

Zpráva o uplatňování Územního plánu Modrá

s pokyny pro zpracování návrhu Změny č.1 Územního plánu Modrá

pořadové číslo zprávy: 1
posuzované období: 13. 2. 2010 – 13. 2. 2014

dle §55 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon) a §15 vyhlášky č. 500/2006 Sb.,
ve znění pozdějších předpisů

Návrh určený k projednání dle ustanovení § 47 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu
(stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

Úvod

- A. Vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území
 - B. Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů
 - C. Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem
 - D. Prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona
 - E. Pokyny pro zpracování návrhu změny Územního plánu Modrá, v rozsahu zadání změny
 - F. Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu neb ptačí oblast,
 - G. Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno
 - H. Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny A-D vyplývá potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu
 - I. Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny
 - J. Návrhy na aktualizaci Zásad územního rozvoje Zlínského kraje
- Závěr

Zpracoval: Ing. Martin Ševčík, MěÚ Uherské Hradiště, odbor APR, odd. územního plánování
Určený zastupitel: Miroslav Kovářík, starosta

Přílohy:

Výkres využití zastavitelných ploch a požadavků na provedení změn ÚP Modrá

Datum: 17. 6. 2014

Úvod

Územní plán Modrá byl pořízen dle zákona 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, vydán Opatřením obecné povahy č. 1/2010 - usnesením č. 20/2010 zastupitelstvem obce Modrá dne 27. ledna 2010 a účinnosti nabyl dne 13. února 2010. Návrh zprávy o uplatňování Územního plánu Modrá v uplynulém období (dále jen ZoUÚP) vychází z § 55 odst. 1 stavebního zákona a § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb. V § 55 odst. 1 stavebního zákona je stanoveno, že pořizovatel předloží zastupitelstvu obce nejpozději do 4 let po vydání územního plánu zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období.

V souladu s tímto ustanovením a na základě žádosti obce a nových skutečností (aktualizace ZÚR ZK, novela stavebního zákona, atd.) přistoupil pořizovatel ke zpracování ZoUÚP č. 1 Modrá v uplynulém období.

A. Vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území

A. 1. Vyhodnocení uplatňování územního plánu

- Rozvojové potřeby jsou dosud uplatňovány v zastavěném a zastavitelném území obce, které stále zajišťuje dostatečný potenciál rozvoje území.
- Využívání území je ve shodě s požadavky územního plánu, základní hodnoty sídla jsou respektovány.
- Bydlení nedoznalo takřka žádných změn, okrajově byly využity pouze navržené plochy BI 42, 64, 66, 67 (viz níže uvedená tabulka využití ploch).
- Byla využita plocha občanské vybavenosti OX 73 pro rozvoj turistického ruchu.
- Nebyly využity plochy zemědělské a lesnické výroby VZ.
- Byla využita plocha pro vodní hospodářství WT 2 formou spontánní obnovy mokřadu.
- Plochy pro silniční dopravu a veřejná prostranství jsou částečně využity ve vazbě na rozvoj zastavěného území a to plochami PV 65 a částečně i DS 80 (viz grafická příloha).
- Nebyly zaznamenány změny v hospodaření ve volné krajině. Navrhované plochy krajinné zeleně nebyly využity, některé z nich ovšem bylo možno považovat za plochy „stavové“ již v době zpracování ÚP. O plochách přírodních lze prohlásit totéž.
- Byly provedeny asanace A_1 - A_3 vedení VN (jeho přeložení do země).
- ÚP Modrá je zpracován nad digitální katastrální mapou platnou již od r. 1998, změna vlivem mapových podkladů se tedy neočekává. Komplexní pozemkové úpravy neprobíhají ani nejsou v přípravě.
- Dosavadní využití plochy pro bydlení BI 67 je z hlediska obce problematické – byl vizuálně dotčen charakter zástavby i principy utváření veřejných prostranství. Platný Územní plán Modrá podrobná pravidla nestanovuje, ze strany obce vyvstává potřeba je definovat podrobněji.

Využití zastavitelných ploch je jen dílčí. Navržené asanace byly realizovány. Nebyla předepsána povinnost pořízení územních studií. Vyhodnocení využití návrhových ploch podstatných pro urbanistickou kompozici sídla na základě informací stavebního úřadu a rekognoskace terénu je uvedeno níže v tabulkách:

Plochy pro bydlení individuální - BI

Označení	Plocha (ha)	Lokalita	Využito (ha)	K využití (ha)	Poznámka	
37	BI	0,53	sever	0	0,53	
38	BI	0,19	severovýchod	0,02	0,19	
42	BI	0,35	západ	0,22	0,13	
43	BI	0,34	západ	0	0,34	
45	BI	1,09	západ	0	1,09	
47	BI	0,37	centrum	0	0,37	
62	BI	0,27	jih	0	0,27	
63	BI	0,22	jih	0	0,22	
64	BI	2,52	východ	0,10	2,42	
66	BI	2,11	východ	0,43	1,68	
67	BI	0,59	jih	0,2	0,39	
8,59				0,97	7,62	
				11%	89%	

Plochy občanského vybavení - O

Označení	Plocha (ha)	Lokalita	Využito (ha)	K využití (ha)	Poznámka	
60	O	0,72	západ	0	0,72	
61	O	0,31	centrum	0	0,31	
68	O	0,09	jih	0	0,09	
71	O	0,15	jih	0	0,15	
73	OX	0,62	jih	0,62	0,00	
75	OX	1,48	jih	0	1,48	
3,37				0,62	2,75	
				18%	82%	

Plochy pro výrobu

Označení	Plocha (ha)	Lokalita	Využito (ha)	K využití (ha)	Poznámka	
29	VZ	0,47	sever	0	0,47	
30	VZ	0,65	sever	0	0,65	
34	VZ	0,15	sever	0	0,15	
1,27				0	1,27	
				0%	100%	

Plochy vodní a toky - WT

Označení	Plocha (ha)	Lokalita	Využito (ha)	K využití (ha)	Poznámka	
2	WT	0,48	sever	0,48	0,00	<i>spontánní obnova mokřadu</i>
7	WT	0,00	sever	0	0,00	
22	WT	0,01	sever	0	0,01	
69	WT	0,03	sever	0	0,03	
70	WT	0,02	jih	0	0,02	
77	WT	0,00	jih	0	0,00	
0,54				0,48	0,06	
				88%	12%	

Plochy přírodní - P

Označení	Plocha (ha)	Lokalita	Využito (ha)	K využití (ha)	Poznámka
4	P	1,35	sever	0	1,35
5	P	0,40	sever	0	0,40
6	P	3,63	sever	0	3,63
		5,38	0	5,38	
			0%	100%	

Plochy asanační

Označení	Plocha (ha)	Lokalita	Využito (ha)	K využití (ha)	Poznámka	
85	A_1	-	východ	využito	0	zrušení VN + přeložka do země
84	A_2	-	východ	využito	0	zrušení VN + přeložka do země
82	A_3	-	východ	využito	0	zrušení VN + přeložka do země
			100%	0%		

Výše uvedené tabulky dokumentují využití vymezených rozvojových ploch pro bydlení z 11%. Podobně i zastavitelné plochy občanského vybavení či zemědělské a lesnické výroby vymezené v ÚP Modrá skýtají pro další rozvoj obce stále dostatečný potenciál.

A. 2. Vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl ÚP Modrá vydán

Po dobu platnosti ÚP Modrá došlo v území k následujícím změnám podmínek:

- Zákon č. 350/2012 Sb. a jeho požadavky - novela zákona č. 186/2003 Sb. a s ním souvisejících prováděcích předpisů; §18, odst. 5 zákona a jeho dopad na nezastavěné území obce
- Aktualizace č. 1 ZÚR ZK – byl vyšetřen dopad aktualizace do území ÚP Modrá a nebyla shledána změna podmínek v území v souvislosti aktualizací ZÚR a to ani přeneseně, neboť žádné požadavky nevyplývají pro dané území ani z Plánu oblasti povodí, ani z PRVKZK (obec má vyřešeno zásobování vodou i odvádění odpadních vod na ČOV), podmínky ochrany krajinného rázu jsou v ÚP dohodnuty s orgánem ochrany přírody a krajiny v souladu se ZÚR.
- Salaška – po dobu platnosti ÚP Modrá bylo vyhlášeno záplavové území a aktivní zóna záplavového území vodního toku Salaška. Navrhovaný rozliv Q100 vodního toku Salaška zasahuje do katastrálního území zcela okrajově a to zcela mimo zastavitelné plochy; nedochází tedy ke střetu v území ani k rozporu s prioritami územního plánování obsaženými v PÚR ČR 2008 či ZÚR ZK.
- Limity využití území

A.3. Udržitelný rozvoj území

- 2. úplná aktualizace ÚAP v podkladech pro Rozbor udržitelného rozvoje území řadí obec Modrá do kategorie 1 – obec s příznivými a vyváženými předpoklady pro udržitelný rozvoj území s kladným hodnocením všech pilířů udržitelného rozvoje
- Z hlediska pilířů udržitelného rozvoje se obec rozvíjí uspokojivě zejména novostavbami, zkvalitňováním zastavěného území a infrastruktury, pozitivními zásahy v nezastavěném území s cílem zlepšit parametry životního prostředí. Zanedbatelné využití návrhových ploch je patrné z výše uvedené tabulky, zastavěné území obce nadto poskytuje mnoho dalších opuštěných nemovitostí či proluk na stávající infrastruktuře
- Negativní jevy z hlediska udržitelného rozvoje nebyly zaznamenány

B. Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů

Z úplné aktualizace územně analytických podkladů pořízených v roce 2012 vyplývají mimo skutečnosti uvedené v předchozích kapitolách i níže uvedené problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci:

- Zastavitelné plochy zasahují do přírodního parku – jde o zastavitelné plochy ze schváleného ÚP Modrá, který stanovuje i podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu - řešeno tedy platným územním plánem (celé zastavěné území se nachází v přírodním parku Chříby)
- Zastavitelné plochy zasahují do zemědělské půdy v I. a II. TO – jde o zastavitelné plochy ze schváleného ÚP Modrá - řešeno tedy územním plánem
- Zhoršená kvalita ovzduší – nelze řešit nástroji ÚP
- Nízká úroveň koeficientu ekologické stability – plochy krajinné zeleně a plochy přírodní navrhuje v dostatečném množství stávající ÚP Modrá. Nízká hodnota KES je dána především velikostí, tvarem a polohou katastrálního území, díky kterým se do KES nepromítly plochy ekologicky stabilní (obec Modrá leží na hranici přírodního parku Chříby).
- Vysoký podíl neobydlených bytů - nevymezovat nové plochy pro bydlení, podpořit přestavby v zastavěném území
- Hrozby omezení hospodářského rozvoje vlivem přírodního parku Chříby a střety se zemědělskou půdou v II. TO – území poskytuje stále dostatečný potenciál rozvoje ve stabilizovaných i rozvojových plochách
- Příležitost využití vymezených ploch pro sport a rekreaci – rozvojové plochy jsou zčásti využity pro rozvoj cestovního ruchu ve vazbě na atraktivitu území obce Modrá a přilehlého Velehradu, není zaznamenána potřeba vymezení dalších ploch
- Příležitost pro rozvoj cestovního ruchu daný existencí národní kulturní památky – cestovní ruch je cíleně systematicky rozvíjen, viz předchozí bod
- Příležitost využití zastavitelných ploch pro výrobu a rozvoj ekonomických aktivit – vymezené plochy nebyly využity
- Nově vymezené záplavové území Q100 Salašky - zasahuje území obce Modrá zanedbatelnou plochou 300 m² a zasahuje jen stávající komunikaci. Jeho dopad na území obce Modrá lze označit za formální, daný i přesností vymezení Q100, hranice Q100 probíhá v souběhu s hranicí katastrálních území obcí Modrá a Velehrad.
- Aktualizovat zastavěné území
- Z ÚAP dále vyplývá nutnost respektovat průběžně aktualizované limity a hodnoty ve využití území, uvedené na adrese www.juap-zk.cz.

C. Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

C. 1. Soulad s politikou územního rozvoje ČR

V průběhu platnosti ÚP byla schválena PÚR ČR 2008 usnesením vlády číslo 929 ze dne 20. července 2009. ÚP Modrá byl tedy vydán až po schválení PÚR ČR a má se za to, že je s ní v souladu.

- Z PÚR ČR 2008 zpřesněné v ZÚR ZK plyne, že obec je dotčena rozvojovou osou OS 11 Lipník nad Bečvou – Přerov – Uherské Hradiště – Břeclav – hranice ČR. Dle zpřesnění této rozvojové osy v ZÚR ZK však obec Modrá leží mimo rozvojovou osu OS11

vymezenou PÚR ČR 2008.

- Pro ÚP Modrá z PÚR ČR 2008 plyne pouze respektování priorit územního plánování. Lze říci, že tyto jsou v ÚP respektovány.
- Nesoulad s PÚR ČR 2008 nebyl zjištěn.

C. 2. Soulad se Zásadami územního rozvoje Zlínského kraje

V průběhu platnosti ÚP byly aktualizovány Zásady územního rozvoje ZK, které byly vydány zastupitelstvem Zlínského kraje dne 12. 9. 2012 usnesením č. 0749/Z21/12 a nabyly účinnosti dne 5. 10. 2012. Území obce se nenachází v rozvojové ose. Ze ZÚR ZK v právním stavu ke dni 5. 10. 2012 plynou pro dané území nově tyto požadavky:

- Priority územního plánování:
 - omezovat negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území
 - umísťovat záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny do co nejméně konfliktních lokalit s následnou podporou potřebných kompenzačních opatření
 - upřednostňovat komplexní řešení před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území
 - hospodárně využívat zastavěné území, zajistit ochranu nezastavěného území a zachovat veřejnou zeleň, včetně minimalizace jeho fragmentace
 - zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k rozlivům povodní
 - vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech
 - vytvářet podmínky v zastavěném území a zastavitelných plochách pro zadržování, vsakování a využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňovat účinky povodní
- Nebyl shledán rozpor platného Územního plánu Modrá s prioritami územního plánování obsaženými v ZÚR ZK
- Ze ZÚR ZK nevyplývá potřeba zpracovat plochy či koridory nadmístního významu
- S ohledem na absenci požadavků plynoucích z dokumentů PRVKZK a Plánu oblasti povodí Moravy neplynou ze ZÚR ani požadavky na VPO a VPS
- Z koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot a vlastností území (viniční tratě) vyplývá požadavek na rozvoj vinařství
- Cílové charakteristiky krajiny - krajinný celek Uherskohradištsko, krajinný prostor 11.6 Buchlovicko - jsou respektovány platným ÚP formou stanovení podmínek ochrany krajinného rázu

Další koncepce a dokumenty Zlínského kraje:

- Plán rozvoje vodovodů a kanalizací ZK – respektováno, naplněno, bez požadavků
- Krajinný ráz Zlínského kraje – respektováno, zpracováno v podobě podmínek prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu
- Plán oblasti povodí Moravy – z dokumentu nevyplývají žádné požadavky
- Studie ochrany před povodněmi na území Zlínského kraje – nevyplývají žádné požadavky
- Aktualizace generelu dopravy Zlínského kraje – bez požadavků
- Koncepce rozvoje cyklodopravy na území ZK – postupně naplňovaná koncepce – realizovaná R4, M3 – bez požadavků
- ÚS „Rozvoj rekreace v širším prostoru Bařova kanálu“ – bez požadavků

ÚP Modrá je v souladu se ZÚR ZK i koncepcemi Zlínského kraje.

D. Prokazování nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona

- 2. úplná aktualizace ÚAP v podkladech pro Rozbory udržitelného rozvoje SO ORP Uherské Hradiště 2012 konstatuje míru aktuálního naplnění odhadované potřeby ploch pro bydlení do roku 2026 ve výši 149,7%. Z toho je využito cca 11 % ploch. Nelze proto prokázat nemožnost využití vymezených ploch pro bydlení. Plochy občanské vybavenosti a výroby skýtají doposud rovněž dostatečný potenciál rozvoje.
- Obec Modrá eviduje tyto požadavky na změnu ÚP Modrá:
 - Mgr. Olga Olivová, Buchlovská 9, 68706 Velehrad – návrh na zahrnutí (spodních) částí pozemků p.č. 306/1 a 306/2 o celkové ploše cca 0,15 ha, (proluka) do zastavitelných ploch pro bydlení individuální - záměr působí střet s ochranným pásmem kulturní památky vyhlášeným okolo národní kulturní památky - pozůstatků velkomoravské sídelní aglomerace Staré Město – Uherské Hradiště – Modrá. Viz záměr „A“ grafické přílohy.
 - Mgr. Olga Olivová, Buchlovská 9, 68706 Velehrad – návrh na zahrnutí pozemků p.č. 1485/1 a 1485/2 orná půda o celkové ploše cca 0,36 ha do zastavitelných ploch pro bydlení individuální - záměr je mimo zastavěné území, viz záměr „B“ grafické přílohy.
 - Mgr. Lenka Michalíková, Bedřicha Buchlovana 874, 68605 Uherské Hradiště – návrh na změnu využití pozemků p.č. 143/1 a 142 o celkové ploše cca 0,05 ha z občanské vybavenosti na bydlení individuální - záměr je v zastavěném území, viz záměr „C“ grafické přílohy.

E. Pokyny pro zpracování Změny č. 1 Územního plánu Modrá v rozsahu zadání

- Změnit podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území. V textové části návrhu uvést stávající podmínky využití ploch do souladu s odst. 5 § 18 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon) tak, aby byl zachován jejich původní smysl, tedy výslovně vyloučit stavby uvedené v tomto odstavci, které nelze umísťovat v nezastavěném území.
- Aktualizovat zastavěné území.
- Řešit problémy uvedené v kapitolách A.2, A.3 v souladu s požadavky nadřazených územně plánovacích dokumentací.
- Řešit problémy vyplývající z ÚAP uvedené v kapitole B.
- Respektovat priority územního plánování obsažené v nadřazené územně plánovací dokumentaci PÚR ČR 2008 a ZÚR ZK.
- Revidovat vymezení VPS a VPO, revidovat vymezení ploch, pro které lze uplatnit předkupní právo dle § 101 stavebního zákona
- Plochy pro vedení sítí technické infrastruktury vymezené mimo zastavěné území vyjmout ze zastavitelných ploch.
- Prověřit účelnost úpravy regulativů v plochách BI – umožnit integraci bydlení s dalšími funkcemi nesnižujícími pohodu bydlení s cílem posílit udržitelný rozvoj území, jeho atraktivitu a ekonomický pilíř udržitelného rozvoje.
- Prověřit, případně vymezit potřebné plochy a navrhnout podmínky využití území a prostorového uspořádání ve vlničních tratích v souladu s požadavky nadřazené územně

plánovací dokumentace a koncepčními dokumenty Zlínského kraje.

- Navrhnout podrobnější podmínky pro prostorové uspořádání zástavby a její charakter s cílem minimalizovat negativní dopady jednotlivých investic na obraz veřejných prostranství sídla a jejich hodnot. Územní plán může být doplněn schématem.

F. Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast

Nejsou známy záměry uvedené v příloze 1 zákona č. 100/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů, na životní prostředí dle zákona 100/2001 Sb., vyžadující posouzení vlivů nebo zjišťovací řízení.

Protože se vliv na Natura 2000 nepředpokládá, má se za to, že dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání vyloučí významný vliv na evropsky významnou lokalitu NATURA 2000 - Evropsky významná lokalita Chřiby CZ0724091. Na základě tohoto stanoviska pak nemusí být posouzeny důsledky realizace záměrů na území soustavy NATURA 2000 podle ustanovení § 45h a 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, které vychází z článku 6 odstavce 3 a 4 směrnice Rady 92/43/EHS.

G. Požadavky na zpracování variant řešení Změny č. 1 Územního plánu Modrá, je-li zpracování variant požadováno

Potřeba řešit změnu Územního plánu Modrá ve variantách se nepředpokládá. Variantně bude změna řešena, pouze vyplyne-li to v průběhu jejího zpracování či projednání.

H. Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny A-D vyplyne potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu

Ze změn podmínek, za nichž byl ÚP Modrá vydán nevyplývá podstatná změna koncepce, nepožaduje se tedy pořízení nového územního plánu.

I. Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny

Ve vyhodnocení uplatňování ÚP Modrá nebyly shledány negativní dopady na udržitelný rozvoj území.

J. Návrhy na aktualizaci Zásad územního rozvoje Zlínského kraje

- Bez požadavků.

Závěr

Po dobu platnosti ÚP Modrá byly shromážděny výše popsané podněty, které však nemají vliv na koncepci Územního plánu Modrá.

Nebyly shledány rozpory s nadřazenou ÚPD ani nové významné střety v území vyžadující neodkladné koncepční řešení. Záměry obsažené v ÚP Modrá jsou naplněny jen okrajově a ÚP tedy zajišťuje stále dostatečný potenciál pro rozvoj. Návrhy na změnu využití území podané žadateli (viz kapitola D) jsou málo významné, působí těžko řešitelné střety v území a ohrožují jeho hodnoty, popřípadě jsou koncepčně neopodstatněné a nelze je smysluplně odůvodnit.

Záměry na změny využití území (např. viniční tratě) či problémy (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití) obec může prověřit podrobnější územně plánovací dokumentací (územními studii), které se po zaregistrování stanou podkladem pro rozhodování v území a mohou se stát podkladem pro Změnu č. 1 ÚP Modrá.

Z výše uvedených důvodů je namístě odložit pořízení Změny č. 1 ÚP Modrá do doby, kdy v řešeném území buďto dojde k výraznějším změnám, nebo bude využita většina současných zastavitelných ploch a vymezení nových bude možno odůvodnit v souladu s ust. odst.4 § 55 stavebního zákona.