

**Obec Modletice**  
**Modletice 6, 251 01 Říčany**

Č.j.: .....

V Modleticích, dne 18. 7. 2013



**Změna č. 9 územního plánu obce**  
**MODLETICE**

Zastupitelstvo obce Modletice, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon), za použití § 43 odst. 4 a § 55 odst. 2 stavebního zákona; § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád; § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve spojení s ustanovením § 188 odst. 3 stavebního zákona

**v y d á v á**

**opatřením obecné povahy č. 1/2013**  
**změnu č. 9 územního plánu obce (ÚPO) Modletice,**

schváleného usnesením Zastupitelstva obce Modletice dne 24.1.2002 a

- změněného Změnou č. 1 tohoto územního plánu, schválenou usnesením Zastupitelstva obce Modletice dne 9.2.2006,
- změněného Změnou č. 2 tohoto územního plánu, schválenou usnesením Zastupitelstva obce Modletice dne 1.7.2004,
- změněného Změnou č. 3 tohoto územního plánu, schválenou usnesením Zastupitelstva obce Modletice dne 2.12.2004,
- změněného Změnou č. 4 tohoto územního plánu, schválenou usnesením Zastupitelstva obce Modletice dne 24.8.2006,
- změněného Změnou č. 5 tohoto územního plánu, schválenou usnesením Zastupitelstva obce Modletice dne 21.9.2006,
- změněného Změnou č. 6 tohoto územního plánu, vydanou usnesením Zastupitelstva obce Modletice dne 18.6.2009,
- změněného Změnou č. 8 tohoto územního plánu, vydanou usnesením Zastupitelstva obce Modletice dne 14.1.2010,
- a změněného Změnou č. 7 tohoto územního plánu, vydanou usnesením Zastupitelstva obce Modletice dne 19.5.2011.

**ZÁZNAM O ÚČINNOSTI změny č. 9 ÚPO Modletice:**

<b>vydávající správní orgán</b>	Zastupitelstvo obce Modletice
<b>datum nabytí účinnosti</b>	<b>3. 8. 2013</b>
<b>jméno a příjmení oprávněné úřední osoby pořizovatele</b>	Ing. Jiří Aron
<b>funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele</b>	starosta obce Modletice
<b>podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele</b>	
<b>otisk úředního razítka (Obecní úřad Modletice):</b>	

**POŘIZOVATEL:**

**Obecní úřad Modletice**

**Modletice 6, 251 01 Říčany**

zajišťující podle §24 odst. 1 stavebního zákona územně plánovací činnost na základě smlouvy s oprávněnou fyzickou osobou, kterou je Ing. arch. Zdeněk Kindl, IČ 42548250, č. osvědčení ZOZ 800042571 vydalo MV ČR dne 27. 3. 2008

**OBEC, PRO KTEROU JE ZMĚNA POŘIZOVÁNA:**

**Obec Modletice**

starosta: Ing. Jiří Aron

určený zastupitel pro spolupráci s pořizovatelem: Ing. Jiří Aron

**ZPRACOVATEL:**

Ing. arch. Zdeněk Kindl, autorizovaný architekt, č. autorizace ČKA 01 564  
Pavla Lista 1462, 250 01 Brandýs nad Labem – Stará Boleslav

## OBSAH

<b>I.</b>	<b>VÝROKOVÁ ČÁST .....</b>	<b>5</b>
1	vymezení zastavěného území .....	5
2	koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	5
3	urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně .....	5
4	koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování .....	7
4.1	dopravní infrastruktura .....	7
4.2	technická infrastruktura.....	7
4.3	občanské vybavení .....	8
4.4	veřejná prostranství .....	8
5	koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů .....	8
6	stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách).....	8
7	vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit .....	10
8	vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo .....	11
9	závěr, údaje o počtu listů změny územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části .....	12
<b>II.</b>	<b>ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU .....</b>	<b>13</b>
10	Náležitosti vyplývající ze správního řádu.....	13
10.1	Postup při pořízení změny č. 9 ÚPO Modletice .....	13
10.2	Uplatněné námítky, rozhodnutí o námítkách včetně odůvodnění tohoto rozhodnutí .....	13
10.3	Uplatněné připomínky .....	16
10.4	Úprava dokumentace na základě uplatněných námitek a připomínek .....	16
11	Výsledek přezkoumání změny územního plánu z hlediska souladu .....	16
11.1	s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	16
11.2	s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.....	16
11.3	s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů .....	17

11.4	s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů .....	17
12	Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.....	18
13	Stanovisko krajského úřadu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno .....	19
14	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch .....	19
15	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem .....	21
16	Vyhodnocení splnění požadavků zadání.....	21
17	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území .....	22
18	Informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, informace, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno .....	22
19	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa .....	23

## Seznam výkresů (viz příloha)

### Výroková část:

- |  |           |
|--|-----------|
| 1) základní členění území                          | 1 : 5 000 |
| 2) hlavní výkres                                   | 1 : 5 000 |
| 3) aktualizovaný výkres veřejně prospěšných staveb | 1 : 5 000 |

### Odůvodnění:

- |                           |           |
|---------------------------|-----------|
| 4) koordinační výkres     | 1 : 5 000 |
| 5) vyhodnocení záborů ZPF | 1 : 5 000 |

## I. VÝROKOVÁ ČÁST

### 1 VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Změna č. 9 ÚPO Modletice aktualizuje vymezení zastavěného území k datu 1.9.2012. Hranice zastavěného území je vyznačena ve výkresu základního členění území, v hlavním a koordinačním výkresu.

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

Změnou č. 9 ÚPO Modletice se nemění koncepce rozvoje území obce. Změna je plošně velmi malá. Jejím cílem je zkvalitnit obytné území Modletic omezením zastavitelných ploch pro průmysl a skladování a jejich náhradou nerušícími formami podnikatelských činností a smíšenou obytnou funkcí. Dále změna směřuje ke zvýšení bezpečnosti a omezení negativních vlivů dopravy na průtahu silnice II/101. V komerční zóně u Doubravice změna reaguje na záměr investora doplnit stávající areál o nový objekt mrazírenského skladu. Tento záměr bude podmíněn a kompenzován realizací opatření v rámci nezastavitelných ploch veřejně přístupné zeleně, které opticky a hygienicky odcloní celý stávající areál od okolního krajinného prostředí a přispějí k rozvoji přírodních a rekreačních funkcí krajiny.

**Změnou č. 9 ÚPO Modletice se ruší stanovení návrhového horizontu územního plánu obce Modletice do roku 2015, obsažené v textové části původního ÚPO, část B. kapitola 13.**

### 3 URBANISTICKÁ KONCEPCE, VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Změnou č. 9 ÚPO Modletice se nemění urbanistická koncepce platného územního plánu.

Změnou č. 9 ÚPO Modletice dochází ke změnám podmínek pro využití území, resp. ploch v následujících lokalitách:

**Lokalita 9/1** vychází z podnětu investora a majitele příslušných pozemků a slouží k možnosti umístění objektu mrazírenského skladu potravin v návaznosti na již realizované skladové objekty. Dopravně bude objekt napojen na stávající vnitroareálové komunikace. Jeho kapacita (obrat zboží) nepřekročí roční limit 100 tis. tun. Konkrétní záměr bude ve fázi projektové přípravy předložen Krajskému úřadu Středočeského kraje jako příslušnému úřadu k vyjádření, zda bude či nebude 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. Změna se skládá z tří dílčích lokalit, které spolu funkčně a prostorově souvisejí a které vyvolávají specifické změny v rámci platných regulativů ÚPO:

- **9/1a** – mění část navrhované plochy VZ (mimolesní veřejně přístupná zeleň) o výměře 0,63 ha na plochu typu NK1 (nerušící výroba, služby a komerce), která se přiřadí ke stávající ploše tohoto typu a umožní v této dílčí lokalitě výstavbu mrazírenského skladu potravin; současně se v této části mění regulativ maximální výšky objektů z 12m na 19m;

- **9/1b** – mění část navrhované plochy VZ (mimolesní veřejně přístupná zeleň) o výměře 0,14 ha na plochu typu NK1 (nerušící výroba, služby a komerce), která se přiřadí ke stávající ploše tohoto typu; zástavba v této dílčí lokalitě je již realizována a jedná se o uvedení územního plánu obce do souladu se skutečností;
- **9/1c** – ve stávajícím logistickém areálu se mění regulativ minimálního podílu nezpevněných ploch (koeficient zeleně) definovaný pro plochu typu NK v hodnotě 30% na nově definovaný regulativ pro plochu NK1 v hodnotě 24%, která platí v celém logistickém areálu, tedy souhrnně v částech 9/1a, 9/1b a 9/1c; tato hodnota je odvozena od skutečného podílu nezpevněných ploch v celém tomto logistickém areálu po realizaci navrhovaného objektu mrazírenského skladu, včetně manipulačních a dopravních ploch, a je dále nepodkročitelná.

**Lokalita 9/2** vymezuje záměr vybudování pěšího propojení na pozemcích č.parc. 517/3 a 517/2 jako veřejně prospěšné stavby. V dosud platném územním plánu se jedná o plochy veřejných prostranství bez bližší specifikace.

**Lokalita 9/3** je navrhována z důvodu potřebného rozšíření veřejného prostranství a dopravního prostoru na křižovatce silnic II/101 a III/00320 u Doubravice pro účely vybudování okružní křižovatky. Vzhledem k rovnoměrnějšímu rozložení dopravní zátěže na ramenech této křižovatky po zprovoznění jižního segmentu Pražského okruhu je tento tvar vhodnější s ohledem na možné zvýšení bezpečnosti a plynulosti dopravy. Současně zahrnuje možnost vybudování chodníků při průtahu silnic II/101 a III/00320 s ohledem na bezpečnost chodců. Stavba křižovatky a chodníků je zařazena do seznamu veřejně prospěšných staveb s možností zásahu do neveřejných pozemků v nezbytně nutném rozsahu.

**Lokalita 9/4** mění využití území na západním okraji zástavby Modletic v přestavbovém areálu průmyslové výroby a skladů na plochu typu OS – smíšené obytné území.

**Lokalita 9/5** navazuje na lokalitu 9/4 západním směrem a rozšiřuje zde zastavitelné plochy pro využití typu OS – smíšené obytné území na pozemcích dosavadní orné půdy (OP). Výměra této nově zastavitelné části se rovná výměře plochy – lokality 9/8, která ruší zastavitelnost dnešní orné půdy pro návrhovou plochu PS – průmyslová výroba a sklady. Tato záměna zastavitelných ploch v rozsahu 0,75 ha se týká pozemků téhož vlastníka. Kromě vhodnější polohy zastavitelného území (z hlediska obsluhy dopravní a technickou infrastrukturou) a vhodnějšího způsobu využití dojde touto záměnou též k zaborům v průměru méně hodnotné zemědělské půdy dle BPEJ.

**Lokalita 9/6** vymezuje koridor veřejně přístupné mimolesní zeleně (VZ) s ochrannou, izolační a estetickou funkcí při západním a jihozápadním okraji sídla Modletice. Tento koridor bude vhodně doplněn pěší cestou, která doplní již budovaný systém do okruhu kolem zastavěného území sídla.

**Lokalita 9/7** mění využití stávajícího (přestavbového) areálu z plochy PS (průmyslová výroba a sklady) na plochu typu NK (nerušící výroba, služby a komerce).

**Lokalita 9/8** ruší zastavitelnost plochy pro průmyslovou výrobu a sklady na jihozápadním okraji sídla a vrací tuto plochu do ploch orné půdy. Návrh souvisí s lokalitou 9/5 (viz komentář výše).

**Lokalita 9/9** mění využití zastavitelné plochy typu PS (průmyslová výroba a sklady) na zastavitelnou plochu typu NK (nerušící výroba, služby a komerce).

**Lokalita 9/10** mění využití zastavitelné plochy typu PS (průmyslová výroba a sklady) a stávajícího areálu v ploše typu ZV (smíšené území živočišné a ostatní výroby nebo skladů) na plochu typu NK (nerušící výroba, služby a komerce).

Tabulkový přehled **všech lokalit** změny č. 9 ÚPO Modletice:

č. lok.	využití dle platného ÚP		navrhované využití		výměra cca (ha)
9/1a	VZ	veř.přístupná zeleň	NK1	neruš.výroba, služby a komerce	0,63
9/1b	VZ	veř.přístupná zeleň	NK1	neruš.výroba, služby a komerce	0,14
9/1c	NK	neruš.výroba, služby a kom	NK1	neruš.výroba, služby a komerce	6,89
9/2	veř.prostranství		pěší propojení, veř.prospěšná stavba		170m
9/3	veř.prostranství, doprava, NK		doprava - okružní křižovatka, chodníky		0,31
9/4	PS	prům.výroba a sklady	OS	smíšené obytné území	1,03
9/5	OP	orná půda	OS	smíšené obytné území	0,75
9/6	OP	orná půda	VZ	veř.přístupná zeleň, cesta	0,23
9/7	PS	prům.výroba a sklady	NK	neruš.výroba, služby a komerce	2,96
9/8	PS	prům.výroba a sklady	OP	orná půda	0,75
9/9	PS	prům.výroba a sklady	NK	neruš.výroba, služby a komerce	1,27
9/10	PS	prům.výroba a sklady	NK	neruš.výroba, služby a komerce	1,97
	ZV	živ.a ost.výroba a sklady			
<b>CELKEM</b>					<b>16,93</b>

## 4 KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ

### 4.1 dopravní infrastruktura

Navržené lokality změny č. 2 ÚPO Modletice nemění koncepci dopravní infrastruktury ani nevyvolávají požadavky na její změnu. **Lokalita 9/2** zařazením pěšího propojení, vymezeného již dosavadním územním plánem, do seznamu veřejně prospěšných staveb přispívá k možnosti jeho reálné výstavby. **Lokalita 9/3** je navrhována z důvodu potřebného rozšíření veřejného prostranství a dopravního prostoru na křižovatce silnic II/101 a III/00320 u Doubravice pro účely vybudování okružní křižovatky. Vzhledem k rovnoměrnějšímu rozložení dopravní zátěže na ramenech této křižovatky po zprovoznění jižního segmentu Pražského okruhu je tento tvar vhodnější s ohledem na možné zvýšení bezpečnosti a plynulosti dopravy. Současně zahrnuje možnost vybudování chodníků při průtahu silnic II/101 a III/00320 s ohledem na bezpečnost chodců. Stavba křižovatky a chodníků bude zařazena do seznamu veřejně prospěšných staveb s možností zásahu do neveřejných pozemků v nezbytně nutném rozsahu.

### 4.2 technická infrastruktura

Změnou č. 9 ÚPO Modletice se žádným způsobem nemění koncepce technické infrastruktury. Úpravy ve vymezení zastavěných území a zastavitelných ploch, stejně jako změny v jejich využití jsou nepodstatné a plošně velmi malé, nemají tedy vliv na potřebné kapacity technické infrastruktury.

Při změně využití ploch budou při výstavbě dodržena v místě dosud obvyklá pravidla

a zásady dosavadního územního plánu při likvidaci dešťových a splaškových vod a zásobování vodou – platí zejména pro zastavitelné plochy na dosavadních pozemcích orné půdy.

#### **4.3 občanské vybavení**

Změna územního plánu nevyvolává nové požadavky na občanské vybavení komunálního charakteru.

#### **4.4 veřejná prostranství**

Koncepce veřejných prostranství není touto změnou územního plánu nijak narušena. Plochy navrhované pro smíšenou obytnou funkci vzhledem k jejich malému rozsahu nevyvolávají nutnost návrhu samostatně vymezených ploch veřejných prostranství ve smyslu § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Pozitivními prvky z hlediska kvality veřejných prostranství, bezpečnosti pohybu pěších a prostupnosti území včetně využívání bezprostředního rekreačního zázemí obce jsou změny v lokalitách 9/2, 9/3 a 9/6.

### **5 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ**

Změna č. 9 ÚPO Modletice nemění koncepci uspořádání krajiny a nemění ani způsob využití ploch v nezastavěném území, s výjimkou lokalit 9/1a a 9/1b, které však jsou velmi malého rozsahu a znamenají rozšíření logistického areálu (plocha typu NK) do části původní plochy typu VZ – veřejně přístupná zeleň. Lokalita 9/1b je přitom legalizací současného stavu, tj. uvedení územního plánu do souladu se skutečným stavem využití této části plochy. Realizace nové zástavby v lokalitě 9/1a je podmíněna předchozí realizací sadových úprav na pozemcích parc. č. 694, 701 a 705 k.ú. Modletice u Dobřejovic podle projektu odsouhlaseného orgánem ochrany přírody a krajiny (Městský úřad Říčany, odbor životního prostředí); tato výsadba bude sloužit zejména k omezení negativního působení této stavby a staveb již dříve realizovaných v rámci logistického areálu na sousedící krajinné prostředí (viz též podmínky využití lokality 9/1a uvedené v kap. 6).

### **6 STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, POPŘÍPADĚ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, INTENZITY VYUŽITÍ POZEMKŮ V PLOCHÁCH)**

**stanovení podmínek pro využití ploch**



Regulativy funkčního a prostorového uspořádání v území řešeném změnou územního plánu vycházejí ze schválených regulativů pro daný typ funkční plochy. Regulativy jsou shodné s platným územním plánem obce – identifikace pomocí kódu a barvy plochy (viz legenda hlavního a koordinačního výkresu) – **s výjimkou následujících změn, doplnění a podmínek:**

1. nově je definována plocha NK1, která je vymezena celou plochou logistického areálu pod tímto označením; pro celou tuto plochu se stanovuje regulativ minimálního podílu nezpevněných ploch (koeficient zeleně) v hodnotě 24% (odůvodnění viz kap. 14);
2. v části plochy NK1 označené jako 9/1a, ve které bude umístěn objekt mrazírenského skladu potravin, se pro možnost umístění potřebné technologie stanovuje regulativ maximální výšky objektu **19 m**; tato výška je ve shodě s pravidly tohoto územního plánu měřena mezi nejvyšším místem rostlého terénu pozemku, na kterém stavba stojí (pozemek parc. č. 385/6, jeho max. nadm. výška je 380,5 m n.m.) a nejvyšším místem konstrukce stavby, která je ve výšce 399.3 m n.m. Výška jihozápadní stěny objektu (směrem k Popovičkám) měřená od její paty v úrovni upraveného terénu po horní okraj atiky přitom nepřekročí **17 m**;
3. na základě stanoviska dotčeného orgánu ochrany přírody a krajiny, tj. Městského úřadu v Říčanech, je podmínkou umístění a realizace stavby v lokalitě 9/1a předchozí realizace sadových úprav na pozemcích parc. č. 694, 701 a 705 k.ú. Modletice u Dobřejovic podle projektu odsouhlaseného tímto dotčeným orgánem; tato výsadba bude sloužit zejména k omezení negativního působení této stavby a staveb již dříve realizovaných v rámci logistického areálu na sousedící krajinné prostředí;
4. na základě stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje budou konkrétní záměry stavby v plochách NK1 a NK 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;
5. na základě stanoviska Krajské hygienické stanice je umístění obytné zástavby v lokalitách 9/4 a 9/5 v úrovni územního rozhodnutí vázáno podmínkou prokázání splnění hygienických limitů hluku v chráněných vnitřních a venkovních prostorech staveb a v chráněných venkovních prostorech vůči hluku z provozu silničního okruhu kolem Prahy (Pražského okruhu) hlukovou studií, v případě lokality 9/4 bude ve studii zohledněno případné ovlivnění hlukem z blízkého areálu na ploše 9/7 (měněná z typu PS – průmyslová výroba a sklady na typ NK – nerušící výroba, služby a komerce) a z obslužné dopravy tohoto areálu;
6. na základě požadavku obce Modletice se doplňují pravidla pro uplatňování koeficientu zastavění v zastavěném území obce takto: *"U stavebních pozemků, které byly zastavěny prokazatelně před 24.1.2002, tedy před schválením územního plánu obce Modletice, a které jsou součástí původní sídelní struktury sídel Modletice a Doubravice (netýká se komerčních zón), se maximální intenzita využití stanovuje jako 1,25 násobek zastavěné plochy staveb prokazatelně a řádně postavených k 24.1.2002, za předpokladu splnění obecně závazných předpisů ohledně odstupových vzdáleností staveb k hranicím sousedních pozemků a ke stavbám na sousedních pozemcích; v těchto případech se neuplatňuje minimální koeficient zeleně."*

## **7 VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT**

Změnou č. 9 ÚPO Modletice se aktualizuje seznam veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, následujícím způsobem:

Dosud platný seznam veřejně prospěšných staveb ÚPO Modletice s možností vyvlastnění po změnách č. 1 až 8:

### **stavby pro dopravu:**

1. Silniční okruh kolem Prahy s křižovatkou na dálnici D1 a na silnici II/101;
2. Úprava křižovatky dálnice D1 a silnice II/101;
- 3.a Přeložka silnice III/00320 Popovičky – Doubravice;
- 3.b Nová obslužná a pěší komunikace Doubravice – komerční zóna;
4. Nové připojení Modletic na silnici II/101;

### **stavby pro vodní hospodářství:**

5. Obecní vodojem a úpravna vody včetně příjezdové cesty (část p.č. 109/5, 109/29, 109/31 KN);
6. Rozšíření ČOV v Doubravici (p.č. st. 127, p.č. 399/4 KN);
7. Připojení obce na vodovodní přivaděč;

### **stavby pro energetiku:**

9. Přeložka a nová kabelová trasa vedení VN;
10. Nové distribuční kabelové trafostanice 22/0,4 kV;
- 11.a. Propojení VTL plynovodu Modletice – Doubravice – aktualizace trasy;
- 11.b. Zokruhování stávající sítě STL plynovodu.

Změnou č. 9 se ruší veřejně prospěšné stavby:

### **stavby pro dopravu:**

1. Silniční okruh kolem Prahy s křižovatkou na dálnici D1 a na silnici II/101  
- tato stavba již byla realizována;
2. Úprava křižovatky dálnice D1 a silnice II/101  
- tato stavba již byla realizována;
- 3.a Přeložka silnice III/00320 Popovičky – Doubravice  
- ruší se v již realizovaném úseku Doubravice – napojení na II/101;
- 3.b Nová obslužná a pěší komunikace Doubravice – komerční zóna  
- tato stavba již byla realizována;
4. Nové připojení Modletic na silnici II/101  
- ruší se v již realizovaném úseku v komerční zóně;

### **stavby pro vodní hospodářství:**

5. Obecní vodojem a úpravna vody včetně příjezdové cesty (část p.č. 109/5, 109/29, 109/31 KN)  
- tato stavba již byla realizována;
6. Rozšíření ČOV v Doubravici (p.č. st. 127, p.č. 399/4 KN)  
- tato stavba se zde realizovat nebude (viz změna ÚPO č. 7/9, nová ČOV Doubravice byla realizována na sousedních pozemcích p.č. 399/5, st. 198);

7. Připojení obce na vodovodní přivaděč  
- tato stavba již byla realizována;

**stavby pro energetiku:**

- 11.a. Propojení VTL plynovodu Modletice – Doubravice  
- tato stavba již byla realizována;  
11.b. Zokruhování stávající sítě STL plynovodu  
- tato stavba již byla realizována.

**Změnou č. 9 se nově vymezují veřejně prospěšné stavby:**

**dopravní infrastruktura:**

- 9/2 Pěší propojení v Doubravici (parc.č. 517/2, 517/3);  
9/3 Okružní křižovatka na křížení silnic II/101 a III/00320 u Doubravice spolu s chodníky podél průtahů těchto silnic v zastavěném území;  
9/6 Pěší cesta s doprovodnou zelení při západním okraji zástavby.

**Aktualizace seznamu po změně č. 9:**

**dopravní infrastruktura:**

- 3.a Přeložka silnice III/00320 v úseku Popovičky – Doubravice;  
4. Nové připojení Modletic na silnici II/101, úsek Modletice – komerční zóna;  
9/2 Pěší propojení v Doubravici (parc.č. 517/2, 517/3);  
9/3 Okružní křižovatka na křížení silnic II/101 a III/00320 u Doubravice spolu s chodníky podél průtahů těchto silnic v zastavěném území;  
9/6 Pěší cesta s doprovodnou zelení při západním okraji zástavby.

**technická infrastruktura:**

9. Přeložka a nová kabelová trasa vedení VN;  
10. Nové distribuční kabelové trafostanice 22/0,4 kV.

Uvedené veřejně prospěšné stavby jsou též vymezeny v grafické příloze této změny ÚPO – výkresu č. 3 – Aktualizovaný výkres veřejně prospěšných staveb.

**8 VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO**

Změnou č. 9 ÚPO Modletice se aktualizuje seznam veřejně prospěšných staveb, pro které lze uplatnit předkupní právo, následujícím způsobem:

Dosud platný seznam veřejně prospěšných staveb ÚPO Modletice s možností uplatnění předkupního práva po změnách č. 1 až 8:

**stavby pro komunální vybavenost:**

12. Nástavba a přístavba objektů prodejny č.p. 6 a mateřské školy č.p. 19 (p.č. st. 80, 83, část p.č. 56/1, 56/2 KN);  
13. Sportovní a dětské hřiště (p. č. 80/1, 80/2, 82/1 KN);  
15. Hasičská zbrojnice s požární nádrží (p.č. 87/1, 87/2 KN).

Změnou č. 9 se ruší veřejně prospěšné stavby:

12. Nástavba a přístavba objektů prodejny č.p. 6 a mateřské školy č.p. 19 (p.č. st. 80, 83, část p.č. 56/1, 56/2 KN)  
- tato stavba již byla realizována;
13. Sportovní a dětské hřiště (p. č. 80/1, 80/2, 82/1 KN)  
- tato stavba již byla realizována;
15. Hasičská zbrojnice s požární nádrží (p.č. 87/1, 87/2 KN)  
- tato stavba již byla realizována.

Aktualizace seznamu po změně č. 9:

Územní plán obce Modletice po změně č. 9 neobsahuje žádné veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.

## **9 ZÁVĚR, ÚDAJE O POČTU LISTŮ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI**

Ode dne účinnosti této změny č. 9 územního plánu obce Modletice (§ 173 odst. 1 správního řádu) se původní části (odstavce) obecně závazné vyhlášky o závazné části územního plánu obce Modletice, které jsou s touto změnou územního plánu v rozporu, **nepoužijí.**

Změna č. 9 ÚPO Modletice je vyhotovena v 5 tištěných paré a je uložena na 2 ks CD. Výkresy jsou zpracovány v CAD systému MicroStation a vydány ve formátu PDF v měřítku 1 : 5 000, textová část územně plánovací dokumentace je zpracována v aplikaci Word jako dokument Microsoft Office a je vydána rovněž ve formátu PDF.

Výroková část obsahuje 12 listů (stran) textové části a 3 výkresy – výkres základního členění území, hlavní výkres a aktualizovaný výkres veřejně prospěšných staveb.

Odůvodnění obsahuje 11 listů (stran) textové části a 2 výkresy – koordinační výkres a vyhodnocení záborů ZPF.

Změna č. 9 ÚPO Modletice obsahuje celkem 23 listů (stran) textové části a 5 výkresů.

## II. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

### 10 NÁLEŽITOSTI VYPLÝVAJÍCÍ ZE SPRÁVNÍHO ŘÁDU

#### 10.1 Postup při pořízení změny č. 9 ÚPO Modletice

##### Základní data postupu pořizování:

2.8.2012	rozhodnutí zastupitelstva obce Modletice o pořízení změny č. 9 ÚPO Modletice z vlastního podnětu a na návrh spol. HOPI, s.r.o.;
13.9.2012	schválení zadání změny č. 9 v zastupitelstvu obce;
4.2.2013	předání návrhu změny č. 9 pro společné jednání projektantem;
6.2.2013	oznámení společného jednání o návrhu dotčeným orgánům a sousedním obcím;
7.2.2013	oznámení o vystavení návrhu veřejnou vyhláškou;
28.2.2013	datum konání společného jednání dotčených orgánů a sousedních obcí;
25.3.2013	lhůta pro podávání připomínek veřejnosti;
30.3.2013	lhůta pro podávání stanovisek dotčených orgánů a připomínek sousedních obcí;
8.4.2013	zaslání stanovisek a připomínek na krajský úřad se žádostí o vydání stanoviska dle §50 odst. 7 stavebního zákona;
29.4.2013	pořizovatel obdržel souhlasné stanovisko krajského úřadu dle §50 odst. 7 stav. zákona;
6.5.2013	předání upraveného návrhu změny č. 9 pro veřejné projednání projektantem;
2.5.2013	oznámení o konání veřejného projednání dotčeným orgánům a sousedním obcím;
2.5.2013	veřejná vyhláška – oznámení o konání veřejného projednání;
6.6.2013	datum konání veřejného projednání;
13.6.2013	lhůta pro podávání připomínek a námitek veřejnosti, stanovisek dotčených orgánů a připomínek sousedních obcí;
18.7.2013	vydání změny č. 9 ÚPO Modletice zastupitelstvem obce Modletice;
19.7.2013	oznámení o vydání změny č. 9 ÚPO Modletice veřejnou vyhláškou;
3.8.2013	nabytí účinnosti změny č. 9 ÚPO Modletice.

#### 10.2 Uplatněné námítky, rozhodnutí o námitkách včetně odůvodnění tohoto rozhodnutí

V řádné lhůtě pro podávání námitek byla uplatněna jediná námitka, podaná manželi Dvořáčkovými, Doubravice 90, kteří nesouhlasí s provedením změny územního plánu v lokalitě 9/2 - záměr vybudování pěšího propojení na pozemcích č.parc. 517/3 a 517/2 jako veřejně prospěšné stavby. V dosud platném územním plánu se jedná o plochy veřejných prostranství bez bližší specifikace. Pořizovatel změny územního plánu spolu s určeným zastupitelem **navrhli tuto námitku neakceptovat** s odůvodněním a odkazem na §53 odst. 1 stavebního zákona, kde o námitkách má být rozhodováno s ohledem na veřejné zájmy. Navrhovaná změna souvisí se změnou č. 9/3, tj. možnost vybudování veřejně prospěšných staveb - okružní křižovatky a chodníků při silnici II/101. Změny č. 9/2 a 9/3 korespondují se snahou obce Modletice o úpravu a revitalizaci silnice II/101 a bezpečné propojení obytných a komerčních částí obce pro pěší dopravu. Propojení v lokalitě 9/2 může být součástí zkrácení cest občanů Doubravice k autobusové zastávce u Tvinu a k dalším cílům. Zahrnutí tohoto

záměru do seznamu veřejně prospěšných staveb je podmínkou potřebného převodu pozemku parc. č. 517/3, který je ve vlastnictví ČR – Státního pozemkového úřadu, do vlastnictví obce Modletice. Oba pozemky změny č. 9/2 jsou již dle platného územního plánu součástí veřejných prostranství a jejich začlenění do seznamu veřejně prospěšných staveb je výše odůvodněno jako nesporný veřejný zájem, který v daném případě převažuje nad zájmy ochrany soukromí osob, podávajících námitku, přičemž záměr případné realizace pěšího propojení nikterak přímo nezasahuje na pozemky těchto osob.

Podání manželů Dvořáčkových pořizovatel obdržel dne 11.6.2013. Podání bylo podavatelé nazváno „Nesouhlasné stanovisko k návrhu zadání územního plánu obce Modletice č. 9“. Pořizovatel konstatuje, že zadání změny č. 9 územního plánu obce Modletice bylo již řádně projednáno a schváleno zastupitelstvem obce Modletice dne 13.9.2012. Pořizovatel přes nesprávný název toto podání převzal a považuje je v kontextu obsahu za námitku proti návrhu změny č. 9 územního plánu obce Modletice, uplatněnou řádně ve lhůtě pro její podávání.

K uvedené námitce přijalo zastupitelstvo obce Modletice na svém veřejném jednání dne 13.6.2013 následující usnesení:

**Zastupitelstvo obce Modletice, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon), ve spojení s §55 odst. 2 stavebního zákona a s §172 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád rozhoduje o nepřijetí námítky manželů Dvořáčkových proti změně v lokalitě 9/2 v souladu s návrhem rozhodnutí a odůvodněním pořizovatele a určeného zastupitele.**

Zastupitelstvo obce Modletice se dále na návrh pořizovatele zabývalo následujícími došlými podáními:

podání č. 1.:

podání **paní Marie Pevné a Pavly Vanišové**, spoluvlastnic pozemku parc. č. 545/1 k.ú. Modletice u Dobřejovic ze dne 3.9.2012 (došlo 6.9.2012) nazvané jako „Námitka k návrhu změny č. 9 ÚPO Modletice“, ve kterém podávající nesouhlasí se změnou týkající se tohoto pozemku s odůvodněním, že do projektu v souladu s dosavadním územním plánem vložily značné finanční prostředky a navrhovanou úpravou dochází ke znehodnocení tohoto pozemku;

podání č. 2.:

podání **Ing. Petra Vanišy** jako spoluvlastníka pozemků parc. č. 133/1, 133/10, 133/11, 133/25, 133/26 a 133/27 k.ú. Modletice u Dobřejovic ze dne 4.9.2012 (došlo 7.9.2012) nazvané jako „Námitka k navrhované změně č. 9 ÚPO Modletice“ (dle §52 odst. 2 stavebního zákona), ve kterém podávající nesouhlasí se změnou využití těchto pozemků na typ NK a žádá ponechání v typu PS.

K těmto podáním pořizovatel předně vznáší následující **věcné a formální výhrady**:

k podání č. 1.:

- pozemek s parc. č. 545/1 v k.ú. Modletice u Dobřejovic neexistuje, zjevně se jedná o chybu a je míněn pozemek parc. č. 565/1, který je ve spoluvlastnictví podávajících a jehož se týká řešení lokalit změny č. 9/5, 9/6 a 9/8;
- námitku lze uplatnit pouze a až v rámci řízení o změně územního plánu, tedy ve fázi veřejného projednání dle §52 stavebního zákona, nikoli ve fázi připomínek k návrhu zadání, jako tomu bylo v daném případě; námitka tedy byla uplatněna předčasně.

k podání č. 2:

- námitku lze uplatnit pouze a až v rámci řízení o změně územního plánu, tedy ve fázi veřejného projednání dle §52 stavebního zákona; nikoli ve fázi před schválením zadání, jako tomu bylo v daném případě; námitka tedy byla uplatněna předčasně.

Přes uvedené výhrady pořizovatel předložil zastupitelstvu obce Modletice tato podání jako námitky spolu s návrhem rozhodnutí o nich a odůvodněním tohoto rozhodnutí:

Podání č. 1.:

Zastupitelstvo obce Modletice v rámci jednání o vydání změny č. 9 ÚPO Modletice rozhodlo o nepřijetí námítky **paní Marie Pevné a Pavly Vaništové**, uplatněné předčasně dne 3.9.2012, a trvá na provedení změny č. 9 v lokalitách 9/5, 9/6 a 9/8 podle předložené dokumentace.

Odůvodnění:

Změna č. 9 územního plánu obce v lokalitách 9/4, 9/5, 9/7, 9/8, 9/9 a 9/10 v souladu se svým zadáním koncepčně řeší odstranění možnosti využití části zastavěného a zastavitelného území sídla Modletice pro funkci PS – průmyslová výroba a sklady – náhradou za vhodnější způsoby využití ve vazbě na stávající a stabilizované obytné plochy, plochy občanského vybavení a zeleně. Nové plochy pro bydlení nebo nerušící komerční činnosti nebudou v rozporu se základní sídelní funkcí (bydlením). Plochy pro výrobu a skladování, charakterizované v §11 vyhl. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, mohou svými negativními vlivy působit za hranicemi svých pozemků, což je pro začlenění do ploch sídla nepřijatelné. Dále musí být pro tyto plochy zajištěno přímé napojení na dostatečně kapacitní dopravní infrastrukturu, bez negativních vlivů dopravní obsluhy na bydlení. Plochy výroby a skladování, lokalizované v malém obytném sídle nebo na jeho okraji, tyto požadavky nesplňují, a proto je jejich vymístění, resp. náhrada jiným způsobem využití v souladu s obecně platnými předpisy i s veřejným zájmem obce. S ohledem na ustanovení §102 stavebního zákona ve znění účinném od 1.1.2013 by bylo možné zastavitelnost plochy typu PS v lokalitě 9/8 zrušit bez náhrady, přesto změna územního plánu náhradou za toto zrušení vymezuje novou zastavitelnou plochu v lokalitě 9/5 o stejné výměře (0,75 ha) a na stejném pozemku parc. č. 565/1, pouze v místě vhodnějším pro funkci bydlení z hlediska kompaktního tvaru zástavby a napojení na dopravní a technickou infrastrukturu obce, též vhodnějším z hlediska dílčího záboru ZPF nižší kvality.

Podání č. 2.:

Zastupitelstvo obce Modletice v rámci jednání o vydání změny č. 9 ÚPO Modletice rozhodlo o nepřijetí námítky **Ing. Petra Vaništy**, uplatněné předčasně dne 4.9.2012, a trvá na provedení změny č. 9 v lokalitě 9/10 podle předložené dokumentace.

Odůvodnění:

Změna č. 9 územního plánu obce v lokalitách 9/4, 9/5, 9/7, 9/8, 9/9 a 9/10 v souladu se svým zadáním koncepčně řeší odstranění možnosti využití části zastavěného a zastavitelného území sídla Modletice pro funkci PS – průmyslová výroba a sklady – náhradou za vhodnější způsoby využití ve vazbě na stávající a stabilizované obytné plochy, plochy občanského vybavení a zeleně. Změna využití plochy v lokalitě 9/10 z plochy typu PS na plochu NK (nerušící výroba, služby a komerce) je v souladu s podporou bydlení jako prioritní funkce v sídle. Plochy pro výrobu a skladování, charakterizované v §11 vyhl. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, mohou svými negativními vlivy působit za hranicemi svých pozemků, což je pro začlenění do ploch sídla nepřijatelné. Dále musí být pro tyto plochy zajištěno přímé napojení na dostatečně kapacitní dopravní infrastrukturu, bez negativních vlivů dopravní obsluhy na bydlení. Plochy výroby a skladování, lokalizované v malém obytném sídle nebo na jeho okraji, tyto požadavky nesplňují, a proto je jejich náhrada jiným způsobem využití v souladu s obecně platnými předpisy i s veřejným zájmem obce.

### **10.3 Uplatněné připomínky**

K dokumentaci nebyly uplatněny žádné připomínky.

### **10.4 Úprava dokumentace na základě uplatněných námitek a připomínek**

Na základě uplatněných námitek a rozhodnutí zastupitelstva obce o jejich vypořádání nebylo nutné dokumentaci upravovat.

## **11 VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU Z HLEDISKA SOULADU**

### **11.1 s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

Obec Modletice patří do rozvojové oblasti OB1 – Rozvojová oblast Praha - vymezené platnou Politikou územního rozvoje ČR 2008 (vydána Usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 20.7.2009). Tato rozvojová oblast byla zpřesněna Zásadami územního rozvoje (ZÚR) Středočeského kraje a obec Modletice v nich byla potvrzena jako součást rozvojové oblasti OB1. V této oblasti se významně projevuje nejsilnější koncentrace obyvatelstva v ČR, je zde nejvyšší soustředění kulturních a ekonomických aktivit, které mají z velké části celostátní a mezinárodní významový přesah. Významným rozvojovým předpokladem je dobré napojení na silniční a dálniční síť – poloha při křížení dálnice D1 a silničního okruhu kolem Prahy (R1). Kromě těchto obecných charakteristik pro územní plán obce Modletice žádné specifické požadavky z Politiky územního rozvoje ČR ani ze ZÚR nevyplývají.

Nadřazenou územně plánovací dokumentací je pro územní plán obce Modletice dokumentace Zásady územního rozvoje (ZÚR) Středočeského kraje. O vydání této dokumentace rozhodlo Zastupitelstvo kraje dne 19. prosince 2011. Vydání bylo oznámeno veřejnou vyhláškou ze dne 4.1.2012. ZÚR nabyly účinnosti dne 22.2.2012.

Ze ZÚR Středočeského kraje nevyplývají pro obec Modletice a pro její územní plán žádné požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti obcí (viz kap. 8 textové části a výkres I.2. Plochy a koridory nadmístního významu). Změna č. 9 ÚPO Modletice nezasahuje do staveb, koridorů a ostatních záměrů sledovaných v rámci ZÚR Středočeského kraje.

Změna č. 9 ÚPO Modletice je v souladu s obecnými požadavky vyplývajícími z dokumentu Program rozvoje územního obvodu Středočeského kraje vydaného v září 2006 a aktualizovaného v roce 2009.

### **11.2 s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území**

Tato změna územního plánu je zcela v souladu s cíli a úkoly územního plánování, vyjádřenými v § 18 a § 19 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění. V žádném případě nejsou ohroženy ani ovlivněny architektonické a urbanistické hodnoty v území, specifikované mimo jiné v územně



analytických podkladech správního obvodu ORP Říčany. Stejně tak jsou respektovány požadavky na ochranu nezastavěného území – blíže viz kap. 14. Celkový nárůst výměry zastavitelných ploch činí **0,86 ha** (lokality 9/1a a 9/6; ostatní jsou jen změnou využití již zastavitelných ploch nebo výměna plochy stejného rozsahu).

### 11.3 s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Změna č. 9 ÚPO Modletice, pokud jde o obsah a formu dokumentace i postup jejího pořizování, je v souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů, a jeho prováděcích předpisů - vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Územně plánovací dokumentace je vybranou činností ve výstavbě a je zpracována oprávněnou osobou.

### 11.4 s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Všechny požadavky, které vyplynuly z fáze společného jednání o návrhu, byly zapracovány do upravené verze návrhu pro veřejné projednání a převzaty též do výsledné dokumentace změny.

<b>SEZNAM DOŠLÝCH VYJÁDŘENÍ KE ZMĚNĚ Č. 9 ÚPO MODLETICE ve fázi společného jednání</b>			
Ihůta k vyjádření pro DO		30.3.2013	
Ihůta k vyjádření pro veřejnost		25.3.2013	
<b>subjekt</b>	<b>č.j.</b>	<b>ze dne</b>	
ministerstvo průmyslu a obchodu	5693/2013/31100	11.2.2013	
MěÚ Říčany - památková péče	7087/2013/MURI/OUPRR/271	14.2.2013	
HZS Středočeského kraje	HSKL - 549-2 / 2013-KO	19.2.2013	
ŘSD (není dotč.orgán)	2795-ŘSD-13-110	4.3.2013	
ministerstvo obrany - VUSS	MOCR 1714/65324-ÚP/2013-7103/44	5.3.2013	
Státní energetická inspekce	081-13.2/13/010.103/PS	6.3.2013	
Státní pozemkový úřad	SPU 054031/2013	7.3.2013	
Krajský úřad - koordinované stan.	019839/2013/KUSK	18.3.2013	
Krajská hygienická stanice	KHSSC 06296/2013	22.3.2013	
MěÚ Říčany - OŽP	6683/2013/MURI/OŽP-00354	28.3.2013	
Obec Modletice		29.3.2013	
ministerstvo životního prostředí	671/500/13 21949/ENV/13	29.3.2013	

Státní pozemkový úřad ve svém stanovisku požaduje respektování projednaného a schváleného plánu společných zařízení dle komplexní pozemkové úpravy zapsané pro k.ú. Modletice u Dobřejovic. Pořizovatel k tomu konstatuje, že změna č. 9 ÚPO Modletice nezasahuje jiným využitím do vymezení společných zařízení.

Krajský úřad (koordinované stanovisko) dle zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší požaduje, aby jakýkoli průmysl byl umístěn mimo obytnou zástavbu nebo v dostatečné vzdálenosti. Pořizovatel k tomu konstatuje, že změna č. 9 ÚPO Modletice v lokalitách č. 9/4, 9/7, 9/8, 9/9 a 9/10, které sousedí s obytnou zástavbou obce, ruší využití pro průmyslovou výrobu a sklady a nahrazuje je využitím pro nerušící výrobu a komerci, smíšené bydlení nebo ornou půdu. Tím jsou z územního plánu obce vyřazeny všechny plochy s určením pro průmyslovou výrobu a sklady.

Krajský úřad (koordinované stanovisko) dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí požaduje, aby konkrétní záměry na plochách NK1 (lokality 9/1) a NK (lokality 9/7, 9/9, 9/10) byly předloženy krajskému úřadu jako příslušnému úřadu k vyjádření, zda budou či nebudou předmětem posouzení vlivů na životní prostředí. Pořizovatel si je vědom, že požadavek je nadbytečný, neboť vyplývá z příslušného zákona o posuzování vlivů, přesto byl do dokumentace beze zbytku zpracován (viz kap. 6, bod č. 4.).

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje požaduje podmínit využití ploch pro bydlení v lokalitách 9/4 a 9/5 v rámci územních řízení hlukovou studií, která prokáže splnění hygienických limitů hluku z Pražského okruhu, v případě lokality 9/4 zohlednit též provoz a dopravní obsluhu areálu v lokalitě 9/7 (měněno z průmyslové výroby a skladů na nerušící výrobu a komerci). Uvedené požadavky byly beze zbytku zpracovány (viz kap. 6, bod č. 5.).

Obec Modletice požaduje navrhovanou cestu v lokalitě 9/6 zařadit do seznamu veřejně prospěšných staveb. Dále požaduje u lokality zámku stanovit regulativ zastavěnosti jako 1,25 násobek stavu k 24.1.2002, kdy byl schválen územní plán obce. Cesta s doprovodnou zelení v lokalitě 9/6 byla do seznamu veřejně prospěšných staveb zařazena (viz kap. 7). Požadavek změny uplatňování regulativu zastavěnosti byl zpracován obecně pro všechny stavební pozemky, zastavěné k datu schválení územního plánu obce, s výjimkou komerčních zón (viz kap. 6, bod č. 6).

<b>SEZNAM DOŠLÝCH VYJÁDŘENÍ KE ZMĚNĚ č. 9 ÚPO MODLETICE ve fázi veřejného projednání</b>			
Ihůta k vyjádření pro DO		13.6.2013	
Ihůta k vyjádření pro veřejnost		13.6.2013	
<b>subjekt</b>	<b>č.j.</b>	<b>ze dne</b>	
Krajská hygienická stanice	KHSSC 19873/2013	2.5.2013	
Krajský úřad - koordinované stan.	067430/2013/KUSK	13.5.2013	
HZS Středočeského kraje	HSKL - 549-4 / 2013-KO	20.5.2013	
ministerstvo obrany - VUSS	MOCR 4612/66993-ÚP/2013-7103/44	29.5.2013	

Uvedená stanoviska již neobsahovala další požadavky.

## 12 VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Krajský úřad Středočeského kraje v rámci svého koordinovaného stanoviska k návrhu zadání změny č. 9 územního plánu obce Modletice č.j. 120836/2012/KUSK zn. OŽP/Tuč ze dne 17.8.2012:

a) konstatuje, že lze vyloučit významný vliv předloženého návrhu zadání samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost

na evropsky významné lokality a ptačí oblasti. V řešeném území a jeho přilehlém okolí neleží žádné evropsky významné lokality ani ptačí oblasti;

b) nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů změny č. 9 územního plánu obce Modletice na životní prostředí.

Současně ze zadání změny č. 9 ÚPO Modletice vyplývá, že není uplatněn požadavek na zpracování konceptu této změny, resp. variantního řešení.

Z uvedeného vyplývá, že nebylo nutné zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí, potažmo ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

### **13 STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ SE SDĚLENÍM, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO**

Krajský úřad Středočeského kraje zaslal koordinované stanovisko k návrhu zadání této změny č. 9 ÚPO Modletice č.j. 120836/2012/KUSK zn. OŽP/Tuč ze dne 17.8.2012, ve kterém:

- nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů změny č. 9 ÚPO Modletice na životní prostředí.

Vyhodnocení vlivů na životní prostředí proto nebylo zpracováno.

### **14 VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH**

Změna č. 9 ÚPO Modletice vymezuje nové zastavitelné plochy pouze v nepatrném rozsahu – celkově 0,86 ha. Vymezení zastavitelných ploch se týká následujících lokalit:

9/1a – nové vymezení v rozsahu 0,63 ha

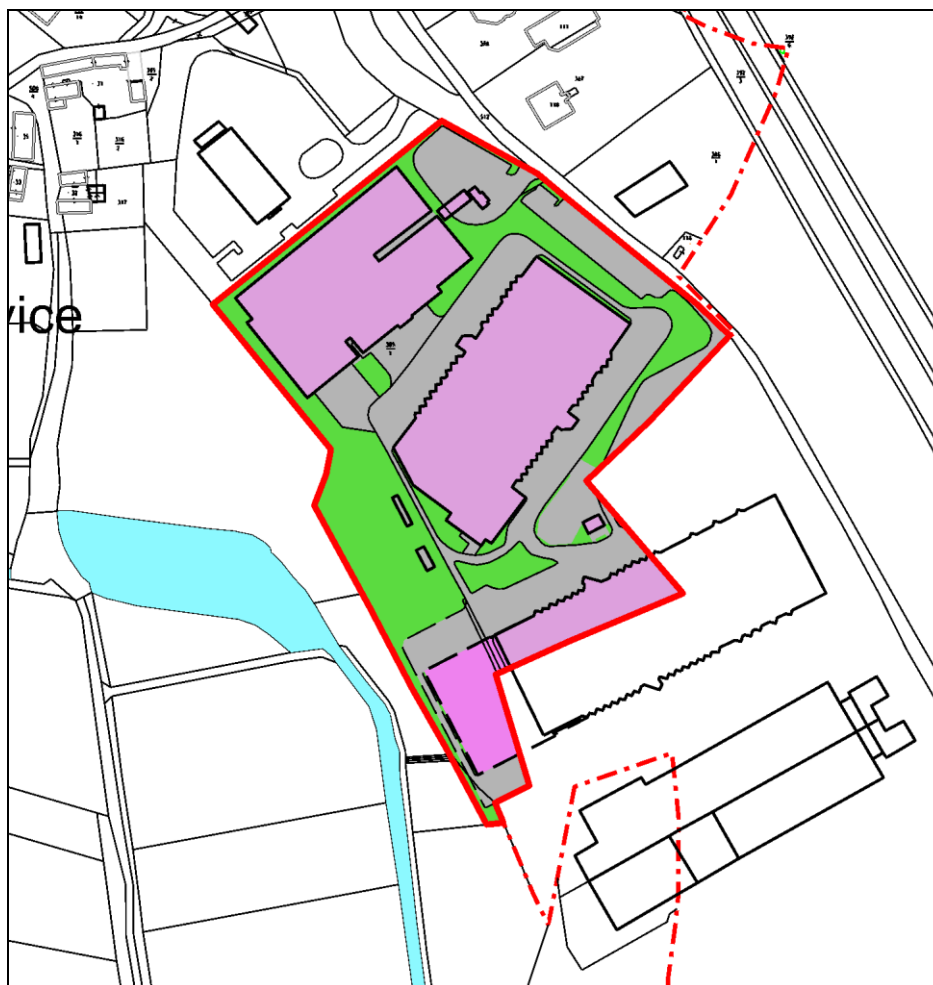
9/5 – nové vymezení v rozsahu 0,75 ha – výměna s lokalitou 9/8

9/6 – nové vymezení v rozsahu 0,23 ha

9/8 – zrušení zastavitelnosti v rozsahu 0,75 ha – výměna s lokalitou 9/5

Přesun zastavitelné plochy stejného rozsahu z lokality 9/8 do lokality 9/5 je v zájmu lepší přístupnosti pozemků a vhodnějšího zarovnání zastavěného území. Lokalita 9/6 souvisí s tímto přesunem – řeší vymezení veřejných prostranství včetně zeleně a cesty mezi okrajem zastavěného území a nově vymezenou zastavitelnou plochou v lokalitě 9/5. Vymezení zastavitelnosti v lokalitě 9/1a je zdůvodněno doplněním stávajícího logistického (skladového) areálu se zarovnáním jeho hranic do kompaktního půdorysu a zejména tím, že související podmínkou je realizace pásu izolační a pohledové zeleně přírodního charakteru, která vytvoří definitivní hranici mezi zastavěným územím komerční zóny a volnou krajinou.

V souladu se zadáním této změny ÚPO bylo nutné v rámci lokality 9/1 změnit koeficient zeleně tak, aby odpovídal reálnému stavu tohoto logistického areálu, včetně navrhovaného umístění mrazírenského skladu potravin a nezbytných souvisejících manipulačních ploch. Proto byla projektantem této změny ÚPO provedena bilance ploch zastavěných, zpevněných a nezpevněných v rámci zastavěné a zastavitelné plochy tohoto areálu, který bude v územním plánu obce nadále vymezen jako specifická plocha NK1.



Výměry a podíly příslušných typů ploch, resp. povrchů, a souvislost s regulativy platného územního plánu a jeho navrhované změny, shrnuje tato tabulka:

<b>BILANCE PLOCH ZASTAVĚNÝCH, ZPEVNĚNÝCH A NEZPEVNĚNÝCH V AREÁLU FIRMY HOPI V K. Ú. MODLETICE U DOBŘEJOVIC (plocha NK1 dle návrhu změny č. 9 ÚPO Modletice)</b>				
	m2	%	regulativy v % dle ÚPO	
			platný	návrh (zm.9)
zastavěná plocha - budovy stávající	29 097	38,0		
zastavěná plocha - budova navrhovaná	3 190	4,2		
<b>zastavěná plocha v návrhu celkem</b>	<b>32 287</b>	<b>42,2</b>	max. 45	
<b>zpevněné plochy v návrhu</b>	<b>25 404</b>	<b>33,2</b>		
<b>nezpevněné plochy v návrhu</b>	<b>18 873</b>	<b>24,6</b>	min. 30	<b>min. 24</b>
<b>PLOCHA CELKEM</b>	<b>76 564</b>	<b>100</b>		

Z uvedené tabulky je zřejmé, že, co se týká koeficientu zastavěné plochy, navrhovaný stav po realizaci mrazírenské haly platnému územnímu plánu obce vyhoví – dosáhne 42,2%, přičemž maximum je 45%.

Jiná situace je po stránce dodržení minimálního podílu nezpevněných ploch (koeficient zeleně). Ten je pro plochy typu NK v územním plánu stanoven na 30%. Navrhovaný stav po realizaci mrazírenské haly bude mít 24,6% nezpevněných ploch v celém areálu. Z toho důvodu je touto změnou ÚPO navrženo snížení minimálního podílu nezpevněných ploch pro plochu NK1 na hodnotu 24%.

## 15 VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ, VČETNĚ SOULADU S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Dílčí změny využívání území, obsažené ve změně č. 9 ÚPO Modletice, nevyvolávají potřebu koordinace s územně plánovací dokumentací okolních obcí z hlediska širších vztahů v území.

Nadřazenou územně plánovací dokumentací je pro územní plán obce Modletice dokumentace Zásady územního rozvoje (ZÚR) Středočeského kraje. O vydání této dokumentace rozhodlo Zastupitelstvo kraje dne 19. prosince 2011. Vydání bylo oznámeno veřejnou vyhláškou ze dne 4.1.2012. ZÚR nabyly účinnosti dne 22.2.2012.

Ze ZÚR Středočeského kraje nevyplývají pro obec Modletice a pro její územní plán žádné požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti obcí (viz kap. 8 textové části a výkres I.2. Plochy a koridory nadmístního významu). Změna č. 9 ÚPO Modletice nezasahuje do staveb, koridorů a ostatních záměrů sledovaných v rámci ZÚR Středočeského kraje.

Změna č. 9 ÚPO Modletice je v souladu s obecnými požadavky vyplývajícími z dokumentu Program rozvoje územního obvodu Středočeského kraje vydaného v září 2006 a aktualizovaného v roce 2009.

## 16 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

Všechny pokyny pro zpracování návrhu změny, obsažené ve schváleném zadání, jsou ve změně č. 9 ÚPO Modletice splněny. Zadání neobsahovalo požadavek na zpracování konceptu (variant řešení).

V následujícím přehledu jsou uvedeny pouze důležitá vyjádření nebo požadavky směřující k návrhu změny ÚPO; neuvádí se stanoviska, ve kterých dotčené orgány žádné požadavky neuplatnily:

- **Krajský úřad Středočeského kraje**, Zborovská 11, 150 21 Praha 5, koordinované stanovisko č.j. 120836/2012/KUSK zn. OŽP/Tuč ze dne 17.8.2012:
  - a) konstatuje, že lze vyloučit významný vliv předloženého návrhu zadání samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost na evropsky významné lokality a ptačí oblasti. V řešeném území a jeho přilehlém okolí neleží žádné evropsky významné lokality ani ptačí oblasti;
  - b) nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů změny č. 9 územního plánu obce Modletice na životní prostředí.

### **Řešení:**

- dokumentace neobsahuje vyhodnocení vlivů na životní prostředí a udržitelný rozvoj území.

- **Městský úřad v Říčanech, odbor živ. prostředí**, Masarykovo nám. 53, 251 01 Říčany, stanovisko č.j. 35989/2012-MURI/OŽP-00354 ze dne 6.9.2012:

**Požadavek:**

- orgán ochrany přírody a krajiny nesouhlasí s požadovanou změnou v lokalitě 9/1a, tj. změnou využití části plochy VZ (veřejně přístupná zeleň) na plochu s využitím NK (nerušící výroba, služby a komerce). Požaduje ponechání plochy určené pro zeleň, která by pohledově odclonila současně zastavěné pozemky. Objekty hal, umístěné navíc na navážkách, zvyšují pohledovou expozici zastavěných pozemků na úkor krajinného rázu území.

**Řešení:**

- požadovaná změna v lokalitě 9/1a je ponechána, je však kompenzována realizací sadových úprav na plochách VZ – veřejně přístupné zeleně, které bezprostředně sousedí s vymezeným komerčním areálem. Realizace sadových úprav podle projektu odsouhlaseného orgánem ochrany přírody a krajiny na pozemcích parc. č. 694, 701 a 705 k.ú. Modletice u Dobřejovic je závaznou podmínkou využitelnosti lokality 9/1a pro navrhovaný účel.

**17 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ A VYBRANÉ VARIANTY, VČETNĚ VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ TOHOTO ŘEŠENÍ, ZEJMÉNA VE VZTAHU K ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ**

Návrh dílčích změn byl vypracován bez konceptu, nebyly požadovány žádné varianty řešení.

Realizací této změny ÚPO dojde k vyšší ochraně obytného území obce vůči vlivům nebytové zástavby, zlepšení veřejné infrastruktury zejména vyšší bezpečností dopravy a pohybu chodců. Nevýznamným rozšířením zastavitelné plochy v lokalitě areálu firmy HOPI, s.r.o. se stanovují pravidla konečné dostavby tohoto areálu, včetně uvedení části územního plánu do souladu se skutečností. Změna ÚPO dále aktualizuje současné vymezení zastavěného území a aktualizuje právní stav územního plánu po všech dosud provedených změnách.

**18 INFORMACE O VÝSLEDČÍCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, INFORMACE, ZDA A JAK BYLO RESPEKTOVÁNO STANOVISKO K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ, POPŘÍPADĚ ZDŮVODNĚNÍ, PROČ TOTO STANOVISKO NEBO JEHO ČÁST NEBYLO RESPEKTOVÁNO**

Z koordinovaného stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje k návrhu zadání Změny č. 9 ÚPO Modletice (koordinované stanovisko č.j. 120836/2012/KUSK zn. OŽP/Tuč ze dne 17.8.2012) vyplynulo, že není nutné zpracovat posouzení vlivů koncepce na životní prostředí ve smyslu zákona č. 100/2001 Sb.

Dále z uvedeného stanoviska vyplynulo, že lze vyloučit významný vliv této změny na evropsky významné lokality a ptačí oblasti stanovené příslušnými nařízeními vlády.

Z těchto důvodů nebylo provedeno vyhodnocení změny č. 9 ÚPO Modletice na udržitelný rozvoj území.

## 19 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

Změna č. 9 ÚPO Modletice vyvolává nároky na zábor zemědělského půdního fondu celkem ve 3 lokalitách katastrálního území Modletice u Dobřejovic, které je jediným katastrálním územím obce. Jednotlivá i celková výměra lokalit je relativně malá. Největší zábor v lokalitě č. 2 (0,75 ha) je kompenzován zrušením zastavitelnosti plochy stejného rozsahu a dle BPEJ v průměru vyšší kvality ZPF, situované dle dosud platného ÚPO na jihozápadním okraji zástavby Modletic a určené původně pro průmyslovou výrobu a sklady. Celkový nárůst navrhovaných záborů v důsledku změny č. 9 ÚPO činí tedy 0,26 ha. Vyhodnocení navrhovaných záborů ZPF je provedeno v souladu s platnou metodikou ve výkresu 5. – Vyhodnocení záborů ZPF – a formou následujících tabulek:

**Tab.1: Zábor ZPF v jednotlivých katastrálních územích a lokalitách podle kultur a tříd ochrany**

k.ú.:	Modletice u Dobřejovic		Zábor ZPF podle kultur (ha)						Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					Investice do půdy (ha)
č.lok.	Způsob využití plochy	Celkový zábor ZPF (ha)	orná půda	chmelnice	vinice	zahrady	ovoc.sady	trv.travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.	
1	NK - neruš.výroba, ...	0,04	0,04									0,04		
2	OS - smíšené obytné úz.	0,75	0,75						0,57	0,18				
3	VZ - veř.zeleň, cesta	0,22	0,22						0,20	0,02				
<b>CELKEM</b>		<b>1,01</b>	<b>1,01</b>						<b>0,77</b>	<b>0,20</b>		<b>0,04</b>		

**Tab. 2: Zábor ZPF podle účelu (navrhovaného využití), kultur a tříd ochrany**

OBEC MODLETICE			Zábor ZPF podle kultur (ha)						Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					Investice do půdy (ha)
č.lok.	Způsob využití plochy	Celkový zábor ZPF (ha)	orná půda	chmelnice	vinice	zahrady	ovoc.sady	trv.travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.	
	NK - neruš.výroba,služby, ...	0,04	0,04									0,04		
	OS - smíšené obytné území	0,75	0,75						0,57	0,18				
	VZ - veř.zeleň, cesta	0,22	0,22						0,20	0,02				
<b>Obec Modletice celkem</b>		<b>1,01</b>	<b>1,01</b>				<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,77</b>	<b>0,20</b>	<b>0,00</b>	<b>0,04</b>	<b>0,00</b>	

Změnou č. 9 ÚPO Modletice je navrhováno zrušení zastavitelnosti v ploše 9/8 o výměře 0,75 ha (určení v dosud platném ÚPO pro průmyslovou výrobu a sklady) a ponechání této plochy v současném stavu využití, tj. jako orná půda. Tato plocha má z hlediska kvality ZPF stupeň přednosti v ochraně I. (kód BPEJ: 5.11.00).

Touto změnou územního plánu obce nedochází k záborům pozemků určených k plnění funkce lesa (PUPFL), neboť lokality změny do těchto pozemků nezasahují.

### **Poučení**

Proti opatření obecné povahy podle ustanovení § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, nelze podat opravný prostředek.

Do opatření obecné povahy a jeho odůvodnění může každý nahlédnout na Obecním úřadu Modletice a bude zveřejněno i způsobem umožňujícím dálkový přístup - [www.modletice.cz](http://www.modletice.cz)

### **Účinnost**

Toto opatření obecné povahy nabývá dle ustanovení § 173 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky.

.....  
**Ing. Jiří Aron**  
starosta obce

.....  
**Ing. Marta Šimrová**  
místostarostka obce

### **Přílohy, které jsou nedílnou součástí opatření obecné povahy č. 1/2013:**

Grafická část změny č. 9 ÚPO Modletice, skládající se z následujících výkresů:  
výroková část:

- 1) Základní členění území
- 2) Hlavní výkres
- 3) Aktualizovaný výkres veřejně prospěšných staveb

odůvodnění:

- 4) Koordinační výkres
- 5) Vyhodnocení záborů ZPF