



Z A D Á N Í

změny č. 10

územního plánu obce

MODLETICE

zpracované přiměřeně podle § 47 stavebního zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění a § 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a přílohy č. 6 této vyhlášky

okres Praha-východ; kraj Středočeský

návrh k projednání

říjen 2014

Předkládá pořizovatel:

Obecní úřad Modletice

Modletice 6, 251 01 Říčany u Prahy

Ing. Jiří Aron v.r.

starosta obce

O B S A H Z A D Á N Í

1. Důvody k pořízení změny č. 10 ÚPO Modletice a vymezení řešeného území	3
2. Upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů	3
3. Upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů	4
4. Požadavky obce	4
5. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce	5
6. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit	8
7. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo	9
8. 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	9
9. Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu	9
10. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení	9
11. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území	10
12. Grafické přílohy zadání změny č. 10 ÚPO Modletice	10

1. Důvody k pořízení změny č. 10 ÚPO Modletice a vymezení řešeného území

Obec Modletice má platnou územně plánovací dokumentaci, a to **územní plán obce Modletice (ÚPO Modletice)**, schválený zastupitelstvem obce dne **24. ledna 2002**. V následujícím období bylo pořízeno devět jeho změn.

Zastupitelstvo obce Modletice schválilo usnesením č. 5/10/2014 ze dne 7. srpna 2014 pořízení změny č. 10 ÚPO Modletice (dále jen „**změna č. 10**“) z vlastního podnětu podle § 6 odst. 5 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), v návaznosti na § 55 odst. 2.

Pořizovatelem změny č. 10 je Obecní úřad Modletice, který zajistil v souladu s § 6 odst. 2 stavebního zákona splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 stavebního zákona uzavřením smlouvy s výkonným pořizovatelem, právnickou osobou, společností **PRISVICH, s.r.o.**, IČ 27101053, jejíž pracovník, **Ing. Ladislav Vich**, má osvědčení Ministerstva vnitra o zvláštní odborné způsobilosti v územním plánování č. 800017664 a splňuje kvalifikační požadavky vzdělání a praxe. **Uzavření smlouvy se společností PRISVICH, s.r.o.**, na pořízení změny č. 10 schválilo Zastupitelstvo obce Modletice **usnesením ze dne 18. září 2014** podle § 6 odst. 6 písm. b) stavebního zákona.

Současně se schválením pořízení změny č. 10 Zastupitelstvo obce Modletice pověřilo **usnesením č. 7/10/2014 ze dne 7. srpna 2014** starostu Ing. Jiřího Arona, jako „určeného zastupitele“ pro spolupráci s výkonným pořizovatelem změny č. 10 ve smyslu § 47 odst. 1 a násl. stavebního zákona.

Důvodem pořízení změny č. 10 je realizovat usnesení Zastupitelstva obce Modletice a prověřit jednotlivé lokalizované záměry na změnu vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, a poté stanovit pro vymezené zastavitelné plochy podmínky rozvoje území, ochrany jeho hodnot, urbanistické koncepce, uspořádání krajiny a koncepce veřejné infrastruktury, a případně vymežit veřejně prospěšné stavby a opatření.

Řešené území změny č. 10 (dále jen „řešené území“) je vymezeno **územím změnových lokality Z10-1 až Z10-5** (celkem 19,65 ha), které leží v katastrálním území Modletice u Dobřejovic, jsou plošně vymezeny v grafických přílohách zadání. **Podrobné informace o požadavcích na změnu platného ÚPO Modletice jsou uvedeny v kapitole 4 tohoto zadání.**

Území obce Modletice tvoří jedno katastrální území Modletice u Dobřejovic o výměře 344,2427 ha ha v okrese Praha-východ a kraji Středočeském.

2. Upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů

Území obce Modletice je dle **Politiky územního rozvoje České republiky (PÚR ČR)**, schválené usnesením vlády České republiky č. 929 ze dne 20. července 2009, součástí rozvojové oblasti „**OB1 Rozvojová oblast Praha**“, vymezené pro řešené území správním obvodem města Černošice, obce s rozšířenou působností.

Změna č. 10 není v rozporu s žádnými konkrétními požadavky vyplývajícími z PÚR ČR 2008.

Územně plánovací dokumentace kraje, **Zásady územního rozvoje Středočeského kraje** (ZÚR Stč. kraje), byla vydána **dne 7. února 2012** podle § 41 stavebního zákona na základě usnesení Zastupitelstva Středočeského kraje **č. 4-20/2011/ZK ze dne 19. prosince 2011** a účinnosti nabyla **dne 22. února 2012**.

Veřejně prospěšné stavby ani jiné koncepční záměry stabilizované v ZÚR Stč. kraje nebudou **řešenou změnou dotčeny**.

Z hlediska **širších územních vztahů nedojde změnou č. 10** k žádným zásahům ani úpravám vazeb na sousední obce – město Říčany a obce Dobřejovice, Herink, Nupaky a Popovičky.

3. Upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů.

Řešené území je součástí ORP Říčany, pro něž byly pořízeny územně analytické podklady (ÚAP) ve smyslu § 26 stavebního zákona. Vzhledem k charakteru změn a vymezení dotčeného území **nevyplývají ze zpracovaných ÚAP pro řešení změny č. 10 takové požadavky, které by měly negativní vliv na možnost prověřit jednotlivé záměry na změnu funkčního využití území**. Jako podklad pro návrh zadání dále sloužil platný územní plán a pracovní doplňující průzkumy a rozborů zpracovatele k vyhodnocení limitů území a jeho hodnot.

4. Požadavky obce

Lokalita Z10-1

Požaduje se změna koeficientu minimálního podílu nezpevněných ploch v areálu KAUF LAND (plocha typu NK) z 30% na 20% za účelem zajištění dostatečné kapacity parkovacích a manipulačních ploch.

Lokalita Z10-2

Požaduje se z pozemku parc. č. 620 oddělit část cca 7000 m² pro vymezení plochy **VZ – mimolesní veřejně přístupná zeleň**;

Lokalita Z10-3

Požaduje se vymezit pozemky parc. č. 736, 735 a část 733 jako plochy **NK – území nerušící výroby, služeb a komerce** a výstavbu staveb na této ploše podmínit realizací účinné protihlukové stěny a realizací veřejně prospěšné stavby (místní komunikace pro přístup na tuto plochu a současně propojení pro pěší a cyklisty do obce Dobřejovice) vymezené dle lokality Z10-5 včetně realizace veřejné zeleně kolem této stavby;

Lokalita Z10-4

Požaduje se doplnit systém stávajících a navrhovaných pěších cest kolem zastavěného území obce Modletice o propojení za areálem bývalé drůbežárny;

Lokalita Z10-5

Požaduje se proti připojení tenisového areálu ze silnice II/101 severním směrem podél LBK 7 realizovat připojení okružní křižovatkou (místní komunikací) návrhové plochy NK (lokalita Z10-3), současně jako veřejně prospěšnou stavbu tudy vést pěší a cyklistické propojení do obce Dobřejovice (podchodem pod R1).

Požadavky na rozvoj území obce, resp. požadavky na řešení změn využití území v lokalitách označených Z10-1 až Z10-5 jsou uvedeny v následující tabulce „**ZMĚNA Č. 10 ÚPO Modletice – PŘEHLED LOKALIT**“ a představují řešené území o výměře celkem 19,65 ha, zastavitelné plochy se rozšiřují celkem o 1,42 ha v kat. území Modletice u Dobřejovic.

ZMĚNA Č. 10 ÚPO MODLETICE – PŘEHLED LOKALIT ZMĚN					
Označení lokality	Dotčené pozemky parc. č. v k.ú. Modletice u Dobřejovic	Rozloha lokality [m ²] (orient.)	Funkční využití území		Rozšíření zastavitelné plochy [m ²] (orient.)
			dle platného ÚPO	navrhované změnou č. 10	
Z10-1	st. 157 st. 158 st. 159 st. 160 st. 161 st. 162 st. 168 st. 169 447/4 447/27 447/31 447/43 447/47 447/8 448/1 (část) 448/2 (část)	174847	NK – území nerušící výroby, služeb a komerce	NK – území nerušící výroby, služeb a komerce s podílem nezpevněných ploch 20%	–
Z10-2	620 (část)	7000	OP – orná půda	VZ – mimolesní veřejně přístupná zeleň	–
Z10-3	733 (část) 735 736	12001	OP – orná půda	NK – území nerušící výroby, služeb a komerce	+12001
Z10-4	593 (část) 581 (část) 580/1 (část) 579 (část)	1128	ZP – zeleň přírodní - prvky ÚSES	Komunikace pro chodce, cyklostezka	+1128
Z10-5	732 (část) 733 (část) 734 (část) 448/3 531 (část) 208/10	1474	Orná půda	Místní komunikace, komunikace pro chodce, cyklostezka	+1085
CELKEM		19,65 ha			1,42 ha

5. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce

5.1. Požadavky na urbanistickou koncepci

Urbanistická koncepce, stanovená ve schváleném ÚPO Modletice, se zpracovávávanou změnou č. 10 nemění. Požaduje se pouze pro plochu lokality Z10-1 (NK – území nerušící výroby, služeb a komerce) korekce podílu nezpevněných ploch z 30% na 20%.

5.2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury

Požadavky na řešení dopravní infrastruktury

Změnou č. 10 se požaduje vymezení nových místních komunikací, komunikací pro chodce a cyklostezek v lokalitách Z10-4 a Z10-5.

Požadavky na řešení koncepce technické infrastruktury

Změna č. 10 bude respektovat stávající i nově navrhovaná zařízení technické infrastruktury, včetně příslušných ochranných pásem.

Vodohospodářské sítě

Koncepce zásobování území obce pitnou vodou bude v návrhu změny č. 10 doplněna o údaje, vyplývající z požadovaných bilancí nově navrhovaných ploch.

Změna č. 10 bude řešit koncepci odkanalizování nově definovaných území a bude se podle potřeby zabývat řešením dopadů nově zastavovaných ploch na odtokové poměry v území.

Zásobování zemním plynem

Změna č. 10 se nedotýká koncepce zásobování obce Modletice zemním plynem.

Zásobování elektrickou energií

Změna č. 10 se nedotýká koncepce zásobování obce Modletice elektrickou energií.

Nakládání s odpady

Změna č. 10 se nedotýká koncepce likvidace odpadů na území obce Modletice.

Požadavky na řešení občanského vybavení

Změna č. 10 nevymezuje nové plochy pro občanskou (veřejnou) vybavenost.

Požadavky na řešení veřejných prostranství

Požadavky na veřejná prostranství obecně řeší § 7 a § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, které je nutno při řešení lokalit změny respektovat. Součástí veřejných prostranství se stanou rovněž obslužné, pěší a cyklistické komunikace, zařazené mezi požadavky na dopravní infrastrukturu.

5.3. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny

Z přehledu lokalit v kapitole 4 je patrné, že záměry mají vesměs lokální charakter, resp. neovlivňují plošné a prostorové uspořádání krajiny.

5.4. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Změna č. 10 bude v dotčených lokalitách změny usilovat o zajištění trvale udržitelného rozvoje všech složek území a osídlení – tedy zachování historických, kulturních a přírodních hodnot v území při zajištění podmínek pro rozvoj obce.

Případné konkrétní požadavky na ochranu hodnot v území budou stanoveny při projednání tohoto zadání.

Ochrana nemovitých kulturních památek

Změnou č. 10 nebudou dotčeny zájmy státní ochrany památkové péče.

Dotčení prvků ÚSES a zájmů ochrany přírody a krajiny

Změnou č. 10 se v lokalitách Z10-4 a Z10-5 požaduje, z důvodu předpokládaného dotčení vymezených prvků územního systému ekologické stability (ÚSES), nalézt takové řešení, které bude mít na tyto prvky minimální dopad.

Vodní hospodářství

Z vodohospodářského hlediska se požaduje zajištění likvidace srážkových dešťových vod v místech jejich vzniku. V co nejvyšší míře bude využíváno zasakování srážkových vod, popřípadě retence na vlastním stavebním pozemku. Ve změně se stanoví, že nové stavby musí mít vyřešeno zásobování pitnou vodou a nezávadnou likvidaci splaškových vod podle platných předpisů.

Ochrana zemědělského půdního fondu (ZPF)

Změnou č. 10 bude provedeno vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení změny na zemědělský půdní fond.

K záboru ZPF dojde v lokalitách **Z10-2 až Z10-5**. Předběžná bilance záboru ZPF je shrnuta v následující tabulce:

ZMĚNA Č. 10 ÚPO MODLETICE – ZÁBORY ZPF						
Označení lokality	Dotčené pozemky parc. č. v k.ú. Modletice u Dobřejovic	Rozloha lokality [m ²] (orient.)	Navrhované využití dle změny č. 10	Zábor ZPF [m ²] (orient.)	BPEJ	Třída ochrany
Z10-2	620 (část)	7000	VZ – mimolesní veřejně přístupná zeleň	7000	5.15.0.0 5.12.0.0	II. I.
Z10-3	733 (část) 735 736	12001	NK – území nerušící výroby, služeb a komerce	11501	5.12.0.0	I.
Z10-4	593 (část) 581 (část) 580/1 (část) 579 (část)	1128	Komunikace pro chodce, cyklostezka	40	5.26.1.1 5.58.0.0	III. II.
Z10-5	732 (část) 733 (část) 734 (část) 448/3 531 (část) 208/10	1474	Místní komunikace, komunikace pro chodce, cyklostezka	785	5.12.0.0 5.11.0.0 5.12.1.0	I. I. II.
CELKEM		2,16 ha		+1,93 ha		

Plochy zemědělské půdy, navrhované k nezemědělskému využití, budou v návrhu změny územního plánu doloženy konkrétními údaji o výměře, kultuře a bonitovaných půdně ekologických jednotkách, podklady budou zpracovány ve smyslu zásad ochrany ZPF, uvedených v ustanovení § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, a § 3 a 4 vyhlášky č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti zákona o ochraně ZPF.

Ochrana pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL)

Řešené území změny č. 10 se nedotýká PUPFL, ani neleží ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa.

Ochrana ovzduší

Požadovanými rozvojovými záměry se nepředpokládá negativní ovlivnění kvality ovzduší.

Odpadové hospodářství

Požadované rozvojové záměry se podstatným způsobem nedotýkají problematiky likvidace odpadů na území obce Modletice. Navrhované využití ploch, které jsou předmětem řešení, nevyvolává produkci nebezpečného odpadu nebo jeho extrémního množství. Předpokládané odpady z řešených ploch budou likvidovány dle koncepce nakládání s odpady v obci Modletice.

5.5. Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů

Požadavky na ochranu veřejného zdraví

V řešeném území musí být dodržovány všechny platné hygienické předpisy.

Požadavky na požární a civilní ochranu

Z hlediska zájmů požární a civilní ochrany bude změna obsahovat:

1. požadavek na parametry přístupových komunikací k objektům a zástavbám podle charakteru jejich požárního nebezpečí vyplývajícího z požadavků ČSN o požární bezpečnosti staveb.
2. jednoznačné řešení zásobování požární vodou dle ČSN 73 0873, vztahující se k zamýšleným lokalitám změn, a to ve vztahu k jejich charakteru.
3. požadavek na splnění § 41 odst. 1 písm. b) vyhl. č. 246/2001 Sb., a to v případě nutnosti podle požadavku na technologie provozu a stavebního využití zamýšlené zástavby.
4. požadavky civilní ochrany v souladu s § 19 odst. 1 písm. k) zákona č. 183/2006 Sb., vyhláškou č. 380/2002 Sb. a stanoviskem dotčeného orgánu.

Požadavky na obranu státu a civilní obranu

Žádné požadavky se nestanovují. Nebudou dotčeny zájmy obrany a bezpečnosti státu.

Požadavky na ochranu ložisek nerostných surovin

V řešeném území se nevyskytuje žádné chráněné ložiskové území, dobývací prostor ani výhradní ložisko, které by bylo nutné respektovat.

Požadavky na geologické stavby území

Požadavky na geologické stavby se nestanovují.

Požadavky na ochranu před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy

S ohledem na charakter změny č. 10 se požadavky nestanovují.

Rizikové přírodní jevy se v území nevyskytují.

6. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv se **nestanovují**, ve změně ÚP se jejich vymezení nepožaduje.

7. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanačí, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

Na území obce Modletice se požaduje změnou č. 10 do ÚPO Modletice doplnit veřejně prospěšné stavby vymezené lokalitami Z10-4 a Z10-5.

Změna č. 10 nepožaduje plošné asanační zásahy v území.

8. 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

Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií nebo uzavřením dohody o parcelaci, se nestanovují.

Zadání změny č. 10 nestanovuje žádné požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které by regulační plán stanovil podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití.

9. Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu

Vzhledem k rozsahu a charakteru změny č. 10 se zpracování variant nepožaduje.

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

Dokumentace změny č. 10 bude po obsahové stránce zpracována dle požadavků uvedených v tomto zadání a zejména v souladu s § 188 odst. 3 a 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, a přiměřeně v rozsahu přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění.

Textová část návrhu změny č. 10 bude zpracována formou doplnění relevantních kapitol textové části platného ÚPO Modletice (kapitoly, které nejsou změnou č. 10 dotčeny, nebudou do textové části návrhu změny č. 10 zařazeny a zůstávají nadále platné v původním znění); textová část odůvodnění bude vycházet z přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Grafická část návrhu změny č. 10 zahrne výkresy (případně jejich aktuální výřezy) dle struktury a členění v platném ÚPO Modletice, grafická část odůvodnění zahrne výkresy (případně příslušné výřezy) ve smyslu přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Výkresy budou zpracovány v měřítku a v pojetí shodném s grafickou částí platného ÚPO Modletice. Názvy výkresů budou převzaty z odpovídajících výkresů platného územního plánu. Část odůvodnění změny č. 10 bude obsahovat výkres širších vztahů

a výkres předpokládaných záboru půdního fondu dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Grafická část bude zpracována nad mapovým podkladem mapy katastru nemovitostí, která bude převedena do měřítka 1 : 5000 s ponecháním parcelních čísel.

Návrh i odůvodnění změny č. 10 budou odevzdány ve 2 vyhotovení pro společné jednání a jednou pro veřejné projednání, po vydání (čistopis) pak ve 4 vyhotovení, vše bude odevzdáno také 1× na CD ve zdrojových (editovatelných) souborech a v PDF.

Navržené členění řešeného území – vymezení funkčních ploch, včetně regulace jejich využití a uspořádání – bude vycházet z platného ÚPO Modletice a obecně závazné vyhlášky obce Modletice. Změnou č. 10 mohou být regulativy platného územního plánu upřesněny nebo doplněny.

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

Rozsahem lokalit řešené změnou č. 10 se nepředpokládá negativní vliv na udržitelný rozvoj území.

Lokality řešené změnou č. 10 nezasahují do evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí soustavy Natura 2000.

12. Grafické přílohy zadání změny č. 10 ÚPO Modletice

Příloha č. 1: Přehledná mapa oblasti na podkladě výřezu platného koordinačního výkresu ZÚR Stř. kraje, grafické měřítko

Příloha č. 2: Vymezení lokalit změny Z10-1 až Z10-5 na podkladě hlavního výkresu ÚPO Modletice po změně č. 9, bez měřítka



Z A D Á N Í

změny č. 10

územního plánu obce

MODLETICE

zpracované přiměřeně podle § 47 stavebního zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění a § 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a přílohy č. 6 této vyhlášky

okres Praha-východ; kraj Středočeský

návrh k projednání

říjen 2014

Předkládá pořizovatel:

Obecní úřad Modletice

Modletice 6, 251 01 Říčany u Prahy

Ing. Jiří Aron v.r.
starosta obce

O B S A H Z A D Á N Í

1. Důvody k pořízení změny č. 10 ÚPO Modletice a vymezení řešeného území	3
2. Upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů	3
3. Upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů	4
4. Požadavky obce	4
5. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce	5
6. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit	8
7. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo	9
8. 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	9
9. Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu	9
10. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení	9
11. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území	10
12. Grafické přílohy zadání změny č. 10 ÚPO Modletice	10

1. Důvody k pořízení změny č. 10 ÚPO Modletice a vymezení řešeného území

Obec Modletice má platnou územně plánovací dokumentaci, a to **územní plán obce Modletice (ÚPO Modletice)**, schválený zastupitelstvem obce dne **24. ledna 2002**. V následujícím období bylo pořízeno devět jeho změn.

Zastupitelstvo obce Modletice schválilo usnesením č. 5/10/2014 ze dne 7. srpna 2014 pořízení změny č. 10 ÚPO Modletice (dále jen „**změna č. 10**“) z vlastního podnětu podle § 6 odst. 5 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), v návaznosti na § 55 odst. 2.

Pořizovatelem změny č. 10 je Obecní úřad Modletice, který zajistil v souladu s § 6 odst. 2 stavebního zákona splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 stavebního zákona uzavřením smlouvy s výkonným pořizovatelem, právnickou osobou, společností **PRISVICH, s.r.o.**, IČ 27101053, jejíž pracovník, **Ing. Ladislav Vich**, má osvědčení Ministerstva vnitra o zvláštní odborné způsobilosti v územním plánování č. 800017664 a splňuje kvalifikační požadavky vzdělání a praxe. **Uzavření smlouvy se společností PRISVICH, s.r.o.**, na pořízení změny č. 10 schválilo Zastupitelstvo obce Modletice **usnesením ze dne 18. září 2014** podle § 6 odst. 6 písm. b) stavebního zákona.

Současně se schválením pořízení změny č. 10 Zastupitelstvo obce Modletice pověřilo **usnesením č. 7/10/2014 ze dne 7. srpna 2014** starostu Ing. Jiřího Arona, jako „určeného zastupitele“ pro spolupráci s výkonným pořizovatelem změny č. 10 ve smyslu § 47 odst. 1 a násl. stavebního zákona.

Důvodem pořízení změny č. 10 je realizovat usnesení Zastupitelstva obce Modletice a prověřit jednotlivé lokalizované záměry na změnu vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, a poté stanovit pro vymezené zastavitelné plochy podmínky rozvoje území, ochrany jeho hodnot, urbanistické koncepce, uspořádání krajiny a koncepce veřejné infrastruktury, a případně vymežit veřejně prospěšné stavby a opatření.

Řešené území změny č. 10 (dále jen „řešené území“) je vymezeno **územím změnových lokality Z10-1 až Z10-5** (celkem 19,65 ha), které leží v katastrálním území Modletice u Dobřejovic, jsou plošně vymezeny v grafických přílohách zadání. **Podrobné informace o požadavcích na změnu platného ÚPO Modletice jsou uvedeny v kapitole 4 tohoto zadání.**

Území obce Modletice tvoří jedno katastrální území Modletice u Dobřejovic o výměře 344,2427 ha ha v okrese Praha-východ a kraji Středočeském.

2. Upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů

Území obce Modletice je dle **Politiky územního rozvoje České republiky (PÚR ČR)**, schválené usnesením vlády České republiky č. 929 ze dne 20. července 2009, součástí rozvojové oblasti „**OB1 Rozvojová oblast Praha**“, vymezené pro řešené území správním obvodem města Černošice, obce s rozšířenou působností.

Změna č. 10 není v rozporu s žádnými konkrétními požadavky vyplývajícími z PÚR ČR 2008.

Územně plánovací dokumentace kraje, **Zásady územního rozvoje Středočeského kraje** (ZÚR Stč. kraje), byla vydána **dne 7. února 2012** podle § 41 stavebního zákona na základě usnesení Zastupitelstva Středočeského kraje **č. 4-20/2011/ZK ze dne 19. prosince 2011** a účinnosti nabyla **dne 22. února 2012**.

Veřejně prospěšné stavby ani jiné koncepční záměry stabilizované v ZÚR Stč. kraje nebudou **řešenou změnou dotčeny**.

Z hlediska **širších územních vztahů nedojde změnou č. 10** k žádným zásahům ani úpravám vazeb na sousední obce – město Říčany a obce Dobřejovice, Herink, Nupaky a Popovičky.

3. Upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů.

Řešené území je součástí ORP Říčany, pro něž byly pořízeny územně analytické podklady (ÚAP) ve smyslu § 26 stavebního zákona. Vzhledem k charakteru změn a vymezení dotčeného území **nevyplývají ze zpracovaných ÚAP pro řešení změny č. 10 takové požadavky, které by měly negativní vliv na možnost prověřit jednotlivé záměry na změnu funkčního využití území**. Jako podklad pro návrh zadání dále sloužil platný územní plán a pracovní doplňující průzkumy a rozborů zpracovatele k vyhodnocení limitů území a jeho hodnot.

4. Požadavky obce

Lokalita Z10-1

Požaduje se změna koeficientu minimálního podílu nezpevněných ploch v areálu KAUF LAND (plocha typu NK) z 30% na 20% za účelem zajištění dostatečné kapacity parkovacích a manipulačních ploch.

Lokalita Z10-2

Požaduje se z pozemku parc. č. 620 oddělit část cca 7000 m² pro vymezení plochy **VZ – mimolesní veřejně přístupná zeleň**;

Lokalita Z10-3

Požaduje se vymezit pozemky parc. č. 736, 735 a část 733 jako plochy **NK – území nerušící výroby, služeb a komerce** a výstavbu staveb na této ploše podmínit realizací účinné protihlukové stěny a realizací veřejně prospěšné stavby (místní komunikace pro přístup na tuto plochu a současně propojení pro pěší a cyklisty do obce Dobřejovice) vymezené dle lokality Z10-5 včetně realizace veřejné zeleně kolem této stavby;

Lokalita Z10-4

Požaduje se doplnit systém stávajících a navrhovaných pěších cest kolem zastavěného území obce Modletice o propojení za areálem bývalé drůbežárny;

Lokalita Z10-5

Požaduje se proti připojení tenisového areálu ze silnice II/101 severním směrem podél LBK 7 realizovat připojení okružní křižovatkou (místní komunikací) návrhové plochy NK (lokalita Z10-3), současně jako veřejně prospěšnou stavbu tudy vést pěší a cyklistické propojení do obce Dobřejovice (podchodem pod R1).

Požadavky na rozvoj území obce, resp. požadavky na řešení změn využití území v lokalitách označených Z10-1 až Z10-5 jsou uvedeny v následující tabulce „**ZMĚNA Č. 10 ÚPO Modletice – PŘEHLED LOKALIT**“ a představují řešené území o výměře celkem 19,65 ha, zastavitelné plochy se rozšiřují celkem o 1,42 ha v kat. území Modletice u Dobřejovic.

ZMĚNA Č. 10 ÚPO MODLETICE – PŘEHLED LOKALIT ZMĚN					
Označení lokality	Dotčené pozemky parc. č. v k.ú. Modletice u Dobřejovic	Rozloha lokality [m ²] (orient.)	Funkční využití území		Rozšíření zastavitelné plochy [m ²] (orient.)
			dle platného ÚPO	navrhované změnou č. 10	
Z10-1	st. 157 st. 158 st. 159 st. 160 st. 161 st. 162 st. 168 st. 169 447/4 447/27 447/31 447/43 447/47 447/8 448/1 (část) 448/2 (část)	174847	NK – území nerušící výroby, služeb a komerce	NK – území nerušící výroby, služeb a komerce s podílem nezpevněných ploch 20%	–
Z10-2	620 (část)	7000	OP – orná půda	VZ – mimolesní veřejně přístupná zeleň	–
Z10-3	733 (část) 735 736	12001	OP – orná půda	NK – území nerušící výroby, služeb a komerce	+12001
Z10-4	593 (část) 581 (část) 580/1 (část) 579 (část)	1128	ZP – zeleň přírodní - prvky ÚSES	Komunikace pro chodce, cyklostezka	+1128
Z10-5	732 (část) 733 (část) 734 (část) 448/3 531 (část) 208/10	1474	Orná půda	Místní komunikace, komunikace pro chodce, cyklostezka	+1085
CELKEM		19,65 ha			1,42 ha

5. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce

5.1. Požadavky na urbanistickou koncepci

Urbanistická koncepce, stanovená ve schváleném ÚPO Modletice, se zpracovávávanou změnou č. 10 nemění. Požaduje se pouze pro plochu lokality Z10-1 (NK – území nerušící výroby, služeb a komerce) korekce podílu nezpevněných ploch z 30% na 20%.

5.2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury

Požadavky na řešení dopravní infrastruktury

Změnou č. 10 se požaduje vymezení nových místních komunikací, komunikací pro chodce a cyklostezek v lokalitách Z10-4 a Z10-5.

Požadavky na řešení koncepce technické infrastruktury

Změna č. 10 bude respektovat stávající i nově navrhovaná zařízení technické infrastruktury, včetně příslušných ochranných pásem.

Vodohospodářské sítě

Koncepce zásobování území obce pitnou vodou bude v návrhu změny č. 10 doplněna o údaje, vyplývající z požadovaných bilancí nově navrhovaných ploch.

Změna č. 10 bude řešit koncepci odkanalizování nově definovaných území a bude se podle potřeby zabývat řešením dopadů nově zastavovaných ploch na odtokové poměry v území.

Zásobování zemním plynem

Změna č. 10 se nedotýká koncepce zásobování obce Modletice zemním plynem.

Zásobování elektrickou energií

Změna č. 10 se nedotýká koncepce zásobování obce Modletice elektrickou energií.

Nakládání s odpady

Změna č. 10 se nedotýká koncepce likvidace odpadů na území obce Modletice.

Požadavky na řešení občanského vybavení

Změna č. 10 nevymezuje nové plochy pro občanskou (veřejnou) vybavenost.

Požadavky na řešení veřejných prostranství

Požadavky na veřejná prostranství obecně řeší § 7 a § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, které je nutno při řešení lokalit změny respektovat. Součástí veřejných prostranství se stanou rovněž obslužné, pěší a cyklistické komunikace, zařazené mezi požadavky na dopravní infrastrukturu.

5.3. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny

Z přehledu lokalit v kapitole 4 je patrné, že záměry mají vesměs lokální charakter, resp. neovlivňují plošné a prostorové uspořádání krajiny.

5.4. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Změna č. 10 bude v dotčených lokalitách změny usilovat o zajištění trvale udržitelného rozvoje všech složek území a osídlení – tedy zachování historických, kulturních a přírodních hodnot v území při zajištění podmínek pro rozvoj obce.

Případné konkrétní požadavky na ochranu hodnot v území budou stanoveny při projednání tohoto zadání.

Ochrana nemovitých kulturních památek

Změnou č. 10 nebudou dotčeny zájmy státní ochrany památkové péče.

Dotčení prvků ÚSES a zájmů ochrany přírody a krajiny

Změnou č. 10 se v lokalitách Z10-4 a Z10-5 požaduje, z důvodu předpokládaného dotčení vymezených prvků územního systému ekologické stability (ÚSES), nalézt takové řešení, které bude mít na tyto prvky minimální dopad.

Vodní hospodářství

Z vodohospodářského hlediska se požaduje zajištění likvidace srážkových dešťových vod v místech jejich vzniku. V co nejvyšší míře bude využíváno zasakování srážkových vod, popřípadě retence na vlastním stavebním pozemku. Ve změně se stanoví, že nové stavby musí mít vyřešeno zásobování pitnou vodou a nezávadnou likvidaci splaškových vod podle platných předpisů.

Ochrana zemědělského půdního fondu (ZPF)

Změnou č. 10 bude provedeno vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení změny na zemědělský půdní fond.

K záboru ZPF dojde v lokalitách **Z10-2 až Z10-5**. Předběžná bilance záboru ZPF je shrnuta v následující tabulce:

ZMĚNA Č. 10 ÚPO MODLETICE – ZÁBORY ZPF						
Označení lokality	Dotčené pozemky parc. č. v k.ú. Modletice u Dobřejovic	Rozloha lokality [m ²] (orient.)	Navrhované využití dle změny č. 10	Zábor ZPF [m ²] (orient.)	BPEJ	Třída ochrany
Z10-2	620 (část)	7000	VZ – mimolesní veřejně přístupná zeleň	7000	5.15.0.0 5.12.0.0	II. I.
Z10-3	733 (část) 735 736	12001	NK – území nerušící výroby, služeb a komerce	11501	5.12.0.0	I.
Z10-4	593 (část) 581 (část) 580/1 (část) 579 (část)	1128	Komunikace pro chodce, cyklostezka	40	5.26.1.1 5.58.0.0	III. II.
Z10-5	732 (část) 733 (část) 734 (část) 448/3 531 (část) 208/10	1474	Místní komunikace, komunikace pro chodce, cyklostezka	785	5.12.0.0 5.11.0.0 5.12.1.0	I. I. II.
CELKEM		2,16 ha		+1,93 ha		

Plochy zemědělské půdy, navrhované k nezemědělskému využití, budou v návrhu změny územního plánu doloženy konkrétními údaji o výměře, kultuře a bonitovaných půdně ekologických jednotkách, podklady budou zpracovány ve smyslu zásad ochrany ZPF, uvedených v ustanovení § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, a § 3 a 4 vyhlášky č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti zákona o ochraně ZPF.

Ochrana pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL)

Řešené území změny č. 10 se nedotýká PUPFL, ani neleží ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa.

Ochrana ovzduší

Požadovanými rozvojovými záměry se nepředpokládá negativní ovlivnění kvality ovzduší.

Odpadové hospodářství

Požadované rozvojové záměry se podstatným způsobem nedotýkají problematiky likvidace odpadů na území obce Modletice. Navrhované využití ploch, které jsou předmětem řešení, nevyvolává produkci nebezpečného odpadu nebo jeho extrémního množství. Předpokládané odpady z řešených ploch budou likvidovány dle koncepce nakládání s odpady v obci Modletice.

5.5. Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů

Požadavky na ochranu veřejného zdraví

V řešeném území musí být dodržovány všechny platné hygienické předpisy.

Požadavky na požární a civilní ochranu

Z hlediska zájmů požární a civilní ochrany bude změna obsahovat:

1. požadavek na parametry přístupových komunikací k objektům a zástavbám podle charakteru jejich požárního nebezpečí vyplývajícího z požadavků ČSN o požární bezpečnosti staveb.
2. jednoznačné řešení zásobování požární vodou dle ČSN 73 0873, vztahující se k zamýšleným lokalitám změn, a to ve vztahu k jejich charakteru.
3. požadavek na splnění § 41 odst. 1 písm. b) vyhl. č. 246/2001 Sb., a to v případě nutnosti podle požadavku na technologie provozu a stavebního využití zamýšlené zástavby.
4. požadavky civilní ochrany v souladu s § 19 odst. 1 písm. k) zákona č. 183/2006 Sb., vyhláškou č. 380/2002 Sb. a stanoviskem dotčeného orgánu.

Požadavky na obranu státu a civilní obranu

Žádné požadavky se nestanovují. Nebudou dotčeny zájmy obrany a bezpečnosti státu.

Požadavky na ochranu ložisek nerostných surovin

V řešeném území se nevyskytuje žádné chráněné ložiskové území, dobývací prostor ani výhradní ložisko, které by bylo nutné respektovat.

Požadavky na geologické stavby území

Požadavky na geologické stavby se nestanovují.

Požadavky na ochranu před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy

S ohledem na charakter změny č. 10 se požadavky nestanovují.

Rizikové přírodní jevy se v území nevyskytují.

6. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv se **nestanovují**, ve změně ÚP se jejich vymezení nepožaduje.

7. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanačí, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

Na území obce Modletice se požaduje změnou č. 10 do ÚPO Modletice doplnit veřejně prospěšné stavby vymezené lokalitami Z10-4 a Z10-5.

Změna č. 10 nepožaduje plošné asanační zásahy v území.

8. 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

Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií nebo uzavřením dohody o parcelaci, se nestanovují.

Zadání změny č. 10 nestanovuje žádné požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které by regulační plán stanovil podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití.

9. Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu

Vzhledem k rozsahu a charakteru změny č. 10 se zpracování variant nepožaduje.

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

Dokumentace změny č. 10 bude po obsahové stránce zpracována dle požadavků uvedených v tomto zadání a zejména v souladu s § 188 odst. 3 a 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, a přiměřeně v rozsahu přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění.

Textová část návrhu změny č. 10 bude zpracována formou doplnění relevantních kapitol textové části platného ÚPO Modletice (kapitoly, které nejsou změnou č. 10 dotčeny, nebudou do textové části návrhu změny č. 10 zařazeny a zůstávají nadále platné v původním znění); textová část odůvodnění bude vycházet z přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Grafická část návrhu změny č. 10 zahrne výkresy (případně jejich aktuální výřezy) dle struktury a členění v platném ÚPO Modletice, grafická část odůvodnění zahrne výkresy (případně příslušné výřezy) ve smyslu přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Výkresy budou zpracovány v měřítku a v pojetí shodném s grafickou částí platného ÚPO Modletice. Názvy výkresů budou převzaty z odpovídajících výkresů platného územního plánu. Část odůvodnění změny č. 10 bude obsahovat výkres širších vztahů

a výkres předpokládaných záboru půdního fondu dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Grafická část bude zpracována nad mapovým podkladem mapy katastru nemovitostí, která bude převedena do měřítka 1 : 5000 s ponecháním parcelních čísel.

Návrh i odůvodnění změny č. 10 budou odevzdány ve 2 vyhotovení pro společné jednání a jednou pro veřejné projednání, po vydání (čistopis) pak ve 4 vyhotovení, vše bude odevzdáno také 1× na CD ve zdrojových (editovatelných) souborech a v PDF.

Navržené členění řešeného území – vymezení funkčních ploch, včetně regulace jejich využití a uspořádání – bude vycházet z platného ÚPO Modletice a obecně závazné vyhlášky obce Modletice. Změnou č. 10 mohou být regulativy platného územního plánu upřesněny nebo doplněny.

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

Rozsahem lokalit řešené změnou č. 10 se nepředpokládá negativní vliv na udržitelný rozvoj území.

Lokality řešené změnou č. 10 nezasahují do evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí soustavy Natura 2000.

12. Grafické přílohy zadání změny č. 10 ÚPO Modletice

Příloha č. 1: Přehledná mapa oblasti na podkladě výřezu platného koordinačního výkresu ZÚR Stř. kraje, grafické měřítko

Příloha č. 2: Vymezení lokalit změny Z10-1 až Z10-5 na podkladě hlavního výkresu ÚPO Modletice po změně č. 9, bez měřítka