



Z A D Á N Í

územního plánu

MODLETICE

zpracované podle § 47 odst. 1 stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a § 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, a přílohy č. 6 této vyhlášky, **ve spojení s § 323 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb.**, stavební zákon, ve znění pozdějších zákonů

okres Praha-východ; kraj Středočeský

konečné znění

červenec 2024

(toto znění bylo schváleno Zastupitelstvem obce Modletice dne 10. července 2024)

Vydává pořizovatel:
Obecní úřad Modletice
Modletice 6, 251 01 Modletice

Ing. Jiří Aron v. r.
starosta obce

O B S A H Z A D Á N Í

1. Úvod	3
2. Seznam oborově používaných zkratkách a pojmů	3
3. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury	4
3.1 Požadavky na urbanistickou koncepci	8
3.2 Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury	11
3.3 Požadavky na koncepci uspořádání krajiny	14
4. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv	16
5. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací	16
6. Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci	16
7. Případný požadavek na zpracování variant řešení	17
8. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení	17
9. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území	17
10. Grafické přílohy zadání územního plánu Modletic	19

1. Úvod

O pořízení nového územního plánu Modletic rozhodlo Zastupitelstvo obce Modletice dne 7. října 2020 usnesením č. 2/9/2020 z vlastního podnětu. Důvodem pro pořízení územního plánu je náhrada dosavadního územního plánu obce Modletice, schváleného dne 24. ledna 2002, ve znění jeho změn č. 1 až 12, dále uvedení do souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací kraje, vytvoření koncepce uspořádání krajiny, revize podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, zpřesnění podmínek prostorového uspořádání zástavby, případné vymezení území s podmínkou územní studie, regulačního plánu nebo dohody o parcelaci a aktualizace vymezení zastavěného území. Nový územní plán bude vycházet ze zkušeností s používáním dosud platné ÚPD. Bude zpracován v souladu s aktuální legislativou (stavební zákon a jeho prováděcí vyhlášky v platném znění) a bude zpracován s důrazem na jednoznačnost výkladu používaných pojmů a funkčních i prostorových regulativů.

Řešeným územím územního plánu je celé území obce Modletice, které je tvořeno jedním katastrálním územím s názvem Modletice u Dobřejovic. Území obce Modletice má výměru 344,2298 ha a k 1. lednu 2023 měla obec 662 obyvatel.

Zadání územního plánu Modletic čerpá a navazuje na zpracované Doplňující průzkumy a rozbory, které slouží zpracovateli rovněž jako informativní a nezávazný podklad pro vypracování návrhu územního plánu. Stejně tak nezávazným informativním podkladem jsou Územně analytické podklady správního obvodu obce s rozšířenou působností Městského úřadu Říčany. Mezi využitelné územně plánovací podklady patří dále Územní studie krajiny správního obvodu ORP Říčany, která je sice rovněž nezávazným, ale současně tzv. neopominutelným podkladem (případné odchýlení od územní studie je třeba obhájit v odůvodnění). Zadání územního plánu je po projednání a schválení zastupitelstvem obce pro zpracování územního plánu závazné.

2. Seznam oborově používaných zkratkách a pojmů

BPEJ	bonitovaná půdně ekologická jednotka
CO	civilní obrana
EIA	vyhodnocení vlivů záměru na životní prostředí podle zákona č. 100/2001 Sb.
EVL	evropsky významná lokalita
CHLÚ	chráněné ložiskové území
k. ú.	katastrální území
OP	ochranná pásma
ORP	obec s rozšířenou působností
PO	ptačí oblasti
prvky RP	prvky regulačního plánu podle § 43 odst. 3 stavebního zákona
PUPFL	pozemky určené k plnění funkce lesa
PÚR	Politika územního rozvoje ČR, ve znění jejích aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5 a poslední č. 6 – schválené usnesením č. 542 Vlády ČR ze dne 19. 7. 2023
RP	regulační plán
SEA	vyhodnocení vlivů koncepce na životní prostředí podle zákona č. 100/2001 Sb.

SO ORP	správní obvod obce s rozšířenou působností
stavební zákon	zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů
SWOT analýza	analýza silných stránek, slabých stránek, příležitostí a hrozeb (součást rozboru udržitelného rozvoje území ÚAP)
ÚAP	územně analytické podklady obce s rozšířenou působností, Městského úřadu Říčany, ve znění jejich úplné aktualizace z roku 2022
ÚAPk	územně analytické podklady Středočeského kraje, ve znění jejich úplné aktualizace z roku 2021
ÚP	územní plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚPO	územní plán obce
URÚ	udržitelný rozvoj území
ÚS	územní studie
ÚSES	územní systém ekologické stability
VVN / VN	velmi vysoké napětí / vysoké napětí
ZPF	zemědělský půdní fond
ZÚR	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, ve znění pozdějších aktualizací a poslední 3. a 10. aktualizace vydané dne 26. 6. 2023

3. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury

Obec Modletice je jednou z 52 obcí správního obvodu obce s rozšířenou působností (ORP) Městského úřadu Říčany. Území tohoto správního obvodu má velmi těsné dopravní, hospodářské a společenské vazby na hl. m. Prahu, které převažují nad vazbami v rámci správního obvodu ORP. Převážná část obyvatelstva dojíždí za prací i do vyšších stupňů škol a za ostatní (především obchodní) vybaveností do Prahy. Město Říčany je až „druhým“ centrem administrativně vymezeného spádového území ORP, kde přirozeným centrem je Praha.

Území obce Modletice sousedí s územím následujících obcí (obce obesílané v rámci projednávání zadání a návrhu územního plánu:

- obce správního obvodu ORP Říčany –
 - město Říčany (k. ú. Kuří u Řičan, k. ú. Jazlovice)
 - obec Popovičky (k. ú. Popovičky)
 - obec Herink (k. ú. Herink)
 - obec Dobřejovice (k. ú. Dobřejovice)
 - obec Nupaky (k. ú. Nupaky)

Převážná část území ORP Říčany, včetně území obce Modletice a všech obcí sousedních, je zařazena do rozvojové oblasti republikové úrovně, označené jako OB1 – Metropolitní rozvojová oblast Praha. Tato oblast je stanovena v Politice územního rozvoje ČR a zpřesněna v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje. Tato oblast prošla v uplynulých letech výraznou proměnou – suburbanizací – s důsledky nadprůměrného rozšiřování zastavěného území. I nadále trvá tlak na další vymezování zastavitelných ploch pro bydlení i nebytové (komerční) funkce.

Charakteristikou této oblasti je území ovlivněné rozvojovou dynamikou hlavního města Prahy, při spolupůsobení vedlejších center. Jedná se o nejsilnější koncentraci obyvatelstva v ČR, jakož i soustředění kulturních a ekonomických aktivit, které mají z velké části i mezinárodní význam. Zásadním rozvojovým předpokladem je připojení na dálnice, dokončení Pražského okruhu D0, připojení na tranzitní železniční koridory a vysokorychlostní síť železnice a efektivní propojení jednotlivých druhů dopravy včetně letecké a vytvoření efektivního systému integrované veřejné dopravy.

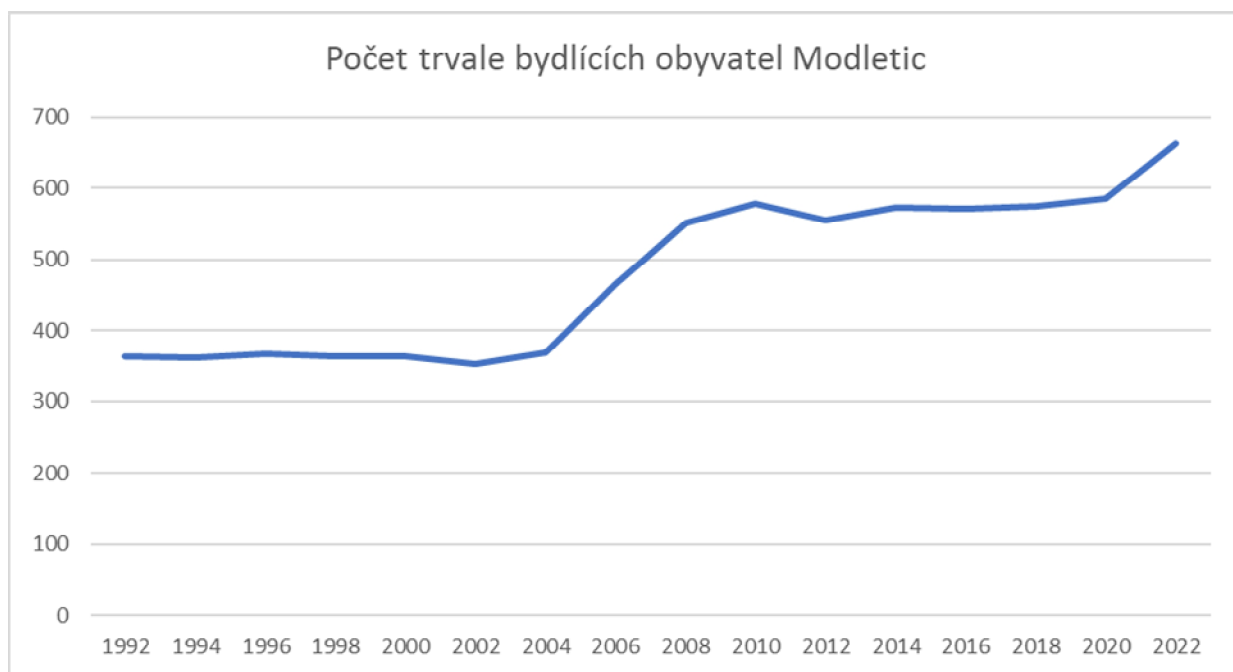
Úkoly pro územní plánování:

- a) Pořídít územní studie řešící zejména vzájemné vazby veřejné infrastruktury.
- b) Koordinovat rozvoj a využití území hlavního města Prahy a Středočeského kraje.
- c) Pořídít územní studie řešící problémy suburbanizace, zejména nekoncepční rozvoj.

Základní koncepce rozvoje území obce je tvořena vyváženým a udržitelným rozvojem složek hospodářských, ekologických a sociálních.

Vývoj počtu „trvale bydlících“ obyvatel obce Modletice 1992 – 2022:

stav k 31. 12.	1992	1994	1996	1998	2000	2002	2004	2006	2008	2010	2012	2014	2016	2018	2020	2022
počet trvale bydlících obyvatel	363	362	367	364	363	352	368	466	550	577	555	572	570	574	585	662



Z uvedených údajů za posledních 28 let je zřejmý „skokový“ nárůst počtu obyvatel mezi lety 2002 až 2010, a sice o 225 obyvatel, což je 38 % současného počtu obyvatel. Tento nárůst byl způsoben zejména dokončením několika bytových domů na západním okraji sídla. Předchozí i následné období se vyznačuje relativně stabilizovaným počtem obyvatel.

Ke dni posledního celostátního sčítání lidu, domů a bytů (SLDB) 11. května 2021 měla obec Modletice 545 obyvatel „s obvyklým pobytem“ a 256 obydlených bytů. Tomu odpovídá obložnost 2,13 obyv./byt. Počet obyvatel „s obvyklým pobytem“ se zpravidla liší od počtu obyvatel „s trvalým pobytem“. V případě obce Modletice se ale tento počet do značné míry shoduje s tehdy zjištěnými údaji z evidence trvale přihlášených osob. V současné době v sídlech podobné velikosti a polohy mírně převažuje počet obyvatel „s obvyklým pobytem“ nad obyvateli přihlášenými k trvalému pobytu.

Pro odhadovanou bilanci potřeby návrhového počtu bytů s ohledem na předpokládaný demografický vývoj byla jako základní podklad využita aktuální „Prognóza vývoje počtu a věkové struktury obyvatelstva souboru obcí Dobřejovice, Herink a Modletice na období 2021 – 2050“, zpracovaná v srpnu 2021 kolektivem autorů RNDr. Boris Burcin, Ph.D., RNDr. Tomáš Kučera, CSc. a Mgr. Jan Kuranda. Základním závěrem této prognózy je, že počet obyvatel ve sledovaných obcích v prognózovaném období poroste, přičemž hlavním faktorem populačního růstu bude migrace. Prognóza byla zpracována ve variantách střední, vysoká a nízká, přičemž střední varianta vyjadřuje nejpravděpodobnější scénář, nízká a vysoká pak rozpětí nejistoty. Podle prognózy dojde k nejrychlejšímu nárůstu počtu obyvatel v první třetině prognózovaného období, tj. do roku 2030, kdy se počet obyvatel v průměru těchto obcí a střední variantě vývoje navýší o cca 40 % oproti výchozímu stavu roku 2020. Konec prognózovaného období (rok 2050) pak představuje nejpravděpodobnější variantu nárůstu o 64 % oproti výchozímu stavu s rozpětím mezi 40 – 84 %. Prognóza vychází ze základního předpokladu, že ve sledovaných obcích bude naplňován rozsah plánované bytové výstavby rychlejším či pomalejším tempem, což v podstatě znamená, že rozsah a tempo výstavby budou pro demografický rozvoj určující (nabídka nové bytové kapacity bude vždy naplněna). V dané sub-urbánní poloze sledovaných obcí tedy nelze pro odhad potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení aplikovat pouze principy prolongace předchozího vývoje, ale též obecnější rozvojový potenciál, závislý jednak na poloze sídla a dále na vhodnosti a podmínkách nové výstavby. Možnosti této výstavby jsou limitovány především přírodními a technickými mantinely, ochranou zemědělské půdy, nutností zajištění odpovídající veřejné infrastruktury včetně občanského vybavení a vytvoření kvalitního životního a sociálního prostředí pro stávající i nové obyvatele.

Předmětná demografická prognóza se týká údajů pro celý soubor obcí Dobřejovice, Herink a Modletice (soubor „DHM“). Pro účely zadání ÚP Modletice bylo nutné určit podíl obce Modletice z celkového souboru „DHM“. Z porovnatelných údajů prognózy počtu dětí ve věku 0 – 14 let pro jednotlivé obce k roku 2040 vyplývá, že podíl obce Modletice z celkového souboru obcí „DHM“ činí 33,0 %, Tento podíl je proto použit i pro prognózu celkového počtu obyvatel ve střední, vysoké a nízké variantě v roce 2040, přepočtenou pouze pro obec Modletice:

Prognózovaný počet obyvatel v roce 2040:

	varianta nízká	varianta střední	varianta vysoká
soubor obcí „DHM“	3 768	4 249	4 704
z toho obec Modletice	1 243	1 402	1 552

Z těchto údajů je možné odhadnout návrhovou potřebu bytů z pravděpodobného mírně rostoucího trendu počtu obyvatel pro střednědobý územně plánovací horizont v příštích 15 letech, tedy cca k horizontu roku 2035 takto:
současný stav trvale bydlících obyv.: 662 (k 31. prosinci 2022)

odhadovaný počet trvale bydlících (2023):	600 obyvatel
celkový stav (včetně nepřihlášených – 2023):	750 obyvatel
odhadovaný počet obydlených bytů – 2023:	270
nárůst počtu obyv. za posledních 20 let:	299 obyvatel
předpokládaný budoucí nárůst 2023 – 2040:	750 obyvatel

Z toho vyplývá, že pro návrh územního plánu k horizontu roku 2040 lze odůvodněně předpokládat návrhový celkový počet trvale bydlících obyvatel **1400** ve variantním rozmezí 1240 – 1550 obyvatel. Z hlediska bilance potřeb pro umístění nových bytů pro veškeré obyvatel s obvyklým pobytem v obci lze vycházet z nárůstu o 700 nových obyvatel na budoucích **1450 obyvatel s obvyklým pobytem**. Při očekávaném snížení obložnosti na 2,6 obyvatele na byt je celková potřeba bytů k roku 2040: $1450 / 2,6 = 558$ bytů. K současnému počtu 270 bytů je tedy odhadovaná potřeba 288 nových bytů. Vzhledem k potřebě určité rezervy k udržení běžné hladiny tržní ceny pozemků (převis nabídky) a k potřebě plánování i pro další období (k roku 2050) lze kalkulovat s reálnou potřebou vymezení zastavitelných ploch pro bydlení v kapacitě cca **300 nových bytů**. Ve vztahu k potřebě zastavitelných ploch bude nejvíce záležen na případném zastoupení a podílu bytů v bytových domech, popřípadě v jiných soustředěných formách obytné zástavby. Tato kalkulovaná potřeba však musí být při zpracování návrhu územního plánu konfrontována s možnostmi území obce, tj. s limity přírodními, technickými a kulturními.

Vzhledem k tomu, že dosud platný územní plán obce Modletice, schválený v roce 2002, obsahuje dosud nevyužité zastavitelné plochy, resp. jejich části, lze očekávat, že nový územní plán by měl dříve vymezené zastavitelné plochy nejprve prověřit z hlediska jejich kapacit a další využitelnosti a teprve pak případně navrhovat plochy nové. Při případném vymezování nových ploch je nutné respektovat nadřazenou ÚPD, existující limity v území a stanoviska dotčených orgánů, hájících veřejné zájmy podle zvláštních předpisů.

Z hlediska rozvoje nebytových funkcí je pro území obce Modletice charakteristická masivní zástavba komerčními a logistickými areály, které logicky vznikly na strategickém dopravním uzlu silniční dopravy celostátního významu – a sice v místě křížení nejvýznamnější republikové dálnice D1 a Pražského okruhu D0. Tato zástavba začala vznikat v 90. letech 20. století a k dnešnímu dni lze konstatovat již její **v zásadě ukončený (30 letý) územní rozvoj vzhledem k liniovým a plošným územním limitům a zejména též ke kapacitním limitům dopravní infrastruktury**, sloužící k propojení komerčních a logistických areálů s nadřazenou dopravní infrastrukturou republikového významu (dálnice D1 a Pražský okruh).

Podstatným a nejdůležitějším úkolem nového územního plánu je vytvoření podmínek pro dovybavení sídla odpovídající veřejnou infrastrukturou, zejména veřejnou občanskou vybaveností a veřejnými prostranstvími, včetně podmínek pro krátkodobou rekreaci a propojení v sídlech i v krajině sloužícím k rekreačnímu pohybu pěších a cyklistů. Územní plán bude reflektovat hlavní úkol, vyplývající z dohodnutých principů spolupráce sousedních obcí, kterým je vytvoření podmínek pro umístění **nové základní školy mikroregionálního významu**.

Základním principem budoucího rozvoje obce by měl být odpovídající rozvoj obytných funkcí s provázáním na realizaci potřebné a související veřejné infrastruktury (dopravní a technické infrastruktury, veřejného občanského vybavení a veřejných prostranství), a to nejen přímo v rozvojových lokalitách nové zástavby, ale i v zástavbě původní a stabilizované. **Nový územní plán přímo a závazně podmíní realizaci obytné zástavby v rozvojových zastavitelných plochách investicemi do veřejné infrastruktury**, zejména do složek občanského vybavení (školy, zdravotnictví, sociální služby, veřejná správa) a do úpravy a budování veřejných prostranství (veřejná zeleň, dětská hřiště, ostatní sportoviště, shromažďovací a společenské veřejné prostory). K tomu využije dostupných nástrojů územního plánování, např. stanovení podmíněnosti, etapizace nebo vymezení ploch s podmínkou pořízení regulačního plánu „na žádost“ a s vazbou na uzavření plánovacích smluv.

Základní koncepci lze dále členit na koncepci urbanistickou, koncepci veřejné infrastruktury a koncepci uspořádání krajiny.

3.1 Požadavky na urbanistickou koncepci

Základní vize budoucího rozvoje:

- pokračování v trendu mírného nárůstu počtu bytů a obyvatel s vazbou na budování kvalitní veřejné infrastruktury;
- vytvoření jasné, plynulé a logické hranice zástavby (zastavěné území a zastavitelné plochy);
- bytové domy a soustředěné formy rodinné zástavby umožňovat v přiměřeném rozsahu a formě a v místech s odpovídajícím charakterem stávající okolní zástavby;
- ukončení plošného rozvoje zástavby komerčních a logistických areálů, pouze s možností doplnění drobných proluk;
- realizace nové základní školy mikroregionálního významu, včetně souvisejícího sportovního, stravovacího a technického zázemí; škola by měla naplňovat též integrované funkce pro společenské a kulturní vyžití všech věkových vrstev obyvatel;
- všechny formy obytné zástavby doplňovat dostatečnou výměrou klidových veřejných prostranství;
- vytvořit koncepci veřejných prostranství a veřejné zeleně a zvážit vhodné umístění prostoru pro shromažďování (návsi či náměstí) v centru obce
- vytvoření a zlepšení podmínek pro každodenní sport a rekreaci v otevřených prostorech v rámci sídla a v jeho bezprostředním krajinném zázemí.

3.1.1. Upřesnění požadavků vyplývajících z PÚR

Na tomto místě je uveden relevantní výběr republikových priorit dle kap. 2.2 platné Politiky územního rozvoje ČR v aktuálním znění po aktualizacích č. 1, 2, 3, 4, 5 a 6. Priority se týkají zejména rozvojových oblastí (obec Modletice je součástí nejnvýznamnější z nich):

(16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.

Území obce Modletice je součástí rozvojové oblasti OB1 – Metropolitní oblast Praha. Z toho vyplývají příležitosti i rizika územního rozvoje, kde je třeba vždy vyhodnocovat komplexní důsledky řešení, např. na dopravu a životní prostředí. Proto jedním z aplikovaných nástrojů územního plánu bude podmíněnost využití jednotlivých zastavitelných ploch vybudováním potřebné a související veřejné infrastruktury. Hledání vhodných řešení bude doprovázeno zveřejňováním a veřejnými prezentacemi návrhu územního plánu a jeho postupných úprav. Výstupy z veřejných prezentací a jednání, jakož i písemné připomínky a námitky veřejnosti budou podrobeny pečlivému vyhodnocení a budou podle možností a s ohledem na veřejné zájmy využity.

(16a) Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.

Vzhledem k poloze obce Modletice v silně urbanizovaném území budou důležité prvky návrhu ÚP zejména v hraničních částech území koordinovány se stavem a záměry území sousedních obcí. Princip integrace bude sledován zejména pro „přeshraniční“ koordinaci zájmů staveb a zařízení veřejné dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení.

(19) Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu,

vč. území bývalých vojenských újezdů). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

Tato priorita bude naplněna mimo jiné logickým a „definitivním“ uzavřením tvaru budoucí zástavby (zastavěného území a zastavitelných ploch), mimo toto území bude ochrana nezastavěného území spočívat v jeho účelné organizaci a celistvosti (bez fragmentace). Suburbanizační tlaky nepovedou k nekoordinovanému vyplňování celého území zástavbou. Ta bude mít jasně i do budoucna stanovené hranice.

(24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví a v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).

Podmíněnost rozvojových ploch a záměrů veřejnou infrastrukturou bude důležitou součástí územního plánu a nástrojem umírněného, plynulého a komplexního rozvoje. Rozvoj cyklistické dopravy je rovněž důležitým prvkem zadání. Nástroje pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy na místních komunikacích patří spíše do měřítka a obsahu regulačních plánů a územních studií. Územní plán podle potřeby vymezí plochy pro závazné pořízení regulačních plánů a územních studií a v jejich zadání a podmínkách pro řešení uvedené úkoly stanoví.

(29) Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. Vytvářet územní podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu, umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.

Poloha obce Modletice v bezprostředním zázemí hl. m. Prahy vyvolává nároky na řešení integrovaných dopravních systémů (IDS). Z hlediska možností ÚP Modletic se jedná spíše o organizační opatření, např. využití přestupního terminálu na železnici ve Světicích, Říčanech nebo v Uhříněvsi. Do budoucna je možné uvažovat s přestupy na uvažované koncové terminály kolejové dopravy (Jesenice, případně Čestlice).

3.1.2. Upřesnění požadavků vyplývajících ze ZÚR

Území obce Modletice je dle platných Zásad územního rozvoje Středočeského kraje zařazeno do rozvojové oblasti republikové úrovně OB1 – Metropolitní oblast Praha. Tato oblast je vymezena platnou Politikou územního rozvoje ČR a zpřesněna Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje. 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.

Z vydaných ZÚR a z polohy obce v rámci rozvojové oblasti OB1 dle článku (11) ZÚR – zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území vyplývají pro ÚP Modletic z hlediska urbanistické koncepce pouze obecné zásady.

Z vydaných ZÚR a z polohy obce v rámci rozvojové oblasti OB1 vyplývají následující zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území [výběr z článku (11) ZÚR – relevantní body, které se mohou týkat řešení daného územního plánu]:

- *pro rozvoj bydlení sledovat možnosti transformace ploch v zastavěném území sídel a využití dosud volných ploch vymezených v zastavitelném území v územních plánech obcí;*
- *vytvářet podmínky pro rekreaci a to včetně potřeb obyvatel a návštěvníků hl. m. Prahy;*
- *chránit prostupnost krajiny, zejména zelené klíny, umožňující propojení s územím hl. m. Prahy a zelené prstence okolo měst;*
- *respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území;*
- *chránit ve zvýšené míře pozitivní znaky charakteristik krajinného rázu a dotvářet krajinu s cílem zvýšení její estetické hodnoty a ekologické stability před nekoordinovanou výstavbou.*

Z vydaných ZÚR dále platí následující (vybrané a relevantní) úkoly pro územní plánování [čl. (12) dle ZÚR]:

- *vymezit přeložky (zejména obchvaty) silnic nesledovaných v ZÚR pro potřeby zlepšení vazeb osídlení na nadřazenou dopravní síť;*
- *ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturou, na možnosti rozvoje občanského vybavení (jmenovitě veřejného vybavení), limity rozvoje území a ochranu krajiny;*

První z vybraných bodů úzce souvisí s návrhem místní přeložky silnice III/00320 Popovičky – Doubravice o délce cca 600 m. Smyslem této přeložky není jen zlepšení vazeb sídel jižně od Modletic na dálnici D1, ale též uvolnění a zklidnění stávajících silnic Modletice – Doubravice a Modletice – Popovičky pro místní dopravu, včetně dopravy rekreační. Pozitivním důsledkem bude též zklidnění uvažované lokality pro místní hřbitov.

3.1.3. Upřesnění požadavků vyplývajících z ÚAP

Veškeré analytické výstupy a požadavky vyplývající z ÚAP správního obvodu ORP Říčany jsou uvedeny v textové části Doplnujících průzkumů a rozborů k ÚP Modletic. Tyto požadavky mají ze zákona ve vztahu k územnímu plánu charakter nezávazných doporučení. Vždy však je s nimi nutné pracovat jako s podněty vhodnými k prověření.

3.1.4. Další požadavky (obce, veřejnosti, dotčených orgánů)

- nezávazným, ale směrným podkladem pro tvorbu návrhu nového územního plánu bude se zohledněním nových skutečností a podkladů dosud platný územní obce Modletice schválený v roce 2002, v aktuálním úplném znění po změně č. 12, vydané v roce 2022;
- zastavitelné plochy budou vymezeny pouze v návaznosti na zastavěné území;
- nebudou navrhovány zastavitelné plochy pro individuální rekreaci;
- nová obytná zástavba (zastavitelné plochy pro bydlení) nebude navrhována v území, které je v kolizi se zájmy ochrany přírody a krajiny;
- budou důsledně řešeny podmínky prostorové regulace zástavby, včetně nástroje rozpětí výměry pro vymezení stavebních pozemků; přitom bude tento nástroj využíván jinak pro zastavitelné plochy a jinak pro stabilizované (zastavěné) území;
- v souladu s možností zavedenou novelou stavebního zákona s účinností od 1. ledna 2018 **budou v územním plánu vymezeny části s prvky regulačního plánu**. Může se jednat např. o podrobnější řešení menších rozvojových obytných lokalit, dále o podrobnější řešení některých významných veřejných prostranství a areálů občanského vybavení (veřejné infrastruktury) nebo o podrobnější textové stanovení rozmezí nebo limitů prostorové regulace staveb v rámci vybraných částí zastavěného území a zastavitelných ploch.

Konkrétní uplatnění prvků regulačního plánu bude navrženo na základě prověření a doporučení ve spolupráci zpracovatele, určeného zastupitele a pořizovatele. Uplatnění prvků regulačního plánu nebude provedeno plošně pro celé zastavěné území a zastavitelné plochy, ale pouze v územích s odůvodněným uplatněním tohoto nástroje;

- **orgán státní správy na úseku ochrany ovzduší**, Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, příslušný podle ust. § 27 odst. 1 písm. e) zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**zákon o ochraně ovzduší**“), upozorňuje, že by obecně neměla těsně sousedit obytná zástavba a plocha pro výrobu/průmysl nebo činnosti omezující okolní obytnou zástavbu, zejména z důvodu předcházení problémům obtěžování obyvatel hlukem, emisemi, dopravou a zápachem. Jakýkoli průmysl/výroba by měly být umístěny mimo obytnou zástavbu nebo v dostatečné vzdálenosti, jak je uvedeno v **souhrnném vyjádření Krajského úřadu Středočeského kraje**, ředitele krajského úřadu, čj. 143167/2023/KUSK ze dne 6. prosince 2023 (*viz podání k návrhu zadání pod poř. č. 4*);
- **požaduje se prověřit zařazení pozemku parc. č. 399/21**, k. ú. Modletice u Dobřejovic, se způsobem využití jako návrhová plocha „MIMOLESNÍ VEŘEJNĚ PŘÍSTUPNÁ ZELENĚ“ (VZ-návrh) dle platného ÚPO Modletice, do způsobu využití jako stabilizovaná plocha „**ZAHRADY, SADY**“ (ZA-stav) k zemědělské činnosti (pěstování ovoce a zeleniny) a chovu drobného zvířectva (*viz podání k návrhu zadání pod poř. č. 32*).

3.2 Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury

3.2.1. Upřesnění požadavků vyplývajících z PÚR

Konkrétní požadavky na koncepci veřejné infrastruktury z PÚR ČR nevyplývají.

Obecně se rozvoje veřejné infrastruktury týkají republikové priority, které jsou včetně možných implementací do ÚP Modletic uvedeny v kap. 1.1.1 tohoto zadání pod čísly priorit (16a), (24) a (29).

3.2.2. Upřesnění požadavků vyplývajících ze ZÚR

Pro řešené území obce Modletice žádné konkrétní požadavky nevyplývají. Pokračování stavby Pražského okruhu v úseku Modletice – Běchovice (stavba 511) se již netýká území obce.

V řešeném území se vyskytují stávající stabilizované trasy dopravní a technické infrastruktury krajského a celostátního významu (dálnice D1, Pražský okruh D0, silnice II/101, silnice III. třídy, VVTL plynovod a další technická infrastruktura.

3.2.3. Upřesnění požadavků vyplývajících z ÚAP

Veškeré analytické výstupy a požadavky vyplývající z ÚAP správního obvodu ORP Říčany jsou uvedeny v textové části Doplnujících průzkumů a rozborů k ÚP Modletic. Tyto požadavky mají ze zákona ve vztahu k územnímu plánu charakter nezávazných doporučení. Vždy však je s nimi nutné pracovat jako s podněty vhodnými k prověření.

3.2.4. Další požadavky (obce, veřejnosti, dotčených orgánů)

- veřejná infrastruktura bude dimenzována na celkový maximální návrhový počet obyvatel, který vyplyne z návrhu vymezení a stanovení intenzit využití ploch pro bydlení; z tohoto počtu obyvatel a ze stávajících kapacit bude vycházet návrh ploch pro veřejné občanské vybavení; vybudování potřebných zařízení všech druhů odpovídající a související veřejné infrastruktury musí být podmínkou pro realizaci obytné zástavby v zastavitelných plochách;
- bude vymezena plocha a související podmínky pro umístění základní školy širšího (mikro-regionálního) významu na základě kooperace sousedních obcí, včetně jejího integrova-

ného využití (společenského, kulturního, sportovního) pro všechny věkové skupiny obyvatel;

- budou bilancovány a případně navrženy kapacity další občanské vybavenosti (se zohledněním plánované kooperace mezi obcemi);
- v rámci návrhu ploch pro veřejné občanské vybavení bude zahrnuta potřeba umístění zařízení sociálních služeb s využitelností např. pro seniory;
- realizace ploch veřejné zeleně s prvky městského mobiliáře (lavičky, herní a odpočinkové prvky) na veřejných prostranstvích (součást veřejné infrastruktury) bude stanovena jako podmínka realizace případné obytné zástavby formou bytových domů nebo soustředěných forem rodinných domů v rámci těchto rozvojových (zastavitelných) ploch;
- bude prověřeno umístění a rozsah plochy pro místní hřbitov; doporučuje se lokalita v rámci nezastavěného území u křižovatky silnic III/00318 a III/00320;
- veřejná prostranství a prostory místních komunikací budou dimenzovány v dostatečných šířkách umožňujících umístění vozovek, chodníků parkovacích míst a doprovodné zeleně v odpovídajících parametrech;
- bude navržen koridor přeložky silnice III/00320 Popovičky – Doubravice v poloze dle dosud platného ÚPO Modletice a v délce cca 600 m;
- budou stanovena pravidla pro řešení dopravy v klidu, zejména pro výpočet potřebného počtu odstavných a parkovacích stání v nové zástavbě, přičemž tato stání bude nutné umísťovat na vlastních pozemcích investorů a stavebníků;
- bude řešena síť cyklostezek a cyklopěších tras místního i nadmístního (dálkového) charakteru s cílem zvýšení jejího podílu na přepravních vztazích a jejího rekreačního využívání pro místní obyvatele i rozvoj cestovního ruchu; k tomu bude využita též historická cestní síť;
- veřejnou infrastrukturu (dopravní, technickou, občanské vybavení, veřejná prostranství) řešit v koordinaci s okolními obcemi;
- vymezení nových zastavitelných ploch musí být podmíněno dostatečnou kapacitou zdroje pro zásobování obyvatelstva vodou – požadavek vodoprávního úřadu Městského úřadu Říčany (viz *podání k návrhu zadání pod poř. č. 8*);
- bude upřednostněna likvidaci splaškových vod odvedením na centrální čistírnu odpadních vod – požadavek vodoprávního úřadu Městského úřadu Říčany (viz *podání k návrhu zadání pod poř. č. 8*);
- veřejná technická infrastruktura (vodovod, kanalizace, dešťová kanalizace apod.), v území budou zakresleny na příslušných výkresech (především výkres veřejně prospěšných staveb) – požadavek vodoprávního úřadu Městského úřadu Říčany (viz *podání k návrhu zadání pod poř. č. 8*);
- srážkové vody ze zastavitelných ploch budou přednostně likvidovány decentralizovaným způsobem přímo v místech spadu, a to akumulací s následným využitím, nebo vsakováním. Výběr konkrétního řešení bude závislý na místních podmínkách jednotlivých dílčích lokalit. Základním předpokladem pro odvádění dešťových vod je podmínka, že odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území zůstanou srovnatelné se stavem před výstavbou, tzn. že změnou v území, nesmí za srážek docházet ke zhoršení průtokových poměrů ve vodních tocích – požadavek vodoprávního úřadu Městského úřadu Říčany (viz *podání k návrhu zadání pod poř. č. 8*);
- **Státní pozemkový úřad** ve svém vyjádření čj. SPU 459936/2023/Ben ze dne 16. listopadu 2023 (viz *podání k návrhu zadání pod poř. č. 17*) upozorňuje, že se v zájmovém území ÚP nachází stavby vodního díla – hlavní odvodňovací zařízení (HOZ) ve vlastnictví státu a v příslušnosti hospodařit Státního pozemkového úřadu (SPÚ), umístěné dle vyznačení v připojených situacích. Do HOZ nesmí být vypouštěny žádné odpadní ani dešťové vody. V případě provádění výsadeb okolo otevřené HOZ se požaduje výsadba pouze po jedné straně ve vzdálenosti 1 m od vrchní hrany a dále se požaduje zakreslení HOZ do koordinačního výkresu ÚP samostatně jako technická infrastruktura.

Požadavky požární a civilní ochrany

Z hlediska požadavků a zájmů požární a civilní ochrany, uvedených ve **vyjádření Hasičského záchranného sboru Středočeského kraje**, čj. HSKL-10242-2/2023 ze dne 28. listopadu 2023 (viz *podání k návrhu zadání pod poř. č. 1*), bude územní plán obsahovat:

- a) v souladu s § 2 odst. 1 písm. m) a § 19 odst. 1 písm. l) stavebního zákona se do územního plánu požaduje zpracovat **návrh ploch** (i víceúčelových) odpovídající potřebám obce, které vyplývají z požadavků civilní ochrany uvedených § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb. Při změnách ÚP zhodnotit jejich vliv na již zpracované požadavky civilní ochrany a v případě nevyhovujícího stavu je nutné provést úpravy (popř. nové řešení) požadavků civilní ochrany;
- b) v **technické infrastruktuře při řešení zásobování vodou** se požaduje navrhnout i zásobování vodou k hasebním účelům, a to v souladu s příslušnými technickými a právními předpisy. V lokalitách, které nebudou pokryty požární vodou ze stávajících odběrných míst, ani z požárních vodovodů, vytvořit podmínky pro výstavbu a údržbu jiných zdrojů požární vody (požární nádrže, studny, odběrná místa z vodních ploch atd.);
- c) plochy pro umístění nových komunikací včetně úprav komunikací stávajících by měly odpovídat požadavkům na zajištění příjezdu a přístupu techniky složek integrovaného záchranného systému včetně těžké techniky jednotek požární ochrany, a to i v návaznosti na nástupní plochy u objektů, kde jsou technickými a právními předpisy požadovány. Případný zásah požárních jednotek musí být proveditelný **mimo ochranná pásma nadzemních energetických vedení**. S tímto souvisí i řešení odstavných a parkovacích ploch v nových rozvojových plochách, zejména u bytové výstavby;
- d) k vytvoření podmínek pro správnou činnost integrovaného záchranného systému je nutné zejména v oblasti funkčnosti systému **ochrany obyvatelstva** vytvořit podmínky pro **varování a informování občanů**. Dále se věnovat rozvoji a ochraně kritické infrastruktury, která je nezbytnou součástí potřeb pro udržitelný rozvoj posuzovaného území. Nedílnou součástí musí být zohlednění dopadu nově připravovaných řešení na funkční systém ochrany obyvatelstva hendikepovaných a zdravotně postižených občanů a na rozvoj systému ochrany obyvatelstva v turistických a rekreačních oblastech a ve specifických prostředcích jako jsou obchodní centra, multikina, sídliště, multifunkční areály atd.;
- e) upozorňuje se na povinnost obce dle § 29 zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, zabezpečovat pro potřeby svého územního obvodu v rámci občanské vybavenosti, popř. ploch veřejné vybavenosti i výstavbu a údržbu objektů požární ochrany a požárně bezpečnostních zařízení a umožňovat dislokaci jednotek hasičského záchranného sboru;
- f) při řešení **zastavitelných ploch** zohlednit další vývoj, jak nových staveb, tak bývalých výrobních a skladovacích areálů především z pohledu bezpečnosti obyvatelstva (nebezpečí vzniku požárů, mimořádných událostí s únikem nebezpečných látek atd.).

Požadavky Ministerstva obrany

Ministerstvo obrany uplatňuje požadavky na zpracování limitů a zájmů Ministerstva obrany do textové a grafické části odůvodnění ÚP Modletic, uvedené ve **vyjádření Ministerstva obrany**, čj. MO 892421/2023-1322 dne 21. listopadu 2023 (viz *podání k návrhu zadání pod poř. č. 10*), takto

- a) **celé území obce** se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany – **OP RLP – ochranné pásmo radiolokačního zařízení**, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 stavebního zákona – viz ÚAP – **jev 102a**). Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném

území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terémem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána. **Ministerstvo obrany požaduje respektovat** výše uvedené vymezené území a zpracovat je do textové části návrhu ÚP do Odůvodnění, kapitoly **Zvláštní zájmy Ministerstva obrany**. Do grafické části odůvodnění, pod legendu koordinačního výkresu, zpracovat následující textovou poznámku: „*Celé území obce je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany.*“.

b) **na celém území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb** podle ustanovení § 175 stavebního zákona (dle ÚAP **jev 119**). Na celém území obce lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, silnic I., II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice...)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terémem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

Vzhledem k tomu, že tento zájem se dotýká celého území, bude zpracováno do grafické části odůvodnění např. formou následující textové poznámky pod legendu koordinačního výkresu: „*Celé území obce je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb.*“.

3.3 Požadavky na koncepci uspořádání krajiny

3.3.1. Upřesnění požadavků vyplývajících z PÚR

Konkrétní požadavky na koncepci uspořádání krajiny z PÚR ČR nevyplývají.

Obecně se koncepcí uspořádání krajiny týká např. následující republiková priorita:

(21) Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých ploch nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.

Pro území obce Modletice je vzhledem k omezeným prostorovým možnostem i zvýšené ochraně ZPF tento úkol dosti obtížný, je však třeba se věnovat hledání příležitostí pro zřízení nových ploch a pásů zeleně s možností využití pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace v koordinaci s územním řešením sousedních obcí.

3.3.2. Upřesnění požadavků vyplývajících ze ZÚR

Pro řešení území obce Modletice žádné konkrétní požadavky nevyplývají. Území obce leží mimo vymezený ÚSES regionální a nadregionální úrovně.

3.3.3. Upřesnění požadavků vyplývajících z ÚAP

Veškeré analytické výstupy a požadavky vyplývající z ÚAP správního obvodu ORP Říčany jsou uvedeny v textové části Doplňujících průzkumů a rozborů k ÚP Modletic. Tyto

požadavky mají ze zákona ve vztahu k územnímu plánu charakter nezávazných doporučení. Vždy však je s nimi nutné pracovat jako s podněty vhodnými k prověření.

Při zpracování návrhu ÚP Modletic zpracovatel vyhodnotí a pokud možno zapracuje podněty a požadavky vyplývající rovněž z Územní studie krajiny správního obvodu ORP Říčany. V případě, že by některé tyto požadavky nebylo možné nebo vhodné do územního plánu zapracovat, odůvodní tyto skutečnosti nebo případná odchylná řešení v části Odůvodnění územního plánu.

3.3.4. Další požadavky (obce, veřejnosti, dotčených orgánů)

- zvýšit ekologickou stabilitu území návrhem provázané sídelní a krajinné zeleně s uplatněním její doprovodné, izolační a rekreační funkce (aleje, větrolamy, lesní remízky, rekreace na plochách přírodního charakteru);
- udržet a rozvíjet principy retence povrchových vod přirozeným i umělým způsobem, revitalizovat potoky a vodní nádrže;
- pro dostavby a rekonstrukce komerčních, skladových a výrobních areálů stanovit podmínky důsledného uplatňování tzv. modrozelené infrastruktury;
- navrhnout v koordinaci s územím okolních obcí funkční síť místních a účelových komunikací v krajině, využitelných jak pro obsluhu pozemků, tak pro pěší a cyklistický rekreační pohyb;
- vytvořit koncepci zeleně na veřejných prostranstvích a navrhnout doprovodnou zeleň, zejména podél místních a účelových komunikací;
- je třeba prověřit vymezení biocenter a trasy biokoridorů, navrhnout vhodná propojení v krajině a pokud možno přizpůsobit řešení lokálního ÚSES návaznostem na území okolních obcí;
- **orgán ochrany ZPF požaduje**, jak je uvedeno v **souhrnném vyjádření Krajského úřadu Středočeského kraje**, ředitele krajského úřadu, čj. 143167/2023/KUSK ze dne 6. prosince 2023 (viz podání k návrhu zadání pod poř. č. 4), aby v předloženém návrhu ÚP Modletic byly nově navrhované plochy pro nezemědělské využití doloženy konkrétními údaji o výměře, kultuře a BPEJ. Požadované podklady musí být zpracovány ve smyslu zásad ochrany ZPF, uvedených v ustanovení § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ZPF“) a v ustanovení § 3, § 5 a § 9 vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany ZPF;
- **orgán ochrany ZPF upozorňuje** dále, zejména na ustanovení § 4 odst. 1 zákona o ochraně ZPF, podle kterého lze zemědělskou půdu odejmout ze ZPF pouze v nezbytném případě, a na ustanovení § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF, podle kterého lze velmi kvalitní zemědělskou půdu zařazenou do I. a II. třídy ochrany odejmout ze ZPF pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF a podle ustanovení § 5 odst. 1 zákona o ochraně ZPF jsou pořizovatelé a projektanti ÚPD a územně plánovacích podkladů povinni řídit se zásadami ochrany ZPF, navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější, a to zpravidla ve srovnání s jiným možným řešením;
- **orgán státní správy lesů**, Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, **požaduje dbát maximální ochrany pozemků určených k plnění funkcí lesa** tak, aby nedocházelo ke snižování ekologické stability krajiny a v současné době velmi důležité schopnosti lesa zadržovat vodu v krajině jejím zasakováním, a to ani v tzv. „ochranném pásmu lesa“, jehož průběh se požaduje vyznačit v grafické části odůvodnění návrhu ÚP Modletic, jak je uvedeno v **souhrnném vyjádření Krajského úřadu Středočeského kraje**, ředitele krajského úřadu, čj. 143167/2023/KUSK ze dne 6. prosince 2023 (viz podání k návrhu zadání pod poř. č. 4);
- všechny vodní toky a vodní plochy v území budou zakresleny na příslušných výkresech – požadavek vodoprávního úřadu Městského úřadu Říčany (viz podání k návrhu zadání pod poř. č. 8).

4. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv

V návrhu územního plánu budou podle potřeby vymezeny plochy a koridory územních rezerv. Ve fázi návrhu zadání nejsou konkrétní požadavky tohoto druhu známy.

5. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací

Územní plán vymezí plochy a koridory veřejně prospěšných staveb (VPS) pro nezbytný rozvoj dopravní a technické infrastruktury.

Jako veřejně prospěšná stavba s možností vyvlastnění bude navržena přeložka silnice III/00320 Popovičky – Doubravice v poloze dle dosud platného ÚPO Modletice a v délce cca 600 m.

Pro liniové stavby technické infrastruktury je možné navrhnout zařazení mezi VPS s možností omezení vlastnického práva věcným břemenem, pro ostatní stavby možnost vyvlastnění. Pro uvedené stavby nebude využita možnost předkupního práva.

Pokud nastanou případy, kdy navrhovaný rozvoj občanského vybavení a veřejných prostranství [viz § 2 odst. 1 písm. k) odst. 3. a 4 stavebního zákona] bude vyžadovat nezbytný zásah do neveřejných pozemků, budou tyto pozemky navrženy pro uplatnění předkupního práva ve prospěch obce Modletice dle § 101 stavebního zákona.

Pro vymezení prvků ÚSES nebude využita možnost vyvlastnění. V případě dalších veřejně prospěšných opatření, tj. pro zvyšování retenčních schopností území, ochranu před povodněmi a jinými přírodními katastrofami a pro ochranu archeologického dědictví, bude využití možnosti vyvlastnění individuálně posouzeno a bude navrhováno pouze v nejnútnejším rozsahu.

Návrh územního plánu ověří potřebu asanací v území.

6. Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci

Územním plánem bude u odůvodněných míst rozvoje nebo revitalizace stanovena podmínka dalšího prověření využití území územní studií, eventuálně podmínka uzavření dohody o parcelaci. Územní plán bude obsahovat požadavky na obsah řešení územních studií a určí lhůty pro vložení dat o těchto studiích do evidence územně plánovací činnosti.

Návrh územního plánu podle potřeby vymezí území s podmínkou vydání regulačního plánu, přičemž určí, zda se bude jednat o regulační plány z podnětu nebo na žádost. V případě regulačních plánů z podnětu bude určena přiměřená lhůta pro jejich pořízení. Návrh územního plánu bude obsahovat zadání pro případné regulační plány. Nepředpokládá se, že regulační plány budou nahrazovat jakékoliv druhy územních rozhodnutí.

7. Případný požadavek na zpracování variant řešení

Návrh územního plánu nebude obsahovat varianty řešení.

8. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Obsah územního plánu a uspořádání obsahu jeho odůvodnění bude odpovídat příloze č.7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů. Základní měřítko výkresů bude 1 : 5000 (na podkladu katastrální mapy), s výjimkou výkresu širších vztahů, který bude zpracován v měřítku 1 : 50 000. Počet vyhotovení územního plánu bude 5 kompletních par, včetně elektronické verze na CD (DVD) v plném textovém i grafickém formátu a formátu vhodném pro prezentaci na webu. Plným formátem se rozumí strojově čitelná a editovatelná informační a geografická vektorová data v souřadnicích JTSK a strojově čitelné a editovatelné texty a tabulky ve formátech MS Office (Word, Excel) **v souladu s jednotným standardem územně plánovací dokumentace** podle § 20a stavebního zákona. Prezentovatelné formáty pro vystavení na webu jsou výstupy textové i grafické části ve formátu PDF.

Územní plán bude zpracován v souladu s pravidly vymezení a kategorizace ploch s rozdílným způsobem využití dle vyhl. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. Předpokládá se, že typy ploch budou s ohledem na specifické podmínky a charakter území dále podrobněji členěny.

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor dopravy, doporučuje v grafické části (v koordinačním výkresu) uvést čísla silnic II. a III. třídy a vyznačit jejich **ochranná pásma** v souladu s ustanovením § 30 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, která limitují využití ploch, **s upozorněním**, že pro určení silničního ochranného pásma není rozhodujícím vymezené zastavěné území podle stavebního zákona, ale řídí se výše citovaným paragrafem zákona o pozemních komunikacích, jak je uvedeno **v souhrnném vyjádření Krajského úřadu Středočeského kraje**, ředitele krajského úřadu, čj. 143167/2023/KUSK ze dne 6. prosince 2023 (*viz podání k návrhu zadání pod poř. č. 4*);

9. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Na základě uplatněného stanoviska orgánu posuzování vlivů na životní prostředí k návrhu zadání ÚP Modletic, **Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství**, v rámci souhrnného vyjádření Krajského úřadu Středočeského kraje, ředitele krajského úřadu, čj. 143167/2023/KUSK ze dne 6. prosince 2023 (*viz podání k návrhu zadání pod poř. č. 4*), se v souladu s § 47 odst. 3 stavebního zákona **požaduje zpracování vyhodnocení vlivů návrhu územního plánu Modletic na udržitelný rozvoj území**, tj. vyhodnocení vlivů územního plánu na zlepšování územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a jejich soulad, **v rozsahu přílohy č. 5 vyhlášky č. 500/2006 Sb.**, o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, **v částech A až F, bez části B** „Vyhodnocení vlivů na evropsky významné lokality

nebo ptačí oblasti“, protože orgán ochrany přírody významný vliv ÚP Modletic na evropsky významné lokality a ptačí oblasti vyloučil, **a to**

- A) Vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí zpracované podle přílohy stavebního zákona (tzv. **vyhodnocení SEA**).
- B) *Neobsazeno.*
Příslušný orgán ochrany přírody významné vlivy územního plánu na evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti vyloučil.
- C) Vyhodnocení vlivů na skutečnosti zjištěné v územně analytických podkladech.
- D) Případné vyhodnocení vlivů na jiné skutečnosti ovlivněné navrženým řešením, avšak nepodchycené v územně analytických podkladech, například skutečnosti zjištěné v doplňujících průzkumech a rozborech.
- E) Vyhodnocení přínosu územního plánu k naplnění priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území obsažených v politice územního rozvoje nebo v zásadách územního rozvoje.
- F) Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území – shrnutí. Vyhodnocení vlivů územního plánu na zlepšování územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a jejich soulad.

Hodnotí se vlivy, které lze rozumně předpokládat, a to v rozsahu, podrobnosti a míře konkrétnosti, jakou má pořizovaný ÚP Modletic. Vlivy se stanoví odborným odhadem. Podkladem pro vyhodnocení vlivů jsou územně analytické podklady a další dostupné informace.

Důvody požadavku vyhodnocení SEA určuje prognózovaný nárůst počtu obyvatel v letech 2023-2040 o 750 obyvatel, kdy ÚPO Modletice disponuje cca 8 ha nevyužitých zastavitelných ploch pro bydlení, což je přibližně polovina potřebné zastavitelné plochy prognózovaného nárůstu obyvatel pro následujících 17 let, navíc značné území obce Modletice je v nejvyšším stupni ochrany ZPF, a dále potřeba vyhodnocení ÚP Modletic jako celku, zda přebírané plochy z dosud platného ÚPO Modletice, v aktuálním znění po změně č. 12, budou doplněny o nové zastavitelné plochy.

Příslušný orgán ochrany přírody svým stanoviskem čj. 145232/2023/KUSK ze dne 20. listopadu 2023 vyloučil významný vliv koncepce na území Natura 2000 podle ustanovení § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

S přihlédnutím ke kritériím uvedeným v příloze 8 zákona č. 100/2001 Sb. příslušný úřad dospěl k závěru, že **koncepci je nutné posuzovat podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí**.

Vzhledem k potenciálnímu negativnímu ovlivnění životního prostředí a veřejného zdraví **orgán posuzování vlivů na životní prostředí** stanovuje pro zpracování vyhodnocení SEA následující požadavky:

- a) Vyhodnotit ÚP Modletic jako celek, včetně ploch převzatých ze stávajícího ÚPO Modletice, které doposud nejsou zastavěny, dále je třeba stanovit, za jakých podmínek jsou tyto vlivy přípustné, příp. navrhnout kompenzační opatření, která by mohla negativní vlivy zmírnit nebo zcela eliminovat.
- b) Vyhodnotit a navrhnout vhodnou regulaci funkčního využití s důrazem kladeným na ochranu veřejného zdraví, všech složek životního prostředí a kulturního dědictví.
- c) Vyhodnotit vliv na ZPF, pozemky určené k plnění funkcí lesa, podzemní a povrchové vody, odtokové poměry v území a prvky chráněné dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, klimatické změny a biologickou rozmanitost.
- d) Vyhodnotit vlivy z hlediska změn v uspořádání krajiny a sídla a vliv na krajinný ráz.
- e) Požadavek na zpracování variantního řešení není uplatněn (postačí vyhodnotit aktivní a tzv. nulovou variantu).

- f) V příslušné části odůvodnění návrhu ÚP Modletic bude uvedeno, jak byly do návrhu ÚP Modletic zapracovány podmínky a opatření navržené pro jednotlivé plochy a koridory ve vyhodnocení SEA, případně bude odůvodněno, proč podmínky a opatření uvedené ve vyhodnocení SEA zapracovány nebyly, uvedený požadavek vyplývá z ustanovení § 53 odst. 5 písm. d) stavebního zákona.

Ve vyhodnocení SEA se požaduje vypracovat kapitolu závěry a doporučení včetně návrhu stanoviska příslušného úřadu ke koncepci s uvedením jednoznačných závěrů, zda lze z hlediska negativních vlivů na životní prostředí doporučit schválení jednotlivých návrhových ploch a schválení ÚP Modletic jako celku, popřípadě budou navrženy a doporučeny podmínky nutné k eliminaci, minimalizaci či kompenzaci negativních vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví.

Vyhodnocení SEA bude zpracováno oprávněnou osobou podle ust. § 19 zákona č. 100/2001 Sb. Autorizovaná osoba případně vyhodnotí i jiné v návrhu zadání ÚP nebo výše uvedené změny v koncepci zpracované ve fázi návrhu ÚP Modletic.

Dále pořizovatel předpokládá, že územní plán nebude obsahovat žádné návrhové prvky, které by mohly ovlivnit nebo jakkoli narušit celistvost a funkci lokalit zařazených do soustavy Natura 2000, tj. evropsky významné lokality a ptačí oblasti. V řešeném území obce se tyto lokality nenacházejí.

K návrhu zadání ÚP Modletic vydal **stanovisko Krajský úřad Středočeského kraje**, odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný **orgán ochrany přírody**, čj. 145232/2023/KUSK ze dne 20. listopadu 2023 (*viz podání k návrhu zadání pod poř. č. 5*), podle § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., podle kterého **lze vyloučit významný vliv** předložené koncepce samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí stanovených příslušnými vládními nařízeními, které spadají do kompetence Krajského úřadu Středočeského kraje.

Krajský úřad při posuzování návrhu zadání ÚP Modletic zohlednil zejména skutečnost, že se v řešeném území ani v jeho přímé blízkosti evropsky významné lokality (EVL), resp. ptačí oblasti (PO) v jeho působnosti nenacházejí [nejbližší takové území soustavy Natura 2000 – EVL CZ0213779 **Břežanské údolí** s jedním předmětem ochrany, kterým je evropsky významný druh živočicha: přástevník kostivalový (*Callimorpha quadripunctaria*) – je vzdáleno od západní hranice řešeného území vzdušnou čarou v nejbližších bodech cca 9,4 km západním směrem]. Dále také vzhledem k charakteru koncepce, bez vzniku požadavků na výraznější intenzifikaci dosavadního využití území, ve vztahu k poměrům a vazbám v území a povaze příslušných předmětů ochrany, je zřejmé, že v důsledku jejího uplatňování nelze dočtení žádné evropsky významné lokality ani ptačí oblasti v působnosti Krajského úřadu předpokládat.

Kompletní obsah **vyhodnocení vlivů ÚP Modletic na udržitelný rozvoj území** bude odpovídat příloze č. 5 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., a bude odevzdáno společně s návrhem ÚP Modletic **ve 2 vyhotovení** včetně souborů PDF a souborů strojově čitelného formátu.

10. Grafické přílohy zadání územního plánu Modletic

Příloha č. 1: Přehledná mapa oblasti (na podkladě výřezu platného koordinálního výkresu ZÚR Stč. kraje), grafické měřítko

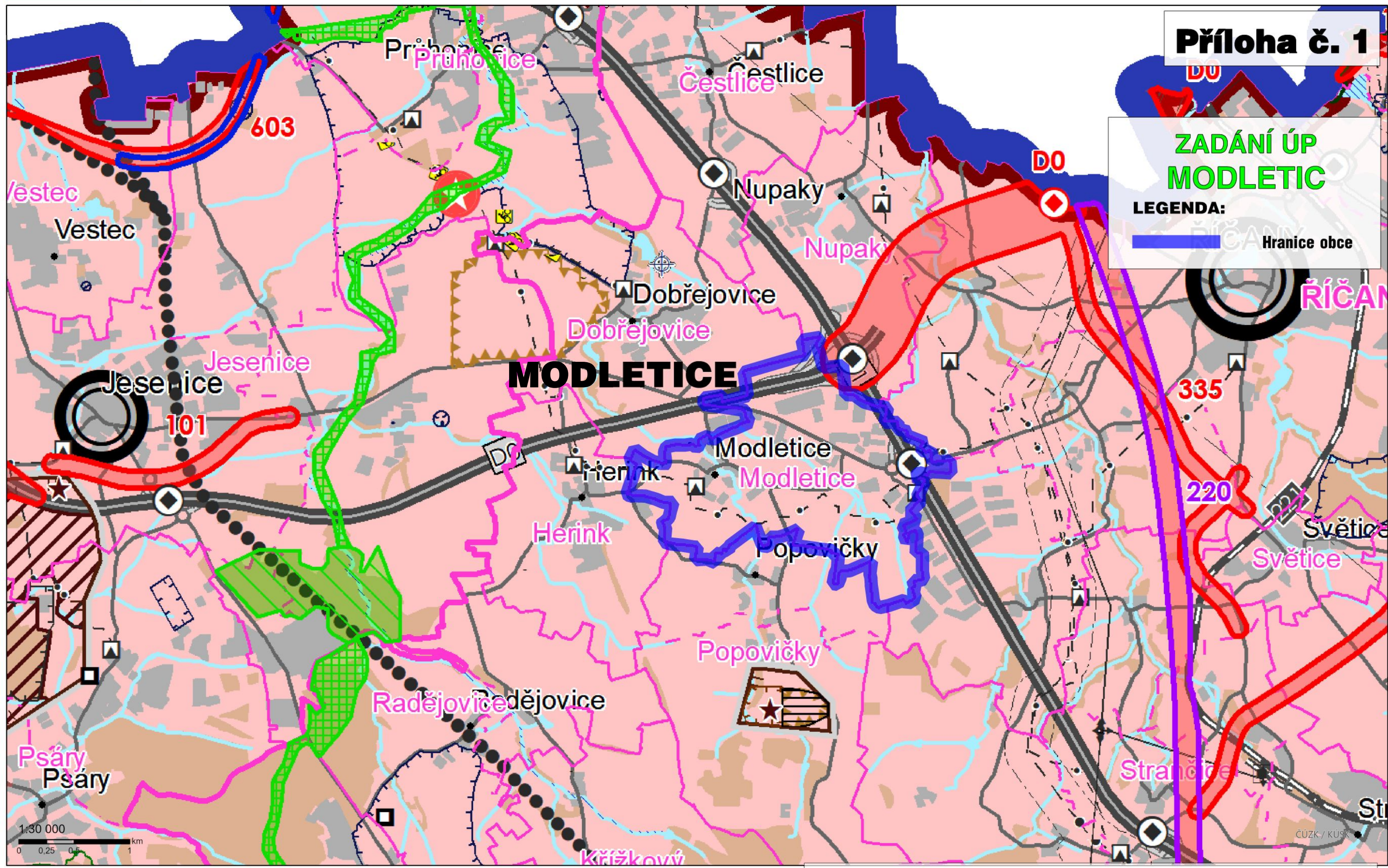
Příloha č. 2: Výkres „Problémy a záměry v území“ – použit výkres č. 4 Doplňujících průzkumů a rozborů pro ÚP Modletic z 02/2021 v měřítku 1 : 5000 (**jedná se pouze o informativní vymezení**)

* * *

Příloha č. 1

ZADÁNÍ ÚP MODLETIC

LEGENDA:
Hranice obce



Datum: 13.11.2023
Autor: © KÚSK GIS
Popis: © KÚSK

Přehledná mapa oblasti

Mapový podklad: Koordinační výkres ZÚR Stř. kraje po 2. aktualizaci

JEVY NÁVRHOVÉ

PLOCHY A KORIDORY NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

- koridor pro leteckou dopravu
- koridor pro silniční dopravu
- koridor pro železniční dopravu a tramvaje
- mimoúrovňová křižovatka

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

- koridor pro zásobování elektrickou energií
- koridor pro zásobování plynem
- koridor pro ropovod a produktovod
- koridor pro zásobování vodou
- koridor pro vodní hospodářství a protipovodňovou ochranu
- rozvodny
- regulační stanice
- vodojemy

ÚZEMNÍ REZERVY

- rezerva - koridor pro silniční dopravu
- rezerva - koridor pro železniční dopravu
- rezerva - koridor pro zásobování elektrickou energií
- rezerva - lokality pro akumulaci povrchových vod
- rozvodny

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

- nadregionální biocentrum
- nadregionální biokoridor
- regionální biocentrum
- regionální biokoridor

ROZVOJOVÉ OBLASTI A OSY

- OB1** rozvojová oblast dle PÚR ČR (upřesněné vymezení)
- OBk1** rozvojová oblast nadmístní
- OS1** rozvojová osa dle PÚR ČR (upřesněné vymezení)
- OSk1** rozvojová osa nadmístní
- hranice rozv. osy dle PÚR ČR (upřesněné vymezení) procházející procházející rozv. oblastí nadmístní

SPECIFICKÉ OBLASTI

- SOBk1** specifická oblast nadmístní

KATEGORIZACE CENTER

- vyšší centrum ostatní
- střední centrum významné
- střední centrum ostatní
- nižší centrum významné
- nižší centrum ostatní
- lokální centrum
- ostatní obec s pověřeným obecním úřadem
- jiná obec

ZÁKLADNÍ INFORMACE O ÚZEMÍ

- hranice kraje
- hranice správního obvodu ORP
- hranice obce
- hranice katastru
- dálnice
- silnice I. třídy
- ostatní silnice
- mimoúrovňová křižovatka
- železniční trať
- blok budov
- les
- vodní tok
- vodní plocha

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

- dálnice
- silnice I. třídy
- ostatní silnice
- mimoúrovňová křižovatka
- železniční trať
- vzletové a přistávací dráhy letišť
- ochranné pásmo letiště s výškovým omezením staveb
- významné hlukové ochranné pásmo letiště
- letiště mezinárodní veřejné
- letiště mezinárodní neveřejné
- letiště vnitrostátní veřejné
- letiště vnitrostátní neveřejné
- vodní cesta
- významný přístav
- významná plavební komora
- hlavní cyklotrasy

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

- nadzemní el. vedení 400 kV
- nadzemní el. vedení 220 kV
- nadzemní el. vedení 110 kV
- rozvodna 400 kV
- rozvodna 220 kV
- rozvodna 110 kV
- významná tepelná elektrárna
- významná vodní elektrárna
- plynovod VVTL
- plynovod VTL
- regulační stanice VVTL
- regulační stanice VTL
- zásobník plynu
- dálkovod
- dálkový teplovod
- páteřní kabelový spoj
- významný radioreleový paprsek
- významná radioreleová stanice
- ochranné pásmo významné radioreleové stanice
- ochranné pásmo významného leteckého radionavigačního zařízení
- dálkový přiváděč pitné vody
- významné ochranné a bezpečnostní pásmo stávající technické infrastruktury

PŘÍRODA A KRAJINA

- chráněná krajinná oblast
- maloplošné ZCHÚ přírody > 10 ha
- maloplošné ZCHÚ přírody < 10 ha
- přírodní park
- mezinárodně registrovaný mokřad
- NATURA 2000 - evropsky významná lokalita
- NATURA 2000 - ptačí oblast
- geopark UNESCO Český ráj
- biosférická rezervace UNESCO Křivoklátsko
- biotop vybraných zvláště chráněných druhů velkých savců - jádrové území
- biotop vybraných zvláště chráněných druhů velkých savců - migrační koridor

HORNINOVÉ PROSTŘEDÍ A GEOLOGICKÁ RIZIKA

- dobývací prostor těžený > 10 ha
- dobývací prostor netěžený > 10 ha
- dobývací prostor těžený < 10 ha
- dobývací prostor netěžený < 10 ha
- chráněné ložiskové území > 10 ha
- chráněné ložiskové území < 10 ha

HORNINOVÉ PROSTŘEDÍ A GEOLOGICKÁ RIZIKA

- výhradní bilancované ložisko (subregistr B) > 10 ha
- nevýhradní evidované ložisko (subregistr D) > 10 ha
- schválený prognózní zdroj vyhrazených nerostů (subregistr P) > 10 ha
- schválený prognózní zdroj nevyhrazených nerostů (subregistr R) > 10 ha
- výhradní bilancované ložisko (subregistr B) < 10 ha
- nevýhradní evidované ložisko (subregistr D) < 10 ha
- schválený prognózní zdroj vyhrazených nerostů (subregistr P) < 10 ha
- schválený prognózní zdroj nevyhrazených nerostů (subregistr R) < 10 ha
- těžené nevýhradní ložisko > 10 ha
- těžené nevýhradní ložisko < 10 ha
- poddolované území - PLOCHA
- poddolované území - BOD
- aktivní sesuvné území > 10 ha
- aktivní sesuvné území < 10 ha

URBANISTICKÉ A ARCHITEKTONICKÉ HODNOTY

- památka UNESCO
- národní kulturní památka
- památková rezervace
- památková zóna
- krajinná památková zóna
- archeologická rezervace

POVRCHOVÉ A PODZEMNÍ VODY

- chráněná oblast přirozené akumulace vod
- vrt a pramen ČHMÚ a jeho ochranné pásmo
- OP vrtu a pramene ČHMÚ
- ochranné pásmo vodního zdroje 1. a 2. stupně
- ochranná pásma přírodních léčivých zdrojů 2. stupně
- vnitřní území lázeňského místa
- záplavové území Q100

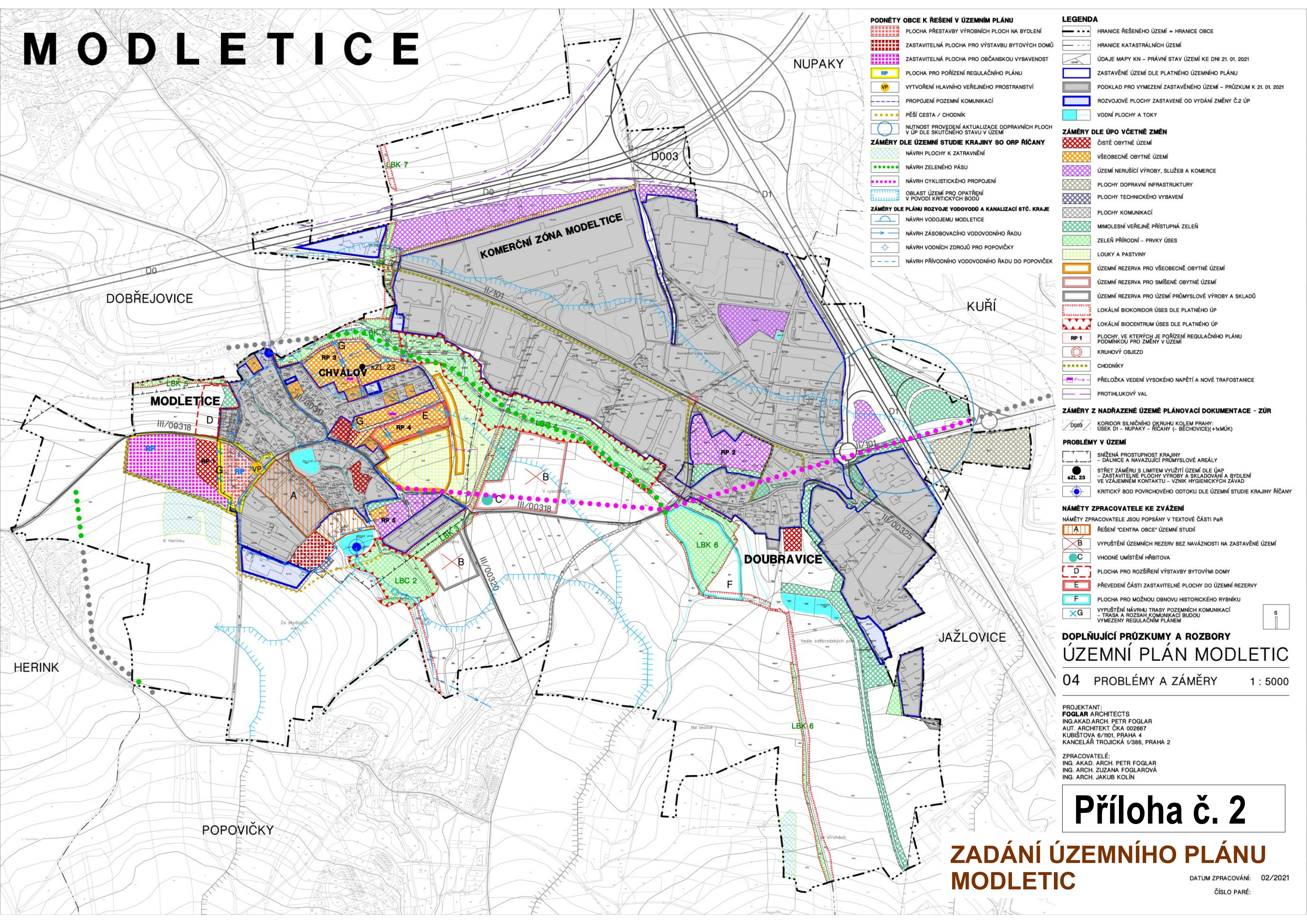
LEGENDA

k mapovému podkladu
Přílohy č. 1

ZADÁNÍ ÚP MODLETIC

ZÚR Středočeského kraje
koordinační výkres

MODLETICE



- PODMĚTY OBCE K ŘEŠENÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU**
- PLOCHA PŘESTAVBY VÝROBNÍCH PLOCH NA BYDLENÍ
 - ZASTAVITELNÁ PLOCHA PRO VÝSTAVBU BYTOVÝCH DOMŮ
 - ZASTAVITELNÁ PLOCHA PRO OBČANSKOU VYBAVENOST
 - RP PLOCHA PRO POŘÍZENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU
 - VP VYTVOŘENÍ HLAVNÍHO VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ
 - PROPOJENÍ POZEMNÍ KOMUNIKACÍ
 - PĚŠÍ CESTA / CHODNÍK
 - NUTNOST PROVEDENÍ AKTUALIZACE DOPRAVNÍCH PLOCH V ÚP DLE SKUTČNÉHO STAVU V ÚZEMÍ
- ZÁMĚRY DLE ÚZEMNÍ STUDIE KRAJINY SO ORP ŘÍČANY**
- NÁVRH PLOCHY K ZATRAVNĚNÍ
 - NÁVRH ZELENÉHO PÁSU
 - NÁVRH CYKLISTICKÉHO PROPOJENÍ
 - OBLAST ÚZEMÍ PRO OPATŘENÍ V POVODÍ KRITICKÝCH BODŮ
- ZÁMĚRY DLE PLÁNU ROZVOJE VODOVODŮ A KANALIZACÍ STČ. KRAJE**
- NÁVRH VODOJEMU MODLETICE
 - NÁVRH ZÁSOBOVACÍHO VODOVODNÍHO ŘÁDU
 - NÁVRH VODNÍCH ZDROJŮ PRO POPOVIČKY
 - NÁVRH PŘÍVODNÍHO VODOVODNÍHO ŘÁDU DO POPOVIČEK

- LEGENDA**
- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ = HRANICE OBCE
 - HRANICE KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ
 - ÚDAJE MAPY KN - PRÁVNÍ STAV ÚZEMÍ KE DNI 21. 01. 2021
 - ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ DLE PLATNÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU
 - PODKLAD PRO VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ - PRŮZKUM K 21. 01. 2021
 - ROZVOJOVÉ PLOCHY ZASTAVĚNÉ OD VYDÁNÍ ZMĚNY Č.2 ÚP
 - VODNÍ PLOCHY A TOKY

- ZÁMĚRY DLE ÚPO VČETNĚ ZMĚN**
- ČISTÉ OBYTNÉ ÚZEMÍ
 - VŠEOBECNÉ OBYTNÉ ÚZEMÍ
 - ÚZEMÍ NERUŠÍCÍ VÝROBY, SLUŽEB A KOMERCE
 - PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY
 - PLOCHY TECHNICKÉHO VYBAVENÍ
 - PLOCHY KOMUNIKACÍ
 - MIMOLESNÍ VEŘEJNĚ PŘÍSTUPNÁ ZELENĚ
 - ZELENĚ PŘÍRODNÍ - PRVKY ÚSES
 - LOUKY A PASTVINY
 - ÚZEMNÍ REZERVA PRO VŠEOBECNÉ OBYTNÉ ÚZEMÍ
 - ÚZEMNÍ REZERVA PRO SMÍŠENÉ OBYTNÉ ÚZEMÍ
 - ÚZEMNÍ REZERVA PRO ÚZEMÍ PRŮMYSLOVÉ VÝROBY A SKLADŮ
 - LOKÁLNÍ BIODIVERZITA ÚSES DLE PLATNÉHO ÚP
 - LOKÁLNÍ BIOCENTRUM ÚSES DLE PLATNÉHO ÚP
 - RP 1 PLOCHY, VE KTERÝCH JE POŘÍZENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU PODMÍNKOU PRO ZMĚNY V ÚZEMÍ
 - KRUHOVÝ OBJEZD
 - CHODNÍKY
 - PŘELOŽKA VEDENÍ VYSOKÉHO NAPĚTÍ A NOVÉ TRAFOSTANICE
 - PROTIHLUKOVÝ VAL

- ZÁMĚRY Z NADŘÁZENÉ ÚZEMNÍ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE - ZÚR**
- D003 KORIDOR SILNIČNÍHO OKRUHU KOLEM PRAHY: ÚSEK D1 - NUPAKY - ŘÍČANY (- BĚCHOVICE) (+xMÚK)
- PROBLÉMY V ÚZEMÍ**
- SNÍŽENÁ PROSTUPNOST KRAJINY - DALNICE A NAVAZUJÍCÍ PRŮMYSLOVÉ AREÁLY
 - SZL 23 STŘET ZÁMĚRU S LÍMITEM VYUŽITÍ ÚZEMÍ DLE ÚP - ZASTAVITELNÉ PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ A BYDLENÍ VE VZÁJEMNÉM KONTAKTU - VZNIK HYGIENICKÝCH ZÁVAD
 - KRITICKÝ BOD POVROHOVÉHO ODTOKU DLE ÚZEMNÍ STUDIE KRAJINY ŘÍČANY

- NÁMĚTY ZPRACOVATELE KE ZVÁŽENÍ**
- NÁMĚTY ZPRACOVATELE JSOU POPSÁNY V TEXTOVÉ ČÁSTI PaR
- A ŘEŠENÍ "CENTRA OBCE" ÚZEMNÍ STUDIÍ
 - B VYPUŠTĚNÍ ÚZEMNÍCH REZERV BEZ NAVÁZNOSTI NA ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ
 - C VHODNÉ UMÍSTĚNÍ HŘBITOVA
 - D PLOCHA PRO ROZŠÍŘENÍ VÝSTAVBY BYTOVÝMI DOMY
 - E PŘEVEDENÍ ČÁSTI ZASTAVITELNÉ PLOCHY DO ÚZEMNÍ REZERVY
 - F PLOCHA PRO MOŽNOU OBNOVU HISTORICKÉHO RYBNÍKU
 - G VYPUŠTĚNÍ NÁVRHU TRASY POZEMNÍCH KOMUNIKACÍ - TRASA A ROZSAH KOMUNIKACÍ BUDOU VYMEZENY REGULAČNÍM PLÁNEM

DOPLŇUJÍCÍ PRŮZKUMY A ROZBORY ÚZEMNÍ PLÁN MODLETIC 04 PROBLÉMY A ZÁMĚRY 1 : 5000

PROJEKTANT:
FOGLAR ARCHITECTS
ING. AKAD. ARCH. PETR FOGLAR
AUT. ARCHITEKT ČKA 002867
KUBIŠTOVA 6/1101, PRAHA 4
KANCELÁŘ TROJČICKÁ 1/386, PRAHA 2

ZPRACOVATELÉ:
ING. AKAD. ARCH. PETR FOGLAR
ING. ARCH. ZUZANA FOGLAROVÁ
ING. ARCH. JAKUB KOLÍN

Příloha č. 2

ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU MODLETIC

DATUM ZPRACOVÁNÍ: 02/2021
ČÍSLO PARÉ: