



# NÁVRH ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU MODLANY

pro projednání s dotčenými orgány, sousedními obcemi, veřejností a Krajským úřadem Ústeckého kraje

zadání dle ustanovení § 47 zákona č. 183/2006 Sb.,

o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů,

a dle § 11 přílohy č. 6 vyhlášky č. 500/2006 Sb.,

o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů

listopad 2019

**Zadavatel:** **Obec Modlany**

Modlany 34  
417 13 Modlany

Určený zastupitel: PharmDr. Roman Čech

**Pořizovatel:** **Magistrát města Teplice**

odbor územního plánování a stavebního řádu  
nám. Svobody 2  
415 95 Teplice

Technická spolupráce: ŽALUDA, projektová kancelář

## Obsah:

<b>A. DŮVODY POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU .....</b>	<b>3</b>
<b>B. ŘEŠENÉ ÚZEMÍ.....</b>	<b>3</b>
<b>C. NÁVRH ZADÁNÍ ÚP MODLANY .....</b>	<b>4</b>
C1. 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.....	5
C1.1 Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch.....	6
C1.2 Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejich změn.....	7
C1.3 Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona.....	9
C2. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit .....	10
C3. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo.....	11
C4. 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.....	11
C5. Případný požadavek na zpracování variant řešení .....	11
C6. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení .....	12
C7. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území..	13

## A. DŮVODY POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Obec Modlany má platný Územní plán sídelního útvaru (ÚPN SÚ) Modlany schválený dne 14.9.1997, který nabyt účinnosti dne 30.9.1997, pořízeny byly dvě změny ÚPN SÚ - Změna č. 1 ÚPN SÚ Modlany vydaná dne 22.7.2009 (nabytí účinnosti dne 8.8.2009) a Změna č. 2 ÚPN SÚ Modlany vydaná dne 14.10.2011 (nabytí účinnosti dne 2.11.2011).

Dosud platný ÚPN SÚ Modlany v současné době nespĺňuje požadavky nového stavebního zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, zároveň v souladu s § 188 stavebního zákona bude platnost ÚPN SÚ Modlany ukončena ke dni 1.1.2023.

Dalším důvodem pro pořízení nového územního plánu je potřeba reagovat na aktuální územní požadavky a stanovení celkové koncepce rozvoje území obce.

Pořídít nový územní plán (dále též jen „ÚP“) je nezbytné rovněž z důvodů koordinace využívání území s požadavky vyplývajícími z Politiky územního rozvoje ČR, nadřazené územně plánovací dokumentace, územně analytických podkladů a ostatních oborových dokumentů a podkladů.

Dne 30.1.2019 schválilo zastupitelstvo obce Modlany pořízení nového územního plánu. V průběhu roku 2019 byly zpracovány Doplňující průzkumy a rozbory sloužící jako podklad pro toto zadání.

## B. ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

Řešeným územím je celé správní území obce Modlany o celkové ploše 1011 ha.

Řešené území je tvořeno pěti katastrálními územími:

- Modlany (kód k. ú. 679911)
- Věšřany (kód k. ú. 697737)
- Kvítkov u Modlan (kód k. ú. 697702)
- Suché (kód k. ú. 697729)
- Žichlice u Modlan (kód k. ú. 697745)

na nichž se nachází pět místních částí:

- Drahkov
- Kvítkov
- Suché
- Věšřany
- Modlany

Zastavěné území bude vymezeno Územním plánem Modlany v souladu s § 58 odst. 3 stavebního zákona v platném znění. Vymezení zastavěného území bude vymezeno na podkladu aktuální katastrální mapy a uvedeno do souladu s právním stavem v území. Území obce Modlany bude členěno na plochy s rozdílným způsobem využití ve smyslu obecných požadavků na vymezení ploch (vyhláška č. 501/2006 Sb.). Plochy s rozdílným způsobem využití bude možno s ohledem na specifické podmínky a charakter území dále podrobněji členit. V rámci vymezení ploch s rozdílným způsobem využití budou zohledněny pozemky s platným územním rozhodnutím.

Územní plán Modlany stanoví podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (hlavní využití, dále přípustné využití, nepřípustné využití, případně podmíněně přípustné využití se stanovením konkrétní podmínky).

#### **Urbanismus:**

##### **Drahkov**

Ves na svazích Doubravské hory. Zástavba má uliční charakter podél páteřní komunikace, bez zřetelně vymezeného centra.

V sídle převažuje obytná a nově rekreační funkce. Změny č. 1 a č. 2 ÚPSÚ přinesly rozšíření sídla zhruba o 20 ha, což jej plošně téměř zdvojnásobilo. Přibližně 100 stavebních parcel skupili cizinci, rekreační charakter obce tak bude nabývat na významu.

##### **Kvítkov**

Menší sídlo nacházející se východně od Draškova. Po celé délce prochází jako hlavní komunikační osa silnice III/25343. Zástavba zahrnuje převážně obytné objekty doplněné menšími hospodářskými objekty. Část stávajících objektů se zanedbanou údržbou. Objekty využívány pro bydlení, rekreaci. Změna č. 1 ÚPSÚ přinesla zásadní rozšíření sídla, obec se v podstatě plošně ztrojnásobila. Přibližně 130 stavebních parcel zde skupili cizinci, rekreační charakter obce tak bude nabývat na významu. Změna č. 2 ÚPSÚ legalizovala novostavbu domu na vyvýšenině východně od obce.

##### **Modlany**

Středisková obec s převažující obytnou funkcí (rodinné domy), doplněná zařízeními občanského vybavení (mateřská škola). Ve východní části se nachází sportovní areál obce. Změna č. 1 ÚPSÚ vymezila především plochy pro rekreační a sportovní využití a dále směrem na Kateřinu plochy výroby a skladové plochy.

##### **Suché**

Venkovské sídlo rozvíjející se východním směrem. Návsí prochází místní komunikace od Draškova, následně je křižovatkou připojena ke komunikaci III/25352. Na návsi je kaplička, prostor lemují vzrostlé jírovce. Na jižním okraji sídla se rozkládá areál bývalé zemědělské farmy. Na jižní části 25 stavebních parcel, které skupili cizinci.

##### **Věšťany**

Ves na západním úpatí Věšťanského vrchu. Centrum se rozkládá v ohybu hlavní komunikace III/25352 a je tvořeno návší, kterou obklopují bývalé statky a provozovna stavebnin. Uliční prostor je mimo hlavní komunikaci velmi stísněný. Na jižním okraji byla nedávno vystavěna výrobní hala.

##### **Kateřina**

Osada, jejíž hlavní součástí je výrobní a skladový areál. Místo (hlavní jáma) bývalého hlubinného dolu.

## **C. NÁVRH ZADÁNÍ ÚP MODLANY**

Zastupitelstvo obce Modlany stanovuje pro zpracování Územního plánu Modlany, v souladu s § 47 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o Územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a s přílohou č. 6 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, následující cíle a požadavky na zpracování návrhu Územního plánu:

- Jedním z podkladů pro návrh Územního plánu Modlany bude stávající územní plán sídelního útvaru včetně jeho změn. Projektant prověří účelnost jednotlivých ploch vyplývajících z dosud platné územně plánovací dokumentace a případně navrhne nové řešení. Projektant dále prověří jednotlivé požadavky vlastníků pozemků (viz. zákres v mapě).
- V území budou rozlišovány plochy s rozdílným způsobem využití se stanovením podmínek pro jejich využití v souladu s požadavky vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v platném znění. Dále budou určeny základní podmínky ochrany krajinného rázu z hlediska prostorového uspořádání. Z hlediska ekologického a krajinnotvorného budou vymezeny plochy a

koridory územního systému ekologické stability krajiny. Budou vymezeny plochy a stanoveny podmínky pro změnu jejich využití s ohledem na prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci.

- Projektant prověří účelnost vymezení ploch, kde je podmínkou pro zastavění zpracování územní studie, regulačního plánu či navrhne etapizaci.

### **C1. 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**

#### **Požadavky vyplývající z Politiky Územního rozvoje, ze ZÚR Ústeckého kraje, z ÚAP SO ORP Teplice**

- Územní plán ověří a upřesní závazné úkoly vyplývající z Politiky Územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1, 2 a 3 (PÚR ČR) a z nadřazené územně plánovací dokumentace – Zásad Územního rozvoje (ZÚR ÚK) Ústeckého kraje ve znění Aktualizace č. 1 a 3.
- Územní plán zajistí plnění úkolů vyplývajících z vydaných a schválených strategických nebo koncepčních dokumentů, jejichž závěry lze v územním plánu řešit. ÚP je však těmto dokumentům nadřazen, a může tedy přinést modifikace jejich závěrů a úkolů z nich vyplývajících.
- Územní plán bude vycházet ze zjištění, analýz, rozborů a požadavků vyplývajících z územně plánovacích podkladů správního obvodu obce s rozšířenou působností (ÚAP SO ORP) Teplice – Aktualizace č. 3 z roku 2016, a dále ze zpracovaných Doplňujících průzkumů a rozborů k ÚP Modlany (2019).

#### **Další požadavky na základní koncepci rozvoje území**

- Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice.
- 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 a hodnoty území.
- Při vymezování zastavitelných ploch bude brán ohled na kvalitní půdy I. a II. třídy ochrany. Návrh rozsahu zastavitelných ploch bude při zpracování návrhu ÚP Modlany konzultován s pracovníkem orgánu ochrany ZPF Krajského úřadu ÚK.
- Stanovit koncepci rozvoje území směřující k vyváženému vztahu hospodářského rozvoje, sociální soudržnosti a kvalitního přírodního prostředí; v řešeném území zejména posilovat sociální pilíř udržitelného rozvoje v rámci rozvoje sídel, zajistit podmínky pro stabilitu environmentálního pilíře.
- V tomto smyslu přehodnotit dosavadní urbanistický rozvoj území a definovat limitní hranice zástavby jednotlivých sídel.
- Zachovat stávající sídelní strukturu (nevymezovat nová sídla a zachovat stávající sídla), rozvíjet sídlo Modlany jako společenské centrum obce a dominantní sídlo, ostatní sídla umírněně rozvíjet zejména s ohledem na zachování významu a charakteru sídel a zvyšování kvality bydlení.
- Obec rozvíjet jako stabilizovaná sídla s dominantní funkcí bydlení a s odůvodněným podílem rekreace, občanského vybavení a ekonomických aktivit.

- Rozvíjet bydlení při upřednostnění rozvoje uvnitř zastavěného území a předcházení prostorové sociální segregaci, fragmentaci krajiny nově vymezenými zastavitelnými plochami a záborům ploch veřejné zeleně sloužící svému účelu.
- Chránit volnou krajinu před zastavěním, prioritně využívat rezervy zastavěného území, nevyužívané plochy.
- Vhodnými opatřeními chránit a posilovat krajinný ráz území a ekologickou stabilitu krajiny.
- Navrhnout řešení směřující k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot a zlepšení ekologické stability území.
- Zabránit postupnému srůstání jednotlivých sídel na území obce, udržet vícejadernou sídelní strukturu.
- Zachovat dosud nezastavěné části území zejména podél administrativních hranic a předcházet případnému vnějšímu urbanizačnímu tlaku.
- Dále nepodporovat rozvoj stávajících solitérních objektů, bez návaznosti na zastavěné území.
- Chránit a dále posilovat územní vazbu obce Modlany na město Teplice.
- Územní plán vytvoří podmínky pro rekultivaci a nové využití nevyužívaných či opuštěných areálů a ploch.
- ÚP zajistí, aby veškeré doplňkové stavby (komunikace, veřejné osvětlení, technická infrastruktura apod.) související s rozvojovou lokalitou byly umístěny výhradně do zastavitelné plochy resp. zastavěného území.
- Vzhledem k zásadnímu rozšíření zastavitelných ploch, vzniklých především vydáním Změny č. 1 ÚPSÚ Modlany v roce 2009, budou nově zastavitelné plochy vymežovány jen velmi střídmo.

### **C1.1 Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch**

#### **Požadavky vyplývající z Politiky Územního rozvoje, ze ZÚR Ústeckého kraje, z ÚAP SO ORP Teplice**

- Územní plán ověří a upřesní závazné úkoly vyplývající z Politiky Územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1, 2 a 3 (PÚR ČR) a z nadřazené územně plánovací dokumentace – Zásad Územního rozvoje (ZÚR ÚK) Ústeckého kraje ve znění Aktualizace č. 1 a 3.

#### **Obecné požadavky na urbanistickou koncepci:**

- V celém řešeném území bude v souladu se stavebním zákonem a souvisejícími právními předpisy vymezeno zastavěné území.
- Územní plán bude členit území na plochy s rozdílným způsobem využití. Tyto plochy lze s ohledem na specifické podmínky a charakter území dále podrobněji členit dle ustanovení § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.
- ÚP stanoví podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (hlavní využití, pokud je možné jej stanovit, přípustné využití, nepřípustné využití, popřípadě podmíněně přípustné využití). Podle účelnosti budou vymezeny plochy a koridory územních rezerv s cílem prověřit možnost budoucího využití pro stanovený účel. V případě potřeby (zejména ve vztahu k budování dopravní a technické infrastruktury) bude stanoveno pořadí změn v území - etapizace.

- Stávající urbanistická koncepce bude zachována – bude respektován a posílen stávající charakter sídel. Zvláštní zřetel bude brán na zvýšený urbanizační tlak zapříčiněný vysokou atraktivitou území a jeho dopady na dosud nezastavěné území.
- Dále budou stanoveny podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu, směřující k zachování charakteru sídel a struktury zástavby a s cílem vyloučit zásahy, které by mohly narušit prostředí obce a jeho krajinné hodnoty.
- Zastavitelné plochy budou řešeny tak, aby sídlo vhodně rozvíjely s cílem omezit nevhodný zásah do krajiny. Je nutné brát zřetel na postupné vyčerpávání prostoro-rozvojového potenciálu obce (limity využití území X socioekonomická atraktivita území).
- Územní plán nebude vymezovat nové rozsáhlé zastavitelné plochy pro výrobu a skladování.

#### **Další požadavky na urbanistickou koncepci:**

- Rozvoj sídel stanovit s cílem efektivního využití dostupných ploch a veřejné infrastruktury, usilovat o kompaktní tvar sídel a koordinaci plošného rozvoje.
- Rozvoj bydlení soustředit zejména v sídle Modlany.
- Navrhnout plošný rozvoj sídel při zachování významu a charakteru sídel a s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturou, standardy dostupnosti veřejné infrastruktury, limity rozvoje území a ochranu krajiny.
- Vytvořit předpoklady pro zkvalitnění podmínek pro bydlení, navrženým řešením usilovat o stabilizaci populace a zachování převažující obytné funkce sídel.
- Provéřit stávající využívání zastavěného území a účelně vymezit zastavitelné plochy určené pro bydlení.
- Chránit kulturní urbanistické a architektonické hodnoty území.
- Zajistit vnitřní prostupnost sídel, doplňovat propojení sídel s volnou krajinou a vzájemné propojení sídel, umožnit obnovu zaniklých cest.
- Chránit a případně doplnit veřejnou sídelní zeleň, chránit vodní prvky v sídlech, vymezit odpovídající rozsah veřejných prostranství a veřejné zeleně.
- Stanovit podmínky plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a zastavitelných ploch tak, aby byla zajištěna hospodárnost jejich využití, a aby byly minimalizovány negativní vlivy zástavby na okolní nezastavěné území.
- Zachovat charakter a strukturu zástavby, v podmínkách prostorového uspořádání neumožnit výrazné narušení struktury sídel, pro výstavbu v historických jádrech sídel definovat požadavky na dodržení parametrů vycházejících z historické zástavby.
- Provéřit uplatněné požadavky fyzických a právnických osob na změny využití území obce.

#### **C1.2 Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejich změn**

##### **Požadavky vyplývající z Politiky Územního rozvoje, ze ZÚR Ústeckého kraje, z ÚAP SO ORP Teplice**

- Územní plán ověří a upřesní závazné úkoly vyplývající z Politiky Územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1, 2 a 3 (PÚR ČR) a z nadřazené územně plánovací dokumentace – Zásad Územního rozvoje (ZÚR ÚK) Ústeckého kraje ve znění Aktualizace č. 1 a 3.
- Z konkrétních požadavků (ZÚR ÚK) vyplývá zpřesnit vymezení východního obchvatu Teplic - Doubravská spojka (záměr PK16), a dále upřesnit výhledový záměr koridoru vysokorychlostní železniční trati (VRT-ZR1) meziměstským prostorem Ústí nad Labem - Teplice.

- Z konkrétních požadavků (ZÚR ÚK) dále vyplývá vymezit propojení vodárenské soustavy mezi Teplicemi a Ústím nad Labem (záměr V6).

### **Požadavky na řešení dopravní infrastruktury**

- Provéřit a navrhnout řešení Doubravské spojky (záměr PK16 dle ZÚR ÚK).
- Zastavitelné plochy situovat přednostně ve vazbě na stávající komunikační systém.
- V případě potřeby navrhnout kapacitně vyhovující dopravní napojení zastavitelných ploch.
- Provéřit stávající pěší a cyklistickou dopravní síť, vytvořit podmínky pro rozvoj systému mimosídelních cest za účelem zvyšování rekreační prostupnosti krajiny.
- Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika) při zachování a rozvoji hodnot území.
- Při umísťování veřejné infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny.
- V intravilánu jednotlivých sídelních jednotek prověřit možnost vymezení ploch pro parkování.

### **Požadavky na řešení technické infrastruktury**

- Zastavitelné plochy přednostně situovat ve vazbě na stávající systémy technické infrastruktury, v návaznosti na dostupnost systémů TI stanovit uvážený plošný rozvoj sídel (zohlednit ekonomický a ekologický aspekt).
- Provéřit možnosti rozvoje technické infrastruktury zejména v oblasti likvidace odpadních vod, vytvořit územní podmínky pro umístění potřebných plošných zařízení a liniových vedení technické infrastruktury.
- Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury.
- V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků přívalových povodní.
- Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

### **Požadavky na řešení občanského vybavení**

- Respektovat stabilizované plochy občanského vybavení a prověřit potřebu jejich plošného rozvoje.
- Podporovat polyfunkční využívání ploch zejména v jádrové části sídla Modlany.
- Provéřit možnost vymezení dalších ploch pro občanské vybavení veřejné i komerční, odpovídající navrhovanému rozvoji bydlení v obci. Dbát přitom na standard pěší dostupnosti ze staveb pro bydlení vyplývající z certifikované metodiky MMR *Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury*.
- Provéřit možnost vymezení dalších ploch pro volnočasové aktivity a sport, odpovídající navrhovanému rozvoji bydlení v obci. Dbát přitom na standard pěší dostupnosti ze staveb pro bydlení vyplývající z certifikované metodiky MMR *Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury*.

### **Požadavky na řešení veřejných prostranství**

- Respektovat stávající systém veřejných prostranství a upřednostnit jejich kvalitativní rozvoj.
- V zastavitelných plochách dbát na vymezování odpovídajícího rozsahu veřejných prostranství.



- Pomocí nástrojů územního plánování posilovat funkci veřejného prostranství na úkor funkce dopravní.
- Vymezit vzájemně propojenou síť veřejných cest v sídlech a v krajině.

### **C1.3 Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona**

- Projektant prověří, zda je v některých lokalitách z důvodu veřejného zájmu nutné zamezit umístování staveb podle §18 odst. 5 stavebního zákona. Případně navrhne lokality, ve kterých není možné tyto stavby umísťovat.
- Krajina bude v Územním plánu členěna na části (lokality) na základě typických znaků, v členění dle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití. Budou definovány především stabilizované plochy, v nichž nebudou navrhovány změny stávajícího způsobu využití a případně plochy změn v krajině, vymezené za účelem změny využití nebo prostorového uspořádání.
- Urbanizace volné krajiny je z hlediska ochrany hodnot území nežádoucí. Územní plán prověří, zda a za jakých podmínek je možné v dané konkrétní lokalitě umožnit zástavbu. Kromě hledisek urbanistických budou posouzena i hlediska sociální a ekonomická.
- Územní plán bude chránit přírodní a krajinné hodnoty, pohledové osy, dominanty, zejména pak: mokřad Kateřina, Modlanský rybník, rybník Kateřina, Věštanský vrch, přírodní rezervace Rač, přírodní památka Doubravka, vodoteče, hřebeny a údolí.

### **Požadavky vyplývající z Politiky Územního rozvoje, ze ZÚR Ústeckého kraje, z ÚAP SO ORP Teplice**

- Územní plán ověří a upřesní závazné úkoly vyplývající z Politiky Územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1, 2 a 3 (PÚR ČR) a z nadřazené územně plánovací dokumentace – Zásad Územního rozvoje (ZÚR ÚK) Ústeckého kraje ve znění Aktualizace č. 1 a 3.
- Z konkrétních požadavků (ZÚR ÚK) vyplývá zpřesnit vymezení regionálního biocentra RBC 1343 a regionálního biokoridoru RBK 567.
- Dále je nutné prověřit územně ekologické limity těžby hnědého uhlí (ÚEL) stanovené usnesením vlády ČR č. 331/1991 a č. 444/1991 jako nepřekročitelné hranice, za nimiž nesmí být území narušeno povrchovou těžbou ani výsypkovým hospodářstvím – převzaté z 2. Z a D ÚP VÚC SHP, včetně usnesení vlády ČR č. 1176/2008.
- Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.
- Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, pokud je to možné a odůvodněné, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí krajiny i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

### **Obecné požadavky na koncepci uspořádání krajiny**

- Posilovat polyfunkční využití krajiny, rozvíjet krajinné formace, podporovat rozmanitost krajinných ploch a prostorovou a biologickou diverzitu.
- Chránit volnou krajinu před zastavěním, ve větších zastavitelných plochách neumožnit nekoordinovaný rozvoj zástavby.
- Podporovat zvyšování retenční schopnosti krajiny, možnost realizace protipovodňových a protierozních opatření, umožnit revitalizaci vodních toků v území.
- Chránit stávající krajinnou zeleň a vytvořit podmínky pro zvyšování podílu krajinné zeleně a fragmentaci souvislých zemědělských ploch přírodě blízkými prvky s vyšší krajinnotvornou funkcí.
- Vymezit a upřesnit skladebné části ÚSES s ohledem na dostupné podklady a aktuální stav v území a koordinovat jejich vzájemnou návaznost na hranicích sousedních obcí.
- Stavby dopravní a technické infrastruktury v plochách a koridorech pro biocentra a biokoridory ÚSES připouštět v nezbytných případech za podmínky, že nedojde k významnému snížení schopnosti ekosystému odolávat znečištění, erozi či jiné fyzikální nebo chemické zátěži prostředí, a zároveň nedojde k podstatnému snížení schopnosti bez dalších opatření plnit stabilizující funkce v krajině
- Prověřit a navrhnout zlepšení krajinného zázemí sídel.
- Zlepšovat prostupnost území, prověřit síť místních a účelových komunikací a v případě potřeby navrhnout jejich doplnění zejména s ohledem na potřeby zemědělství, lesního hospodářství, cykloturistiky a pěší turistiky.
- Chránit nezastavěné území, zejména pak plochy zemědělského půdního fondu s vyšší třídou ochrany.
- U zemědělsky využívaných ploch prověřit nutnost protierozních opatření.
- Nepodporovat další plošný rozvoj skládky.
- Respektovat záplavová území jako limit využití území.
- K ochraně volné krajiny je nutné podporovat intenzifikaci využití zastavěných a zastavitelných ploch.
- Ve velkoplošných chráněných územích při územním rozvoji preferovat ochranu a dotváření dochovaných krajinných hodnot před ostatními zájmy na využití území.
- V územích ostatních je třeba chránit základní krajinné matrice, přirozené osy a dominanty krajiny.
- Krajinné dominanty, veduty a ohraničující horizonty je třeba chránit před změnami, které by mohly jejich působení v krajině poškodit. Jednotlivé záměry je třeba krajinářsky posoudit z hlediska snesitelnosti této změny.
- Plochy pro výstavbu plošně rozsáhlých slunečních elektráren ve volné krajině nevymezovat. Preferovat lokalizaci těchto elektráren na vhodných objektech (průmyslové a logistické areály) a v zastavěném území s nevhodným způsobem funkčního využití (brownfields).
- Z hlediska ochrany výhradních ložisek nerostných surovin a horninového prostředí je nutno v řešeném území respektovat výskyt sesuvů, poddolovaná území, CHLÚ a výhradní ložiska nerostů.

### **C2. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit**

Územní plán prověří potřebu a možnosti vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanoví případně podmínky pro jejich využívání.

**Požadavky vyplývající z Politiky Územního rozvoje, ze ZÚR Ústeckého kraje, z ÚAP SO ORP Teplice**

- Provéřit a vymezit územní rezervu pro vysokorychlostní železniční trať (záměr VRT-ZR1 dle ZÚR ÚK).

**C3. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo**

Územní plán dle potřeby vymezí veřejně prospěšné stavby a opatření zejména pro veřejnou infrastrukturu (dopravní a technická infrastruktura, občanské vybavení, veřejná prostranství) a dále pro plochy územního systému ekologické stability, pro stavby a opatření pro snižování ohrožení přírodními katastrofami a zvyšování retenční schopnosti území.

**C4. 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**

Potřebnost vymezení ploch a koridorů bude prověřena v rámci zpracování Návrhu ÚP Modlany, případné vymezení ploch a koridoru tedy bude vyplývat z koncepčního řešení ÚP.

**Vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu:**

Územní plán prověří potřebu vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačních plánů.

Případná podmínka vydání regulačního plánu bude stanovena zejména v plochách a koridorech, u kterých je nezbytné definovat podrobnosti urbanistického, architektonického a infrastrukturního charakteru. Ze své podstaty se bude jednat zejména o plochy transformační (změnové).

Účelnost regulačního plánu bude prověřena zejména u lokalit Z1/R2, Z1/R7, Z1/R9, Z1/R25 vymezených ve změně č.1 ÚPSÚ Modlany.

**Vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním Územní studie:**

Územní plán prověří potřebu vymezení ploch, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územních studií.

Podmínka zpracování územní studie bude využita zejména při prověřování možností využití vymezených částí území.

**Vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením dohody o parcelaci:**

Územní plán prověří potřebu vymezení ploch, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením dohod o parcelaci.

**C5. Případný požadavek na zpracování variant řešení**

Zpracování variant řešení se nepožaduje.

## C6. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Obsah textové i grafické části Návrhu územního plánu Modlany bude zpracován v souladu s platnými právními předpisy, tj.:

- zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů
- vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů
- vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů

Uspořádání obsahu návrhu územního plánu a uspořádání obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a jeho problémy bude respektovat přílohu č. 7 „vyhláška č. 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Návrh ÚP bude pro účely společného jednání odevzdán ve dvou vyhotoveních. Upravený návrh ÚP podle výsledků společného jednání s dotčenými orgány a posouzení návrhu krajským úřadem bude odevzdán pro účely veřejného projednání ve dvou vyhotoveních. Bude-li nutné na základě veřejného projednání návrh ÚP upravit, bude odevzdán výsledný návrh ÚP ve čtyřech vyhotoveních. Nebude-li vyžadována na základě veřejného projednání úprava návrhu, budou dotištěna další dvě vyhotovení návrhu. Výsledný návrh bude odevzdán spolu s datovým nosičem. Pro každý stupeň jednání bude předáno rovněž digitální vyhotovení dokumentace.

Výkresy budou zpracovány nad aktuální digitální katastrální mapou, ve vektorové podobě (SHP, DGN) a v této podobě také budou předány po vydání Územního plánu.

Územní plán bude obsahovat:

- |                 |   |           |
|-----------------|---|-----------|
| - textová část  |   |           |
| - grafická část | Výkres základního členění území                       | 1 : 5 000 |
|                 | Hlavní výkres   | 1 : 5 000 |
|                 | Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací | 1 : 5 000 |

Odůvodnění Územního plánu bude obsahovat:

- |                 |   |           |
|-----------------|---|-----------|
| - textová část  |   |           |
| - grafická část | Koordinační výkres                          | 1 : 5 000 |
|                 | Výkres širších vztahů                       | 1 : 5 000 |
|                 | Výkres předpokládaných záborů půdního fondu | 1 : 5 000 |

V případě potřeby lze zpracovat další výkresy nebo schémata v libovolném měřítku, např. výkres veřejné infrastruktury, výkres uspořádání krajiny, schéma prostorového uspořádání.

Grafická část bude zpracována nad aktuální katastrální mapou. Výkresy budou předány v rastrové podobě ve formátu PDF a podobě odpovídající tiskovým výstupům. Digitální podoba grafické části územního plánu bude ve formátu DGN.

## **C7. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území**

Bude doplněno na základě projednání Návrhu Zadání ÚP Modlany.

Návrh územního plánu bude vycházet ze základních principů udržitelného rozvoje území, které zaručí vyvážený vztah územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel. Vyhodnocení vlivů Územního plánu Modlany na udržitelný rozvoj území se vzhledem k jejímu obsahu nepředpokládá. Pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatní požadavek na posouzení koncepce ÚP z hlediska jeho vlivu na životní prostředí, bude zpracováno Vyhodnocení vlivů ÚP na udržitelný rozvoj území včetně posouzení ÚP z hlediska vlivu na životní prostředí jako samostatná dokumentace ve smyslu zákona č. 350/2012 Sb.