

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU PAVLOV

I. Textová část odůvodnění

Obsah

1	POSTUP POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU.....	3
2	SOULAD NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM	3
2.1	Nadřazená územně plánovací dokumentace	3
2.1.1	Politika územního rozvoje ČR	3
2.1.2	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR SK).....	4
2.2	Územně plánovací podklady.....	4
2.2.1	Územně analytické podklady (ÚAP) obce s rozšířenou působností	4
3	SOULAD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.....	4
4	Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů	5
5	Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	5
5.1	Stanoviska dotčených orgánů, námitky a připomínky při projednání návrhu ÚP dle § 52 Stavebního zákona	5
6	Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí.....	5
7	Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona.....	6
8	Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	6
9	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.....	6
9.1	Vymezení zastavěného území	6
9.2	Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	6
9.3	Urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	7
9.4	Koncepce veřejné infrastruktury.....	7
9.5	Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití.....	7
9.6	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.....	7
9.7	Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....	8
9.8	Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.....	8
9.9	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření	8
9.10	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování.....	8
9.11	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití	8
9.12	Stanovení pořadí změn v území (etapizace).....	8

9.13	Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt	9
9.14	Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona 9	
9.15	Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....	9
10	VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITENÝCH PLOCH.....	9
11	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů	9
12	Vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu.....	9
13	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení	11
14	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	11
14.1	Použitá metodika.....	11
14.2	Struktura půdního fondu v území	11
	Struktura půdního fondu nedoznala od doby zpracování ÚP zásadních změn.....	11
14.3	Agronomická kvalita půd.....	11
14.4	Investice do půdy	11
14.5	Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby	11
14.6	Uspořádání zemědělského půdního fondu a pozemkové úpravy	11
14.7	Opatření k zajištění ekologické stability.....	11
14.8	Zdůvodnění vhodnosti navrženého řešení	12
14.9	Popis lokalit předpokládaného záboru ZPF	12
14.10	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond 12	
14.11	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na PUPFL	12
15	Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění	12
16	Vyhodnocení připomínek	12
17	Srovnávací text s vyznačením změn	12

1 POSTUP POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Požizovatelem Změny č. 3 ÚP Pavlov je Martin Jaroš, jako komerční pořizovatel. Změna Územního plánu sídelního útvaru Pavlov je pořizována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb. (stavební zákon) a jeho prováděcími vyhláškami č. 500/2006 Sb. a č. 501/2006 Sb. v platném znění.

Obec Pavlov má na svém území platný Územní plán sídelního útvaru Pavlov ve znění změny č. 2 vydaný zastupitelstvem obce usnesením č.j. 11/08 dne 25. 2. 2008, který nabyl účinnosti dne 12. 3. 2008.

Návrh na pořízení Změny č. 3 Územního plánu sídelního útvaru Pavlov podal dne 26. 8. 2019 společnost QEQ Czech, s.r.o., Jeremenkova 1021/70, 147 00 Praha 47, IČ: 27904318, zastoupená: jednatelem Danielem Bezouškou, jakožto většinový vlastník pozemků.

Návrh na pořízení změny územního plánu byl předložen orgánům obce. Zastupitelstvo obce Pavlov schválilo pořízení Změny č.3 ÚP Pavlov v uvedené lokalitě svým usnesením ... ze dne

Požizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem – starosta obce Josef Kozel, zpracoval návrh zadání Změny č. 3 Územního plánu Pavlov. Oznámení o projednání návrhu pořizovatel opatřením č.j. ze dne oznámil veřejnou vyhláškou, která byla na úřední desce OÚ Pavlov zveřejněna v období od do (což naplňuje zákonem stanovenou lhůtu 30 dnů). V této době byl návrh zadání zveřejněn též způsobem umožňujícím dálkový přístup a zaslán jednotlivě dotčeným orgánům, Krajskému úřadu Středočeského kraje a sousedním obcím.

Lhůta pro uplatnění písemných připomínek uplynula dne Do 30 dnů od obdržení návrhu zadání mohly dotčené orgány uplatnit u pořizovatele vyjádření.

Tyto požadavky byly v návrhu zadání vypořádány a zadání bylo schváleno zastupitelstvem města svým usnesením ze dne

2 SOULAD NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

2.1 NADŘAZENÁ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

2.1.1 Politika územního rozvoje ČR

Řešené území se dle Politiky územního rozvoje ČR (2019), ve znění Aktualizace č.1, 2 a 3. nachází v rozvojové oblasti **OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha**. Jedná se o území ovlivněné rozvojovou dynamikou hlavního města Prahy, při spolupůsobení vedlejších center, zejména Kladna a Berouna. Jedná se o nejsilnější koncentraci obyvatelstva v ČR, jakož i soustředění kulturních a ekonomických aktivit, které mají z velké části i mezinárodní význam.

Republikové priority mimo jiné stanovují 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.

Dále je nutné předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. Analyzovat hlavní mechanismy, jimiž k segregaci dochází, zvažovat existující a potenciální důsledky a navrhopvat při územně plánovací činnosti řešení, vhodná pro prevenci nežádoucí míry segregace nebo snížení její úrovně.

Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi a zlepšit tak jejich konkurenceschopnost.

Obec Pavlov neleží v žádné specifické oblasti vymezené PÚR ČR.

Změna č.3 ÚPSÚ Pavlov nepřebírá žádný konkrétní úkol pro rozvojovou oblast OB1, neboť se na dané území žádný úkol nevztahuje. Obecné úkoly pro územní plánování v rozvojové oblasti OB1 změna č.3 ÚPSÚ Pavlov plní.

2.1.2 Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR SK)

Dle schváleného právního stavu po aktualizaci č.2 Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (2018) se řešené území nachází v rozvojové oblasti republikového významu **OB1 Praha**.

Jednou ze zásad rozvoje v rozvojové oblasti je rozvoj bydlení orientovat do lokalit s možností kvalitní hromadné dopravy, zejména kolejové a s vazbou na sídla s odpovídající sociální infrastrukturou a dále chránit prostupnost krajiny, zejména zelené klíny, umožňující propojení s územím hl. m. Prahy a zelené prstence okolo měst.

Změna č. 3 Územního plánu sídelního útvaru Pavlov naplňuje podmínky ZÚR SK pro rozhodování o změnách v území v rozvojové oblasti OB1. Změna č.3 Územního plánu sídelního útvaru Pavlov splňuje zásady a priority stanovené ZÚR SK.

2.2 ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ PODKLADY

2.2.1 Územně analytické podklady (ÚAP) obce s rozšířenou působností

Problémy k řešení stanovené ÚAP se nedotýkají uvedených lokalit.

3 SOULAD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Udržitelný rozvoj území spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území.

Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.

Úkolem územního plánování je zejména prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání.

Územní plán sídelního útvaru Pavlov včetně jeho Změny č. 3 zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území obce komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

Územní plán sídelního útvaru Pavlov včetně jeho Změny č. 3 ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví.

Změna č.3 nepředstavuje zásah do již vydaných principů územního plánu. Změna podmínek prostorového uspořádání, kdy je zvýšen maximální podíl zastavěných a zpevněných ploch na pozemcích, maximální výška staveb a umožněna výstavba řadových domů přispívá k vytvoření kompaktního zástavby v rámci sídla. Navržená změna dále přispívá k efektivnějšímu využití území v souladu se soudobými způsoby zástavby a umožňuje využití moderních forem bydlení jak z hlediska struktury zástavby, tak z hlediska koncepce veřejné infrastruktury.

4 SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Změna č. 3 ÚPSÚ Pavlov byla zpracována v souladu s pojetím územně plánovací dokumentace - územní plán, dle příslušných ustanovení zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění, a vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

5 SOULAD S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

5.1 STANOVISKA DOTČENÝCH ORGÁNŮ, NÁMITKY A PŘIPOMÍNKY PŘI PROJEDNÁNÍ NÁVRHU ÚP DLE § 52 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Ve stanoveném termínu v rámci veřejného projednání obdržel pořizovatel tato stanoviska dotčených orgánů:

A) SOUHLASNÁ STANOVISKA BEZ PODMÍNEK

Bude doplněno

B) SOUHLASNÁ STANOVISKA S PODMÍNKAMI

Bude doplněno

C) STANOVISKO NADŘÍZENÉHO SPRÁVNÍHO ORGÁNU ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Bude doplněno

6 ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ.

Krajský úřad Středočeského kraje dne 2. 12. 2019 vydal stanovisko číslo jednací 148878/2019/KUSK, kdy jako příslušný orgán posuzování vlivů na životní prostředí podle ust. § 20 písm. b) a § 22 písm. d)

zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů na základě ust. § 10i odst. 2 výše uvedeného zákona, kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona a předložených podkladů nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů změny územního plánu Pavlov na životní prostředí (tzv.SEA).

Dále Krajský úřad Středočeského kraje jako příslušný orgán ochrany přírody podle ust. § 77a odst. 4 písm. n) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, sděluje, že v souladu s ust. § 45i odst. 1 výše uvedeného zákona lze vyloučit významný vliv předložené změny ÚP Pavlov ve zkráceném řízení samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na předmět ochrany nebo celistvost jakékoli evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti náležící do gesce Krajského úřadu.

7 STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Bude doplněno

8 SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY

9 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY

9.1 VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Hranice zastavěného území je vymezena a zobrazena shodně ve všech výkresech grafické části ÚPSÚ Pavlov. Hranice zastavěného území byla změnou č. 3 ÚPSÚ aktualizována k datu 27. 8. 2019. Zbývající část zastavěného území k 1.8.2007 zůstává beze změn.

9.2 KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Změnou č. 3 ÚPSÚ Pavlov je podporován rozvoj území v souladu se ZÚR Středočeského kraje a v souladu se zájmy chráněnými územním plánem. Navržená změna umožňuje rozvoj zejména ekonomického a sociálního pilíře udržitelného rozvoje.

Změnou je podporován rozvoj území v souladu se ZÚR Středočeského kraje a v souladu se zájmy chráněnými územním plánem. Navrženou změnou je dosaženo lepšího využití území při zachování koncepce veřejné infrastruktury.

Navržené řešení je v souladu s platnými Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje, které pro stanovuje zásadu posílení kvality života obyvatel a obytného prostředí, tedy navrhovat přiměřený rozvoj sídel. Přiměřenost je možno měřit soběstačností sídla a celkové vyváženosti jeho složek. Navrhovaná změna využití zastavitelných ploch z bydlení venkovského na bydlení městské umožňuje tento vyvážený rozvoj, jelikož je do těchto ploch možné umísťovat nejen bydlení, ale i dostatečnou občanskou vybavenost a plochy zeleně.

9.3 URBANISTICKÁ KONCEPCE, VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Změna č. 3 ÚPSÚ Pavlov nevymezuje nové zastavitelné plochy. Její podstata spočívá ve změně funkčního využití již vymezených zastavitelných ploch v lokalitách VIII z ploch bydlení venkovského - BV na plochy bydlení městského - BM. Tím dochází i ke změně maximální podlažnosti v těchto funkčních plochách, s čímž souvisí rozdělení lokality VIII na lokality VIII.a, VIII.b a VIII.c. Maximální podlažnost však není jediným limitem, který omezuje výšku zástavby. Změna ÚP stanovuje také požadavek zajištění plynulého přechodu zástavby od vyšších forem k nižším formám směrem k okraji sídla a do volné krajiny. Výškové uspořádání je blíže vysvětleno v kapitole 9.6.

Při návrhu urbanistické koncepce řešených zastavitelných ploch by měl být kladen důraz na funkční propojení území se stávajícím intravilánem obce. Toto je možno považovat za jeden z hlavních principů urbanistické koncepce. Je však nutné nadále zajistit ochranu zastavitelných ploch v blízkosti železniční trati před negativními projevy železniční dopravy, zejména hlukem.

Plochy přestavby nejsou Změnou č. 3 ÚPSÚ Pavlov vymezeny, systém sídelní zeleně se nemění.

9.4 KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Koncepce technické a dopravní infrastruktury se Změnou č. 3 ÚPSÚ Pavlov nemění.

9.5 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ

Koncepce uspořádání krajiny se Změnou č. 3 ÚPSÚ Pavlov nemění.

9.6 STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

Podmínky prostorového uspořádání stanovené územním plánem se mění tak, že se v oddílu **A** v kapitole **A.2 Části území určené k zastavění** v podkapitole **A.2.1 Plochy pro bydlení městského typu – BM** se umožňuje výstavba také řadových domů a viladomů. Jinak způsob využití zůstává stejný. Mění se pouze následující podmínky prostorového uspořádání:

- *maximální podíl zastavěných a zpevněných ploch na pozemku je:*

pro rodinné domy a dvojdomy max. 55 %,

pro viladomy max. 75 %,

pro řadové domy max. 85 %

- *max. výška staveb: 2 NP + jedno ustupující podlaží nebo podkroví*

Minimální podíl zeleně je v řešených zastavitelných plochách stanoven procentem ze zastavitelné plochy. Důvodem je kladení důrazu na veřejnou zeleně před soukromou. Součástí systému veřejné zeleně budou zelené osy a plochy veřejné zeleně, které vycházejí z podkladů investora k urbanistickému řešení těchto lokalit. Řešení je v souladu se ZÚR SK, které stanovují dostatečné zastoupení a vysoce kvalitní řešení veřejných prostranství a velkých ploch veřejné zeleně vč. zelených prstenců kolem obytných souborů, vybavení sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou a zabezpečení dostatečné prostupnosti krajiny.

Navržená změna tak umožňuje přírodě blízké formy zástavby i technického zařízení, dále pokrývá potřeby ploch bydlení a potřeby ochrany nezastavěného území. Dále díky zvýšení koeficientu zastavěné plochy dochází v únosné míře ke zvýšení hustoty obyvatelstva, čímž se zároveň omezí nutnost rozšiřování zastavitelných ploch nebo vymezování nových zastavitelných ploch.

Cílem je vytvoření obce jako multifunkčního a soběstačného sídla v blízkosti hlavního města Prahy s různorodou nabídkou obytných ploch i občanského vybavení. Řešené území bude charakterizovat nejen plošná pestrost, ale zároveň i výšková různorodost, kdy je požadavek na plynulý přechod zástavby směrem k okraji sídla a do volné krajiny. Neznamená to tedy, že se v dálkovém panoramatu obce budou jako první prosazovat výškové budovy, ale naopak má sídlo působit přirozeným dojmem postupného zvyšování výškové úrovně směrem k centru.

9.7 VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Změnou č. 3 se takové veřejně prospěšné stavby ani veřejně prospěšná opatření nevymezují.

9.8 VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Změnou č. 3 se takové veřejně prospěšné stavby ani veřejně prospěšná opatření nevymezují.

9.9 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ

Změnou č. 3 se takové plochy ani koridory nevymezují.

9.10 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ

Změnou č. 3 se takové plochy ani koridory nevymezují.

9.11 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE POŘÍZENÍ A VYDÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH JEJICH VYUŽITÍ

Vymezení těchto ploch a koridorů dle platného územního plánu se nemění.

9.12 STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Nemění se.

9.13 VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT

Nemění se.

9.14 VYMEZENÍ STAVEB NEZPŮSOBILÝCH PRO ZKRÁCENÉ STAVEBNÍ ŘÍZENÍ PODLE § 117 ODS. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Nemění se.

9.15 ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Upravuje se počet stran textové části výroku územního plánu analogicky k rozsahu provedených úprav v textu. Počet výkresů grafické části se nemění, součástí změny č. 3 ÚPSÚ Pavlov jsou pouze měněné výkresy.

10 VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Změna č. 3 ÚPSÚ Pavlov je vyvolána snahou o účelnější využití již vymezených zastavitelných ploch pro bydlení jihozápadně od intravilánu obce Pavlova. Dochází pouze k mírnému rozšíření zastavitelných ploch směrem k železniční trati.

11 VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ

Širší územní vztahy nejsou změnou nijak narušeny. Princip dopravní obsluhy území z hlediska širších vztahů i nadřazené ÚPD je změnou plně respektován.

12 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ, POPŘÍPADĚ VYHODNOCENÍ SOULADU

Zastupitelstvo obce Pavlov na základě zmocnění uvedeného v § 47 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), stanovilo v souladu s § 47 odst. 1 stavebního zákona, § 11 odst. 2 a 3 a přílohou č. 6 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., ve znění vyhlášky č. 458/2012 Sb. (dále jen „vyhláška“), tyto hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu změny územního plánu:

a) požadavky na základní koncepci rozvoje území, 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.

Navržená změna přispívá k efektivnějšímu využití území v souladu se soudobými způsoby zástavby a umožňuje využití moderních forem bydlení jak z hlediska struktury zástavby, tak z hlediska koncepce veřejné infrastruktury. Podstatou změny je umožnit takové řešení, které přispěje k vnímání sídla jako

kompaktního zastavěného území, které využívá disponibilní plochy efektivně, s možností přírodě blízkých forem zástavby i technického vybavení a spolu s přiměřenou formou zástavby pokrývá potřeby ploch bydlení na jedné straně a potřeby ochrany nezastavěného území na straně druhé. Zvýšení koeficientu zastavěné plochy přináší únosnou míru hustoty obyvatelstva a omezuje nutnost rozšiřování zastavitelných ploch nad již vymezené.

Návrh změny je v souladu s nadřazenou dokumentací, viz podrobně kapitola 2.

b) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit,

Není požadováno.

c) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo,

Není požadováno.

d) 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,

Není požadováno.

e) případný požadavek na zpracování variant řešení,

Není požadováno.

f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení,

Návrh změny bude zpracován v rozsahu a měřítkách platného ÚPSÚ Pavlov a v souladu s § 50, odst. 1 stavebního zákona a § 13 odst. 1 až 3 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Bude zachován původní název, původní členění textové a grafické části vč. názvů výkresů, jejich měřítek a legend.

Dokumentace návrhu bude zpracována v počtu 3 paré a 1 x digitálně ve formátu *.pdf ve standardu 1:1, textová část bude ve formátu *.doc nebo docx.

V případě potřeby budou zpracovány úpravy návrhu po společném jednání, resp. před vydáním územním plánu, a to vždy ve stejných počtech paré, i digitálně. Konečná verze návrhu k vydání bude předána též v datovém formátu odpovídajícímu zpracování ÚP Pavlov.

Návrh změny bude obsahovat:

- 1. Textovou část** zpracovanou jako výrok, příloha č. 7 k vyhlášce se pro výrokovou část změny nepoužije. Uvedou se pouze ty jevy, které budou měněny, doporučený postup je takový, že jednotlivé změny textu budou popsány stejnou formou, jako se píše změna zákona.
- 2. Grafickou část**, která bude obsahovat výřezy výkresů ÚP Pavlov, kterých se změna týká, s vyznačením pouze těch jevů, které jsou v územním plánu měněny, měřítko výkresů a příslušné části legendy – minimálně výkres základního členění a hlavní výkres. Mapovým podkladem výrokové části změny bude čistý mapový list (nikoliv původní výkres).
Textová a grafická část změny ÚP musí být v naprostém souladu.

Odůvodnění změny bude obsahovat:

1. **Textovou část** zpracovanou podle přílohy č. 7 této vyhlášky č. 500/2006 Sb., obsah odůvodnění bude zpracován přiměřeně k rozsahu měněných částí, bude obsahovat stejné části jako odůvodnění územního plánu. Součástí odůvodnění bude srovnávací text s vyznačením změn (možno též formou přílohy s odkazem v textu odůvodnění).
2. **Grafickou část**, která bude obsahovat výřezy výkresů ÚP Pavlov, kterých se změna týká.

Požadavek zadání na formální způsob zpracování, počet paré a skladbu jednotlivých částí byl splněn.

13 VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Změna se těchto záležitostí nedotýká.

14 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

14.1 POUŽITÁ METODIKA

Při zpracování bylo použito aktuální společné metodické doporučení MMR a MŽP z roku 2011.

14.2 STRUKTURA PŮDNÍHO FONDU V ÚZEMÍ

Struktura půdního fondu nedoznala od doby zpracování ÚP zásadních změn.

14.3 AGRONOMICKÁ KVALITA PŮD

Agromická kvalita půd od doby zpracování ÚP nedoznala zásadních změn.

14.4 INVESTICE DO PŮDY

Plocha investic do půdy se v navrhované změně nemění.

14.5 ÚDAJE O AREÁLECH A OBJEKTECH STAVEB ZEMĚDĚLSKÉ PRVOVÝROBY

Areály a objekty staveb zemědělské prvovýroby se navrhovanou změnou nijak nemění.

14.6 USPOŘÁDÁNÍ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU A POZEMKOVÉ ÚPRAVY

Nemění se.

14.7 OPATŘENÍ K ZAJIŠTĚNÍ EKOLOGICKÉ STABILITY

Nemění se.

14.8 ZDŮVODNĚNÍ VHODNOSTI NAVRŽENÉHO ŘEŠENÍ

Podstatou navrženého řešení je vytvoření kompaktního zastavěného území, které efektivně využívá disponibilní plochy. Změna tak přispívá k efektivnějšímu využití území v souladu se soudobými způsoby zástavby a umožňuje využití moderních forem bydlení jak z hlediska struktury zástavby, tak z hlediska koncepce veřejné infrastruktury. Navržená změna tak umožňuje přírodě blízké formy zástavby i technického zařízení, dále pokrývá potřeby ploch bydlení a potřeby ochrany nezastavěného území. Díky zvýšení koeficientu zastavěné plochy se zvýší v únosné míře hustota obyvatelstva, čímž se zároveň omezí nutnost rozšiřování zastavitelných ploch nebo vymezování nových zastavitelných ploch.

14.9 POPIS LOKALIT PŘEDPOKLÁDANÉHO ZÁBORU ZPF

Návrh Změny č. 3 nezpůsobuje žádné nové zábory ZPF.

14.10 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

Návrh Změny č. 3 nezpůsobuje žádné nové zábory ZPF.

14.11 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA PUPFL

Návrh Změny č. 3 nezpůsobuje žádné nové zásahy do pozemků určených k plnění funkce lesa.

15 ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ SAMOSTATNÉHO ODŮVODNĚNÍ

Bude doplněno

16 VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

Bude doplněno

17 SROVNÁVACÍ TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN

Není požadováno.

II. Grafická část odůvodnění Změny č. 3 Územního plánu sídelního útvaru Pavlov

Grafická část odůvodnění se nemění.

Poučení

Proti Změně č. 3 Územního plánu sídelního útvaru Pavlov vydanému formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů).

.....
starosta obce

.....
místostarosta obce