



OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

Zastupitelstva obce Modletice

č. 1/2026/OOP

**ÚZEMNÍ PLÁN
MODLETICE**

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:
Zastupitelstvo obce Modletice

Datum nabytí účinnosti ÚP: **28.května 2026**

Požizovatel: **Obecní úřad Modletice**

Oprávněná úřední osoba pořizovatele
jméno a příjmení: **Ing. Jiří Aron**

Funkce: **starosta obce**

Podpis oprávněné úřední osoby
pořizovatele:

(otisk úředního razítka)



OBEC MODLETICE

ZASTUPITELSTVO OBCE

Modletice 6, 251 01 Modletice, okres Praha-východ, kraj Středočeský, IČO 00640158
Tel.: 323 637 187; e-mail: obec@modletice.cz; <https://www.modletice.cz>; IDS: bdmgbms

čj.: 0834/2026/OUM

V Modleticích dne: 11. května 2026

Vyřizuje: Ing. Vich, PRISVICH, s.r.o.
tel. 241444053, mobil 606638956

Opatření obecné povahy č. 1/2026/OOP

ÚZEMNÍ PLÁN MODLETIC

Zastupitelstvo obce Modletice, příslušné podle ustanovení § 27 odst. 1 písm. d) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**stavební zákon**“), za použití ustanovení § 82 odst. 1 stavebního zákona, § 171 a násl. zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**správní řád**“), ve spojení s § 72 odst. 2 a přílohou č. 8 stavebního zákona, **svým usnesením č. 2/5/2026 ze dne 6. května 2026**

v y d á v á

územní plán Modletic

(dále také jen „**územní plán**“ či „**ÚP Modletic**“), jehož územně plánovací dokumentaci zhotovila firma FOGLAR ARCHITECTS, IČO 66473021, projektantem Ing. arch. Akad. arch. Petrem Foglarem, autorizovaným architektem ČKA 02667, ve formě **opatření obecné povahy č. 1/2026/OOP** (dále také jen „**opatření obecné povahy**“) podle § 73 odst. 1 stavebního zákona.

Územní plán Modletic je základním koncepčním dokumentem obce Modletice k usměrňování územního rozvoje a ochrany hodnot jejího území a **je závazný pro rozhodování v území a další změny v území** podle § 73 odst. 2 stavebního zákona. Územní plán Modletic **stanovuje pro celé území obce Modletice**, tj. katastrální území Modletice u Dobřejovic, základní koncepci rozvoje území obce, urbanistickou koncepci, koncepci veřejné infrastruktury a uspořádání krajiny; **vymezuje** zastavěné území, plochy s rozdílným způsobem využití, zastavitelné plochy, transformační plochy, plochy změn v krajině, systém veřejných prostranství a změn v krajině, plochy veřejně prospěšných staveb a plochy a koridory veřejně prospěšných opatření zelené infrastruktury a **stanovuje** podmínky pro využití těchto ploch a koridorů, **jak je uvedeno v jeho textové a grafické části** takto:

1. Textová část územního plánu obsahuje kapitoly

- A) Vymezení zastavěného území.
- B) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.
- C) Urbanistická koncepce.
- D) Koncepce veřejné infrastruktury.
- E) Koncepce uspořádání krajiny.
- F) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.
- G) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci.
- H) Stanovení kompenzačních opatření podle § 100 odst. 4 stavebního zákona.

- I) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno plánovací smlouvou.
- J) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.
- K) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu.
- L) Stanovení ploch a koridorů územních rezerv.
- M) Vymezení definic pojmů, které nejsou definovány v zákoně č. 283/2021 Sb. nebo v jiných právních předpisech.
- N) Vymezení architektonicky významných staveb nebo urbanisticky významných celků.
- O) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.

2. Grafická část územního plánu obsahuje

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

3. Textová část a grafická část územního plánu Modletic jsou nedílnou součástí opatření obecné povahy č. 1/2026/OOP.

4. Dnem účinnosti územního plánu Modletic pozbývají platnost

- a) územní plán obce Modletice (dále jen „**ÚPO Modletice**“), schválený Zastupitelstvem obce Modletice dne 24. ledna 2002;
- b) změna č. 1 ÚPO Modletice, schválená Zastupitelstvem obce Modletice dne 9. února 2006;
- c) změna č. 2 ÚPO Modletice, schválená Zastupitelstvem obce Modletice dne 1. července 2004;
- d) změna č. 3 ÚPO Modletice, schválená Zastupitelstvem obce Modletice dne 2. prosince 2004;
- e) změna č. 4 ÚPO Modletice, schválená Zastupitelstvem obce Modletice dne 24. srpna 2006;
- f) změna č. 5 ÚPO Modletice, schválená Zastupitelstvem obce Modletice dne 21. září 2006;
- g) změna č. 6 ÚPO Modletice, vydaná Zastupitelstvem obce Modletice dne 18. června 2009;
- h) změna č. 7 ÚPO Modletice, vydaná Zastupitelstvem obce Modletice dne 23. května 2011;
- i) změna č. 8 ÚPO Modletice, vydaná Zastupitelstvem obce Modletice dne 14. ledna 2010;
- j) změna č. 9 ÚPO Modletice, vydaná Zastupitelstvem obce Modletice dne 18. července 2013;
- k) změna č. 10 ÚPO Modletice, vydaná Zastupitelstvem obce Modletice dne 24. června 2015;
- l) změna č. 11 ÚPO Modletice, vydaná Zastupitelstvem obce Modletice dne 6. února 2019;
- m) změna č. 12 ÚPO Modletice, vydaná Zastupitelstvem obce Modletice dne 21. září 2022;
- n) změna č. 13 ÚPO Modletice, vydaná Zastupitelstvem obce Modletice dne 14. května 2025.

5. Dnem účinnosti opatření obecné povahy č. 1/2026/OOP se zrušují

- a) obecně závazná vyhláška obce Modletice č. 1/2002 o závazné části ÚPO Modletice (dále jen „**OZV č. 1/2002**“), účinná dne 8. února 2002;
- b) obecně závazná vyhláška obce Modletice o závazné části změny č. 1 ÚPO Modletice, kterou se mění a doplňuje OZV č. 1/2002, účinná dne 16. března 2006;
- c) obecně závazná vyhláška obce Modletice o závazné části změny č. 2 ÚPO Modletice, kterou se mění a doplňuje OZV č. 1/2002, účinná dne 31. července 2004;
- d) obecně závazná vyhláška obce Modletice o závazné části změny č. 3 ÚPO Modletice, kterou se mění a doplňuje OZV č. 1/2002, účinná dne 2. prosince 2004;
- e) obecně závazná vyhláška obce Modletice o závazné části změny č. 4 ÚPO Modletice, kterou se mění a doplňuje OZV č. 1/2002, účinná dne 19. září 2006;

- f) obecně závazná vyhláška obce Modletice o závazné části změny č. 5 ÚPO Modletice, kterou se mění a doplňuje OZV č. 1/2002, účinná dne 11. října 2006;
- g) opatření obecné povahy č. 1/2009, kterým byla vydána změna č. 6 ÚPO Modletice, účinné dne 16. července 2009;
- h) opatření obecné povahy č. 1/2011, kterým byla vydána změna č. 7 ÚPO Modletice, účinné dne 7. června 2011;
- i) opatření obecné povahy č. 1/2010, kterým byla vydána změna č. 8 ÚPO Modletice, účinné dne 30. ledna 2010;
- j) opatření obecné povahy č. 1/2013, kterým byla vydána změna č. 9 ÚPO Modletice, účinné dne 3. srpna 2013;
- k) opatření obecné povahy č. 1/2015/OOP, kterým byla vydána změna č. 10 ÚPO Modletice, účinné dne 10. července 2015;
- l) opatření obecné povahy č. 1/2019/OOP, kterým byla vydána změna č. 11 ÚPO Modletice, účinné dne 22. února 2019;
- m) opatření obecné povahy č. 1/2022/OOP, kterým byla vydána změna č. 12 ÚPO Modletice, účinné dne 13. prosince 2022;
- n) opatření obecné povahy č. 1/2025/OOP, kterým byla vydána změna č. 13 ÚPO Modletice, účinné dne 20. června 2025.

O d ů v o d n ě n í

Odůvodnění územního plánu Modletic obsahuje textovou část a grafickou část takto:

A. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

1. **Textová část odůvodnění územního plánu Modletic zpracovaná projektantem v rozsahu článku II odst. 1 písm. a) až m) přílohy č. 8 stavebního zákona jako samostatná část územního plánu a označená jako „C – TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ“ je nedílnou součástí tohoto odůvodnění.**
2. **Stručný popis postupu pořízení územního plánu Modletic [čl. II odst. 1 písm. a) přílohy č. 8 stavebního zákona]**

Pořízení územního plánu Modletic schválilo z **vlastního podnětu** usnesením č. 2/9/2020 Zastupitelstvo obce Modletice **dne 7. října 2020** v souladu s § 6 odst. 5 písm. a) a § 44 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**stavební zákon č. 183/2006 Sb.**“), s tím, že nahradí stávající ÚPO Modletice schválený dne 24. ledna 2002.

Následně Zastupitelstvo obce Modletice pověřilo usnesením č. 10/1/2021a ze **dne 3. února 2021** člena zastupitelstva obce, **Ing. Jiřího Arona**, starostu obce, jako „**určeného zastupitele**“ pro spolupráci s pořizovatelem územního plánu Modletic ve smyslu § 47 odst. 1 a násl. stavebního zákona č. 183/2021 Sb. Po kommunálních volbách 2022 byl usnesením č. 8/6/2023 Zastupitelstva obce Modletice ze **dne 7. června 2023** opět pověřen určeným zastupitelem člen zastupitelstva obce, starosta obce **Ing. Jiří Aron**.

Pořizovatelem územního plánu Modletic byl **Obecní úřad Modletice**, který zajistil v souladu s § 6 odst. 2 stavebního zákona č. 183/2006 Sb. splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 stavebního zákona č. 183/2006 Sb. prostřednictvím výkoného pořizovatele, resp. „zástupce pořizovatele“ podle přechodného ustanovení § 316 odst. 2 stavebního zákona, **Ing. Ladislava Vicha a Bc. Ladislava Vicha, DiS.**, kteří mají osvědčení Ministerstva vnitra o zvláštní odborné způsobilosti v územním plánování č. 800017664 a č. 800062677 a splňují kvalifikační požadavky vzdělání a praxe. Ing. Ladislav Vich a Bc. Ladislav Vich, DiS.,

jsou pracovníky právnické osoby, společnosti **PRISVICH, s.r.o.**, IČO 27101053, se kterou byla uzavřena smlouva na pořízení územního plánu Modletic. **Uzavření smlouvy příkazní** se společností PRISVICH, s.r.o., oprávněnou k územně plánovací činnosti podle § 24 odst. 1 stavebního zákona č. 183/2006 Sb., na pořízení územního plánu Modletic, mezi obcí Modletice a společností PRISVICH, s.r.o., schválilo usnesením č. 8/9/2022 Zastupitelstvo obce Modletice ze **dne 21. září 2022** podle § 6 odst. 6 písm. b) stavebního zákona č. 183/2006 Sb.

Návrh zadání územního plánu Modletic zpracoval podle předchozích usnesení Zastupitelstva obce Modletice pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem, starostou obce Ing. Jiřím Aronem, a jeho vystavení k veřejnému nahlédnutí po dobu 30 dnů, a to **od 15. listopadu 2023 do 14. prosince 2023**, oznámil veřejnou vyhláškou čj. 1791/2023/OUM ze **dne 9. listopadu 2023**, a současně jej pořizovatel zaslal jednotlivě subjektům uvedeným v § 47 odst. 2 stavebního zákona č. 183/2006 Sb. dopisem pořizovatele čj. 1792/2023/OUM ze **dne 9. listopadu 2023**.

Na základě výsledků projednání návrhu zadání, tj. vyhodnocení uplatněných vyjádření, stanovisek, podnětů a připomínek k návrhu zadání územního plánu pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem, starostou obce Ing. Jiřím Aronem, upravil pořizovatel návrh zadání ÚP Modletic a předložil jej **dne 9. července 2024** ke schválení Zastupitelstvu obce Modletice.

Zadání územního plánu Modletic schválilo Zastupitelstvo obce Modletice svým usnesením č. 2/7/2024 ze dne 10. července 2024 podle § 6 odst. 5 písm. b) a § 47 odst. 5 stavebního zákona č. 183/2006 Sb. a bylo spolu s doklady o pořizování a schválení **předáno dne 10. září 2024** zhotoviteli, firmě FOGLAR ARCHITECTS, IČO 66473021. Schválené zadání ÚP Modletic bylo zaevidováno v registru územně plánovací činnosti na základě návrhu pořizovatele čj. 2024/117/Vi ze **dne 9. září 2024**.

Při projednávání návrhu zadání ÚP Modletic z listopadu 2023, obdržel pořizovatel **souhrnné vyjádření Krajského úřadu Středočeského kraje**, ředitele krajského úřadu, čj. 143167/2023/KUSK ze dne 6. prosince 2023 (dále jen „**souhrnné vyjádření**“), jehož součástí bylo také **stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje**, odboru životního prostředí a zemědělství, jako věcně a místně příslušného orgánu posuzování vlivů na životní prostředí (dále jen „**orgán SEA**“) podle § 20 písm. b) a § 22 písm. e) 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 (dále jen „**zákon č. 100/2001 Sb.**“), uplatněné u pořizovatele podle § 47 odst. 2 v souladu s § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve kterém **orgán SEA** na základě § 10i odst. 2 zákona č. 100/2001 Sb. k předloženému návrhu zadání ÚP Modletic a kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona č. 100/2001 Sb. **požaduje** v následujících etapách pořizování územně plánovací dokumentace **zpracovat vyhodnocení vlivů ÚP Modletic na životní prostředí** (dále jen „**vyhodnocení SEA**“), po obsahové stránce dle přílohy stavebního zákona č. 183/2006 Sb.

Po schválení zadání ÚP Modletic byla pořizovatelem a určeným zastupitelem, Ing. Jiřím Aronem, starostou obce, diskutována potřeba a účelnost zpracování vyhodnocení SEA, resp. důvody, které k jeho požadování orgánem SEA vedly a výsledkem bylo, že **pořizovatel podal dne 7. října 2024** pod čj. 2024/130/Vi **žádost o změnu souhrnného vyjádření čj. 143167/2023/KUSK ze dne 6. prosince 2023** Krajského úřadu Středočeského kraje, ředitele krajského úřadu, v působnosti orgánu posuzování vlivů na životní prostředí (orgánu SEA), **upuštěním od požadavku zpracování vyhodnocení SEA** návrhu ÚP Modletic.

Na základě žádosti pořizovatele **vydal Krajský úřad Středočeského kraje**, odbor životního prostředí a zemědělství, **změnové stanovisko** čj. 131961/2024/KUSK ze **dne 22. října 2024**, ve kterém se **zpracování vyhodnocení SEA nepožaduje**. Pro zajištění podmínek životního prostředí je postačující, že další plošný rozvoj komerčních a logistických areálů v novém ÚP nebude možný, možné bude pouze doplnění volných stavebních proluk, a zejména to, že cílem nového ÚP Modletic není vymezování nových zastavitelných ploch nad rámec ÚPO Modletice, ale pouze dostavba

stavebních proluk v zastavěném území či vymezení dílčích zastavitelných ploch arondující zastavěné území obce.

Po změnovém stanovisku Krajského úřadu Středočeského kraje, čj. 131961/2024/KUSK ze dne 22. října 2024, kterým bylo změněno souhrnné vyjádření Krajského úřadu Středočeského kraje čj. 143167/2023/KUSK ze dne 6. prosince 2023, jako příslušného orgánu SEA, bylo upraveno znění kapitoly 9 „Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území“ zadání územního plánu Bojanovic, schválené usnesením č. 2/7/2024 Zastupitelstva obce Modletice ze dne 10. července 2024, z níž byl vypuštěn požadavek na zpracování vyhodnocení SEA, a tato úprava byla schválena usnesením č. 2/12/2024 Zastupitelstva obce Modletice ze dne 4. prosince 2024.

Následně bylo pořizovatelem zpracováno a vydáno **úplné znění zadání ÚP Modletic platné ke dni 4. prosince 2024**, které bylo zveřejněno rovněž způsobem umožňujícím dálkový přístup v souladu s § 165 odst. 3 stavebního zákona č. 183/2006 Sb. a předáno bylo **dne 23. ledna 2025** zhotoviteli, firmě FOGLAR ARCHITECTS, IČO 66473021, jako **podklad pro zpracování návrhu územního plánu Modletic**.

Po ukončení etapy zadání ÚP Modletic bylo dále postupováno již podle stavebního zákona, tj. zákona č. 283/2021 Sb., a to s použitím přechodného ustanovení § 323 odst. 1 a 3 stavebního zákona, podle kterého se činnosti při pořizování územně plánovací dokumentace ukončené přede dnem nabytí účinnosti stavebního zákona, tj. přede dnem 1. července 2024 se posuzují podle dosavadních právních předpisů, tj. podle stavebního zákona č. 183/2006 Sb., a dále, že bylo-li ke dni 1. července 2024 zahájeno projednání zadání územního plánu (zahájeno bylo jeho zveřejněním na úřední desce Obecního úřadu Modletice dne 14. listopadu 2023), dokončí se projednání a schválení zadání podle dosavadních právních předpisů, tj. podle stavebního zákona č. 183/2006 Sb. a toto zadání se považuje za zadání územního plánu.

Při pořizování a vydávání územního plánu Modletic, který nevyžadoval zpracování variant řešení, bylo dále postupováno pouze v etapě „NÁVRH“, a to již podle současné právní úpravy § 93 odst. 1 a násl. stavebního zákona. Požadavky na územní plán byly stanoveny v jeho zadání, projednaném a schváleném podle stavebního zákona č. 183/2006 Sb., s tím, že požadavky, které jsou v rozporu se stavebním zákonem, se nepoužijí podle § 323 odst. 3 stavebního zákona.

Návrh územního plánu Modletic s prvky regulačního plánu zhotovila v prosinci 2025 firma FOGLAR ARCHITECTS, IČO 66473021, projektantem Ing. arch. Akad. arch. Petrem Foglarem, autorizovaným architektem ČKA 02667, na základě schváleného zadání, předaného dne 23. ledna 2025, a podle stavebního zákona a jeho prováděcí vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, a dne 7. ledna 2026 jej předala pořizovateli. Vyhodnocení vlivů územního plánu Modletic na udržitelný rozvoj území se nezpracovávalo, jeho zpracování nebylo zadáním požadováno.

Po obdržení návrhu ÚP Modletic pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem, starostou obce Ing. Jiřím Aronem, vyhodnotil podle § 93 odst. 2 stavebního zákona soulad návrhu územního plánu Modletic z 12/2025 s požadavky § 93 odst. 2 stavebního zákona se závěrem, že návrh územního plánu Modletic splňuje požadavky uvedené v § 93 odst. 2 stavebního zákona, a to zejména na jeho úplnost, soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, soulad se zadáním a soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací.

Vzhledem k tomu, že vyhodnocení návrhu územního plánu Modletic bylo kladné, jak je uvedeno v „Prohlášení pořizovatele před zveřejněním“, čj. 2025/030/Vj ze dne 30. prosince 2025, přistoupil pořizovatelem k jeho zveřejnění na národním geoportálu územního plánování a vystavení k nahlédnutí spolu s oznámením jeho společného jednání a veřejného projednání ve lhůtě do 7 dnů podle § 93 odst. 5 stavebního zákona.

Společné jednání o návrhu územního plánu Modletic z 12/2025 se podle § 94 odst. 2 stavebního zákona uskutečnilo v úterý **dne 3. února 2026 od 17:30 hodin** v zasedací místnosti Obecního úřadu Modletice, Modletice 6, 251 01 Modletice, a jeho konání bylo **oznámeno** dotčeným orgánům, krajskému úřadu, obci Modletice, sousedním obcím a registrovaným oprávněným investorům (§ 42 odst. 2 stavebního zákona) jednotlivě pořizovatelem oznámením čj. 2050/2025/OUM ze **dne 29. prosince 2025**, spolu s adresami uložení návrhu ÚP Modletic ke zveřejnění v národním geoportálu územního plánování a rovněž na internetu obce Modletice a společnosti PRISVICH, s.r.o., způsobem umožňujícím dálkový přístup, podle § 93 odst. 5 písm. a) a b) a § 94 odst. 1 stavebního zákona, s tím, že je možné uplatnit **stanoviska a připomínky** nejpozději do **dne 18. února 2026** podle § 94 odst. 3 stavebního zákona. **Společného jednání se nezúčastnil žádný zástupce** přízvaných dotčených orgánů, sousedních obcí, oprávněných investorů či krajského úřadu.

Veřejné projednání návrhu územního plánu Modletic z 12/2025 **s jeho prezentací veřejnosti a odborným výkladem projektanta**, Ing. arch. Akad. arch. Petra Foglara, **s umožněním dotazů veřejnosti**, nařídil pořizovatel po dohodě s určeným zastupitelem, starostou obce Ing. Jiřím Aronem, na úterý **dne 3. února 2026 od 18:00 hodin** v zasedací místnosti Obecního úřadu Modletice, Modletice 6, 251 01 Modletice, podle § 96 odst. 2 stavebního zákona. **Místo a dobu konání veřejné projednání** návrhu ÚP Modletice oznámil pořizovatel veřejnou vyhláškou čj. 2047/2025/OUM ze **dne 29. prosince 2025**, spolu s oznámením míst, kde je možné do návrhu územního plánu nahlížet a poučením o možnosti uplatnění připomínek podle § 97 stavebního zákona. **Pořizovatel zajistil zveřejnění** návrhu ÚP Modletic z 12/2025 k veřejnému nahlédnutí ode dne vyvěšení veřejné vyhlášky, a to **ode dne 1. ledna 2026 do dne 18. února 2026**, v listinné podobě u pořizovatele, a způsobem umožňujícím dálkový přístup v elektronické podobě na internetu obce Modletice a společnosti PRISVICH, s.r.o., a rovněž, v souladu s § 43 odst. 1 a § 93 odst. 5 písm. a) stavebního zákona, v národním geoportálu územního plánování.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem, starostou obce Ing. Jiřím Aronem, **vyhodnotil** podle § 98 stavebního zákona výsledky projednání návrhu ÚP Modletic **a konstatoval**, že ve stanovené lhůtě **do 15 dnů** ode dne konání společného jednání a veřejného projednání, tj. do **dne 18. února 2026**, **byly uplatněny celkem 3 podání s připomínkami** subjektů uvedených v § 94 odst. 3 a § 97 odst. 1 stavebního zákona a § 172 odst. 4 správního řádu. Dotčené orgány uplatnily celkem **9 stanovisek** podle § 94 odst. 3 stavebního zákona.

K připomínkám uplatněným ke společnému jednání a veřejnému projednání návrhu ÚP Modletic zpracoval s ohledem na cíle a úkoly územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem, starostou obce Ing. Jiřím Aronem, **návrh vyhodnocení připomínek** uplatněných k projednání návrhu ÚP Modletic z prosince 2025 podle § 98 odst. 2 stavebního zákona a doručil je dopisem čj. 2026/020/Vj ze **dne 17. března 2026** dotčeným orgánům s výzvou, aby k nim **ve lhůtě do 30 dnů** od obdržení uplatnily stanoviska s tím, že pokud dotčený orgán neuplatní stanovisko v uvedené lhůtě, má se za to, že s návrhy pořizovatele souhlasí. **K návrhu pořizovatele na vypořádání připomínek uplatnily stanovisko pouze 2 dotčené orgány, ostatní dotčené orgány nikoliv.** V uplatněném stanovisku vyjádřily dotčené orgány svůj **souhlas s návrhem pořizovatele**. U ostatních dotčených orgánů, lze dovodit, že vyjádřily svůj **souhlas mlčky** podle § 98 odst. 5 stavebního zákona.

Po ukončení fáze společného jednání a veřejného projednání návrhu územního plánu Modletic byly podle § 101 odst. 1 stavebního zákona doručeny **dne 17. března 2026** Krajskému úřadu Středočeského kraje (dále také jen „**krajský úřad**“) jako nadřízenému orgánu v příloze dopisu pořizovatele čj. 2026/021/Vj ze dne 17. března 2026 **návrh vyhodnocení připomínek a návrh vyhodnocení stanovisek** uplatněných ke společnému jednání a veřejnému projednání návrhu ÚP Modletic z 12/2025. **Krajský úřad Středočeského kraje**, odbor územního plánování a krajský stavební úřad, vydal stanovisko čj. 050063/2026/KUSK ze **dne 9. dubna 2026** se závěrem, že **„neshledal žádné rozpory a lze postupovat v dalším řízení o územního plánu“**.

V souladu s vyhodnocením výsledků projednání pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem, starostou obce Ing. Jiřím Aronem, vypracoval „***Pokyny pro nepodstatnou úpravu návrhu územního plánu Modletic před vydáním***“ podle § 102 odst. 1 stavebního zákona a předal **dne 18. dubna 2026 projektantovi zhotovitele k provedení nepodstatné úpravy návrhu ÚP Modletic před vydáním**, kterou provedl projektant zhotovitele, Ing. arch. Akad. arch. Petr Foglar, podle § 102 odst. 2 stavebního zákona **před podáním návrhu na vydání ÚP Modletic** pořizovatelem. Protože se v souladu s § 103 odst. 1 stavebního zákona nejedná o podstatnou úpravu návrhu ÚP Modletic, ale pouze o **zpřesnění** textové části návrhu ÚP Modletic a jeho odůvodnění, nenařídil pořizovatel opakované projednání podle § 103 odst. 3 stavebního zákona.

Nepodstatně upravený návrh územního plánu Modletic z května 2026 pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem, starostou obce Ing. Jiřím Aronem, předložil **dne 27. dubna 2026 společně s odůvodněním a návrhem na vydání ÚP Modletic** Zastupitelstvu obce Modletice podle § 104 odst. 1 stavebního zákona.

3. Vyhodnocení souladu návrhu ÚP Modletic s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů [§ 104 odst. 1 písm. a) a čl. II odst. 1 písm. b) přílohy č. 8 stavebního zákona]

Soulad návrhu ÚP Modletic s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, vyhodnotil pořizovatel s použitím kapitoly C.2 „**VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA**“ textové části odůvodnění návrhu ÚP Modletice.

ZÁVĚR: Návrh ÚP Modletic je v souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.

4. Vyhodnocení souladu návrhu ÚP Modletic s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů [§ 104 odst. 1 písm. b) a čl. II odst. 1 písm. c) přílohy č. 8 stavebního zákona]

Soulad návrhu ÚP Modletic s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů vyhodnotil pořizovatel s použitím kapitoly C.3 „**VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ**“ textové části odůvodnění návrhu ÚP Modletice.

Při pořizování návrhu ÚP Milovic **byly akceptovány požadavky dotčených orgánů**, které uplatnily ve svých stanoviscích při společném jednání a veřejném projednání. **Na základě vyhodnocení výsledků společného jednání a veřejného projednání** návrhu ÚP Modletic z 12/2025, provedeného ve spolupráci s určeným zastupitelem, starostou obce Ing. Jiřím Aronem, **byly pořizovatelem stanoveny pokyny k nepodstatné úpravě návrhu ÚP Modletic** spojené se zapracováním požadavků dotčených orgánů uplatněných ve stanoviscích ke společnému jednání a veřejnému projednání návrhu ÚP Modletic. **Nepodstatnou úpravu návrhu ÚP Modletic** provedl v květnu 2026 projektant zhotovitele, Ing. arch. Akad. arch. Petr Foglar, a takto byl návrh ÚP Modletic z 05/2026 předložen Zastupitelstvu obce Modletice **dne 27. dubna 2025 k vydání**.

Podrobnosti jsou uvedeny v dokumentech označených jako „*Vyhodnocení společného jednání a veřejného projednání návrhu územního plánu Modletic*“ a „*Pokyny pro nepodstatnou úpravu návrhu územního plánu Modletic před vydáním*“, které jsou **součástí dokladů o pořizování a vydání územního plánu Modletic**.

Při pořizování návrhu územního plánu nebylo třeba vypořádat **žádné nesouhlasné stanovisko** a **nebyly řešeny žádné rozpory** postupem podle § 136 odst. 6 správního řádu.

ZÁVĚR: Návrh ÚP Modletic je v souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů.

5. Vyhodnocení souladu návrhu ÚP Modletic s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací [§ 104 odst. 1 písm. c) a čl. II odst. 1 písm. d) přílohy č. 8 stavebního zákona]

Soulad návrhu ÚP Modletic s Politikou územního rozvoje České republiky, schválenou usnesením vlády ČR č. 929 ze dne **20. července 2009**, ve znění Aktualizace č. 1, schválené usnesením vlády ČR č. 276 ze dne **15. dubna 2015**, Aktualizací č. 1 a 3, schválených usneseními vlády ČR č. 629 a 630 ze dne **2. září 2019**, Aktualizace č. 5, schválené usnesením vlády ČR č. 833 ze dne **17. srpna 2020**, Aktualizace č. 4, schválené usnesením vlády ČR č. 618 ze dne **12. července 2021**, Aktualizace č. 6, schválené usnesením vlády ČR č. 542 ze dne **19. července 2023**, Aktualizace č. 7, schválené usnesením vlády ČR č. 89 ze dne **7. února 2024**, změny č. 9, schválené usnesením vlády ČR č. 64 ze dne **29. ledna 2025**, a změny č. 8, schválené usnesením vlády České republiky č. 633 ze dne **27. srpna 2025**, a v úplném znění závazném od dne **1. října 2025** (dále jen „**PÚR ČR**“), **vyhodnotil pořizovatel** s použitím subkapitoly C.4.1 „**Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje**“ kapitoly C.4 „**VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ**“ textové části odůvodnění návrhu ÚP Modletic.

Soulad návrhu ÚP Modletic s Územním rozvojovým plánem ČR, vydaným usnesením vlády ČR č. 581 dne 28. srpna 2024 a účinným dne **29. října 2024** (dále jen „**ÚRP ČR**“), **přezkoumal pořizovatel** s použitím subkapitoly C.4.2.1 „**Územní rozvojový plán ČR (ÚRP ČR)**“ kapitoly C.4 „**VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ**“ textové části odůvodnění návrhu ÚP Modletic.

Soulad návrhu ÚP Modletic se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje, účinnými dne **22. února 2012**, ve znění 1. aktualizace, účinné dne **26. srpna 2015**, 2. aktualizace, účinné dne **4. září 2018**, 7. aktualizace, účinné dne **25. srpna 2022**, 6. aktualizace, účinné dne **3. listopadu 2022**, 3. a 10. aktualizace, účinné dne **9. listopadu 2023**, 11. aktualizace, účinné dne **27. června 2024**, 8. aktualizace, účinné dne **4. července 2024**, 9. aktualizace, účinné dne **26. listopadu 2024**, 12. aktualizace, účinné dne **12. dubna 2025**, 14. aktualizace, účinné dne **15. dubna 2025**, 15. aktualizace a 16. aktualizace účinné dne **26. června 2025** (dále jen „**ZÚR Středočeského kraje**“), jako územně plánovací dokumentací vydanou Zastupitelstvem Středočeského kraje, **vyhodnotil pořizovatel** s použitím subkapitoly C.4.2.2 „**Vyhodnocení souladu návrhu ÚP s územně plánovací dokumentací kraje**“ kapitoly C.4 „**VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ**“ textové části odůvodnění návrhu ÚP Modletic.

ZÁVĚR: Návrh ÚP Modletic je v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění pozdějších aktualizací a změn, v souladu s Územním rozvojovým plánem ČR a v souladu se ZÚR Středočeského kraje, ve znění pozdějších aktualizací.

6. Vyhodnocení souladu se zadáním [§ 93 odst. 2 a čl. II odst. 1 písm. e) přílohy č. 8 stavebního zákona]

Návrh ÚP Modletic byl zpracován na základě „**Zadání ÚP Modletic**“, schváleného Zastupitelstvem obce Modletice usnesením č. 2/7/2024 ze dne **10. července 2024**, ve znění úprav provedených usnesením č. 2/12/2024 Zastupitelstva obce Modletice ze dne **4. prosince 2024**, podle předchozí právní úpravy § 47 odst. 1 stavebního zákona č. 183/2006 Sb. a § 11 a přílohy č. 6 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, které se považuje za „**Zadání ÚP Modletic**“ podle stavebního zákona za použití přechodného ustanovení **§ 323 odst. 3 stavebního zákona**, s tím, že požadavky, které jsou v rozporu se stavebním zákonem, se nepoužijí.

Pořizovatel vyhodnotil dne 30. prosince 2025 v součinnosti s určeným zastupitelem, starostou obce Ing. Jiřím Aronem, soulad návrhu ÚP Modletic se zadáním ÚP Modletic ze dne 4. prosince 2024 **podle § 93 odst. 2 stavebního zákona** po jeho převzetí od projektanta **dne 17. prosince 2025**,

s výsledkem, že **návrh ÚP Modletic je zpracován v souladu se zadáním ÚP Modletic**, jak je uvedeno i projektantem v kapitole C.5 „**VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM**“ textové části odůvodnění návrhu ÚP Modletic.

ZÁVĚR: Návrh ÚP Modletic je zpracován v souladu se zadáním ÚP Modletic.

7. Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti [čl. II odst. 1 písm. f) přílohy č. 8 stavebního zákona]

Při projednávání návrhu zadání ÚP Modletic s orgánem ochrany přírody podle § 47 odst. 2 stavebního zákona č. 183/2006 Sb., **Krajský úřad Středočeského kraje**, odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný **orgán ochrany přírody** ve stanovisku **čj. 145232/2023/KUSK ze dne 20. listopadu 2023**, uvedl podle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, že „...**lze vyloučit významný vliv** předložené koncepce samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí stanovených příslušnými vládními nařízeními, které spadají do kompetence Krajského úřadu.“ a své **stanovisko odůvodnil** tím, že „Krajský úřad při posuzování návrhu zadání ÚP Modletic zohlednil zejména skutečnost, že se v **řešeném území ani v jeho přímé blízkosti** evropsky významné lokality, resp. ptačí oblasti v jeho působnosti **nenacházejí** [nejbližší takové území soustavy Natura 2000 – EVL CZ0213779 Břežanské údolí s jedním předmětem ochrany, kterým je evropsky významný druh živočicha: *prástevník kostivalový* (*Callimorpha quadripunctaria*) – je vzdáleno od západní hranice řešeného území vzdušnou čarou v nejbližších bodech **cca 9,4 km** západním směrem]. Dále také vzhledem k charakteru koncepce, **bez vzniku požadavků na výraznější intenzifikaci dosavadního využití území**, ve vztahu k poměrům a vazbám v území a povaze příslušných předmětů ochrany, je zřejmé, že v důsledku jejího uplatňování **nelze dotčení žádné evropsky významné lokality ani ptačí oblasti** v působnosti Krajského úřadu **předpokládat**.“

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, v souhrnném vyjádření ředitele krajského úřadu **čj. 143167/2023/KUSK ze dne 6. prosince 2023**, k návrhu zadání ÚP Modletic jako příslušný úřad, **orgán posuzování vlivů na životní prostředí** podle § 20 písm. b) a § 22 písm. d) 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, kritérií uvedených v příloze č. 8 tohoto zákona a předložených podkladů, uvedl **ve stanovisku** podle § 10i cit. zákona, že „... **požaduje** v následujících etapách pořizování ÚPD **zpracovat vyhodnocení vlivů ÚP Modletic na životní prostředí** (tzv. SEA, dále jen vyhodnocení SEA), **po obsahové stránce podle přílohy stavebního zákona**.“

Na základě žádosti pořizovatele čj. 2024/130/Vi ze dne 7. října 2024 o změnu souhrnného vyjádření **čj. 143167/2023/KUSK ze dne 6. prosince 2023** Krajského úřadu Středočeského kraje, ředitele krajského úřadu, v působnosti orgánu posuzování vlivů na životní prostředí (orgánu SEA), **bylo od požadavku zpracování vyhodnocení SEA návrhu ÚP Modletic upuštěno**.

Ve změnovém stanovisku Krajského úřadu Středočeského kraje, čj. 131961/2024/KUSK ze dne 6. srpna 2019, kterým bylo změněno souhrnné vyjádření Krajského úřadu Středočeského kraje **čj. 085188/2018/KUSK ze dne 22. října 2024**, jako příslušného orgánu SEA, bylo uvedeno: „... **k předložené žádosti o změnu stanoviska uvádí, že upouští od požadavku zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí (SEA) k návrhu zadání územního plánu Modletic**.“ a změnu svého stanovisko odůvodnil tím, že „V navrhovaném území **nebyly zjištěny nové skutečnosti, které by vyvolaly významné střety zájmů, rizika nebo závažné problémy v oblasti ochrany životního prostředí a veřejného zdraví, nebo významné vlivy koncepce na udržitelný rozvoj území**. S přihlédnutím ke kritériím uvedeným v příloze 8 cit. zákona příslušný úřad dospěl k závěru, že **koncepci není nutné posuzovat podle zákona č. 100/2001 Sb.**“ a dále, že „Odůvodněním lze vyloučit

významný vliv předložené koncepce, a to primárně s ohledem na respektování ochrany ZPF a PUPFL, a to při **prověřování zastavitelných ploch a při přebírání zastavitelných ploch ze stávajícího územního plánu.**“.

Závěr k výše uvedenému je ten, že **Krajský úřad Středočeského kraje**, odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný orgán na úseku posuzování vlivů na životní prostředí, **nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů ÚP Modletic na životní prostředí** (tzv. vyhodnocení SEA).

Obdobný závěr vyhodnotil pořizovatel s použitím kapitoly C.6 „**ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A POSOUZENÍ VLIVU NA PŘEDMĚT OCHRANY A CELISTVOST EVROPSKY VÝZNAMNÉ LOKALITY NEBO PTAČÍ OBLASTI**“ textové části odůvodnění návrhu ÚP Modletic.

ZÁVĚR: Na základě výše uvedeného nebylo požadováno zpracování „vyhodnocení vlivů návrhu ÚP Modletic na udržitelný rozvoj území“ zadáním ÚP Modletic podle § 47 odst. 3 stavebního zákona č. 183/2006 Sb.

8. Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území [čl. II odst. 1 písm. g) přílohy č. 8 stavebního zákona]

Posouzení návrhu ÚP Modletic z hlediska vlivů na životní prostředí **nebylo** příslušným úřadem, Krajským úřadem Středočeského kraje, **požadováno**, a proto pořizovatel podle § 40 odst. 2 stavebního zákona **nezajistil vyhodnocení vlivů návrhu ÚP Modletic na udržitelný rozvoj.**

ZÁVĚR: Vyhodnocení vlivů návrhu ÚP Modletic na udržitelný rozvoj území se nezpracovávalo. V řešeném území ÚP Modletic nebyly shledány příslušným úřadem významné střety zájmů nebo závažné problémy v oblasti ochrany životního prostředí a veřejného zdraví, nebo významné vlivy koncepce na udržitelný rozvoj území.

9. Stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí [čl. II odst. 1 písm. h) přílohy č. 8 stavebního zákona]

Vyhodnocení vlivů návrhu ÚP Modletic na udržitelný rozvoj území se **nezpracovávalo**. Pořizovatel proto nezaslal návrh vyhodnocení připomínek a návrh vyhodnocení uplatněných stanovisek k projednání návrhu ÚP Modletic podle § 100 odst. 1 stavebního zákona příslušnému úřadu, Krajskému úřadu Středočeského kraje, jako podklad pro vydání stanoviska k návrhu koncepce podle § 10g zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů.

ZÁVĚR: Stanovisko příslušného úřadu podle § 100 odst. 2 stavebního zákona nebylo uplatněno, vyhodnocení vlivů návrhu ÚP Modletic na udržitelný rozvoj území se nezpracovávalo.

10. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3 stavebního zákona [čl. II odst. 1 písm. i) přílohy č. 8 stavebního zákona]

Komplexní zdůvodnění přijatého řešení zpracoval projektant a je součástí textové části odůvodnění návrhu ÚP Modletic v kapitole C.9 „**KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ VYLOUČENÍ ZÁMĚRŮ PODLE § 122 ODS. 3 STAVEBNÍHO ZÁKONA**“.

11. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení [čl. II odst. 1 písm. j) přílohy č. 8 stavebního zákona]

Návrh územního plánu Modletic neobsahuje **žádné záležitosti nadmístního významu**, které nejsou obsaženy v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje, jak je uvedeno i projektantem v kapitole C.10 „**VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU**

ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ“ textové části odůvodnění návrhu ÚP Modletic podle § 84 stavebního zákona.

12. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch [čl. II odst. 1 písm. k) přílohy č. 8 stavebního zákona]

Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch zpracoval projektant a je součástí textové části odůvodnění návrhu ÚP Modletic v kapitole C.11 „VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH“.

13. Výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení [čl. II odst. 1 písm. l) přílohy č. 8 stavebního zákona]

Výčet prvků regulačního plánu, popř. odchylně stanovené požadavky na výstavbu, zpracoval projektant jako součást textové části odůvodnění návrhu ÚP Modletic v kapitole C.12 „VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU“.

14. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa [čl. II odst. 1 písm. m) přílohy č. 8 stavebního zákona]

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na půdní fond zpracoval projektant jako součást textové části odůvodnění návrhu ÚP Modletic v kapitole C.13 „VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A PUPFL“ a ve výkresu č. D3 „VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU“ grafické části odůvodnění návrhu ÚP Modletic.

12. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK uplatněných ke společnému jednání a veřejnému projednání návrhu územního plánu Modletic z prosince 2025 konanému dne 3. února 2026.

Pořizovatel zveřejnil návrh ÚP Modletic z prosince 2025 v národním geoportálu územního plánování, vystavil jej k nahlédnutí a oznámil veřejnou vyhláškou, čj. 2047/2025/OUM ze dne 29. prosince 2025, místa, kde je možné nahlédnout do návrhu ÚP Modletic z prosince 2025 a místo a dobu konání **veřejného projednání** návrhu ÚP Modletic nařízené pořizovatelem na úterý **dne 3. února 2026 od 18:00 hodin** podle § 93 odst. 5 písm. a) a c) stavebního zákona.

Společné jednání konané v úterý **dne 3. února 2026 od 17:30 hodin** bylo jednotlivě **oznámeno** dotčeným orgánům, nadřízenému orgánu, obci Modletice, sousedním obcím a registrovaným oprávněným investorům (§ 42 odst. 2 stavebního zákona), společně s adresou uložení návrhu ÚP Modletic v národním geoportálu územního plánování, **oznámením pořizovatele** čj. 2050/2025/OUM ze dne 29. prosince 2025. Společného jednání se vyjma osob pořizovatele, zhotovitele a zástupce pořizovatele **nezúčastnil** žádný zástupce přízvaných dotčených orgánů či oprávněných investorů.

Pořizovatel ve lhůtě **do 15 dnů** ode dne konání společného jednání a veřejného projednání, tj. **do dne 18. února 2026**, dle § 94 odst. 3 a § 97 odst. 1 stavebního zákona, **obdržel 3 podání s připomínkami**, kohokoliv, zejména osob, jejichž práva, povinnosti nebo zájmy mohou být návrhem ÚP Modletic z prosince 2025 přímo dotčeny podle § 172 odst. 4 správního řádu, uvedené **pod pořadovými čísly 19, 28 a 29 vyhodnocení společného jednání a veřejného projednání** návrhu ÚP Modletic z prosince 2025.

Obecní úřad Modletice, jako pořizovatel příslušný podle § 46 odst. 1 písm. d) stavebního zákona, ve spojení s § 316 odst. 2 stavebního zákona, se připomínkami zabýval a ve spolupráci s určeným zastupitelem, starostou obce Ing. Jiřím Aronem, je vyhodnotil a učinil k nim, s ohledem na cíle a úkoly územního plánování, závěry, popř. i s odůvodněním, podle § 98 odst. 2 a 3 stavebního zákona, které jsou uvedeny v příloze č. 3 „*Vyhodnocení společného jednání a veřejného projednání návrhu územního plánu Modletic*“ usnesení č. 2/5/2026 Zastupitelstva obce Modletice ze dne 6. května

2026. Vyhodnocení připomínek uplatněných ke společnému jednání a veřejnému projednání konaným dne 3. února 2026 pod pořadovými čísly 19, 28 a 29 je uváděno takto:

PŘIPOMÍNKY (ke společnému jednání a veřejnému projednání návrhu ÚP Modletic z 12/2025 konaných dne 3. února 2026)		ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
údaje o podateli*)	úplné znění nebo významná část připomínky	
Připomínky obce, pro kterou je ÚP pořizován (§ 94 odst. 3 SZ) – 19 (dle vyhodnocení SJ-VP)		
<p>Obec Modletice, Modletice 6, 251 01 Modletice (č. 19; D 17. 2. 2026; čj. 0358/2026/OUM)</p>	<p>Popis připomínek jejich odůvodnění a návrh řešení připomínek je uveden v příloze toho dopisu.</p> <p>Připomínky k územnímu plánu</p> <ul style="list-style-type: none"> – Upřesnit využití plochy kolem regulační stanice plynu, může v OV být umístěna regulační stanice plynu a trafostanice? Neměla by zde být plocha TV – technická vybavenost, pokud existuje? <p>Veřejnou prospěšné stavby</p> <ul style="list-style-type: none"> – Upravit trasu stezky VD.4, drobné změny v trase – Upravit trasu stezky VD.5, drobné změny v trase – Upřesnit trasu přeložky VN VT.2 – Upřesnit polohu přeložky trafostanice VT.3 	<p>Připomínce se vyhovuje. Návrh ÚP bude upraven – viz Pokyny (bod SJ-VP*1).</p>
PŘIPOMÍNKY (ke společnému jednání a veřejnému projednání návrhu ÚP Modletic z 12/2025 konaných dne 3. února 2026)		ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
údaje o podateli*)	úplné znění nebo významná část připomínky	
Připomínky právnických a fyzických osob (§ 97 odst. 1 SZ) – 28 a 29 (dle vyhodnocení SJ-VP)		
<p>HOPI Properties, s.r.o., IČO 09986626, Pražská 673, Mířetice u Klášterce nad Ohří, 431 51 Klášterec nad Ohří (č. 28; D 18. 2. 2026; čj. 0360/2026/OUM)</p>	<p style="text-align: center;">I. ÚVOD</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Veřejnou vyhláškou ze dne 29.12. 2025, č.j. 2047/2025/OUM, bylo oznámeno veřejné projednávání návrhu ÚP Modletice („Návrh ÚP“). Veřejné projednání se konalo dne 3. února 2026 a do 15 dnů ode dne konání veřejného projednání může každý uplatnit připomínky. 2. Společnost HOPI Properties s.r.o., IČO: 099 86 626 („Investor“) je vlastníkem pozemků na listu vlastnictví LV 576, katastrální území Modletice u Dobřejovic [627682], na kterých byl zpracován a řádně projednán Regulační plán pořízený na žádost RP2 Doubravice sever – Modletice („RP2 – Doubravice-sever“), datum nabytí účinnosti 16. 10. 2023. Investor v souladu s „RP2 – Doubravice-sever“ dále připravuje realizaci Záměru „Komerční zóna – HOPI Modletice“, pro který je vypracována a projednávána projektová dokumentace pro povolení záměru. 3. Jelikož aktuální znění Návrhu ÚP Modletice, resp. aktuální nastavení výškové regulace může být nejednoznačně vykládáno a může značně měnit podmínky výstavby v zájmovém území, Investor navrhuje a požaduje doplnění úpravy příslušného regulativu vztahujícího se na zájmové území do návrhu Územního plánu Modletice, jak je vysvětleno níže. 4. Investor tedy podává proti návrhu Územního plánu Modletice ve stanovené lhůtě připomínky podle § 97 zákona č. 283/2021 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. <p style="text-align: center;">II. ODŮVODNĚNÍ PŘIPOMÍNEK</p> <ol style="list-style-type: none"> 5. Investor je v procesu přípravy realizace stavebního záměru spočívajícího ve využití zájmového území (LV 576 k.ú. Modletice u Dobřejovic) pro záměr „Komerční zóna – HOPI Modletice“ (dále jen „Komerční zóna“). Za účelem realizace tohoto záměru Investor na své náklady zajistil zpracování Regulačního plánu „RP2 Doubravice-sever“. Jeho zpracování bylo podmínkou pro využití zájmové lokality dle ÚP Modletice ve znění jeho změn. 6. Regulační plán stanovil bližší podmínky pro umístění staveb, zpřesnil podmínky pro rozvoj zájmové lokality a stanovil podmínky pro napojení areálu na dopravní a technickou infrastrukturu. Dále regulační plán konkretizuje a upřesňuje výškové uspořádání území. 	<p>Připomínce se vyhovuje. Návrhu ÚP Modletice bude v zájmovém území podatele upraven (upřesněn) tak, že bude převzata výšková regulace dle Regulačního plánu „RP2 – Doubravice-sever“, platného do 31. 12. 2025, a to zahrnutím této regulace do podmínek vymezeného území s prvky regulačního plánu – viz Pokyny (bod SJ-VP*2).</p>

PŘIPOMÍNKY (ke společnému jednání a veřejnému projednání návrhu ÚP Modletic z 12/2025 konaných dne 3. února 2026)		ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
údaje o podateli*)	úplné znění nebo významná část připomínky	
Připomínky právnických a fyzických osob (§ 97 odst. 1 SZ) – 28 a 29 (dle vyhodnocení SJ-VP)		
<p>HOPI Properties, s.r.o., IČO 09986626, Pražská 673, Měretice u Klášterce nad Ohří, 431 51 Klášterec nad Ohří (č. 28; D 18. 2. 2026; čj. 0360/2026/OUM) (POKRAČOVÁNÍ)</p>	<p>7. Bohužel dle NSZ k 31.12.2025 skončila platnost všech Regulačních plánů na žádost. V § 321 odst. 4 NSZ se uvádí: „Regulační plán pořízený na žádost přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se po dobu jeho platnosti, nejdéle však do 31. prosince 2025, považuje za regulační plán vydaný podle tohoto zákona. Jeho změny lze pořizovat pouze na podnět toho, komu přísluší vykonávat práva z něj vyplývající.“ Z toho vyplývá, že RP vydané na žádost se dle NSZ dočasně považují za RP vydané z podnětu, a to nejdéle do 31. 12. 2025. RP2 Modletice – Doubravice-sever na žádost tedy přestal platit 31. prosince 2025.</p> <p>8. Dle Návrhu ÚP Modletice je stanoveno: 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.). Z našeho pohledu tedy není jednoznačné, zda bude stavba posuzována od nejvyššího nebo nejnižšího místa stávajícího terénu. Pro stavby ve svahu, jako je to u zájmového území, se pak může tato nejednoznačnost zásadně projevit v posuzování záměru a investor tak ztrácí jakoukoliv jistotu v povolení záměru, který roky připravuje a pro jehož povolení zpracoval i výše uvedený regulační plán „RP2 – Doubravice-sever“. Vzhledem k tomu, že území je v územně plánovací dokumentaci dlouhodobě zařazeno do zastavitelných ploch NK – nerušící výroby, služeb a komerce, a to již po mnoho let v navazujících změnách ÚPD, byla vypracována podrobnější dokumentace „RP2 – Doubravice-sever“, je nepochybné, že koncepce územně plánovací dokumentace a naplnění cílů a úkolů územního plánování bylo opakovaně prověřeno a posouzeno. V rámci dodržení zásady kontinuity a právní předvídatelnosti rozhodování, jakož i principu legitimního očekávání, je nutné brát v potaz, že Investor svými kroky a návrhem záměru postupoval v souladu s územně plánovací dokumentací, a proto je jeho požadavek pro přebrání regulativů ze zpracovaného regulačního plánu „RP2 Doubravice-sever“ opodstatněný.</p> <p style="text-align: center;">III. NÁVRH</p> <p>1. Investor proto, s ohledem na veškeré skutečnosti uvedené v těchto připomínkách, navrhuje a požaduje, aby v rámci návrhu ÚP Modletice byla v zájmovém území převzata výšková regulace dle Regulačního plánu „PR2 – Doubravice-sever“, a to zahrnutím této regulace do podmínek vymezeného území s prvky regulačního plánu. Regulační plán „RP2 – Doubravice-sever – říjen 2022“ – Textová část Návrh VÝŠKA ZÁSTAVBY: Maximální výška zástavby je dána maximálním počtem nadzemních podlaží, event, výškou nejvyššího bodu hlavní hmoty objektu (hřebene nebo vrcholu sklonité střechy, horní hrany atiky ploché střechy atp.) a je vztažena k nejvyššímu bodu stávajícího rostlého terénu bezprostředně souvisejícího pozemku, na kterém objekt stojí. Regulační plán dále konkretizuje a upřesňuje výškové uspořádání staveb takto: Maximální výška staveb v ploše nerušící výroby a komerce (NK) je územním plánem stanovena maximálně 2.NP, resp. 12 m. Pro koncepci RP byla využita výše uvedená definice samotného územního plánu, podle které lze použít výšku 12 m v případech, kdy není účelné použít limit podlažnosti. Uvedených 12 m je výška obvyklá a opakovaně realizovaná bez ohledu na podlažnost u řady okolních staveb. Pro účely ochrany hodnot území je právě odkaz na okolní stavby a jejich výšku určujícím faktorem. V řešeném území se nachází stávající třípodlažní administrativní objekt o výšce zástavby 10,3 m.</p>	

PŘIPOMÍNKY (ke společnému jednání a veřejnému projednání návrhu ÚP Modletic z 12/2025 konaných dne 3. února 2026)		ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
údaje o podateli*)	úplné znění nebo významná část připomínky	
Připomínky právnických a fyzických osob (§ 97 odst. 1 SZ) – 28 a 29 (dle vyhodnocení SJ-VP)		
<p>HOPI Properties, s.r.o., IČO 09986626, Pražská 673, Měretice u Klášterce nad Ohří, 431 51 Klášterec nad Ohří (č. 28; D 18. 2. 2026; čj. 0360/2026/OUM) (DOKONČENÍ)</p>	<p>Na střechách objektů mohou být umístěna technologická zařízení (např. VZT jednotky, výdechy a komíny, fotovoltaika, žebříky, stožáry, antény apod.), které se nezapočítávají do výšky objektu.</p> <p>Nový objekt haly: Technologické požadavky na halový objekt vyžadují výšku stavby cca 16,3 m. Regulační plán předpokládá, že pro splnění požadavků územního plánu na stanovení maximální výšky objektu bude halový objekt částečně zapuštěn do stávajícího terénu tak, aby byla splněna podmínka maximální výšky objektu 12 metrů – horní hrana atiky od nejvyššího bodu stávajícího rostlého terénu bezprostředně souvisejícího pozemku, na kterém objekt stojí. Takto hodnocená výška stavby haly je 10,2 m (orientační) dle výše uvedené definice výšky zástavby a prokazujícího výkresu Řez územím A-A'.</p> <p>Objekt parkovacího domu Předpokládá se výškové zarovnání s atikou stávajícího administrativního objektu. Výška zástavby je 11,9 m (orientační) dle výše uvedené definice výšky zástavby a prokazujícího výkresu Řez územím A-A'.</p> <p>Regulační plán „RP2 – Doubravice-sever – říjen 2022“ – Textová část Odůvodnění</p> <ul style="list-style-type: none"> • Limitní výška atiky haly je stanovena na 397,999 m n.m. Výška haly od podlahy 1. NP po hranu atiky je 16,5 m (orientační). • Parkovací dům s administrativním podlažím pro vedení společnosti – bude obsluhovaný především ze severního vjezdu. Objekt obsahuje 3NP a 1PP. Administrativa pro vedení společnosti je ve 3. NP, ostatní podlaží slouží k parkování – parkovací dům. Dolní vjezd obsluhuje pouze nejnižší podlaží (půl-podlaží), které je vyhrazeno pro parkování vedení společnosti. Maximální výška budovy bude zarovnána se stávající administrativní budovou – výška atiky maximálně 395 m n.m. <p>Tím bude:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zajištěna právní jistota, • zachována kontinuita územního plánování, • respektována již prověřená koncepce rozvoje území, • ochráněno legitimní očekávání Investora. 	
<p>HOPI Properties, s.r.o., IČO 09986626, Pražská 673, Měretice u Klášterce nad Ohří, 431 51 Klášterec nad Ohří (č. 29; D 18. 2. 2026; čj. 0360/2026/OUM)</p>	<p style="text-align: center;">I. ÚVOD</p> <p>Veřejnou vyhláškou bylo oznámeno veřejné projednávání návrhu ÚP Modletice (dále jen „Návrh ÚP“). V zákonné lhůtě tímto uplatňujeme připomínku dle § 97 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.</p> <p>Připomínka směřuje proti změně definice výškové regulace obsažené v Návrhu ÚP, která se odlišuje od dosavadní platné ÚPD.</p> <p style="text-align: center;">II. ODŮVODNĚNÍ PŘIPOMÍNKY – ZMĚNA DEFINICE VÝŠKOVÉ REGULACE</p> <p>Platný Územní plán obce Modletice stanoví výškovou regulaci následujícím způsobem: „Maximální výška zástavby je dána maximálním počtem nadzemních podlaží, event. výškou nejvyššího bodu hlavní hmoty objektu a je vztazena k nejvyššímu bodu stávajícího terénu bezprostředně souvisejícího pozemku, na kterém objekt stojí.“</p> <p>Naproti tomu Návrh ÚP Modletice stanoví (např. ve funkční ploše VD) „Výška staveb max. 12 m nad okolním (původním, na plochu stavby navazujícím) terénem.“</p> <p>Zásadní obsahová změna způsobu měření výšky Navržené znění představuje zásadní změnu metodiky určování výšky staveb, a to zejména:</p> <ul style="list-style-type: none"> • odklon od jasně definovaného referenčního bodu („nejvyšší bod stávajícího terénu bezprostředně souvisejícího pozemku“), • zavedení pojmu „okolní (původní, na plochu stavby navazující) terén“, který není jednoznačně definován, 	<p>Připomínce se vyhovuje. Návrhu ÚP Modletice bude v zájmovém území podatele upraven (upřesněn) tak, že bude převzata dosavadní definice výškové regulace dle ÚPO, tj. měření maximální výšky od nejvyššího bodu stávajícího terénu bezprostředně souvisejícího stavebního pozemku, na kterém objekt stojí – viz Pokyny (bod SJ-VP*3).</p>

PŘIPOMÍNKY (ke společnému jednání a veřejnému projednání návrhu ÚP Modletic z 12/2025 konaných dne 3. února 2026)		ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
údaje o podateli*)	úplné znění nebo významná část připomínky	
Připomínky právnických a fyzických osob (§ 97 odst. 1 SZ) – 28 a 29 (dle vyhodnocení SJ-VP)		
<p>HOPI Properties, s.r.o., IČO 09986626, Pražská 673, Měřetice u Klášterce nad Ohří, 431 51 Klášterec nad Ohří (č. 29; D 18. 2. 2026; čj. 0360/2026/OUM) (DOKONČENÍ)</p>	<p>Pojem „okolní terén“ umožňuje více výkladových variant (nejvyšší bod? nejnižší bod? průměr? linie navazujícího terénu?). U staveb v mírně či výrazně svažitém území může rozdíl mezi těmito metodami činit několik metrů, což může fakticky znemožnit realizaci záměrů, které by byly dle dosavadní právní úpravy přípustné.</p> <p>Taková změna není pouze stylistickou úpravou, ale podstatným zá- hem do věcného obsahu regulace.</p> <p>Nezajištění právní jistoty Územní plán jako opatření obecné povahy musí splňovat požadavek:</p> <ul style="list-style-type: none"> • srozumitelnosti, • určitosti, • předvídatelnosti aplikace. <p>Nejednoznačně formulovaný způsob stanovení výšky staveb:</p> <ul style="list-style-type: none"> • znemožňuje investorům předem určit, zda jejich záměr bude regulaci splňovat, • přenáší zásadní výkladové břemeno až do fáze povolování záměru, • vytváří prostor pro rozdílné správní interpretace. <p>Tím není zajištěna právní jistota subjektů, které v území dlouhodobě připravují investice v souladu s dosavadní územně plánovací dokumentací.</p> <p>Narušení kontinuity územního plánování Dosavadní definice výšky byla jednoznačně navázána na nejvyšší bod terénu na stavebním pozemku, což představovalo ustálený výkladový rámec.</p> <p>Návrh nového ÚP bez věcného odůvodnění mění referenční princip měření výšky.</p> <p>Takový postup:</p> <ul style="list-style-type: none"> • přerušuje kontinuitu dosavadního plánovacího řešení, • oslabuje stabilitu koncepce rozvoje území, • mění podmínky využití území bez věcné potřeby nebo doloženého veřejného zájmu. <p>Porušení principu legitimního očekávání investora Investor v dobré víře:</p> <ul style="list-style-type: none"> • vycházel z platné a dlouhodobě aplikované definice výškové regulace, • připravoval své záměry v souladu s ní, • investoval značné prostředky do projektové přípravy. <p>Princip legitimního očekávání vyžaduje, aby:</p> <ul style="list-style-type: none"> • veřejná správa neměnila zásadním způsobem podmínky využití území bez objektivního důvodu, • změna byla přiměřená, • dopady na dotčené subjekty byly racionálně odůvodněny. <p>V daném případě dochází ke změně referenčního principu výšky bez prokázání nezbytnosti takového zásahu.</p> <p style="text-align: center;">III. NÁVRH</p> <p>Navrhujeme zachování dosavadní definice výškové regulace, tj. měření maximální výšky od nejvyššího bodu stávajícího terénu bezprostředně souvisejícího stavebního pozemku, na kterém objekt stojí.</p> <p>Tím bude:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zajištěna právní jistota, • zachována kontinuita územního plánování, • respektována prověřená koncepce rozvoje území, • ochráněno legitimní očekávání investora. 	
<p>Použité zkratky: *) V kulaté závorce je uvedeno pořadové číslo (č.) připomínky dle „Vyhodnocení společného jednání a veřejného projednání návrhu územního plánu Modletic“ (z 12/2025), dále datum doručení pořizovateli (D) a číslo jednací, pod kterým bylo podání zapsáno (čj.). Pokyny (bod SJ-VP*x) = pokyny pro nepodstatnou úpravu návrhu ÚP Modletice (z 12/2025) před vydáním (SJ-VP*číslo bodu) – viz příloha č. 3 usnesení č. 2/5/2026 Zastupitelstva obce Modletice ze dne 6. května 2026. stavební zákon – zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů SJ = společné jednání ÚP = územní plán (Modletic) ÚPD = územně plánovací dokumentace VP = veřejné projednání</p>		

B. GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

Grafickou část odůvodnění územního plánu Modletic tvoří výkresy

D1 Koordinační výkres, 1 : 5000

D2 Výkres širších vztahů, 1 : 50 000

D3 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu, 1 : 5000

kteřé jsou nedílnou součástí odůvodnění územního plánu Modletic.

Poučení:

Proti opatření obecné povahy č. 1/2026/OOP, tj. proti územnímu plánu Modletic, nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 správního řádu).

* * *

Ing. Jiří Aron v. r.

starosta obce

Ing. František Němec v. r.

2. místostarosta obce