků (např. schodišťové věže apod.)
  - v ploše VD.5 je max. 12 m a je vztažena k nejvyššímu bodu stávajícího rostlého terénu bezprostředně souvisejícího pozemku, na kterém objekt stojí. Na střechách mohou být umístěna technologická zařízení (např. VZT jednotky, výdechy a komín, fotovoltaika, žebříky, stožáry, antény apod.), které se nezapočítávají do výšky objektu.
- b) koeficient zastavění pozemku: max. 45%;
- c) koeficient zeleně (nezahrnuje retenční nádrže): min. 30%,  
v ploše VD.2 min. 20 %; likvidace dešťových vod bude zajištěna na vlastním pozemku
- d) parkování vozidel bude zajištěno v rámci stavebního pozemku
- e) v plochách VD, přímo sousedících s plochami bydlení, bude při novostavbách zachována, resp. doplněna vzrostlá zeleň na vzájemném rozhraní ploch v pásu o šířce min 5 m.
- f) z plochy areálů bude min. 5% ponecháno pro vnitroareálovou zeleň
- g) v ploše VD.2 u interakčního prvku IP2: nebudou stavby umístovány blíže než 10 m od okraje stávající aleje v ploše interakčního prvku IP2; bude provedena výsadba zeleně v okrajových

partích areálu; na západním okraji plochy v doteku s biokoridorem LBK.7 bude část zeleně realizována bez oplocení, aby došlo k rozšíření koridoru;

- h) případné rozšíření stávající retenční nádrže v ploše VD.1 může být provedeno pouze v případě, bude-li zachováno minimální platné % zeleně

## F.4) PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

### (67) TW vodní hospodářství

#### 1 Hlavní využití

- a) areály a stavby a zařízení technické infrastruktury
- b) specifická zařízení na sítích technické infrastruktury
- c) plochy související dopravní infrastruktury

#### 2 Přípustné využití

- a) plochy zeleně

#### 3 Podmíněně přípustné využití

- a) není stanoveno

#### 4 Nepřípustné využití

- a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

#### 5 Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- a) stavební a technické řešení staveb bude respektovat okolní zastavěná území a zasazení do krajiny

## F.5) PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

### (68) PU veřejná prostranství všeobecná

#### 1 Hlavní využití

- a) veřejně přístupné prostory se společenským významem (náves, ulice, chodníky, veřejná zeleň a další prostory přístupné bez omezení)
- b) plochy veřejně přístupné zeleně v sídle
- c) pozemky komunikací, pěší a cyklistické cesty, cyklostezky

#### 2 Přípustné využití

- a) stavby a zařízení dopravní infrastruktury
- b) stavby a zařízení technické infrastruktury
- c) prvky drobné architektury (sochy, altánky, kašny) a mobiliáře (lavičky, odpadkové koše)
- d) prvky dalšího městského uličního mobiliáře: telefonní budky, prodejní stánky, informační kiosky
- e) drobná dětská hřiště
- f) místa pro třídění odpadu v mobilních nádobách
- g) prvky místních informačních systémů
- h) stavby a zařízení upravující odtokové poměry v území (úpravy pro odvodnění)

#### 3 Podmíněně přípustné využití

- a) není stanoveno

#### 4 Nepřípustné využití

- a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- b) umístování samostatně stojících reklamních billboardů

- 5 **Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**  
a) nové komunikace budou obsahovat, umožní-li to prostorové podmínky v území, doprovodnou liniovou zeleň ve formě alejí nebo podobné intenzivní zeleně (keře apod.),

## F.6) PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

### (69) DS doprava – silniční

- 1 **Hlavní využití**  
a) pozemky staveb a zařízení pozemních komunikací včetně jejich součástí (náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty apod.)
- 2 **Přípustné využití**  
a) pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení (např. autobusové zastávky, odstavná stání pro autobusy)  
b) odstavné a parkovací plochy  
c) chodníky, cyklostezky  
d) stavby a zařízení technické infrastruktury  
e) krajinná zeleň liniová a doprovodná  
f) protihluková opatření
- 3 **Podmíněně přípustné využití**  
a) není stanoveno
- 4 **Nepřípustné využití**  
a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím  
b) umístování samostatně stojících reklamních billboardů
- 5 **Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**  
a) nejsou stanoveny

### (70) CNU - Koridor vymezený územním plánem nad plochami RZV pro dopravní infrastrukturu

před hlavním a přípustným využitím ploch v koridoru CNU.1 má přednost:

- a) umístění místní komunikace včetně doprovodných staveb a zařízení  
b) nezbytná vedení a zařízení technické infrastruktury včetně jejich přeložek

v koridoru není možno provádět:

- a) veškeré činnosti, které nejsou v souladu s hlavním a přípustným využitím  
b) umístování samostatně stojících reklamních billboardů

## F.8) PLOCHY ZELENĚ

### (71) ZP zeleň parková a parkově upravená

- 1 **Hlavní využití**  
a) významné plochy veřejně přístupné zeleně v sídle, obvykle parkově upravené
- 2 **Přípustné využití**  
a) pěší a cyklistické stezky, hipostezky  
b) dětská hřiště  
c) drobné vodní plochy  
d) stavby a zařízení technické infrastruktury

- e) prvky drobné architektury (sochy, altánky, kašny) a mobiliář (lavičky, odpadkové koše)
- f) mobiliář pro rekreaci a relaxaci
- g) stavby a zařízení upravující odtokové poměry v území (drobné retenční nádrže)
- 3 Podmíněně přípustné využití
  - a) protihluková opatření
- 4 Nepřípustné využití
  - a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- 5 Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu
  - a) realizace zpevněných ploch pouze po prověření, že prokazatelně neexistuje alternativní řešení
  - b) při realizaci dopravní infrastruktury podél takové stavby realizovat liniovou výsadbu zeleně

## **(72) ZZ zeleň zahradní a sadová**

- 1 **Hlavní využití**
  - a) Plochy soukromé zeleně, zpravidla oplocené (zahrady, sady, zahradnictví, neveřejný park)
- 2 **Přípustné využití**
  - a) parky a zahrady
  - b) dětská hřiště, sportovní stavby a zařízení pro obsluhu plochy
  - c) prvky drobné architektury (sochy, altánky, kašny) a mobiliář (lavičky, odpadkové koše)
  - d) stavby a zařízení technické infrastruktury
  - g) drobné vodní plochy
  - h) účelové komunikace, pěší a cyklistické stezky
  - i) stavby a zařízení upravující odtokové poměry v území (úpravy pro odvodnění)
- 3 **Podmíněně přípustné využití**
  - a) nespecifikováno
- 4 **Nepřípustné využití**
  - a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- 5 **Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**
  - a) max. plocha zastavění jednoho objektu 100 m<sup>2</sup>
  - b) minimalizace zastavěných ploch

## **F.7) PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ**

### **(73) WT vodní a vodních toků**

- 1 **Hlavní využití**
  - a) pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití
- 2 **Přípustné využití**
  - a) plochy a koridory ÚSES
  - b) doprovodná zeleň – břehové porosty
  - c) nezbytné vodohospodářské stavby a zařízení
- 3 **Podmíněně přípustné využití**
  - a) není stanoveno

- 4 **Nepřípustné využití**
  - a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- 5 **Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**
  - a) nejsou stanoveny

## F.8) PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

### (74) AP orná půda

- 1 **Hlavní využití**
  - a) zemědělská produkce na zemědělském půdním fondu, zejména na orné půdě
- 2 **Přípustné využití**
  - a) stavby, zařízení a opatření nezbytné pro obhospodařování zemědělské půdy v nezastavěném území, pro pastevectví apod. (např. přístřešky pro dobytek)
  - b) související dopravní a technická infrastruktura (např. polní cesty, závlahy, odvodnění)
  - c) stavby a zařízení technické infrastruktury
  - d) pěší a cyklistické stezky, hipostezky
  - e) doprovodná zeleň podél cest
  - f) protihluková opatření dopravních staveb
  - g) prvky a plochy krajinné zeleně (meze, aleje, mokřady), zpomalující odtok vody z krajiny
- 3 **Podmíněně přípustné využití**
  - a) pozemní komunikace
- 4 **Nepřípustné využití**
  - a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
  - b) areály zemědělské výroby
- 5 **Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**
  - a) případné stavby, zařízení a opatření musí být umístovány s ohledem na charakter vymezené plochy a s ohledem na začlenění do krajiny,
  - b) zastavěná plocha staveb pro obhospodařování zemědělské půdy a pastevectví (např. uskladnění sena a slámy): max. 150 m<sup>2</sup>
  - c) výška staveb pro obhospodařování zemědělské půdy a pastevectví: max. 6 m

## F.9) PLOCHY LESNÍ

### (75) LU lesní všeobecné

- 1 **Hlavní využití**
  - a) pozemky určené k plnění funkce lesa
- 2 **Přípustné využití**
  - a) plochy a koridory ÚSES
  - b) stavby a zařízení pro lesní hospodářství
  - c) související dopravní a technická infrastruktura
  - d) pěší a cyklistické stezky, hipostezky
  - e) drobné vodní plochy
- 3 **Podmíněně přípustné využití**
  - a) realizace zpevněných ploch pouze po prověření, že prokazatelně neexistuje alternativní řešení

- 4 **Nepřípustné využití**
  - a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- 5 **Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**
  - a) nejsou stanoveny

## **F.10) PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

### **(76) MU smíšené nezastavěného území všeobecné**

- 1 **Hlavní využití**
  - a) zemědělská produkce na zemědělském půdním fondu, zejména trvalé travní porosty
  - b) prvky a plochy významné krajinné zeleně (meze, aleje), významné krajinné prvky
  - c) plochy, v nichž lze obecně těžko oddělit lesní, vodní a jiné typy přírodních ploch
- 2 **Přípustné využití**
  - a) plochy a koridory ÚSES
  - b) parkové plochy
  - c) prvky drobné architektury (sochy, altánky, kašny) a mobiliář (lavičky, odpadkové koše)
  - d) stavby, zařízení a opatření nezbytné pro obhospodařování zemědělské půdy v nezastavěném území, pro pastevectví apod. (např. silážní žlaby, přístřešky pro dobytek)
  - e) vodní plochy, zamokřené plochy
  - f) ostatní plochy nezastavěného území, které nejsou hospodářsky využitelné a lze je proto ponechat přirozenému vývoji
  - g) účelové komunikace, pěší a cyklistické stezky, hipostezky
  - h) protihluková opatření
  - i) související dopravní a technická infrastruktura (např. polní cesty, závlahy, odvodnění--nezbytné liniové stavby technické infrastruktury)
  - j) oplocení pastevních areálů a výběhů formou ohradníků
  - k) změny kultury
- 3 **Podmíněně přípustné využití**
  - a) stavby a zařízení technické infrastruktury
- 4 **Nepřípustné využití**
  - a) veškeré další stavby
  - b) činnosti, které jsou v rozporu s trvale udržitelným způsobem obhospodařování krajiny
- 5 **Podmínky prostorového uspořádání vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu**
  - a) případné stavby, zařízení a opatření musí být umístovány s ohledem na charakter vymezené plochy a s ohledem na začlenění do krajiny,
  - b) zastavěná plocha staveb pro obhospodařování zemědělské půdy a pastevectví (např. uskladnění sena a slámy): max.150 m<sup>2</sup>
  - c) max. plocha zastavění jednoho nezemědělského objektu 50 m<sup>2</sup>
  - d) výška staveb pro obhospodařování zemědělské půdy a pastevectví: max. 6 m

## F.11) PLOCHY PŘÍRODNÍ

### (77) NU přírodní všeobecné

- 1 **Hlavní využití**
  - a) plocha přírodní zajišťující podmínky pro ochranu přírody a krajiny
  - b) plochy a koridory ÚSES a související přírodně cenné pozemky (meze, aleje), významné krajinné prvky
- 2 **Přípustné využití**
  - a) využití zajišťující přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám
  - b) jiné využití jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu; u vodních toků např. revitalizace a obnova břehových porostů, drobné vodní plochy, na mokřích nivách např. přirozená sukcese (zarůstání olšemi a vrbami); změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES
  - c) ohradníky a stavby pro letní pastvu dobytka za splnění podmínky, že je zachována průchodnost krajinou
  - d) pěší stezky ve formě nezpevněných mlatových cest, dřevěné lávky apod.
- 3 **Podmíněně přípustné využití**
  - a) liniové stavby dopravní a technické infrastruktury na základě prokázání, že umístěním nedochází k nevhodnému zásahu a je vyloučena možnost narušení funkčnosti prvků a koridorů územního systému ekologické stability a průchodnosti krajiny
  - b) lesní plochy pouze v případě, že se jedná o lesní biocentra a lesy s přirozenou skladbou dřevin
- 4 **Nepřípustné využití**
  - a) veškeré stavby (včetně oplocení)
  - b) činnosti, které jsou v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny
- 5 **Podmínky prostorového uspořádání vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu**
  - a) nejsou stanoveny

## G) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci

### G.1) Veřejně prospěšné stavby

(78) Územním plánem Modletic jsou vymezeny tyto plochy a koridory veřejně prospěšných staveb:

Označení	Popis VPS
<b>Dopravní infrastruktura</b>	
VD.1	Přeložka silnice III/00320 od Popoviček k silnici III/00318 východnější trasou.
VD.2	Místní obslužná komunikace obsluhující zastavitelnou plochu Z.1.
VD.3	Chodníky podél silnice II/101 a podél silnice III/00318 v komerční zóně.
VD.4	Pěší stezka od Mlýnského rybníku ke stávající pěší stezce na jižním okraji Modletic.

VD.5	Pěší stezka podél jižního a východního okraje zastavitelné plochy Z.1.
VD.6	Protihluková stěna podél severní hrany komunikace D0.
VD.7	Koridor pro umístění místní komunikace k ploše Z.2
VD.8	Okružní křižovatky silnic II/101 a III/00318 a silnic III/00318 a III/00320.
VD.9	Autobusová zastávka u silnice III/00318.
<b>Technická infrastruktura</b>	
VT.1	Vodojem v ploše Z.10
VT.2	Přeložka vedení VN 22kV a zrušení trasy v areálu mikroregionální základní školy. - přesná poloha bude určena v rámci projektové přípravy území plochy Z.1
VT.3	Nová trafostanice u zastavitelné plochy Z.1
<b>Občanské vybavení</b>	
VO.1	Občanská vybavenost v zastavitelné ploše Z.6 – hřbitov.
VO.2	Občanská vybavenost v zastavitelné ploše Z.1 – areál mikroregionální základní školy
<b>Snižování nebezpečí v území – zvyšování retenční schopnosti území</b>	
VN.1	Založení vodní plochy K.5

## G.2) Veřejně prospěšná opatření

(79) Územním plánem Modletic nejsou vymezeny veřejně prospěšná opatření.

## G.3) Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu

(80) Územní plánem Modletic nejsou vymezeny žádné plochy pro stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.

## G.4) Plochy pro asanaci, pro které lze vyvlastnit

(81) Územní plánem Modletic nejsou vymezeny žádné plochy asanace.

# H) Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny

(82) Orgán ochrany přírody příslušný podle ust. § 77a odst. 4 písm. n) zákona konstatoval, že v souladu s ust. § 45i odst. 1 zákona lze vyloučit významný vliv předložené koncepce, samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality a ptačí oblasti.

## I) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách území podmíněno plánovací smlouvou

(83) Územní plán Modletic vymezuje 5 ploch s podmínkou uzavření plánovací smlouvy s obcí se lhůtou do 6 let od nabytí účinnosti ÚP Modletic:

PS.1	Transformační plocha T.1 (plocha s podmínkou zpracování RP.1)
PS.2	Zastavitelná plocha Z.4
PS.3	Zastavitelná plocha Z.3
PS.4	Zastavitelná plocha Z.8
PS.5	Zastavitelná plocha Z.2

(84) Plánovací smlouva s obcí musí obsahovat zejména tyto povinnosti stavebníků:

- vybudování technické infrastruktury,
- vybudování komunikací a veřejných prostranství
- realizace uliční a veřejné zeleně

## J) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

(85) Územní plán Modletic nevymezuje žádné plochy s podmínkou pořízení územní studie.

## K) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu

(86) **K.1)** Územní plán Modletic vymezuje 1 plochu s podmínkou vydání regulačního plánu.

Označení plochy	Název	Výměra [ha]	Umístění způsob využití	Lhůta pro pořízení
RP.1	Modletice- U zámku	1,18	<u>Transformační plocha T.1</u> SU – smíšené obytné všeobecné	6 let od nabytí účinnosti ÚP

(87) V plochách s podmínkou zpracování RP.1 Modletice- U Zámku je pro zahájení jakékoliv výstavby současně stanovena podmínka uzavření plánovací smlouvy s obcí.

### K.2) Obsah zadání regulačního plánu

(88) Zadání regulačního plánu má následující strukturu:

- vymezení řešeného území

2. požadavky na vymezení a využití pozemků
3. požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb
4. požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury
5. požadavky na ochranu hodnot a charakteru území a krajinného rázu
6. vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a pozemků pro asanaci
7. podmínky pro požární ochranu
8. vymezení záměrů, pro které je uzavření plánovací smlouvy podmínkou pro rozhodování
9. požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění

### **K.3) Zadání regulačního plánu RP.1 Modletice – U Zámku**

(89) ÚP Modletic stanovuje zadání Regulačního plánu RP.1 Modletice – U zámku:

K.3.1. Území leží na západním okraji Modletic v zastavěném území. Je zařazeno do transformační plochy T.1 pro plochy smíšené obytné všeobecné (SU).

Řešené území má rozlohu 1,18 ha a je graficky vyznačeno ve výkresu č.B.1 (výkres základního členění území - ZČU).

K.3.2. RP bude řešit území ploch smíšených obytných (SU). RP navrhne soustavu veřejných prostorů (ulic a veřejných prostranství), která zajistí prostupnost území a dopravní obsluhu stavebních pozemků.

Regulační plán rozčlení řešené území na jednotlivé stavební pozemky, které budou provázány s veřejně přístupnými plochami s umístěním veřejné zeleně a dalšími veřejnými prostranstvími. RP bude řešit navazující plochy veřejných prostranství před zámkem a ulic Za Stodolou a silnice III/00318. Návaznost na prostor před zámkem a kolem sochy Sv. Jana Nepomuckého bude řešen jako hlavní veřejné prostranství obce s ohledem na význam zámku a napojení na nádvoří zámku.

K.3.3. Navržená struktura zástavby zohlední blízkost sousedících zastavitelných ploch Z.1 a Z.2 a bude respektovat charakter přilehlého zastavěného území, zejména zámku a stávajících bytových domů. RP zohlední historický stav a význam prostorů před zámkem s důrazem na obnovu významu místa a významu zámku jako centra osídlení Modletic.

RP stanoví zástavbu bytovými domy s kapacitami pro občanskou a komerční vybavenost v samostatných objektech nebo v parteru bytových domů.

RP stanoví podrobné regulativy prostorového uspořádání území, zejména uliční čáru, stavební čáru, a popřípadě stanoví nezastavitelnou část pozemků, pokud tak vyplýne z existence ochranných pásem infrastruktury, kompozičních záměrů nebo záměrů ochrany přírody.

RP v rámci trasování komunikací stanoví jejich prostorové uspořádání, tedy šířkový profil uličního prostoru, pravidla pro oplocení stavebních pozemků, a případně stanoví nároky na stanovení neoplocených úseků uliční čáry, pokud to koncepce řešení vyžádá.

RP stanoví pravidla pro oplocení pozemků.

RP stanoví pravidla pro výšku staveb, a případné nároky na výškové osazení staveb (na základě skutečných výškových údajů).

Regulační plán navrhne uliční čáry a stanoví přesná pravidla pro řešení hranice mezi zastavitelnou a nezastavitelnou částí území.

Uspořádání staveb v ploše SU bude respektovat regulativy, stanovené v ÚP Modletic pro plochy smíšené obytné všeobecné (SU).

K.3.4. Požadavky na řešení dopravní infrastruktury:

Součástí RP bude řešení dopravy a dopravní napojení území: RP vymezí kromě dopravního prostoru a jízdních pruhů případně i plochy pro odstavná stání vozidel a plochy pro pěší provoz.

Plocha bude obsloužena ze silnice III/00318.

Podmínkou při návrhu RP a vymezení pozemků je návrh dopravního napojení lokality a její návaznost na stávající zástavbu.

Požadavky na řešení technické infrastruktury:

RP bude respektovat stávající i nově navrhovaná zařízení technické infrastruktury včetně ochranných pásem. Ze stávající infrastruktury jde zejména o elektrické vedení VN 22kV s trafostanicí v jižní části řešeného území.

Řešení RP se dotýká problematiky zásobování území pitnou vodou, řešení likvidace splaškových vod a zásobování elektrickou energií.

Řešené území bude odkanalizováno do stokové sítě obecní kanalizace.

Prostorové uspořádání technické infrastruktury bude řešeno koordinovaně s návrhem veřejných prostor, zejména s řešením dopravy a vymezením ploch veřejné zeleně.

#### K.3.5. Dotčení prvků ÚSES a zájmů ochrany přírody a krajiny:

V řešeném území se nenachází ani s ním nesousedí žádné prvky ÚSES ani přírodně hodnotné plochy.

Ochrana ZPF: Při řešení regulačního plánu nebude dotčeno.

Ochrana PUPFL (pozemků určených k plnění funkcí lesa): Při řešení regulačního plánu nebudou dotčeny lesní pozemky ani jejich ochranné pásmo.

Ochrana ovzduší: RP nebudou dotčeny zájmy ochrany ovzduší. V řešeném území neumožní stanovené podmínky využití ploch zhoršení stávajících kvalitativních hodnot ovzduší.

#### K.3.6. Jako veřejně prospěšné stavby budou vymezeny tyto stavby:

Zásobování vodou a odkanalizování území: trasy vodovodních a kanalizačních řadů

Zásobování elektrickou energií: nové trafostanice, nové trasy kabelového, případně nadzemního elektrického VN vedení, včetně vyvolaných přeložek;

Pozemní komunikace a veřejná prostranství (plochy pro dopravu): případně nová významná veřejná prostranství a komunikace;

Jako opatření ve veřejném zájmu budou vymezeny tyto prvky v území: plochy pozemků pro veřejnou, rekreační a pobytovou zeleň, plochy veřejných prostranství- náves.

RP stanoví v rámci řešení rozsah asanačních zásahů ve stávajícím výrobním areálu a okolních plochách veřejných prostranství.

#### K.3.7. Z hlediska řešení požární ochrany (PO) bude v návrhu regulačního plánu řešeno: splnění požadavků na parametry přístupových komunikací k objektům a zástavbám podle jejich charakteru požárního zabezpečení, vyplývajícího z požadavků ČSN o požární bezpečnosti staveb, řešení zásobování požární vodou dle ČSN 73 0873, vztahující se k navrhované zástavbě, požadavek na splnění § 41 odst. 1 písm. b) vyhlášky č. 246/2001 Sb. (řešení příjezdových komunikací, popřípadě nástupních ploch pro požární techniku, zajištění potřebného množství požární vody, popřípadě jiné hasební látky).

Řešením RP nebudou dotčeny zájmy obrany státu a civilní obrany.

#### K.3.8. Požadavky na plánovací smlouvu budou specifikovány v době přípravy regulačního plánu. Realizace záměrů v řešeném území je podmíněna uzavřením plánovací smlouvy s obcí (ta je současně podmínkou pro rozhodování).

#### K.3.9. Návrh RP bude zpracován v rozsahu přílohy č. 9 k zákonu č.283/2021 Sb.

Dokumentace bude obsahovat vlastní návrh regulačního plánu a část odůvodnění regulačního plánu (vždy textová a grafická část).

Obsah grafické části návrhu RP:

Hlavní výkres bude obsahovat hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury. Bude obsahovat zvláštní regulativy území - uliční a stavební čáry s rozlišením jejich regulující funkce, vymezení veřejné zeleně a

rozměry veřejných prostranství. Součástí bude napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a hranice zastavěného území a vyskytujících se ochranných pásem (popřípadě v samostatném výkrese zákresu do mapy KN), měřítko hlavního výkresu 1:1000, popřípadě 1:500.

Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření, měřítko výkresu podle potřeby, předpoklad 1 : 1000

Obsah grafické části odůvodnění RP:

Koordinační výkres, měřítko výkresu 1 : 1000, popřípadě 1:500

Výkres širších vztahů dokumentující vazby na sousední území, zejména zastavěné území a krajinné okolí řešeného území, měřítko výkresu předpoklad 1 : 5000.

Výkres případných záborů zemědělského půdního fondu, měřítko výkresu předpoklad 1 : 1000.

Návrh i odůvodnění regulačního plánu budou odevzdány ve 4 kompletních vyhotoveních a v digitální formě (pdf) na CD.

## L) Stanovení ploch a koridorů územních rezerv

(90) Územní plán Modletic vymezuje 2 plochy územních rezerv.

Označení plochy	Celková výměra [ha]	Navržené využití	Popis
R.1	4,30	SU	Rezerva pro plochu smíšenou obytnou.
R.2	2,49	SU	Rezerva pro plochu smíšenou obytnou.

## M) Vymezení definic pojmů, které nejsou definovány v zákoně č.283/2021 Sb. nebo v jiných právních předpisech

(91) Vymezení některých pojmů:

**a) koeficient zastavění pozemku** je podíl maximální přípustné zastavěné plochy pozemku a rozlohy stavebního pozemku, vyjádřený v procentech.

**b) zastavěná plocha pozemku** je součtem zastavěných ploch jednotlivých staveb. Do zastavěné plochy pozemku se pro účely tohoto ÚP nezapočítávají zpevněné plochy (komunikace a nádvoří na stavebním pozemku), prvky drobné architektury (pergoly, altány, apod.) a bazény, pokud nekolidují s koeficientem zeleně

**c) koeficient zeleně** určuje závazně minimální rozsah nízké i vysoké zeleně v rámci stavebního pozemku (nikoliv veřejné zeleně nebo veřejných prostranství), vyjádřený v procentech celkové rozlohy stavebního pozemku

(92) Pro účely tohoto územního plánu se dále vymezují tyto pojmy:

**a) prvky drobné architektury a mobiliáře** představují doplňkové drobné objekty, (altánky, lavičky, odpadkové koše, pítka) a prvky veřejného osvětlení

**b) nezbytná související technická vybavenost** představuje přípojky technické infrastruktury, domovní ČOV, apod.

c) **srubové stavby** zahrnuje stavby z kulatinového masivu, známé také pod pojmem „kanadské sruby“ a dále rustikální srubové stavby „ruského typu“

## **N) Vymezení architektonicky významných staveb nebo urbanisticky významných celků**

(93) Územní plánem Modletic jsou vymezeny tyto architektonicky a urbanisticky významné stavby (zpracování projektové dokumentace podléhá zákonu o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě):

(a) Architektonicky a urbanisticky významné stavby (v území se nenacházejí nemovité kulturní památky):

barokní zámek Modletice  
socha Sv. Jana Nepomuckého  
kaplička v Doubravici

(b) Urbanisticky významné celky:

areál zámku Modletice  
sídlo Doubravice  
(zachovalá historická struktura s historickými zemědělskými dvory)

## **O) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části**

(94) Textová část územního plánu Modletic obsahuje 25 číslovaných stran. Další listy obsahují titulní stranu, předšedku s údaji o pořizovateli, zhotoviteli a projektantovi.

(95) Grafickou část územního plánu Modletic tvoří 3 výkresy:

B1	Výkres základního členění území	1:5000
B2	Hlavní výkres	1:5000
B3	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1:5000