

Obec Modletice
Modletice 6, 251 01 Říčany



Územní plán obce
(ÚPO)

MODLETICE

Úplné znění po vydání změny č. 13

textová část
05/2025

Z Á Z N A M O Ú Č I N N O S T I	
Správní orgán, který poslední změnu (změnu č.13) ÚPO Modletice vydal:	otisk úředního razítka
ZASTUPITELSTVO OBCE MODLETICE	
Název: ÚZEMNÍ PLÁN OBCE MODLETICE ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č.13	
Pořadové číslo poslední změny: změna č. 13	
Datum nabytí účinnosti poslední změny č. 13: 20. června 2025	Podpis (oprávněná úřední osoba pořizovatele)
Pořizovatel: OBE CN Í ÚŘA D MODLETICE	
Oprávněná úřední osoba pořizovatele – jméno a příjmení: Ing. Jiří Aron	
Funkce: Starosta obce	

POŘIZOVATEL

OBE CN Í ÚŘA D MODLETICE
MODLETICE 6, 251 01 ŘÍČANY U PRAHY
IČ: 00640158
STAROSTA OBCE
ING. JIŘÍ ARON
TEL./FAX: 323 637 107/ 323 637 187
e-mail obec@modletice.cz

ZHOTOVITEL A VÝKONNÝ POŘIZOVATEL

PRISVICH, s.r.o.
NAD ORIONEM 140, 252 06 DAVLE, IČ 271101053
KANCELÁŘ ZELENÝ PRUH 99/1560, 140 02 PRAHA 4
JEDNATEL ING. LADISLAV VICH
TEL. 241 444 053, FAX 241 444 053
e-mail prisvich@prisvich.cz

PROJEKTANT ZMĚNY Č.13

FOGLAR ARCHITECTS
KUBÍŠTOVA 6/1101, PRAHA 4, IČ 66473021
KANCELÁŘ TROJICKÁ 1/386, 128 00 PRAHA 2
ING. AKAD. ARCH. PETR FOGLAR
ING.ARCH.ZUZANA FOGLAROVÁ
ING.ARCH.JAKUB KOLÍN
TEL.,FAX 224 919 889
e-mail foglar@foglar-architects.cz

PŘÍSLUŠNÝ KRAJSKÝ ÚŘAD

KRAJSKÝ ÚŘAD STŘEDOČESKÉHO KRAJE, IČ 70891095
ODBOR REGIONÁLNÍHO ROZVOJE
ODD. ÚZEMNÍHO ŘÍZENÍ, VED. ING. JAROSLAV SMÍŠEK
TEL. 252 280 946, FAX 257 280 775

OBSAH

1	Základní údaje	5
2	Řešení územního plánu	5
2.1	Vymezení řešeného území, vymezení zestavěného území	5
2.2	Základní předpoklady a podmínky vývoje obce a ochrany hodnot území	5
2.2.1	Základní společensko – ekonomické předpoklady a podmínky	5
2.2.2	Přírodní podmínky	5
2.2.3	Ochrana kulturně historických hodnot	5
2.3	Návrh urbanistické koncepce	6
2.4	Návrh členění území obce na funkční plochy a podmínky jejich využití	6
2.5	Limity využití území včetně stanovených zátopových území	6
2.5.1	Obecné limity využití území	6
2.5.2	Limity využití území z hlediska zátopového nebezpečí	7
2.6	Přehled a charakteristika vybraných ploch zastavitelného území	7
2.7	Návrh koncepce dopravy, občanského a technického vybavení a nakládání s odpady	7
2.7.1	Doprava	7
2.7.2	Veřejné vybavení	8
2.7.3	Rekreace a sport	8
2.7.4	Vodní hospodářství	8
2.7.5	Energetika	9
2.7.6	Spoje	9
2.7.7	Odpadové hospodářství	9
2.7.8	Veřejná infrastruktura – veřejná prostranství	9
2.8	Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jejich technické zajištění	9
2.9	Návrh územního systému ekologické stability	10
2.9.1	Funkční členění zeleně z hlediska krajinného	10
2.9.2	ÚSES	10
2.10	Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb a asanačních úprav	15
2.11	Návrh řešení požadavků civilní ochrany	16
2.12	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na životního prostředí, na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa podle zvláštních předpisů	18
2.13	Návrh lhůt aktualizace	18
2.14	Návrh vymezení závazné části	18
3	Závazná část ve formě regulativů	19
3.1	Vymezení závazné části územního plánu	19
3.2	Regulace funkčního využití	19
3.3	Prostorová regulace	23
3.4	Další specifické prvky prostorové regulace a podmíněnosti využití ploch	24
3.5	Hlavní architektonické zásady pro novou výstavbu a přestavbu objektů	27
3.6	Zvláštní požadavky na využití území	27
3.7	Územní systém ekologické stability a ochrana přírody	27
3.8	Veřejně prospěšné stavby	28
3.9	Vymezení některých pojmů	28
3.10	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9 vyhl.č.500/2006 sb.	28

Seznam výkresů (viz příloha)

1. Základní členění území
2. Hlavní výkres
3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

Dosud platný územní plán obce (ÚPO) Modletice byl schválen v zastupitelstvu obce Modletice dne 24. 1. 2002. Dále byly postupně pořízeny a schváleny jeho změny č. 1 až 12:

Změna č. 1, schválena usnesením Zastupitelstva obce Modletice dne 9.2.2006,
Změna č. 2, schválena usnesením Zastupitelstva obce Modletice dne 1.7.2004,
Změna č. 3, schválena usnesením Zastupitelstva obce Modletice dne 2.12.2004,
Změna č. 4, schválena usnesením Zastupitelstva obce Modletice dne 24.8.2006,
Změna č. 5, schválena usnesením Zastupitelstva obce Modletice dne 21.9.2006,
Změna č. 6, vydána usnesením Zastupitelstva obce Modletice dne 18.6.2009,
Změna č. 7, vydána usnesením Zastupitelstva obce Modletice dne 19.5.2011,
Změna č. 8, vydána usnesením Zastupitelstva obce Modletice dne 14.1.2010,
Změna č. 9, vydána usnesením Zastupitelstva obce Modletice dne 18.7.2013.
Změna č. 10, vydána usnesením Zastupitelstva obce Modletice dne 24.6.2015
Změna č. 11, vydána usnesením Zastupitelstva obce Modletice dne 6.2.2019
Změna č. 12, vydána usnesením Zastupitelstva obce Modletice dne 21.9.2022
Změna č. 13, vydána usnesením Zastupitelstva obce Modletice dne2025

1 ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Všechny popisné a neaktuální informace této kapitoly byly z dokumentace právního stavu ÚPO Modletice po změně č. 9 vypuštěny.

2 ŘEŠENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

2.1 Vymezení řešeného území, vymezení zastavěného území

Hranice zastavěného území je vymezena ve znění změny č. 11 nad mapou KN ke dni 20.8.2017 a v lokalitě Z13-2 změny č. 13 ke dni 18. 11. 2024.

Řešené (administrativní) území obce se skládá z jediného katastrálního území s názvem Modletice u Dobřejovic, kód k.ú. 627682. Sídlní struktura se skládá z oddělených částí Modletice a Doubravice. Výměra řešeného území činí 344 ha. Obec hraničí s následujícími obcemi a katastrálními územími:

<u>OBEC:</u>	<u>KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ:</u>
Dobřejovice	Dobřejovice
Herink	Herink
Popovičky	Popovičky
Říčany	Jažlovice
	Kuří u Říčan
Nupaky	Nupaky

Administrativně patří řešené území do okresu Praha – východ. Rovněž všechny sousední obce patří do tohoto okresu. Místně příslušný stavební úřad je v Říčanech. Řešené území patří do správního obvodu obce s rozšířenou působností (ORP) Říčany.

2.2 Základní předpoklady a podmínky vývoje obce a ochrany hodnot území

2.2.1 Základní společensko – ekonomické předpoklady a podmínky

Všechny popisné a neaktuální informace této kapitoly byly z dokumentace právního stavu ÚPO Modletice po změně č. 9 vypuštěny.

2.2.2 Přírodní podmínky

Všechny popisné a neaktuální informace této kapitoly byly z dokumentace právního stavu ÚPO Modletice po změně č. 9 vypuštěny.

2.2.3 Ochrana kulturně historických hodnot

V řešeném území obce Modletice se nenacházejí významné kulturní památky, památkově chráněné objekty, soubory nebo území ani archeologická naleziště.

Znaky kulturní památky vykazuje areál zámku, nacházející se v jižní části zastavěného území Modletic s vazbou na parkově upravenou zahradu. Zámek je vystavěn v barokním slohu, je jednopatrový s mansardovou střechou. Dnes je využíván pro výrobní

provozy a sklady a je poškozen nevhodnými přístavbami. Zámek není zapsán ve státním seznamu nemovitých kulturních památek, přesto vykazuje nesporné znaky kulturní památky. Do budoucna by měl být celý areál pokud možno rehabilitován do původní podoby. Znamená to, že v zámeckém areálu a jeho blízkosti by neměly být v budoucnu zřizovány stavby, které by byly svou hmotou, urbanistickým rozložením, tvarem a materiálovým zpracováním v rozporu s původním stavem zámeckého komplexu.

Při návrhu nové soustředěné obytné zástavby (rodinné domy) bude respektována historická hodnota středu obce a výšková hladina původní zástavby. Nové průmyslové a komerční zóny musí být (spolu s návrhem izolační zeleně) navrženy tak, aby opticky nerušily původní historicky cenné prostředí.

Mimo zástavbu obce je vhodné respektovat historické cesty, tvořící páteř dochované kulturní krajiny. Nové komunikace je možné navrhovat v osách původních cest.

Z hlediska přírodních podmínek je vzrostlá zeleň soustředěna pouze do nesouvislých koridorů podél vodotečí a do veřejných a soukromých prostorů uvnitř zástavby. Převážnou část krajiny tvoří zemědělsky využívané plochy orné půdy. Návrh revitalizace stávajících ploch zeleně a její rozšíření pro přírodní, estetické, hygienické a rekreační funkce je jedním z hlavních úkolů územního plánu. Novou výstavbu je nutno uvádět do souladu s dochovaným krajinným rázem.

2.3 Návrh urbanistické koncepce

Všechny popisné a neaktuální informace této kapitoly byly z dokumentace právního stavu ÚPO Modletice po změně č. 9 vypuštěny.

2.4 Návrh členění území obce na funkční plochy a podmínky jejich využití

Některé popisné a neaktuální informace této kapitoly byly z dokumentace právního stavu ÚPO Modletice po změně č. 9 vypuštěny.

Zástavba obce se skládá ze dvou historicky vzniklých obytných sídel – Modletice a Doubravice.

Za nové části obce lze považovat komerční zóny zejm. skladových a obchodních areálů, které jsou postupně realizovány odděleně od obytné zástavby ve vazbě na křižovatku dálnice D1 a silnice II/101. S dalším rozvojem těchto zón by mělo dojít k dobudování, zkapacitnění či rekonstrukci technické a dopravní infrastruktury celého řešeného území obce. Zároveň by měly být důsledky této výstavby na přírodní funkci a vzhled krajiny kompenzovány výstavbou doposud nefunkčních prvků ÚSES (biocenter a biokoridorů) a výsadbou izolační zeleně mezi obytnou a komerční zástavbou obce. Důležitou mikroklimatickou, estetickou a vodohospodářskou funkci mohou plnit vodní plochy (vyčištění stávajícího rybníku na návsi p. č. 59, obnova původního rybníku na p.č. 119 a směrná varianta zřízení retenčních nádrží na Dobřejovickém potoce).

2.5 Limity využití území včetně stanovených zátopových území

2.5.1 Obecné limity využití území

Limity využití území vyplývají z omezujících faktorů **přírodních** a **technických** prvků v území. Další limity jsou vyjádřeny v **závazných regulativech**, která vymezují pravidla pro

umísťování staveb při konkrétním územním a stavebním řízení na konkrétních pozemcích. Tato pravidla se týkají **funkčního využití** (rozhodnutí o přípustnosti určitého druhu stavby vzhledem k jejímu účelu a vlivům na okolí) a **prostorové regulace**, která z hlediska ochrany estetických (prostorově – kompozičních), kulturních a ekologických hodnot stanovuje pravidla pro prostorové utváření staveb a souborů. Závazné regulativy funkční a prostorové regulace jsou obsaženy v oddíle 3. textové části územního plánu obce – ZÁVAZNÁ ČÁST VE FORMĚ REGULATIVŮ.

Omezujícími prvky přírodního charakteru jsou plochy přírodní zeleně, zejména prvky územního systému ekologické stability, dále vodní toky a plochy včetně ochranných pásem vodotečí, plochy zamokřené a plochy chráněné podle zákona o ochraně zemědělského půdního fondu.

Omezujícími prvky technického charakteru jsou všechna vyznačená ochranná a bezpečnostní pásma stávajících i navrhovaných staveb dopravní a ostatní technické infrastruktury. Stavební činnost v těchto ochranných pásmech podléhá vyjádření správce chráněné infrastruktury stavby a je většinou upravena oborovými předpisy.

2.5.2 Limity využití území z hlediska zátopového nebezpečí

Všechny popisné a neaktuální informace této kapitoly byly z dokumentace právního stavu ÚPO Modletice po změně č. 9 vypuštěny.

2.6 Přehled a charakteristika vybraných ploch zastavitelného území

Všechny popisné a neaktuální informace této kapitoly byly z dokumentace právního stavu ÚPO Modletice po změně č. 9 vypuštěny.

2.7 Návrh koncepce dopravy, občanského a technického vybavení a nakládání s odpady

2.7.1 Doprava

2.7.1.1 Širší dopravní vztahy

Všechny popisné a neaktuální informace této kapitoly byly z dokumentace právního stavu ÚPO Modletice po změně č. 9 vypuštěny.

2.7.1.2 Silniční doprava

Některé popisné a neaktuální informace této kapitoly byly z dokumentace právního stavu ÚPO Modletice po změně č. 9 vypuštěny.

Na síti silnic III. třídy návrh ÚP obce Modletice navrhuje následující úpravy:

- Silnice 00320 bude ve směru od Popoviček přeložena (s využitím koridoru historické cesty) směrem k Doubravici a napojena pomocí výše uvedené přeložky silnice 00318 do nové křižovatky se silnicí II/101 mimo kontakt s obytnou zástavbou. Stávající úsek této silnice u Modletic (do křižovatky u bývalé drůbežárny) bude zachován jako místní a účelová veřejná komunikace.

2.7.1.3 Komunikační síť a dopravní vybavenost

Některé popisné a neaktuální informace této kapitoly byly z dokumentace právního stavu ÚPO Modletice po změně č. 9 vypuštěny.

V následujících stupních územně plánovací a projektové dokumentace budou nové komunikace řešeny dostatečně kapacitně, s případnou možností parkování a bezpečným převedením pěších tahů (min. jednostranné chodníky).

2.7.1.4 Hromadná doprava osob

Všechny popisné a neaktuální informace této kapitoly byly z dokumentace právního stavu ÚPO Modletice po změně č. 9 vypuštěny.

2.7.1.5 Pěší a cyklistická doprava

Některé popisné a neaktuální informace této kapitoly byly z dokumentace právního stavu ÚPO Modletice po změně č. 9 vypuštěny.

Místní komunikace budou po dobudování technické vybavenosti a v závislosti na podmínkách příčného profilu vybaveny minimálně jednostrannými chodníky. V ulicích obytného charakteru bude podle potřeby uplatněno uspořádání bez rozlišení vozovky s preferencí pěšího pohybu (obytné ulice).

- Je stanovena podmínka pro pěší komunikace v lokalitách Z10-4 a Z10-5 jejich realizace z přírodě blízkého povrchu, pokud nebude s orgánem ochrany přírody při umisťování komunikace dohodnuto jinak.

2.7.1.6 Ostatní druhy dopravy

Všechny popisné a neaktuální informace této kapitoly byly z dokumentace právního stavu ÚPO Modletice po změně č. 9 vypuštěny.

2.7.2 Veřejné vybavení

Všechny popisné a neaktuální informace této kapitoly byly z dokumentace právního stavu ÚPO Modletice po změně č. 9 vypuštěny.

ÚPO ve znění změny č. 12 vymezuje ve veřejném zájmu zastavitelnou plochu Z12-1 funkce SS1 – plochy školství, zdravotnictví a sociální služby pro Areál mikroregionální základní školy.

2.7.3 Rekreační a sport

Všechny popisné a neaktuální informace této kapitoly byly z dokumentace právního stavu ÚPO Modletice po změně č. 9 vypuštěny.

2.7.4 Vodní hospodářství

Všechny popisné a neaktuální informace této kapitoly byly z dokumentace právního stavu ÚPO Modletice po změně č. 9 vypuštěny.

2.7.4.1. Zásobování vodou

Pro zastavitelné plochy NK v lokalitách Z10-3 a Z11-2a budou v rámci projektové přípravy území při umisťování staveb bilancovány nároky na spotřebu pitné vody, vyplývající z konkrétního záměru, a bude zajištěno napojení na vodovodní přivaděč.

2.7.4.2. Odvádění a likvidace odpadních vod

Pro veškerou budovanou infrastrukturu splaškové kanalizace platí podmínka Vodoprávního úřadu OŽP MÚ Říčany, že vypouštění dešťových vod do kanalizačních řadů splaškové kanalizace a následně na ČOV je nepřípustné.

Pro zastavitelné plochy NK v lokalitách Z10-3 a Z11-2a bude v rámci projektové přípravy území při umisťování staveb v nové zastavitelné ploše NK zajištěno napojení na splaškovou kanalizaci a ČOV (v lokalitě Z11-2a způsobem shodným s navazujícími plochami komerční zóny), bilance budou vyplývat z konkrétního záměru. Bude zajištěna nezávadná likvidace splaškových vod podle platných předpisů.

2.7.4.3. Odvádění dešťových vod

Realizací záměrů v lokalitách Z10-3, Z11-2a a Z11-1 nesmí být narušeny odtokové poměry v území. Likvidace dešťových vod z areálu NK bude zajištěna zasakováním nebo retencí na vlastním stavebním pozemku, řešení bude předmětem projektové přípravy území.

V lokalitě Z11-2b bude provedena změna režimu provozování současné retenční nádrže tak, že v nádrži bude udržována trvalá hladina vody (trvalé nadržení), v současné době je nádrž provozována jako suchá.

V rámci projektové přípravy území – dokumentace umístění stavebního záměru v lokalitě Z11-2a bude prověřen akumulační prostor retenční nádrže i se zahrnutím srážkových vod z nových zpevněných ploch, které budou do této retence odvodněny. Výpočet nutného retenčního objemu bude proveden na 100 letý nejnepríznivější déšť.

V případě, že akumulační prostor nádrže kapacitně nevyhoví a nedojde k vyprázdnění během 72 hodin (při zachování stávajícího odtoku do vodního toku, na hladinu stálého nadržení), je třeba likvidaci dešťových vod řešit jiným způsobem – vsakem, příp. vybudováním nových akumulačních prostor.

2.7.5 Energetika

Všechny popisné a neaktuální informace této kapitoly byly z dokumentace právního stavu ÚPO Modletice po změně č. 9 vypuštěny.

2.7.6 Spoje

Všechny popisné a neaktuální informace této kapitoly byly z dokumentace právního stavu ÚPO Modletice po změně č. 9 vypuštěny.

2.7.7 Odpadové hospodářství

Všechny popisné a neaktuální informace této kapitoly byly z dokumentace právního stavu ÚPO Modletice po změně č. 9 vypuštěny.

2.7.8 Veřejná infrastruktura – veřejná prostranství

Jako součást veřejných prostranství jsou vymezeny místní komunikace v lokalitě Z10-5 a pěší cesty v lokalitách Z10-5 a Z10-4.

2.8 Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jejich technické zajištění

V návrhu ÚP obce Modletice nejsou uvažovány žádné plochy přípustné pro dobývání ložisek nerostů ani plochy pro jejich technické zajištění. V řešeném území se nevyskytují chráněná ložisková území ani dobývací prostory.

2.9 Návrh územního systému ekologické stability

2.9.1 Funkční členění zeleně z hlediska krajinného

- A Lesy – LE - lesní porosty na lesním půdním fondu (LPF)
- B. Vysoká a izolační zeleň na nelesní půdě – VZ – porosty tvořené vzrostlou zelení mimo LPF
- C. Přírodní zeleň – ZP – plochy blízké se svým charakterem přirozené vegetaci
- D. Louky – LO – luční společenstva.

V katastru obce Modletice nejsou evidována zvláště chráněná území přírody ani památné stromy.

2.9.2 ÚSES

2.9.2.1 Právní podklady ÚSES

Všechny popisné a neaktuální informace této kapitoly byly z dokumentace právního stavu ÚPO Modletice po změně č. 9 vypuštěny.

2.9.2.2 Koncepce návrhu systému ekologické stability:

Regionální i lokální územní systémy ekologické stability pro řešené území jsou již zpracovány a při tvorbě plánu ÚSES byla maximálně možně respektována jejich koncepce. Současně s tvorbou plánu ÚSES pro zadané území byla prověřena jeho návaznost na okolní katastry.

Na zpracovávaném území byl v generelu ÚSES zastoupen jeden regionální prvek, a to regionální biokoridor Chomutovického potoka, dále lokální biokoridor Dobřejovického potoka a dvě vložená lokální biocentra.

Regionální biokoridor Chomutovického potoka v současné době již není v seznamu regionálních prvků ÚSES. V plánu ÚSES je proto již vymezen jako lokální.

Koncepce plánu územního systému ekologické stability vychází ze schváleného generelu ÚSES pro dané katastrální území.

Nefunkční prvky, které byly pouze směrně vymezeny, jsou v řešeném území plošně vylišeny a ve vazbě na přírodní potenciál území zařazeny do kategorie vymezených nefunkčních prvků, resp. vymezených funkčních tam, kde existují stávající přírodě blízká společenstva. Zařazení do kategorie vymezených prvků předpokládá založení vhodného druhu zeleně v trase biokoridoru či na ploše biocentra v minimálních či lokálně možných prostorových parametrech

Oproti schválenému generelu došlo k několika menším změnám v posunu biocenter, který byl vynucen změnou trasy biokoridoru Chomutovického potoka.

Vzhledem k tomu, že část toku Chomutovického potoka procházející zastavěným územím obce není možné vzhledem ke stávající zástavbě výrazněji posílit tak, aby biokoridor dosahoval minimálních funkčních parametrů, navrhuje se jeho propojení okolo

zastavěného území s Dobřejovickým potokem, v místě styku biokoridorů se navrhuje posunutí lokální biocentrum. Tok Chomutovického potoka zastavěnou částí se navrhuje ponechat pouze jako interakční prvek, ale zároveň s ochranou jeho bezprostředního okolí, aby již nedocházelo k jeho dalšímu omezení. Nutno zde připomenout, že tok potoka je již ze zákona VKP (vodní plocha, údolní niva).

Při vlastní práci na plánu ÚSES zpracovávaného území bylo dále přihlédnuto především k třem hlavním faktorům.

Jsou to:

- a) současný stav krajiny - zejména kostra ekologické stability, kterou zde tvoří lokality VKP ze zákona i vyhlášené
- b) stav potenciálních přírodních podmínek prostředí - zejména skupiny typů geobiocénů,
- c) vnější vztahy, tj. vazba místního systému ekologické stability s okolní krajinou a s předpokládanými zásahy člověka do krajiny

2.9.2.3 Vymezení skupin typů geobiocénů

Skupiny typů geobiocénů (STG) jsou soubory ekologicky si podobných typů geobiocénů, jsou nejvyššími geobiocenologickými jednotkami, pro které je možné vypracovat komplexní ekologickou charakteristiku, zahrnující vazbu živé komponenty na podmínky klimatické, hydrické a edafické.

Na řešeném území se vyskytují tyto STG:

3AB3 – *Querci-fageta* – kyselé dubové bučiny

3B3 – *Querci-fageta typica* – typické dubové bučiny

3BC3 – *Querci-fageta tiliae aceris*- lipojavorové dubové bučiny

3BC5 – *Fraxini-alneta sup.*– jasanové olšiny

Z hlediska potřebných opatření k zajištění funkčnosti ÚSES na zpracovávaném území bude nejdůležitější posílení funkce lokálních biokoridorů jejich propojením, založení funkčních biocenter (resp. jejich rozšíření na požadované minimální parametry) a doplnění liniových a lučních společenstev stávajících biokoridorů do plného funkčního stavu.

2.9.2.4 Stručná charakteristika prvků ÚSES:

Pro řešené území je plán ÚSES zpracován v měřítku 1 : 5 000. Prvky ÚSES, které leží na řešeném území nebo s ním bezprostředně sousedí, jsou označeny pořadovými čísly a jejich charakteristika je uvedena v této kapitole. Číslování registrovaných VKP je shodné s jejich číslem, pod kterým jsou uvedeny v seznamu na OkÚ Praha – východ.

Předkládaný návrh plánu systému ekologické stability zájmového území a jeho bezprostředního okolí obsahuje celkem 11 prvků. Plán dále obsahuje 5 registrovaných VKP, které jsou ve třech případech součástí prvků ÚSES.

Prostorové parametry:

Regionální biokoridor:

Minimální šířka lesních společenstev je 40 m, lučních společenstev 50 m. Maximální délka biokoridoru na lesních společenstvech mezi lokálními vloženými biocentry je 700 m. Přípustné přerušení je 150 m. Maximální délka mezi vloženými biocentry na lučních

společenstvech niv v 1.-4. vegetačním stupni je 500 m, přípustné přerušení stavební plochou je 100 m, ornou půdou 150 m, ostatními kulturami 200 m.

Lokální biokoridor:

V lesních společenstvech je maximální délka 2000 metrů, možné přerušení je 15 metrů. V kombinovaných společenstvech je maximální délka 2000 metrů, přípustné přerušení zastavěnou plochou je 50 metrů, ornou půdou 80 metrů, ostatními kulturami 100 metrů. U mokřadních společenstev je maximální délka 2000 metrů, přerušení je možné 50 metrů při přerušení zpevněnou plochou, 80 metrů při přerušení ornou půdou a 100 metrů při ostatních kulturách. Luční společenstva mají maximální délku 1500 metrů a přerušení je možné i 1500 metrů.

Minimální šířka u lesních společenstev je 15 m, u společenstev mokřadů a u lučních společenstev je minimální šířka 20m a u společenstev stepních lad je minimální šířka 10 m.

Lokální biocentrum:

Minimální velikost biocentra na lesním společenstvu je 3 ha za předpokladu kruhového tvaru. Minimální velikost pravého lesního prostředí je 1 ha. Minimální velikost biocentra s kombinovanými společenstvy je 3 ha. Minimální velikost biocentra na mokřadech je 1 ha.

V dalším textu jsou uvedeny stručné charakteristiky jednotlivých prvků ÚSES a VKP na zájmovém území.

Číslo prvku: 1

Postavení prvku v SES: Biokoridor lokálního významu, funkční

Délka: 220 m

Zastoupené STG: 3BC5

Stručný popis prvku: Niva Chomutovického potoka se vzrostlou doprovodnou břehovou zelení, v okolí potoka mokřady a louky rozšiřující jeho funkčnost

Cílová společenstva: Vodní, mokřadní, lesní.

Návrh na opatření: Udržování okolních luk a vzrostlé zeleně podél potoka.

Číslo prvku: 2

Postavení prvku v SES: Lokální biocentrum, částečně funkční

Plocha: 3,60 ha

Zastoupené STG: 3BC5, 3AB3, 3B3

Stručný popis prvku: Niva Chomutovického potoka s lesním porostem podél potoka (4A2 - DB, JV, BR, OL, SM., podmáčená louka neudržovaná, na SZ bažina s nálety nad protrženou hrází rybníka

Cílová společenstva: Vodní, mokřadní, luční a lesní.

Návrh na opatření: Obnova rybníka, udržování louky a vzrostlé zeleně podél potoka, případné doplnění výsadbou vhodné zeleně.

Číslo prvku: 3

Postavení prvku v SES: Biokoridor lokálního významu, nefunkční

Délka: 470m

Zastoupené STG: 3AB3

Stručný popis prvku: Navržené propojení lokálních biokoridoru kvůli nedostatku prostoru pro zlepšení parametrů biokoridoru Chomutovického potoka při průchodu zastavěným územím

Cílová společenstva: Přírodní zeleň s převládajícími lesními společenstvy

Návrh na opatření: Založit.

Číslo prvku: 4

Postavení prvku v SES: Lokální biocentrum, převážně nefunkční

Plocha: 3,67 ha

Zastoupené STG: 3BC5

Stručný popis prvku: Niva Dobřejovického potoka, biocentrum navržené v místě křížení lokálních biokoridorů

Cílová společenstva: Vodní, lesní, mokřadní a luční

Návrh na opatření: Založení biocentra a doplnění výsadbou vhodné zeleně.

Číslo prvku: 5

Postavení prvku v SES: Biokoridor lokálního významu, nefunkční

Délka: 370 m

Zastoupené STG: 3BC5

Stručný popis prvku: Niva Dobřejovického potoka, zachovány zbytky břehových porostů

Cílová společenstva: Vodní, mokřadní, luční

Návrh na opatření: Založit a doplnit.

Číslo prvku: 6

Postavení prvku v SES: Biokoridor lokálního významu, částečně funkční

Délka: 1800 m

Zastoupené STG: 3BC5, 3B3

Stručný popis prvku: Od lokálního BC niva Dobřejovického potoka, dále alejí podél polní cesty (VKP 61).

Cílová společenstva: Vodní, lesní, luční

Návrh na opatření: Doplnit na minimální parametry.

Číslo prvku: 7

Postavení prvku v SES: Biokoridor lokálního významu, nefunkční

Délka: 440 m

Zastoupené STG: 3AB3, 3BC3

Stručný popis prvku: Navržený biokoridor jako propojení se systémem SES k.ú. Dobřejovice

Cílová společenstva: Lesní.

Návrh na opatření: Založit.

Číslo prvku: 8

Postavení prvku v SES: Biokoridor lokálního významu, mimo řešené území

Zastoupené STG: 3BC5

Stručný popis prvku: Niva Dobřejovického potoka, pokračování biokoridoru

Cílová společenstva: Vodní, mokřadní, luční, lesní

Návrh na opatření: Založit a doplnit.

Číslo prvku: 9

Postavení prvku v SES: Navržené lokální biocentrum, mimo řešené území

Plocha: min 3 ha

Číslo prvku: 10

Postavení prvku v SES: Interakční prvek

Zastoupené STG: 3BC5

Stručný popis prvku: Průchod Chomutovického potoka zastavěným územím

Návrh na opatření: Chránit zbytky prostoru kolem potoka.

Číslo prvku: 11

Postavení prvku v SES: Interakční prvek

Zastoupené STG: 3B3

Stručný popis prvku: Koryto Dobřejovického potoka od VKP 62 k prameništi

Návrh na opatření: Chránit, doplnit vhodnou výsadbou doprovodných dřevin.

Registrované VKP:

Číslo VKP: **59**

Název: Na kopaninách

Popis prvku: Zarostlá mez uvnitř zastavěné průmyslové plochy (bez, trnka, ovocné stromy).

Parcely č: 520, 438/2, 431, 429.

Číslo VKP: **60**

Název: Dobřejovický potok

Popis prvku: Břehové porosty a louky v údolní nivě Dobřejovického a Chomutovického potoka a jeho přítoků, jeho SZ část silně redukována, součást biocentra č. 2.

Parcely č: 115/1, 115/2, 122/1, 122/2, 116, 2/1, 90.

Číslo VKP: **61**

Název: U předbořské cesty

Popis prvku: Polní cesta s doprovodnými porosty, součást biokoridoru č. 6 (dub, topol, hloh, bez, šípek).

Parcely č: 333/1, 338, 322

Číslo VKP: **64**

Místní název: Na skalce II

Popis prvku: Protierozní mez (ovocné dřeviny, dub, keře)

Parcely č: 257/4

2.9.2.5 Charakteristika cílových společenstev prvků systému ekologické stability:

Z předpokládaných cílových rostlinných společenstev mají pro koncepci ÚSES praktický význam louky LO, přírodní nelesní plochy ZP, a vysoká maloplošná izolační a liniová zeleň VZ.

Louky

Při návrhu travních směsí při zakládání luk je především nutné respektovat vysokou citlivost přirozených luk na intenzivní tlak okolí (zavlékání ruderalních druhů z postagrárních a průmyslových lad, stanovištně nepůvodní druhy ze zahrádkářských kolonií apod.). Je proto vhodnější volit takovou druhovou skladbu, která bude vůči tomuto tlaku odolná, než se s neúspěchem pokoušet za každou cenu rekonstruovat původní společenstva. Podstatnou pro úspěch dosažení druhové diverzity lučních společenstev se jeví režim jejich obhospodařování.

Přírodní nelesní plochy

Přírodními nelesními plochami předkládaný návrh rozumí území, na nichž se budou prolínat luční společenstva se skupinami a liniemi keřů a stromů tak, aby bylo dosaženo maximální pestrosti v podmínkách pro existenci co nejširší škály rostlinných a živočišných druhů. Z hlediska stanovištního bude nejdůležitější použití co nejvyššího podílu stanovištně původních druhů vysazovaných keřů a stromů. Z hlediska prostorové skladby se zde proto uplatní především stanovištně původní dřeviny. Z hlediska následné údržby je vhodnější výsadby keřů a stromů situovat do ucelených prvků (linie, skupiny) než používat rozptýlené výsadby.

Vysoká maloplošná a liniová zeleň

V případě maloplošné zeleně navrhované jako vysoká zeleň mezi průmyslovou zástavbou a obytnou částí, resp. biokoridorem se jeví jako nejvhodnější založit tyto plochy jako les. Samozřejmým předpokladem je použití stanovištně vhodných druhů lesních dřevin. Prostorovou skladbu je při zakládání porostů potřeba volit takovou, aby následnou výchovou bylo možné dosáhnout výškové diferenciací porostů a jednotlivého až skupinového smíšení dřevin v porostech.

V případě liniové zeleně podél nově navrhovaných komunikací asi není ani možné uvažovat o rostlinných společenstvech ve vlastním významu tohoto pojmu, neboť takto jsou označeny ty části území, kde se navrhuje zeleň v podmínkách prostorově nedostačujících k tomu, aby se na nich vytvořily vztahy, které vytvářejí vlastní společenstvo. Přesto ani tyto lokality nejsou bez významu, neboť právě ony zprostředkovávají příznivé působení zeleně v nejzatíženějších částech území a je proto potřeba volit takové druhové a prostorové složení, které bude v daných nepříznivých podmínkách co nejodolnější. .

Doprovodná a parková zeleň

Zde převažuje funkce izolační, rekreační a estetická.

2.9.2.6 Doporučené dřeviny

Druhový výběr dřevin je sestaven z domácích, do daného prostředí přirozeně vhodných druhů.

Stromy:

Keře:

Dub letní	Qercus robur	Svída bílá	Cornus alba
Dub zimní	Quercus petraea	Svída krvavá	Cornus sanguinea
Lípa malolistá	Tilia cordata	Líska obecná	Corylus avellana
Lípa velkolistá	Tilia platyphylla	Hloh obecný	Crataegus oxyacantha
Javor mléč	Acer platanooides	Brslen evropský	Euonymus europaeus
Javor klen	Acer pseudoplatanus	Ptačí zob	Ligustrum vulgare
Javor babyka	Acer campestre	Trnka obecná	Prunus spinosa
Habr obecný	Carpinus betulus	Krušina olšová	Frangula alnus
Jasan ztepilý	Fraxinus excelsior	Růže šípková	Rosa canina
Olše lepkavá	Alnus glutinosa	Vrba jíva	Salix caprea
Vrba bílá	Salix alba	Zimolez pýřitý	Lonicera xylosteum
Vrba křehká	Salix fragilis		

2.10 Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb a asanačních úprav

Veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

- aktualizace seznamu po změně č. 12:

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.
- 9/7 Okružní křižovatka na křížení silnice II/101 a místní komunikace k tenisovému areálu, včetně místní komunikace k ploše NK v lokalitě Z10-3
- 9/8 Pěší propojení k podchodu do obce Dobřejovice
- 9/9 Pěší cesta podél okraje areálu bývalé drůbežárny
- 9/10 protihluková stěna podél severní hrany komunikace D0
- 9/11 protihluková stěna podél jižní hrany komunikace D0

technická infrastruktura:

- 9. Přeložka a nová kabelová trasa vedení VN;
- 10. Nové distribuční kabelové trafostanice 22/0,4 kV.
- 11. Přeložka vedení VN 22kV a zrušení trasy v lokalitě Z12-1 v areálu školy

Veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

Předkupní právo ve prospěch obce Modletice se vymezuje pro tyto stavby v katastrálním území Modletice:

veřejná občanská vybavenost:

- 12. Areál mikroregionální základní školy - lokalita Z12-1, parcelní č. 565/1 (část)

Uvedené veřejně prospěšné stavby jsou též vymezeny v aktualizovaném výkresu veřejně prospěšných staveb.

2.11 Návrh řešení požadavků civilní ochrany

Požadavky civilní ochrany k ÚP obce Modletice jsou zpracovány dle platných právních předpisů (zákon č. 237/2000 Sb., vyhláška MV ČR č. 328/2001 Sb. a Vyhláška MV ČR č. 380/2002 Sb.

Ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní

Protipovodňová opatření nejsou navrhována. Vymezení rozsahu zvláštní povodně v důsledku průlomové vlny v údolí Chomutovického a Dobřejovického potoka není stanoveno.

Zóny havarijního plánování

Podklad k zakresu a specifikaci zón havarijního plánování nebyl uplatněn.

Ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události

V obci nejsou stálé tlakově odolné kryty. Ukrytí obyvatelstva je plánováno pouze v improvizovaných úkrytech budovaných svépomocí obyvatelstvem po vyhlášení nouzového

nebo válečného stavu. Improvizované úkryty poskytují ochranu proti radioaktivnímu zamoření, ale neposkytují ochranu proti otravným látkám, ani průmyslovým škodlivinám. Tyto úkryty upravují právnické a fyzické osoby s využitím vlastních zdrojů.

Při realizaci nové zástavby budou pro tyto úkryty navrženby prostory v plánovaných lokalitách územního rozvoje v rámci zpracované projektové dokumentace jednotlivých rodinných domů. Počítá se s využitím vhodných částí domů na úpravu pro improvizované úkryty ke snížení destruktivních, radioaktivních, toxických a infekčních účinků soudobých zbraní, případně radioaktivních a toxických účinků při haváriích v míru.

Evakuace obyvatelstva a jeho ubytování

Evakuační plán nebyl jako podklad uplatněn. Pro nouzové ubytování evakuovaných osob je možné využít zařízení občanské vybavenosti – budovu obecního úřadu, ubytovací a sportovní zařízení.

Skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci

V současné době se předpokládá soustředění prostředků individuální ochrany (PIO) do centrálních skladů s tím, že zabezpečení se týká přednostně dětí. V případě mimořádné situace nebo stavu nouze je možné jako sklad materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci využít prostory některého z objektů občanské vybavenosti – prostory obecního úřadu, zbrojnice HZS, apod.

Vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo zastavěné území a zastavitelné plochy obce

Na území obce Modletice nejsou evidovány sklady nebezpečných látek. Pro případ havárií a jiných výjimečných stavů je nezbytné vytipovat plochy pro přechodné uložení nebezpečných látek mimo zastavěné území – s ohledem na konfiguraci terénu, převládající směr větrů v dané oblasti a umístění prvků ÚSES tak, aby nedošlo k dalšímu znehodnocení území nežádoucím šířením těchto látek. Pro transport bude využita existující komunikační síť.

Záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklé při mimořádné události

Územní nároky na organizaci záchranných, likvidačních a obnovovacích prací nebo dekontaminaci území, užívaných prostředků nebo obyvatel nebyly uplatněny. Pro uvedené aktivity budou využita veřejná prostranství obce dostupná z veřejných komunikací.

Ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území

Na území obce Modletice nejsou evidovány sklady nebezpečných látek. V případě vzniku skladu nebezpečných látek provozovaného ve sledovaném území (zahrnutého do evidence), musí být tento sklad zabezpečen v souladu se zákonem č. 353/1999 Sb., o prevenci závažných havárií, ve znění pozdějších předpisů, nebo v souladu s platnými předpisy přemístěn mimo zastavěné území obce.

Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií

V případě znečištění nebo selhání zdrojů a systému zásobování pitnou vodou bude nouzové zásobování obyvatelstva řešeno:

- přistavením cisteren s pitnou vodou
- organizovaným dovozem balené pitné vody

Nouzové zásobování obyvatelstva elektrickou energií je možné pouze prostřednictvím individuálních agregátů jako náhradních zdrojů elektrické energie.

2.12 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na životního prostředí, na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa podle zvláštních předpisů

Všechny popisné a neaktuální informace této kapitoly byly z dokumentace právního stavu ÚPO Modletice po změně č. 9 vypuštěny.

2.13 Návrh lhůt aktualizace

Některé popisné a neaktuální informace této kapitoly byly z dokumentace právního stavu ÚPO Modletice po změně č. 9 vypuštěny.

Návrhové období územního plánu obce Modletice není stanoveno.

2.14 Návrh vymezení závazné části

Některé popisné a neaktuální informace této kapitoly byly z dokumentace právního stavu ÚPO Modletice po změně č. 9 vypuštěny.

Do závazné části územního plánu obce Modletice patří:

- Funkční využití území podle hlavního výkresu a regulativů funkčního využití podle příslušné kapitoly textové části.
- Prostorové regulativy zástavby, hlavní architektonické zásady a limity vyplývající z protipovodňové ochrany podle příslušných kapitol textové části.
- Vymezení zastavitelného území podle hlavního výkresu.
- Koridor vedení navržené přeložky silnice III. třídy – 00320.
- Seznam veřejně prospěšných staveb podle příslušného výkresu a kapitoly textové části.
- Vymezení prvků ÚSES podle hlavního výkresu.

3 ZÁVAZNÁ ČÁST VE FORMĚ REGULATIVŮ

3.1 Vymezení závazné části územního plánu

Závazná část územního plánu obce je vyjádřena ve formě regulativů, obsahujících závazná pravidla, která omezují, vylučují, popřípadě podmiňují umístování staveb, využití území nebo opatření v území a stanoví zásady pro jeho uspořádání. Závazná část obsahuje:

- **urbanistickou koncepci**
- **využití ploch a jejich uspořádání**
- **vymezení zastavitelného území**
- **zásady uspořádání dopravního, technického a občanského vybavení**
- **vymezení územního systému ekologické stability**
- **vymezení ploch pro veřejně prospěšné stavby**

3.2 Regulace funkčního využití

Některé obecně závazné nebo neaktuální informace této kapitoly byly z dokumentace právního stavu ÚPO Modletice po změně č. 9 vypuštěny.

Řešené území se člení na území a plochy s různými předpoklady a podmínkami pro jejich využití. Tyto podmínky jsou určeny v následujících regulativech funkčního využití území a jsou vymezeny v hlavním výkresu.

Pro celé řešené území jsou nepřipustné tyto funkce a jevy:

- skladování toxického odpadu
- velké zdroje plyných a prašných emisí
- výroby a technologie znečišťující povrchové a spodní vody

Pro zastavěné území (vymezení k návrhovému horizontu) jsou dále nepřipustné:

- nové střední zdroje plyných a prašných emisí
- výroby a technologie, u nichž škodlivé účinky (hluk, exhalace) přesahují hranice areálu

Pro stávající a navrhované zóny s obytnou funkcí jsou dále nepřipustné:

- zdroje hluku přesahující hygienickou normu pro obytné území
- výroby a technologie obtěžující zápachem a exhalacemi obytnou funkci na okolních pozemcích
- aktivity s předpokladem velkého obratu zboží a potřebou časté dopravní obsluhy

Pro čistě obytná území jsou nepřipustné (viz též tabulku regulativů funkčního využití polyfunkčních území):

- jakékoliv obtěžující zdroje hluku
- jakékoliv stacionární zdroje zápachu a exhalací s výjimkou stávajících malých kotlen na pevná a kapalná paliva
- jakékoliv komerční aktivity, které předpokládanou hranicí svého atrakčního obvodu přesahují hranice zóny
- jakékoliv aktivity, které přímo nesouvisejí s obsluhou a funkcí obytné zóny

Z hlediska funkčního využití je území obce rozděleno na plochy polyfunkční a monofunkční, označené ve výkresu funkčního využití ploch příslušnou barvou a písmenným kódem. Jedná se o následující plochy:

polyfunkční území:

- OCbd - čistě obytné území (ve formě bytových domů)
- OV - všeobecné obytné území

- OS - smíšené obytné území
- NK - území nerušící výroby, služeb a komerce
- SS - území školských a zdravotnických areálů a sociálních služeb
- SR - sportovní a rekreační území
- PS - území průmyslové výroby a skladů

Způsob využití těchto polyfunkčních (smíšených) území je přehledně vymezen v následující tabulce, která v průsečíku jednotlivých funkčních zón a různých činností nebo účelových staveb určuje, zda je příslušná činnost v příslušné zóně dominantní (D), vhodná (V), přípustná (P) nebo nepřípustná (N). Funkční regulace je tedy v podstatě negativní, tzn. že neurčuje jednoznačné funkční využití příslušného území, ale naopak vymezuje činnosti, které jsou v příslušném území nepřípustné. Uplatnění přípustných (P) činností by mělo být regulováno tak, aby v příslušné zóně plošně nepřevažovaly nad funkcemi dominantními a vhodnými. Dominantní činnosti (D) charakterizují hlavní funkční náplň některých smíšených zón. V těch smíšených zónách, kde jsou dominantní činnosti uvedeny, by měly mít plošně minimálně 40 % zastoupení.

Návrh regulativů a limitů funkčního využití území polyfunkčních zón	ČISTĚ OBYTNÉ ÚZEMÍ - bytové domy	VŠEOBECNÉ OBYTNÉ ÚZEMÍ	SMÍŠENÉ OBYTNÉ ÚZEMÍ	ÚZEMÍ NERUŠÍCÍ VÝROBY A KOMERCE	ÚZEMÍ ŠKOLSKÝCH A ZDRAV. AREÁLŮ A SOC. SLUŽEB	ÚZEMÍ ŠKOLSKÝCH A ZDRAV. AREÁLŮ A SOC. SLUŽEB- areál mikroregionální základní školy	SPORTOVNÍ A REKREAČNÍ ÚZEMÍ	ÚZEMÍ PRŮMYSLOVÉ VÝROBY A SKLADŮ
	OCbd	OV	OS	NK	SS	SS1	SR	PS
bytové domy	D	P	P	N	N	N	N	N
rodinné domy	N	D	V	N	N	N	N	N
malá ubytovací zařízení, penziony	N	N	V	N	N	N	N	N
turistické a podnikové ubytovny	N	P	V	P	N	N	P	N
hotely	N	N	P	P	N	N	P	N
motely	N	N	P	P	N	N	P	N
veřejná tábořiště	N	N	N	N	N	N	P	N
stanové tábory	N	N	N	N	N	N	P	N
chaty a domky pro pobytovou rekreaci	N	N	P	N	N	N	N	N
ubytovací hostince	N	P	V	V	N	N	P	N
mateřské a základní školy, zvláštní školy	N	P	P	N	D	D	N	N
střední školy, odborná učiliště	N	P	P	P	D	D	N	N
domovy mládeže	N	P	P	N	P	P	N	N
základní umělecké školy	N	P	P	N	V	V	N	N
dětské domovy	N	P	P	N	P	N	N	N
domovy důchodců	N	P	P	N	P	N	N	N
domy s pečovatelskou službou	N	P	P	P	P	N	N	N
divadla, kina, muzea, galerie, knihovny	N	P	P	V	N	N	N	N
letní kina	N	N	N	N	N	N	P	N
otevřená zábavní zařízení	N	N	N	P	N	N	P	N
kostely a modlitebny	N	P	P	P	N	N	N	N
obecní a státní administrativa	N	P	P	P	N	N	N	N
poštovní úřady, peněžní ústavy	N	P	P	P	N	N	N	N
policejní služebny	N	P	P	P	N	N	N	N
požární zbrojnice	N	N	N	P	N	N	N	P
zájmové kluby, politické strany, spolky	N	P	P	P	P	N	P	N
komerční administrativa	N	P	P	V	N	N	N	N
malá privátní zdravotnická zařízení	N	P	P	P	V	V	N	N
zdravotní střediska, poliklinika	N	N	P	N	D	N	N	N
lékárny	N	P	P	P	V	V	N	N
drobná hřiště pro neorganiz. sport lokálního významu	V	V	V	V	P	P	V	P
otevřená sportoviště obecního významu	N	N	N	P	P	D	D	N
tělocvičny, sport. haly, bazény	N	N	P	P	P	P	D	P
nerušící služby a provozy lokálního významu	P	V	V	D	P	N	V	P

Návrh regulativů a limitů funkčního využití území polyfunkčních zón	ČISTĚ OBYTNÉ ÚZEMÍ - bytové domy	VŠEOBECNÉ OBYTNÉ ÚZEMÍ	SMÍŠENÉ OBYTNÉ ÚZEMÍ	ÚZEMÍ NERUŠÍCÍ VÝROBY A KOMERCE	ÚZEMÍ ŠKOLSKÝCH A ZDRAV. AREÁLŮ A SOC. SLUŽEB	ÚZEMÍ ŠKOLSKÝCH A ZDRAV. AREÁLŮ A SOC. SLUŽEB- areál mikroregionální základní školy	SPORTOVNÍ A REKREAČNÍ ÚZEMÍ	ÚZEMÍ PRŮMYSLOVÉ VÝROBY A SKLADŮ
	OCbd	OV	OS	NK	SS	SS1	SR	PS
obchodní vybavenost lokálního významu	P	V	V	P	P	N	V	P
nerušící služby a provozy obecního významu	N	P	P	D	N	N	P	N
obchodní vybavenost obecního významu	N	N	P	D	N	N	N	N
obchodní vybavenost nadmístního významu	N	N	N	D	N	N	N	P
služby a provozy s rušícím vlivem na hranici areálu	N	N	N	N	N	N	N	D
služby a provozy s velkým obratem zboží	N	N	N	P	N	N	N	D
služby a provozy s velkým obratem návštěvníků	N	N	N	P	N	N	P	P
technické vybavení sloužící potřebám zóny	P	P	P	P	P	P	P	P
nové akumulční prostory pro likvidaci dešťových vod	P	P	P	V	P	P	P	P
odstavné plochy a garáže sloužící potřebám zóny	P	P	P	V	V	P	V	V
čerpací stanice pohonných hmot	N	N	P	P	N	N	N	V
příslušné obslužné a pěší komunikace	V	V	V	V	V	V	V	V
užitkové zahrady s chovem drobného zvířectva	N	N	P	N	N	N	N	N
rekreační zahrádky bez vazby na bydlení	N	N	P	N	N	N	P	N
veřejně přístupná zeleň liniová a plošná	V	V	V	V	V	V	V	P
užitková zeleň (sady, školky, zahradnictví)	N	N	P	P	N	N	N	P

FUNKCE: DOMINANTNÍ	D
VHODNÁ	V
PŘÍPUSTNÁ	P
NEPŘÍPUSTNÁ	N

monofunkční území:

- TV - plochy technického vybavení
- PA - parkově upravená zeleň
- VZ - mimolesní veřejně přístupná zeleň
- ZA - zahrady
- LE - lesy
- LO - louky (drnový fond)

- OP - orná půda
- ZP – zeleň přírodní s funkcí ÚSES

Funkční využití těchto ploch je jednoznačně dáno jejich názvem. Malá dětská hřiště a přírodní sportoviště s drobnou architekturou lze umísťovat podle místních podmínek do ploch parkově upravené nebo mimolesní veřejné zeleně.

3.3 Prostorová regulace

Regulace hmotové struktury (prostorová regulace) slouží k zachování kvality obytného prostředí obce ve smyslu estetickém, kulturním a krajinářském. Vztahuje se na všechny funkční plochy zástavby pro celé řešené území.

Pro stavební činnost podléhající stavebně správnímu řízení jsou předepsány na funkčních plochách určených k zastavění minimální podíl (procento) nezpevněných ploch (zeleně) na stavebním pozemku a maximální výška objektu. V případě některých typů ploch určených pro zástavbu je dále určeno maximální procento zastavění stavebního pozemku (viz dále).

MIN. PODÍL NEZPEVNĚNÝCH PLOCH a MAX. PROCENTO ZASTAVĚNÍ:

Podíl nezpevněných ploch je vyjádřen minimálním procentem zeleně (nezpevněné plochy) na pozemku pro individuální výstavbu nebo v jednotlivém areálu, přičemž zbytek plochy mohou tvořit stavební objekty a zpevněné plochy (parkoviště, chodníky, manipulační plochy). V některých případech je jako nepřekročitelný ukazatel uvedeno též maximální procento zastavění stavebními objekty (objekty vystupující min. 1m nad terén).

OBYTNÉ PLOCHY - OCbd, OV, OS

- 1) OCbd - plochy čisté bytové výstavby v bytových domech – min. podíl nezpevněných ploch 60%
- 2) OV - plochy všeobecně obytné výstavby v rodinných domech – min. podíl nezpevněných ploch 55%
- 3) OS - plochy smíšené obytné – min. podíl nezpevněných ploch 50%

NERUŠÍCÍ VÝROBA A KOMERCE - NK

- min. podíl nezpevněných ploch 30%, max. procento zastavění 45%
- pro lokality Z10-1 a Z11-1 je stanoven min. podíl nezpevněných ploch 20%
- pro lokalitu Z11-2a je stanoven min. podíl zeleně 20%, do této zeleně nelze započítávat plochu retenčních nádrží

PRŮMYŠLOVÁ VÝROBA A SKLADY - PS

min. podíl nezpevněných ploch 30%, max. procento zastavění 40%

ŽIVOČIŠNÁ A OSTATNÍ VÝROBA NEBO SKLADY - ZV

min. podíl nezpevněných ploch 40%, max. procento zastavění 40%

SPORT A REKREACE - SR

min. podíl nezpevněných ploch 30%, max. procento zastavění 40%

V případě plochy pro sport a rekreaci navržené nad ČOV v Modleticích (u Chomutovického potoka) je stanoveno max. procento zastavění 10%, přičemž podél potoka musí být ponechán volný pruh o šíři min. 6m, který nebude zastavován ani oplocován.

ŠKOLSTVÍ, ZDRAVOTNICTVÍ, SOCIÁLNÍ VYBAVENOST – SS, SS1

min. podíl nezpevněných ploch 50%, max. procento zastavění 30%

TECHNICKÁ VYBAVENOST - TV

je řešeno samostatně ve stavebním řízení

Na základě požadavku obce Modletice byla změnou č. 9 doplněna 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."

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.

OBYTNÉ PLOCHY - OCbd, OV, OS

- 1) OCbd - plochy čisté bytové výstavby v bytových domech - 2 nadz. podlaží + podkroví
- 2) OV - plochy všeobecně obytné výstavby v rodinných domech - 2 nadz. podlaží + podkroví, max. výška 10,5m
- 3) OS - plochy smíšené obytné - 2 nadz. podlaží + podkroví, max. výška 12m

NERUŠÍCÍ VÝROBA A KOMERCE - NK

2 nadzemní podlaží, max. výška 12m, případné technologické nároky na vyšší objekty budou řešeny individuálně

-pro lokalitu Z11-2a je stanovena max. výška staveb na 12m od nejvyššího bodu upraveného terénu

-pro lokalitu Z11-2b je stanovena max. výška staveb na 16m od nejvyššího bodu upraveného terénu

-max. výška staveb v lokalitě Z11-2 může být překročena pouze v odůvodněném případě u některých stavebních prvků (např. schodišťové věže apod.)

PRŮMYSLOVÁ VÝROBA A SKLADY - PS

2 nadzemní podlaží, max. výška 12m, případné technologické nároky na vyšší objekty budou řešeny individuálně

ŽIVOČIŠNÁ A OSTATNÍ VÝROBA NEBO SKLADY - ZV

2 nadzemní podlaží, max. výška 10m, případné technologické nároky na vyšší objekty budou řešeny individuálně

SPORT A REKREACE - SR

u krytých sportovišť - řešit individuálně

u otevřených sportovišť - 2 nadzemní podlaží, max. výška 7,5m s výjimkou tribun, osvětlení apod.

ŠKOLSTVÍ, ZDRAVOTNICTVÍ, SOCIÁLNÍ VYBAVENOST – SS, SS1

3 nadzemní podlaží, max. výška 15m

TECHNICKÁ VYBAVENOST - TV

bude řešeno samostatně ve stavebním řízení

3.4 Další specifické prvky prostorové regulace a podmíněnosti využití ploch

Pro zastavitelnou plochu OS v Doubravici s označením Z6-2 platí:

na této ploše budou umístěny maximálně dva rodinné domy. Objekty a zpevněné plochy budou tvořit maximálně 30% rozlohy stavebního pozemku, zbývající část 70% rozlohy stavebního pozemku je určena pro zahradní zeleň. Rodinné domy mohou být max. dvoupodlažní s obytným podkrovím. Výrobní a skladovací objekty jsou nepřípustné.

Pro zastavitelnou plochu DI u dálniční křižovatky Exit 11 s označením Z6-1 platí:

hlavním využitím je čerpací stanice pohonných hmot, restaurační zařízení, prodejna a parkovací plochy pro osobní a nákladní automobily; přípustným využitím je servisní infrastruktura, výstavní zařízení a malé ubytovací zařízení; nepřípustná je těžká logistika. Na ploše je stanoven koeficient min. podílu nezpevněných ploch (zeleně) 40%. Max. procento zastavěných a zpevněných ploch je 60%, z toho max. 1/2 ploch zastavěných. Mezi dálnicí D1 a stavbami na pozemku bude umístěn oddělovací pás zeleně široký 15m (kombinace keřů a vzrostlé zeleně).

Další podmínkou využití plochy je skryvka ornice a její promísení s humusem obohacenou zeminou, aby tato dlouho nevyužívaná ornice získala zpět svoji hodnotu. Po provedených odběrech a analýzách bude zkvalitněná zemina rozmístěna na plochách, které určí odbor životního prostředí – oddělení ochrany ZPF, při MěÚ v Říčanech.

Pro plochu logistického areálu HOPI, označenou jako plocha NK1, byly změnou č. 9 stanoveny specifické prvky prostorové regulace a podmíněnosti využití takto:

1. plocha NK1 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%;
2. v nově zastavitelné části plochy NK1 (označené ve změně č. 9 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.

Pro všechny plochy NK a NK1 je stanovena podmíněnost využití takto:

-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.

- Zástavba v lokalitě Z10-3 je podmíněna realizací prvku ÚSES v prostoru mezi plochami určenými ke komerci a realizací těchto staveb: účinné protihlukové stěny a pěší cesty k podchodu do obce Dobřejovice.

- Zástavba v lokalitě Z11-1 je podmíněna provedením výsadby zeleně v obvodových partiích areálu.
- Dešťové vody v lokalitě Z11-1 budou přednostně likvidovány vsakem v místě dopadu srážky, akumulační prostor retenčních nádrží bude posouzen na 100 letý nejnepríznivější déšť s regulací odtoku z retence do vodního toku na množství 10 l/s/ha (hodnota v místě obvyklá)

Pro zastavitelnou plochu NK v lokalitě Z11-2a jsou stanoveny podmínky:

Zástavba v lokalitě Z11-2a je přípustná za těchto podmínek, jejichž realizace musí být dokončena nejpozději do kolaudace výstavby realizované na ploše Z11-2a:

- stávající vzrostlá stromová alej na severním okraji zastavěného území v lokalitě Z11-2a (podél současného oplocení stávajícího areálu v části Z11-2b na rozhraní s plochou pro rozšíření areálu v části Z11-2a) zůstane zachována a bude doplněna navazující zelení, přičemž celková šířka tohoto zeleného pásu bude 10m
- v okapové linii 10m od osy kmene stávajících stromů nebudou umístovány stavby, které by výškou omezovaly růstový prostor stromořadí - v rámci projektové přípravy území bude prokázáno, že v tomto ochranném pásmu aleje nedojde k dotčení funkčnosti stromořadí)
- bude provedena výsadba zeleně v obvodových partiích areálu
- na západním okraji plochy Z11-2a v místě, kde zastavitelná plocha sousedí s biokoridorem LBK 7, bude část areálové zeleně realizovaná bez oplocení tak, aby došlo k fyzickému rozšíření biokoridoru
- souběžně s výstavbou v lokalitě Z11-2a bude realizováno 4000 m² náhradní zeleně, jejíž výsadba bude realizována na pozemcích parc. č. 242/37 o výměře 1164 m², 242/3 o výměře 597 m², 242/30 o výměře 658 m² a část pozemku č. 619 o výměře 1664 m².
- Zástavba v lokalitě Z11-2a je podmíněna kolaudací protihlukové stěny v lokalitě Z11-6b
- součástí podmínek realizace staveb je realizace prvků zelené fasády směrem k silnici II/101
- pro lokality Z11-2a a Z11-2b budou zajištěna provozní propojení (v počtu max. 3 propojení) o šíři 5m v místech chybějících stromů

Pro zastavěnou plochu NK v lokalitě Z11-2b jsou stanoveny podmínky:

- bude provedena změna režimu provozování současné retenční nádrže v lokalitě Z11-2b tak, že v nádrži bude udržována trvalá hladina vody (trvalé nadržení), v současné době je nádrž provozována jako suchá
- případné rozšíření stávající retenční nádrže může být provedeno pouze v případě, bude-li zachováno minimální platné % zeleně

Pro zastavěnou plochu OS na konci zástavby vlevo při silnici na Herink (vymezenou změnou č. 9 jako plocha 9/4) a zároveň pro zastavitelnou plochu OS navazující na tuto plochu (vymezenou změnou č. 9 jako plocha 9/5) je stanovena podmíněnost využití takto:

na základě stanoviska Krajské hygienické stanice je umístění obytné zástavby 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 stávajícího areálu na protější ploše typu NK kolem č.p. 94 (vymezena změnou č. 9 jako plocha 9/7) a z obslužné dopravy tohoto areálu.

Pro zastavitelnou plochu SS1 v lokalitě Z12-1, jsou změnou č. 12 stanoveny podmínky využití plochy takto:

- hlavním využitím je výstavba areálu mikroregionální základní školy pro max. 540 žáků s příslušenstvím ve veřejném zájmu
- součástí areálu jsou veřejně přístupná venkovní sportoviště
- výstavba je podmíněna přeložkou el.VN vedení
- objekty v ploše Z12-1 musí být umístěny tak, aby byly splněny hygienické limity v chráněném venkovním a vnitřním prostoru staveb z blízké komunikace, silnice D0, a v územním řízení se k dané stavbě požaduje prokázat, např. hlukovou studií, splnění hygienických limitů hluku z provozu dané pozemní komunikace a dále splnění hygienických limitů hluku z provozu dané lokality na stávající okolní obytnou zástavbu

3.5 Hlavní architektonické zásady pro novou výstavbu a přestavbu objektů

Při návrhu nové soustředěné obytné zástavby (rodinné domy) bude respektována historická hodnota středu obce a výšková hladina původní zástavby. Nové průmyslové a komerční zóny musí být (spolu s návrhem izolační zeleně) navrženy tak, aby opticky nerušily původní historicky cenné prostředí.

Zvláštní zřetel bude brán na areál zámku a jeho okolí. Zámek není zapsán ve státním seznamu nemovitých kulturních památek, přesto vykazuje nesporné znaky kulturní památky. Do budoucna by měl být celý areál pokud možno rehabilitován do původní podoby. Znamená to, že v zámeckém areálu a jeho blízkosti by neměly být v budoucnu zřizovány stavby, které by byly svou hmotou, urbanistickým rozložením, tvarem a materiálovým zpracováním v rozporu s původním stavem zámeckého komplexu.

Mimo zástavbu obce budou respektovány historické cesty, tvořící páteř dochované kulturní krajiny. Při návrhu některých nových komunikací je využito koridorů původních cest (přeložka silnice III/00320). Novou výstavbu je nutno uvádět do souladu s dochovaným krajinným rázem.

3.6 Zvláštní požadavky na využití území

Kolem všech potoků a vodních ploch je nutno zachovat volný a nezastavěný pruh ochranného pásma ve vzdál. min. 6m od břehové čáry. Výjimky může v odůvodněných případech povolit vodohospodářský orgán.

Zvláštní pozornost bude věnována kvalitě likvidace odpadních vod z komerčních zón. V případě, že stávající nebo navrhovaný způsob čištění nevyhoví platným předpisům, lze uplatnit regulativ povinného přepojení na centrální čistírnu, pro kterou územní plán rezervuje plochu v severní části zóny Modletice I. a která bude vybudována ze sdružených prostředků budoucích uživatelů.

Podmínkou výstavby nových RD bude vsakování dešťové vody na vlastním pozemku.

3.7 Územní systém ekologické stability a ochrana přírody

V časové vazbě na návrh zastavěných a zpevněných ploch v řešeném území budou přijata opatření pro zajištění retenční schopnosti krajiny a udržení jejího vodního režimu.

Nesmí být kácena významná krajinnotvorná zeleň.

Vodoteče nesmějí být zatrubňovány, s výjimkou křížení s komunikacemi při zajištění dostatečného průtočného profilu.

3.8 Veřejně prospěšné stavby

Veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit - aktualizace seznamu po změně č. 12:

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.
- 9/7 Okružní křižovatka na křížení silnice II/101 a místní komunikace k tenisovému areálu, včetně místní komunikace k ploše NK v lokalitě Z10-3
- 9/8 Pěší propojení k podchodu do obce Dobřejovice
- 9/9 Pěší cesta podél okraje areálu bývalé drůbežárny
- 9/10 protihluková stěna podél severní hrany komunikace D0
- 9/11 protihluková stěna podél jižní hrany komunikace D0

technická infrastruktura:

- 9. Přeložka a nová kabelová trasa vedení VN;
- 10. Nové distribuční kabelové trafostanice 22/0,4 kV.
- 11. Přeložka vedení VN 22kV a zrušení trasy v lokalitě Z12-1 v areálu školy -poloha bude určena v rámci projektové přípravy území lokality Z12-1

Veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo:

Předkupní právo ve prospěch obce Modletice se vymezuje pro tyto stavby v katastrálním území Modletice:

veřejná občanská vybavenost:

- 12. Areál mikroregionální základní školy - lokalita Z12-1, parcelní č. 565/1 (část)

Uvedené veřejně prospěšné stavby jsou též vymezeny v aktualizovaném výkresu veřejně prospěšných staveb.

3.9 Vymezení některých pojmů

Nerušící výrobou a komercí se rozumí takové služby, výroba a občanská vybavenost, kdy negativní účinky a vlivy staveb a jejich zařízení nenarušují provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršují životní prostředí ve stavbách a v okolí jejich dosahu nad přípustnou míru. Míra negativních účinků a vlivů a způsob jejich omezení musí být přiměřeně prokázány v dokumentaci pro územní řízení, popř. v projektové dokumentaci pro stavební povolení, a ověřeny po dokončení stavby měřeními před vydáním kolaudačního rozhodnutí.

Negativními účinky a vlivy staveb a zařízení se rozumí zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, ořesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod, oslňování, zastínění, elektromagnetické rušení a záření.

Současně zastavěným územím obce se rozumí ta část řešeného území, která je vymezená hranicí současně zastavěného území, jejíž průběh je znázorněn na hlavním výkresu.

Izolační zelení se rozumí vegetace a pro ni vymezená plocha, která má hlavní funkci ve vytvoření izolační bariéry mezi zdrojem negativních účinků a vlivů a objekty hygienické ochrany. Vegetace svými vlastnostmi má být schopna snížit, omezit nebo úplně eliminovat negativní vlivy a účinky staveb a zařízení na okolní území. Výsledný efekt izolační zeleně závisí na plošném rozsahu a odpovídající skladbě. Sortiment dřevin a způsob jejich výsadby musí odpovídat hlavní funkci plochy.

3.10. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9 vyhl.č.500/2006 sb.

3.10.1 Vymezení ploch s požadavkem na pořízení a vydání regulačního plánu

Změna č.11 vymezuje 5 ploch s podmínkou pořízení a vydání regulačního plánu.

Lhůta pro vydání všech regulačních plánů se změnou č.13 stanovuje do 4 let od nabytí účinnosti Změny č.13 ÚPO Modletice.

Lokalita změny-označení	Označení plochy a regulačního plánu
Regulační plány	
Z11-3 (bez lokality Z13-1)	RP1 Modletice- obytné území 1
Z11-5a	RP2 Modletice- Doubravice-sever
Z11-5b	RP3 Modletice- obytné území 2
Z11-5c	RP4 Modletice- obytné území 3
Z11-5d	RP5 Modletice-východ

3.10.2 Obsah zadání regulačních plánů

Zadání regulačních plánů mají následující strukturu:

1. vymezení řešeného území
2. požadavky na vymezení pozemků a jejich využití
3. požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb
4. požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území
5. požadavky na řešení veřejné infrastruktury
6. požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření
7. požadavky na asanace
8. další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)
9. neobsazeno
10. požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování regulačního plánu spojují
11. případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci
12. požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení
13. požadavky vyplývající z územního plánu

3.10.3 Zadání Regulačního plánu RP1 Modletice- obytné území 1

1. vymezení řešeného území

Území leží na západním okraji obce Modletice. Je zařazeno do zastavitelných ploch OS- smíšené obytné území -stav, řešená lokalita je označena jako Z11-3 (bez lokality Z13-1, ze které byla podmínka pořízení regulačního plánu vypuštěna změnou č.13).

Řešené území má rozlohu 0,88 ha a je graficky vyznačeno ve výkresu č.1 změny č.11 ÚPO - výkresu Základního členění území (ZČU), vypuštěná část je vyznačena ve výkresu č.1 změny č.13 ÚPO - výkresu Základního členění území (ZČU).

2. požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

RP bude řešit území plochy OS- smíšené obytné území, jehož součástí je již zastavěná plocha. RP navrhne soustavu veřejných prostorů (ulic a veřejných prostranství), která zajistí prostupnost území a dopravní obsluhu stavebních pozemků.

Regulační plán rozčlení řešené území na jednotlivé stavební pozemky, které budou provázány s veřejně přístupnými plochami s umístěním veřejné zeleně a dalšími veřejnými prostranstvími.

3. požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Navržená struktura zástavby bude respektovat charakter přilehlého zastavěného území.

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

RP v rámci trasování komunikací stanoví jejich prostorové uspořádání, tedy šířkový profil uličního prostoru, pravidla pro oplocení stavebních pozemků, a případně stanoví nároky na stanovení neoplocených úseků uliční čáry, pokud to koncepce řešení vyžádá. RP stanoví pravidla pro oplocení pozemků, pro výšku staveb, a případné nároky na výškové osazení staveb (na základě skutečných výškových údajů).

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

Regulační plán vymezí na rozhraní řešené plochy s volnou krajinou pás zeleně k odclonění zástavby a zachování krajinného rázu.

Uspořádání staveb bude respektovat regulativy, stanovené v ÚPO Modletice ve znění jeho ~~11-13~~ **11-13** ti změn.

4. Dotčení prvků ÚSES a zájmů ochrany přírody a krajiny:

Při řešení regulačního plánu budou respektovány zájmy ochrany přírody a krajiny.

Prvky ÚSES nebudou dotčeny.

Ochrana ZPF: Součástí RP bude i vyhodnocení případných záborů ZPF, s doložením konkrétních údajů o výměře, kultuře a BPEJ (bonitovaných půdně ekologických jednotkách).

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

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

5. požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Požadavky na řešení dopravní infrastruktury:

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

Plochy mohou být dopravně napojeny ze severu a východu ze stávajících místních komunikací.

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

Požadavky na řešení technické infrastruktury:

RP bude respektovat stávající i nově navrhovaná zařízení technické infrastruktury včetně ochranných pásem. Řešení RP se dotýká problematiky zásobování území pitnou vodou, řešení likvidace splaškových vod a zásobování elektrickou energií.

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

6. požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření

Jako veřejně prospěšné stavby budou vymezeny tyto stavby:

Zásobování vodou a odkanalizování území: trasy vodovodních a kanalizačních řadů

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

Pozemní komunikace a veřejná prostranství (plochy pro dopravu): případné nová významná veřejná prostranství a komunikace. Regulační plán zahrne do řešení pěší cestu s doprovodnou zelení (dle ÚPO VPS 9/6).

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

7. požadavky na asanace
RP bude řešit tuto problematiku a stanoví případné požadavky na plošné asanační zásahy.
8. další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů
(například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)
Řešením RP nebudou dotčeny zájmy obrany státu a civilní obrany. Z hlediska řešení požární ochrany (PO) bude v návrhu regulačního plánu řešeno: splnění požadavků na parametry přístupových komunikací k objektům a zástavbám podle jejich charakteru požárního zabezpečení, vyplývajícího z požadavků ČSN o požární bezpečnosti staveb, řešení zásobování požární vodou dle ČSN 73 0873, vztahující se k navrhované zástavbě, požadavek na splnění § 41 odst. 1 písm. b) vyhlášky č. 246/2001 Sb. (řešení příjezdových komunikací, popřípadě nástupních ploch pro požární techniku, zajištění potřebného množství požární vody, popřípadě jiné hasební látky).
9. neobsazeno
10. požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování regulačního plánu spojují
Řešení regulačního plánu nebude mít negativní vliv na životní prostředí, řešení nevyvolává potřebu zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí. Území řešené regulačním plánem nezasahuje do Evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí
11. Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci
-budou specifikovány v době přípravy nebo platnosti regulačního plánu.
12. požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.
Návrh RP-1 bude zpracován v rozsahu přílohy č. 9 k zákonu č.283/2021 Sb.
Dokumentace bude obsahovat vlastní návrh regulačního plánu a část odůvodnění regulačního plánu (vždy textová a grafická část).
-Obsah grafické části návrhu RP:
Hlavní výkres bude obsahovat hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury. Bude obsahovat zvláštní regulativy území - uliční a stavební čáry s rozlišením jejich regulující funkce, vymezení veřejné zeleně a rozměry veřejných prostranství. Součástí bude napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a hranice zastavěného území a vyskytujících se ochranných pásem (popřípadě v samostatném výkrese zákresu do mapy KN), měřítko hlavního výkresu 1:1000, popřípadě 1:500.
Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření, měřítko výkresu podle potřeby, předpoklad 1 : 1000
-Obsah grafické části odůvodnění RP:
Koordinační výkres, měřítko výkresu 1 : 1000, popřípadě 1:500
Výkres širších vztahů dokumentující vazby na sousední území, zejména zastavěné území a krajinné okolí řešeného území, měřítko výkresu předpoklad 1 : 5000.
Výkres případných záborů zemědělského půdního fondu, měřítko výkresu předpoklad 1 : 1000.
Návrh i odůvodnění regulačního plánu budou odevzdány ve 4 kompletních vyhotoveních a v digitální formě (.pdf) na CD.
13. požadavky vyplývající z územního plánu
V řešeném území je dle ÚPO vymezena pěší cesta s doprovodnou zelení (VPS 9/6).
Jedná se o regulační plán z podnětu.

3.10.4 Zadání Regulačních plánů RP2 a RP5

1. vymezení řešeného území
Území je vymezeno ve výkresu základního členění změny č.11. Je zařazeno do zastavitelných NK-území nerušící výroby, služeb a komerce – návrh. Zadání je podkladem pro zpracování 2 nezávislých regulačních plánů těchto 2 lokalit:
RP2 Modletice- Doubravice-sever
pro lokalitu Z11-5a NK-území nerušící výroby, služeb a komerce – návrh 2,2 ha
RP5 Modletice-východ
pro lokalitu Z11-5d NK-území nerušící výroby, služeb a komerce – návrh 1,0 ha
Řešené území je u obou lokalit graficky vyznačeno ve výkresu č.1 změny č.11 ÚPO - výkresu Základního členění území (ZČU).
2. požadavky na vymezení pozemků a jejich využití
RP bude řešit území plochy NK-území nerušící výroby, služeb a komerce. RP navrhne vymezení stavebních pozemků, strukturu zástavby a dopravní obsluhu stavebních pozemků.
Regulační plán navrhne také umístění ploch zeleně.
3. požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb
Navržená struktura zástavby bude respektovat charakter přilehlého zastavěného území.
RP stanoví podrobné regulativy prostorového uspořádání území, zejména uliční čáru, stavební čáru, a popřípadě stanoví nezastavitelnou část pozemků, pokud tak vyplývá z existence ochranných pásem infrastruktury, kompozičních záměrů, nebo záměrů ochrany přírody.
RP v rámci trasování komunikací stanoví jejich prostorové uspořádání, tedy šířkový profil uličního prostoru, pravidla pro oplocení stavebních pozemků, a případně stanoví nároky na stanovení neoplocených úseků uliční čáry, pokud to koncepce řešení vyžádá. RP upřesní pravidla pro výšku staveb, a případné nároky na výškové osazení staveb (na základě skutečných výškových údajů), bude specifikovat rozsah zpevněných a ozeleněných ploch.
Regulační plán navrhne uliční čáry a stanoví přesná pravidla pro řešení hranice mezi zastavitelnou a nezastavitelnou částí území.
Uspořádání staveb bude respektovat regulativy, stanovené v ÚPO Modletice ve znění jeho 11 změn.
4. Dotčení prvků ÚSES a zájmů ochrany přírody a krajiny:
Při řešení regulačního plánu budou respektovány zájmy ochrany přírody a krajiny.
Prvky ÚSES nebudou dotčeny.
Ochrana ZPF: Součástí RP bude i vyhodnocení případných záborů ZPF, s doložením konkrétních údajů o výměře, kultuře a BPEJ (bonitovaných půdně ekologických jednotkách).
Ochrana PUPFL (pozemků určených k plnění funkcí lesa): Při řešení regulačního plánu nebudou dotčeny
lesní pozemky ani jejich ochranné pásmo. Bude doloženo, že nedojde k narušení krajinného rázu.
5. požadavky na řešení veřejné infrastruktury
Požadavky na řešení dopravní infrastruktury:
Součástí RP bude řešení dopravy a dopravní napojení území. RP vymezí kromě dopravního prostoru a jízdních pruhů případně i plochy pro pohotovostní odstavňá stání vozidel a plochy pro pěší provoz.
Podmínkou při návrhu RP a vymezení pozemků je návrh dopravního napojení lokality.
Požadavky na řešení technické infrastruktury:
RP bude respektovat stávající i nově navrhovaná zařízení technické infrastruktury včetně ochranných pásem. Řešení RP se dotýká problematiky zásobování území pitnou vodou, řešení likvidace splaškových vod a zásobování elektrickou energií, bude předmětem Návrhu a odůvodnění RP. Dešťové vody budou likvidovány v místě jejich vzniku-na stavebním pozemku zasakováním popřípadě retencí.
Prostorové uspořádání technické infrastruktury bude řešeno koordinovaně s návrhem veřejných prostor, zejména s řešením dopravy a vymezením ploch veřejné zeleně.
6. požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření
Jako veřejně prospěšné stavby budou vymezeny tyto stavby:
Zásobování vodou a odkanalizování území: trasy vodovodních a kanalizačních řadů
Zásobování elektrickou energií: nové trafostanice, nové trasy kabelového, případně nadzemního elektrického vn vedení, včetně vyvolaných přeložek
Pozemní komunikace a veřejná prostranství (plochy pro dopravu): případně nová významná veřejná prostranství a komunikace
Jako opatření ve veřejném zájmu budou vymezeny plochy veřejné zeleně, budou-li navrženy.
7. požadavky na asanace
Plošné asanační zásahy se nepředpokládají

8. další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)
Řešením RP nebudou dotčeny zájmy obrany státu a civilní obrany. Z hlediska řešení požární ochrany (PO) bude v návrhu regulačního plánu řešeno: splnění požadavků na parametry přístupových komunikací k objektům a zástavbám podle jejich charakteru požárního zabezpečení, vyplývajících z požadavků ČSN o požární bezpečnosti staveb, řešení zásobování požární vodou dle ČSN 73 0873, vztahující se k navrhované zástavbě, požadavek na splnění § 41 odst. 1 písm. b) vyhlášky č. 246/2001 Sb. (řešení příjezdových komunikací, popřípadě nástupních ploch pro požární techniku, zajištění potřebného množství požární vody, popřípadě jiné hasební látky).
9. neobsazeno
10. požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování regulačního plánu spojují
Řešení regulačního plánu nebude mít negativní vliv na životní prostředí, řešení nevyvolává potřebu zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí. Území řešené regulačním plánem nezasahuje do Evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí. Pro řešené území platí podmínka, že v případě realizace záměrů, které budou předmětem posuzování ve smyslu § 4 odst. 1 zákona č.100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, včetně tzv. podlimitních záměrů ve smyslu § 4 odst. 1 písm. d) zákona, bude nutno postupovat v souladu s citovaným zákonem.
11. Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci
-budou specifikovány v době přípravy nebo platnosti regulačního plánu.
12. požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.
Návrh RP bude zpracován v rozsahu přílohy č. 11 k vyhl. č. 458/2013 Sb.
Dokumentace bude obsahovat vlastní návrh regulačního plánu a část odůvodnění regulačního plánu (vždy textová a grafická část).
-Obsah grafické části návrhu RP:
Hlavní výkres bude obsahovat hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury. Bude obsahovat zvláštní regulativy území - uliční a stavební čáry s rozlišením jejich regulující funkce, vymezení zeleně a rozměry veřejných prostranství. Součástí bude napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a hranice zastavěného území a vyskytujících se ochranných pásem (popřípadě v samostatném výkrese zákresu do mapy KN), měřítko hlavního výkresu 1:1000, popřípadě 1:500.
Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření, měřítko výkresu podle potřeby, předpoklad 1 : 1000
-Obsah grafické části odůvodnění RP:
Koordinační výkres, měřítko výkresu 1 : 1000, popřípadě 1:500
Výkres širších vztahů dokumentující vazby na sousední území, zejména zastavěné území a krajinné okolí řešeného území, měřítko výkresu předpoklad 1 : 5000.
Výkres případných záborů zemědělského půdního fondu, měřítko výkresu předpoklad 1 : 1000.
Návrh i odůvodnění regulačního plánu budou odevzdány ve 4 kompletních vyhotoveních a v digitální formě (.pdf) na CD.
13. požadavky vyplývající z územního plánu
Jedná se o regulační plán z podnětu.

3.10.5 Zadání Regulačních plánů RP3 a RP4 Modletice- obytné území

1. vymezení řešeného území
Území je vymezeno ve výkresu základního členění změny č.11. Je zařazeno do zastavitelných OV – všeobecně obytné území-návrh. Zadání je podkladem pro zpracování 2 nezávislých regulačních plánů těchto 2 lokalit:
RP3 Modletice- obytné území 2
pro lokalitu Z11-5b OV – všeobecně obytné území-návrh 3,10 ha
RP4 Modletice- obytné území 3
pro lokalitu Z11-5c OV – všeobecně obytné území-návrh 3,07 ha
Řešené území je u obou lokalit graficky vyznačeno ve výkresu č.1 změny č.11 ÚPO - výkresu Základního členění území (ZČU).

2. požadavky na vymezení pozemků a jejich využití
 RP bude řešit území plochy OV – všeobecně obytné území-návrh. RP navrhne soustavu veřejných prostorů (ulic a veřejných prostranství), která zajistí prostupnost území a dopravní obsluhu stavebních pozemků. Podle ustanovení § 7 vyhlášky 269/2009 sb. bude na každé 2 hektary zastavitelných ploch vymezena plocha veřejných prostranství o výměře min. 1000 m² (mimo výměry pozemních komunikací). Regulační plán rozčlení řešené území na jednotlivé stavební pozemky, které budou provázány s veřejně přístupnými plochami s umístěním veřejné zeleně a dalšími veřejnými prostranstvími.
3. požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb
 Navržená struktura zástavby bude respektovat charakter přilehlého zastavěného území.
 RP stanoví podrobné regulativy prostorového uspořádání území, zejména uliční čáru, stavební čáru, a popřípadě stanoví nezastavitelnou část pozemků, pokud tak vyplýne z existence ochranných pásem infrastruktury, kompozičních záměrů, nebo záměrů ochrany přírody.
 RP v rámci trasování komunikací stanoví jejich prostorové uspořádání, tedy šířkový profil uličního prostoru, pravidla pro oplocení stavebních pozemků, a případně stanoví nároky na stanovení neoplocených úseků uliční čáry, pokud to koncepce řešení vyžádá. RP stanoví pravidla pro oplocení pozemků, pro výšku staveb, a případné nároky na výškové osazení staveb (na základě skutečných výškových údajů).
 Regulační plán navrhne uliční čáry a stanoví přesná pravidla pro řešení hranice mezi zastavitelnou a nezastavitelnou částí území.
 Uspořádání staveb bude respektovat regulativy, stanovené v ÚPO Modletice ve znění jeho 11 změn.
4. Dotčení prvků ÚSES a zájmů ochrany přírody a krajiny:
 Při řešení regulačního plánu budou respektovány zájmy ochrany přírody a krajiny.
 Prvky ÚSES nebudou dotčeny.
 Ochrana ZPF: Součástí RP bude i vyhodnocení případných záborů ZPF, s doložením konkrétních údajů o výměře, kultuře a BPEJ (bonitovaných půdně ekologických jednotkách).
 Ochrana PUPFL (pozemků určených k plnění funkcí lesa): Při řešení regulačního plánu nebudou dotčeny lesní pozemky ani jejich ochranné pásmo.
 Ochrana ovzduší: RP nebudou dotčeny zájmy ochrany ovzduší. V řešeném území neumožní stanovené podmínky využití ploch zhoršení stávajících kvalitativních hodnot ovzduší.
5. požadavky na řešení veřejné infrastruktury
 Požadavky na řešení dopravní infrastruktury:
 Součástí RP bude řešení dopravy a dopravní napojení území: RP vymezí kromě dopravního prostoru a jízdních pruhů případně i plochy pro pohotovostní odstavná stání vozidel a plochy pro pěší provoz.
 Podmínkou při návrhu RP a vymezení pozemků je návrh dopravního napojení lokality a její návaznost na stávající zástavbu.
 Požadavky na řešení technické infrastruktury:
 RP bude respektovat stávající i nově navrhovaná zařízení technické infrastruktury včetně ochranných pásem. Řešení RP se dotýká problematiky zásobování území pitnou vodou, řešení likvidace splaškových vod a zásobování elektrickou energií.
 Prostorové uspořádání technické infrastruktury bude řešeno koordinovaně s návrhem veřejných prostor, zejména s řešením dopravy a vymezením ploch veřejné zeleně.
6. požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření
 Jako veřejně prospěšné stavby budou vymezeny tyto stavby:
 Zásobování vodou a odkanalizování území: trasy vodovodních a kanalizačních řadů
 Zásobování elektrickou energií: nové trafostanice, nové trasy kabelového, případně nadzemního elektrického vn vedení, včetně vyvolaných přeložek. Regulační plán upřesní umístění a trasy VPS, vymezené v řešeném území dle ÚPO (VPS 9-přeložka a nové kabelové vedení VN a VPS 10-nové distribuční kabelové trafostanice).
 Pozemní komunikace a veřejná prostranství (plochy pro dopravu): případně nová významná veřejná prostranství a komunikace
 Jako opatření ve veřejném zájmu budou vymezeny tyto prvky v území: případné plochy pozemků pro veřejnou, rekreační a pobytovou zeleň.
7. požadavky na asanace
 RP bude řešit tuto problematiku a stanoví případné požadavky na plošné asanační zásahy.
8. další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů
 (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)
 Řešením RP nebudou dotčeny zájmy obrany státu a civilní obrany. Z hlediska řešení požární ochrany (PO) bude v návrhu regulačního plánu řešeno: splnění požadavků na parametry přístupových

komunikací k objektům a zástavbám podle jejich charakteru požárního zabezpečení, vyplývajícího z požadavků ČSN o požární bezpečnosti staveb, řešení zásobování požární vodou dle ČSN 73 0873, vztahující se k navrhované zástavbě, požadavek na splnění § 41 odst. 1 písm. b) vyhlášky č. 246/2001 Sb. (řešení příjezdových komunikací, popřípadě nástupních ploch pro požární techniku, zajištění potřebného množství požární vody, popřípadě jiné hasební látky).

9. neobsazeno

10. požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování regulačního plánu spojují

Řešení regulačního plánu nebude mít negativní vliv na životní prostředí, řešení nevyvolává potřebu zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí. Území řešené regulačním plánem nezasahuje do Evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí

11. Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

-budou specifikovány v době přípravy nebo platnosti regulačního plánu.

12. požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.

Návrh RP bude zpracován v rozsahu přílohy č. 11 k vyhl. č. 458/2013 Sb.

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

-Obsah grafické části návrhu RP:

Hlavní výkres bude obsahovat hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury. Bude obsahovat zvláštní regulativy území - uliční a stavební čáry s rozlišením jejich regulující funkce, vymezení veřejné zeleně a rozměry veřejných prostranství. Součástí bude napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a hranice zastavěného území a vyskytujících se ochranných pásem (popřípadě v samostatném výkrese zákresu do mapy KN), měřítko hlavního výkresu 1:1000, popřípadě 1:500.

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

-Obsah grafické části odůvodnění RP:

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

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

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

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

13. požadavky vyplývající z územního plánu

Regulační plán upřesní umístění a trasy VPS, vymezené v řešeném území dle ÚPO (VPS 9- přeložka a nové kabelové vedení VN a VPS 10-nové distribuční kabelové trafostanice).

Jedná se o regulační plán z podnětu.