

# ÚZEMNÍ PLÁN PAVLOV

## NÁVRH ZADÁNÍ

Pořizovatel:	Obecní úřad Pavlov Lidická 65, 273 51 Pavlov
Schvalující orgán:	Zastupitelstvo obce Pavlov Lidická 65, 273 51 Pavlov
Určený zastupitel:	Josef Kozel

## Obsah

1 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 .....	2
1.1 Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch.....	2
1.2 Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn.....	5
1.2.1 Dopravní infrastruktura .....	5
1.2.2 Technická infrastruktura .....	6
1.2.3 Občanská vybavenost .....	8
1.2.4 Veřejná prostranství.....	9
1.3 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
1.3.1 Ochrana přírody a krajiny .....	9
1.3.2 Ochrana zemědělského půdního fondu.....	10
1.3.3 Přírodní hodnoty .....	10
2 Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit.....	12
3 Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo.....	13
4 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 .....	14
5 Případný požadavek na zpracování variant řešení .....	15

6	Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.....	15
7	Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území .....	17

## Úvod

Zastupitelstvo obce Pavlov rozhodlo o pořízení nového územního plánu usnesením č. 4a/06/2021/3 ze zasedání zastupitelstva obce Pavlov dne 25. 06. 2021. Usnesením č. 4b/06/2021/3 dne 25. 06. 2021 zastupitelstvo obce zvolilo pana Josefa Kozla (starostu) určeným zastupitelem. Územní plán je pořizován z vlastního podnětu obce.

Obec Pavlov má doposud zpracovanou platnou územně plánovací dokumentaci a to ÚPN SÚ Pavlov. Dne 25. 06. 2021 zastupitelstvo schválilo usnesením č. 3/06/2021/3 Zprávu o uplatňování ÚPN SÚ Pavlov ve které mimo jiné bylo doporučení vyhotovit nový územní plán obce.

Hlavním záměrem pořízení nového územního plánu je zajištění koordinovaného a komplexního budoucího rozvoje obce a neurbanizovaného prostoru. Územní plán stanoví limity využití území a zásady pro regulaci jeho funkčního a prostorového uspořádání. Tímto zajištěním by se mělo předejít chybám při realizaci nevhodné investiční výstavby. Dále bude dle Stavebního zákona č. 183/2006 Sb. stanovovat koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury, vymezení zastavěného území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření, pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů.

Pro zpracování návrhu zadání se vycházelo z doplňujících průzkumů a rozborů řešeného území, které vyhotovil Ing. arch. Marek Janatka, Ph.D., ČKA 03 432, z územně analytických podkladů ORP Magistrátu města Kladna a z informací poskytnutých obcí Pavlov.

Obec Pavlov se nachází severovýchodně od katastrálního území obce Unhošť. Pavlov leží v těsné blízkosti hranice středočeského kraje a Prahy – západ, v působnosti obce s rozšířenou působností Kladno. Územní plán bude v souladu s ust. § 43 odst. 4 stavebního zákona řešit celé správní území obce.

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

Obec Pavlov se nachází v jihovýchodní části okresu Kladno, kde hraničí s okresem Praha-západ. Leží na křižovatce silnice I/6 Karlovarské a silnice III / 0067 Hostouň – Unhošť, které procházejí jejím středem. V roce 1999 byla v pavlovském katastru zahájena výstavba rychlostní komunikace R/6 z Prahy do Karlových Varů, která je nyní označena jako D/6.

Pavlov sousedí na jihu s obcí Červený Újezd (k.ú. Červený Újezd – č. 621200), na jihozápadě s městem Unhošť (k.ú. Unhošť – č. 774499), na severu s obcí Dolany (k.ú. Dolany u Kladna – č. 628301), na severovýchodě s obcí Hostouň (k.ú. Hostouň u Prahy – č. 645923) a na východě s obcí Jeneč (k.ú. Jeneč u Prahy – č. 658260). Z hlediska státní správy Pavlov spadá pod pověřený úřad Unhošť a obec s rozšířenou působností Kladno.

V katastru obce samotné je prostředí spíše rovinaté, převládá zemědělská půda jen občas přerušena remízky, větrolamy a na severu menším lesem jímž protéká Sulovický potok. Obec bývala vždy svým zaměřením převážně zemědělská za účasti drobných živnostníků, žádná těžká průmyslová výroba se zde nikdy neprovozovala a stejný charakter má Pavlov i v současnosti.

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

Hlavním cílem územního plánu ve smyslu požadavků obce je vytvoření podmínek pro zdravější život a kvalitnější bydlení na vesnici.

Dílčí cíle územního rozvoje:

- a) udržovat a rozvíjet identitu obce,
- b) vytipovat nové plochy pro bydlení,
- c) umožnit rozvoj občanského vybavení, sportu a drobných služeb uspokojujících požadavky místních obyvatel,
- d) zastavit nárůst ploch průmyslové výroby a skladovacích ploch,

- e) doplnit plochy zeleně, která by posílila možnosti rekreace, vytvořila funkční systém ÚSES, posílila retenční schopnost území, orámovala zastavěné území obce a odstínila plochy průmyslové výroby,
- f) vytvořit územní předpoklady pro ochranu obytného území před negativními vlivy z dopravy a výroby.

Územní rozvoj Pavlova je ze severu omezen dálnicí D6, z východu pak průmyslovými halami a z jihu obec ohraničuje železniční trať. Pravděpodobným směrem dalšího rozvoje obce by mohl být jih a jihozápad, přičemž by nová výstavba vznikala za železniční tratí v místě dnešních zemědělských pozemků.

Na území obce Pavlov je připravováno několik záměrů. Jedná se o jihovýchodní obchvat obce, který je plánován již v předchozích územně plánovacích dokumentacích, zdvoukolejnění celostátní železniční tratě č. 120, s tím související vybudování nových mimoúrovňových křížení s Karlovarskou ulicí. A v neposlední řadě je záměrem také plošný rozvoj zástavby obce směrem na jih (jihozápad) od železniční tratě nazývaný jako Nový Pavlov.

#### Nový Pavlov – urbanistická studie

Projekt na rozšíření zástavby obce jižním směrem je výsledkem vyzvané architektonicko – urbanistické soutěže zorganizované soukromým investorem v zájmu nalézt koncepci výstavby nového obytného území v návaznosti na stávající obec Pavlov.

Základní myšlenkou je vytvoření celoměstského centra – náměstí co nejbližší stávající zástavbě tak, aby se nová zástavba neotáčela ke stávající obci zády a vytvořila podmínky pro provozní a sociální prolnutí obou struktur. Lze předpokládat, že vlivem výstavby projektu Nový Pavlov bude docházet i k postupné přestavbě stávající obce.

Zvolená poloha náměstí by měla být v budoucnu v těžišti celého zastavěného území a zároveň od počátku na jedné z hlavních dopravních tepen jak motoristické, tak železniční dopravy. Při železniční zastávce, která se v návrhu nachází na okraji náměstí, jsou navrženy podmínky pro vytvoření komplexního dopravního uzlu i pro městskou hromadnou a dálkovou autobusovou dopravu.

Stávající silnice je v návrhu zklidněna jednak vytvořením křižovatek, doplněním parkování a zeleně. V dlouhodobém horizontu by se mohla stát bulvárem ve vilové čtvrti, neboť po provedení obchvatu a dostavbě jižní části území mohou funkci dopravní tepny převzít další komunikace ve směru sever – jih. V každém případě návrh nepočítá s provedením obchvatu dle stávajícího územního plánu, neboť se tato trasa jeví jako urbanisticky i z hlediska širších vztahů jako nesmyslná.

Návrh pracuje s pozvolným rozvolňováním hustoty a snižováním podlažnosti zástavby od centra – náměstí směrem k přechodu do nezastavěné krajiny. Vedle důsledného plnění požadavků na výměru podlažní plochy a počty parkovacích stání je řešení založeno na vytvoření koncepce zeleně v poměrně velkých souvislých plochách, které mají zajistit nejen veškeré funkce zeleně ve městech a obcích, ale i možnost vsakování dešťových vod. Přebytečná dešťová voda pak může být vsakována např. v poldru v západním cípu řešeného území.

Důsledně je dbáno na pěší a cyklistickou prostupnost území i mezi předzahrádkami bytových domů a viladomů.

Koncepce dopravy je promyšlena tak, aby byla minimalizována tranzitní doprava přes obytné území a jednotlivé zóny byly cílové, nikoli průjezdné. Doprava v klidu je z naprosté většiny řešena parkováním na povrchu a dále v parkovacích domech. Přesto, že ze zadání vyplývá požadavek vyhnout se podzemnímu parkování, nabízí se vzhledem k niveletě stávající komunikace a rozsáhlé skrytce ornice část bytových domů koncipovat se zvýšeným přízemím a parkováním v polozapuštěném suterénu. To neovlivní bilanci podlažní plochy, ani výpočet podlažnosti a přinese komfortní parkování přímo v objektech. To zase uvolní plochy na povrchu pro zeleň a vsak.

Pestrá skladba hmot a výšek objektů umožňuje pestré architektonické ztvárnění objektů. Lze si představit kombinace objektů s plochými i sklonitými střechami, které ve vhodných návaznostech nebudou působit rušivě.

Pro nejdrobnější zástavbu je zvolena organická struktura komunikací s předpokladem pestré zástavby rodinnými domy. Přílišná regulace stavebními čarami by způsobila ostrou příměstskou strukturu a dojem uniformity a jednotvárnosti. Organická struktura s neoplocenými předzahrádkami řadových domů a s minimem plotů v ostatních částech je vhodná z hlediska přechodu do krajiny. Jednotlivé tvary ostrůvků umožňují postupnou výstavbu v různých provedeních domů, a tím nebude mít výstavba charakter suburbánní developerské výstavby metodou “rychle postav a zmiz”. Organická struktura bude vyžadovat důsledné promyšlení jednotlivých domů a jejich návazností a parcelace. Navržená struktura obslužných komunikací i obytných zón však splňuje všechny požadavky předpisů (TP103, Vyhl. 501/2006 Sb., atd.).

## **1.2 Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn**

### **1.2.1 Dopravní infrastruktura**

#### Dopravní obslužnost:

Jižní částí Pavlova prochází celostátní železniční trať Praha – Kladno – Rakovník, která zabezpečuje velmi dobré spojení do Prahy a Kladna. Železniční zastávka funguje v obci již od roku 1934. V současné době probíhá příprava záměru modernizace, zdvoukolejnění a elektrifikace, této trati. Výsledkem by mělo být zvýšení výkonnosti, kvalitativních parametrů a životnosti, spolu se zvýšením bezpečnosti železničního provozu.

Zastavěným územím obce prochází silnice D6 Praha – Karlovy Vary, 6J a silnice III/0067 Unhošť – Hostouň a navazující místní komunikace. Odstavná stání jsou řešena na soukromých pozemcích nebo v rámci vymezených ploch.

V obci mají zastávku také linkové autobusy ČSAD Kladno č. 27 (Kladno-Unhošť-Rudná) a č. 28 (Unhošť-Pavlov /o prázdninách nejezdí/) zajišťující spojení zejména do Unhoště eventuelně dalších přilehlých obcí.

#### Požadavky na řešení:

- ÚP stanoví takové regulativy, aby bylo možné chodníky budovat v rámci řešeného území, především v místech stávajících ulic, z nichž většina má dostatečnou šířku.
- V regulativech v návrhu ÚP bude stanoveno, že na každé stavební parcele rodinného domu musejí být umístěna odstavná a parkovací stání dle příslušné české technické normy.
- Pro navržené nové plochy bydlení lokalizovat nové plochy pro místní komunikace.
- Stanovení regulativů, aby v případě potřeby mohla být nová parkovací místa vymezena v rámci silnic, místních komunikací a veřejných prostranství.
- V grafické části návrhu ÚP v koordinačním výkresu budou očíslovány silnice a vyznačena ochranná pásma silnic v souladu s ust. § 30 zák. č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění, která limitují využití ploch.
- Další požadavky k řešení dopravní infrastruktury mohou vyplynout z požadavků uplatněných dotčenými orgány, sousedními obcemi a veřejností v průběhu veřejného projednání návrhu zadání.

- Nově navrhované místní komunikace v řešeném území budou v souladu s § 9 odst. 2 a odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, v souvislosti s ustanovením § 2 odst. 2 písm. a) § 169 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), projektovány podle ČSN 736110 tak, aby jejich šířky, poloměry zatáček a rozměry křižovatek vždy umožnily bezpečný průjezd hasičských vozidel.
- V případech, kdy je nezbytné v řešení území zřizovat slepé komunikace, musí být obratiště projektována dle vyhlášky č. 23/2008 Sb. o technických podmínkách požární ochrany staveb tak, aby vždy umožňovala bezpečné otočení hasičských vozidel (délka cca 11 000 mm).
- Případné výhybny zřizované na obousměrných jednopruhových komunikacích pro stejný účel, musí být projektovány podle článku ČSN 14.2-3. ČSN 736110 tak, aby vždy umožňovaly bezpečný průjezd hasičských vozidel.
- V měřítku a podrobnosti zpracování územního plánu budou řešeny cyklostezky, cyklotrasy, turistické, zemědělské i lesní cesty. Doporučené povrchové úpravy těchto komunikací v této podrobnosti územní plán neřeší, budou ve formě doporučení uvedeny v odůvodnění.
- V nově vymezených rozvojových či přestavbových lokalitách v ochranném pásmu dráhy zařadit objekty a zařízení, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity, do funkčního využití podmíněčně přípustného. Podmínka bude znít, že v dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech.

## **1.2.2 Technická infrastruktura**

### Inženýrské sítě:

Celá obec je zásobena pitnou vodou z přivaděče Praha – Kladno zásobovacím řadem z čerpací stanice od Hostouně s možností propojení do řadu na Červený Újezd.

V obci je v chodu první a druhá etapa kanalizace s napojením na ČOV v Hostouni. V rámci této výstavby byla opravena a vyčištěna retenční nádrž sloužící k zachycení povrchových vod z obce při přívalových deštích. Spolu se stavbou kanalizace byl také položen vodovodní řad a rozvod plynu, připravené pro budoucí využití jednotlivých domácností.

Obec bude zásobena elektrickou energií ze stávající napájecí linky vrchního vedení 22 kV – Pavlovská odbočka. Trafostanice budou propojeny zemními kabely. Všechny silnoproudé sítě 22 kV a místní sítě budou provedeny jako zemní kabelové, při rekonstrukcích a opravách budou stávající sítě přeloženy do země.

V roce 2014 byla dokončena nová trafostanice, která výrazně napomohla spolehlivému zásobování firem i domácností el. energií. V roce 2017 byl v rámci výstavby logistického parku do obce přiveden plyn, jako první jej mohou využívat občané v Zahradní ulici.

Je navržena plynofikace celé obce a další případné využití elektřiny jako ušlechtilého paliva tak, aby byl výrazně omezen negativní vliv emisí v ovzduší. Rovněž kvalita povrchových i podzemních vod se podstatně zlepší dobudováním splaškové kanalizace s napojením na centrální čistírnu odpadních vod.

#### Likvidace odpadů:

V obci funguje od roku 1992 systém třídění odpadů obohacený v roce 2003 o nový systém likvidace odpadů; pro svoz komunálního odpadu (popelnice na směsný odpad pro každou domácnost) je stanoven roční poplatek dle počtu osob žijících v dané domácnosti a výsledná částka je tak adekvátní množství vyprodukovaného odpadu. Pro tříděný odpad jsou přistaveny kontejnery, konkrétně na plast, sklo, papír a kovy; a minimálně 2x ročně se uskutečňuje sběr nebezpečného a nadrozměrného odpadu. Obec se pravidelně umísťuje na čelních pozicích v kraji v soutěži "My třídíme nejlépe".

#### ÚP bude navrhovat následující změny:

- ÚP navrhne v nových rozvojových lokalitách území odkanalizování obce na ČOV v obci Hostouň.
- ÚP umožní novou výstavbu trafostanic a nového podzemního vedení el. energie.
- Nové vodovodní řady k navrhovaným plochám bydlení.
- Nová splašková kanalizace k navrhovaným plochám bydlení.
- Likvidace srážkových vod z jednotlivých nemovitostí vsakem či akumulací s následným využitím zachycené vody k zavlažování zeleně.
- Podmínkou pro nové výstavby je řádné odkanalizování v souladu s § 5 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, dále stanovuje, že je třeba zabezpečit, aby odtokové poměry z povrchu

urbanizovaného území zůstaly srovnatelné se stavem před výstavbou, tj. aby nemohlo docházet ke zhoršování odtokových poměrů.

- ÚP prověří plynofikace celé obce.
- ÚP prověří možnost zajištění požární vody.
- Odběrní místa a zdroje vody pro hašení požárů musí být zajištěny k trvalé použitelnosti.
- Územní plán prověří aktuálnost dosud vymezených ploch pro veřejně prospěšné stavby v oblasti vodního hospodářství, energetiky a plynárenství. V případě potřeby vymezí nové plochy pro tyto stavby a zařízení jako plochy pro veřejně prospěšné stavby.
- Při koordinaci jednotlivých sítí musí být zohledněno ochranné pásmo vodovodu a kanalizace dle vodního zákona.
- Ochranná pásma energetických staveb, rozvodů a zařízení budou v územním plánu definována jako limity využití území a při návrhu koncepce rozvoje obce budou zohledněny.
- Návrh energetické koncepce bude předem konzultován se správcem sítí, aby byl dohodnut případný rozsah úprav distribuční sítě, podmiňující připojení uvažovaných rozvojových lokalit a řešeny případné přeložky sítí pro uvolnění zájmových území.
- Případné umístění nových trafostanic VN/NN bude v rámci možností voleno co nejbližší k předpokládanému centru odběru včetně tras vedení VN a NN.

### **1.2.3 Občanská vybavenost**

V sociální oblasti spadá obec pod pravomoc Unhoště (obec s rozšířenou působností) a Kladna (statutární město). V Unhošti se jedná zejména o sociální péči a pomoc, matriku, školství, stavební úřad, živnostenský úřad.

Pošta ani zdravotní péče v obci není, nejbližší služby z této oblasti jsou opět ve městě Unhošť.

Hřbitov pro pavlovský katastr se nachází v Hostouni, nicméně církevní službou spadá ke kostelu sv. Petra a Pavla v Unhošti.

Pohostinství poskytuje místní restaurace v centru obce, která po dohodě může zajistit i základní potraviny těm občanům, kteří nemohou za nákupy nikam dojíždět.

Sportoviště – původní asfaltové a travnaté hřiště již není možné využívat (pozemky navraceny restituentům + žádost o změnu územního plánu). Nicméně v parku v centru obce existuje plocha na sportovní využití a na západním okraji obce je

nově dokončené (s podporou dotace) dětské hřiště a travnaté hřiště na míčové sporty.

#### **1.2.4 Veřejná prostranství**

Veřejná prostranství s množstvím vzrostlé zeleně se nachází v centru obce.

ÚP vymezení plochy veřejných prostranství a lokalizuje případné nové plochy veřejného prostranství. Pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m<sup>2</sup>, do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.

### **1.3 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**

#### **1.3.1 Ochrana přírody a krajiny**

Využívání krajiny předurčily geomorfologie a půdní podmínky. Krajina je odlesněná a v různé míře zestepněná, vodohospodářskými úpravami a hospodářskou činností silně pozměněná. Převážná část řešeného území leží v intenzivně zemědělsky využívané krajině, kde převažuje argocenóza (orná půda, postagrární lada) s nízkým stupněm ekologické stability. Pro zemědělskou krajinu jsou typické větrolamy s dobrým založením keřového a stromového patra ve čtyřech řadách, dále řídký břehový a doprovodný porost kolem melioračních příkopů a potoků, více či méně ruderalizovaný.

Lesy tvoří 1,3 ha z celkové plochy, vodní plochy jen 0,2 ha. Plochami lesů se rozumí zejména větrolamy v zemědělské krajině.

Dřeviny rostoucí mimo lesní plochy jsou vedeny jako ostatní plochy, jedná se o rozptýlenou a doprovodnou zeleň. Nevytváří souvislé porosty, plochy s tímto typem vegetace mají nízkou plošnou výměru se stupněm ekologické stability 2, 3 (ojediněle 4). Jedná se o liniová společenstva tvořená alejemi stromů podél komunikací (silnic) a bylinnými resp. keřovými společenstvy podél polních cest a svodnic. Většinou jsou to stará ovocná stromořadí (jabloň domácích, hrušeň obecná) se sníženou vitalitou, nově doplněna mladými výsadbami stromů.

### 1.3.2 Ochrana zemědělského půdního fondu

#### Požadavky na řešení:

- ÚP prověří návrhem vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení územního plánu na zemědělský půdní fond. Lokality budou doloženy konkrétními údaji o výměře, kultuře a bonitovaných půdně ekologických jednotkách. Požadované podklady musí být zpracovány ve smyslu zásad ochrany ZPF, uvedených v ust. § 4 zákona č. 334/1992 Sb. a ust. § 3 a 4 vyhl. č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF a přílohy č. 3 k vyhlášce.
- V plochách orné půdy budou v případě potřeby doplněny plochy zeleně (meze, remízky, plochy nelesní zeleně), protierozní opatření (zasakovací pásy, větrolamy), v rámci řešení prostupnosti krajiny může být doplněna cestní síť v krajině nebo účelové komunikace. Zemědělský půdní fond bude šetrně využíván s ohledem na ochranu půdy, kvalitu vody, retenční schopnost a biologickou rozmanitost území.
- Navrhované plochy s rozdílným způsobem využití budou odůvodněny tak, že musí vyplývat nezbytnost navrhované plochy, představující zábor pozemků zemědělského půdního fondu. V dokumentaci bude nutné prokázat převahu jiného veřejného zájmu nad ochranou ZPF.

### 1.3.3 Přírodní hodnoty

#### Přírodní pilíř

1

- silné stránky – absence výrazných negativních jevů v oblasti horninového prostředí a geologie (sesuvy, poddolované území apod.)
- slabé stránky – možná lokální eroze půdních ploch vlivem špatných agrotechnických postupů a vlivem likvidace roztroušené zeleně
- příležitosti – důsledná ochrana půdních ploch před erozními vlivy
- hrozby – lokální narušení stability krajiny vlivem eroze při špatných postupech zemědělské výroby

2

- silné stránky – kanalizace ČOV v Hostouni – připojeno 32 %, vodovod – část S od obce Sulovický potok, v obci retenční nádrž
- slabé stránky – špatná retenční schopnost zemědělských ploch, pokračující úbytek půdních ploch vlivem nárůstu výstavby
- příležitosti – zvyšování retenční kapacity území výsadbou mimolesní zeleně (remízky, vtroušené skupiny), ochrana a rozvoj prvků ÚSES – LBK A LBC kolem Sulovického potoka, zvyšování podílu racionálního obhospodařování zemědělské krajiny, důsledná ochrana vodních zdrojů
- hrozby – nebezpečí vodní eroze na zemědělských půdách zejména ve svažitých oblastech

3

- silné stránky – relativně vyvážený poměr zastavěných a vegetačních ploch v rámci obce
- slabé stránky – negativní vliv letiště – hluk, emise, přetrvávající spalování fosilních paliv v zimních měsících – obec není plynofikována, chybí „průchodnost“ krajinou, obec „sevrěná od S D6, od J železnicí
- příležitosti – zvýšení podílu ekologického vytápění, plynofikace, návrh doprovodné a izolační zeleně podél komunikací, ochrana zelených ploch uvnitř obce, návrh izolační zeleně S od obce
- hrozby – velký plošný rozsah zastavitelných ploch – nadměrné zatížení stabilizované obce, velké plochy bydlení J od obce – absence OV a technické infrastruktury, nepříznivé podmínky pro bydlení v satelitech – nedostatek zeleně v okolí obce

4

- silné stránky – objekty dle ÚSOP: 0 ÚSES LBK, LBC podél Sulovického potoka SZ od obce, větrolam J od obce, dobrá dostupnost rekreační oblasti podél Kačáku, Unhošťské rybníky
- slabé stránky – krajina s vysokým narušením přírodních struktur vlivem intenzivní zemědělské výroby, vysoký podíl orné půdy, zeleň ojedinele – větrolamy

- příležitosti – realizace funkčního ÚSES – LBC Z od obce, doprovodná zeleň podél cest a komunikací, návrh krajinotvorných prvků na intenzivně obdělávané zemědělské půdě (remízky, aleje, roztroušená skupinová zeleň, vyšší podíl TTP)
- hrozby – kolize LBK s R6 a železnicí, negativní vlivy blízkosti letiště

5

- silné stránky – téměř veškerá výměra lesních ploch je zařazena do ÚSES, převaha kvalitní zemědělské půdy (nad 80 %)
- slabé stránky – nevyvážený podíl zemědělských (převažují) a lesních ploch – absence, nedostatek ploch s TTP, ohrožení biodiverzity krajiny
- příležitosti – zvýšení podílu ekologického hospodářství na zemědělských plochách, podpora tvorby krajiny, protipovodňová opatření obecného charakteru (rozšíření TTP)
- hrozby – pokračující zábor ZPF pro výstavbu (rozsáhlé zastavitelné plochy), erozní procesy na zemědělské půdě

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

- 1) Územním plánem bude prověřena aktuálnost ploch pro územní rezervy („výhled“), vyplývající z dosud platné územně plánovací dokumentace – PÚR ČR, ZÚR SK.
  - VPS D209 Koridor železniční tratě č. 120, úsek Ruzyně – Kladno – Dubí,
  - přeložky a zdvoukolejnění tratě, elektroenergetiky E01 – vedení 400 kV-TR Výškov – TR Řeporyje – varianta A a prověřit jejich vedení na území obce.
- 2) V souladu s navrženou urbanistickou koncepcí i koncepcí veřejné infrastruktury mohou být vymezeny plochy pro územní rezervy a stanoveny podmínky pro využití těchto ploch.
- 3) Územní rezervy mohou být vymezeny jako jeden z nástrojů etapizace rozvoje území, které zajistí ochranu území před nežádoucími změnami vůči uvažovaným záměrům.

### **3 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 plochy pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a asanace (ozdravení území, pro které lze práva k pozemkům a stavbám, potřebná pro uskutečnění staveb nebo jiných opatření odejmout nebo omezit v rozsahu ustanovení § 170 stavebního zákona. Veřejná infrastruktura je zřizována a využívána ve veřejném zájmu. Tento fakt bude zohledněn při vymezení veřejně prospěšných staveb.

Veřejně prospěšné stavby mohou být územním plánem vymezeny pro:

- nadřazené trasy dopravní infrastruktury a nutné přeložky stávajících komunikací;
- vybrané navržené komunikace pro obsluhu rozvojových ploch, koridorů inženýrských sítí a objektů technického vybavení území včetně napojení rozvojových ploch;
- významné stavby občanského vybavení a další stavby veřejné infrastruktury určené k rozvoji a ochraně území.

Veřejně prospěšná opatření mohou být územním plánem vymezena:

- pro založení prvků ÚSES, k ochraně krajinářsky cenných území, k založení veřejné zeleně a nových veřejných prostranství, ke zvyšování retenčních schopností a k ochraně území před povodněmi.

V případě potřeby lze rovněž uplatnit předkupní právo s uvedením, v čí prospěch má být vloženo.

Požadavky na řešení:

- a. Navrhnout lokalizaci nových veřejně prospěšných staveb, zejména těch, které vyplývají z návrhu na řešení technické infrastruktury (komunikace, vodovodní řády, kanalizační řády, plynovodní řády, trafostanice a další) a těch, které slouží jako nekomerční občanská vybavenost.
- b. Územní plán prověří aktuálnost ploch a koridorů veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření vymezených územně plánovací dokumentací (PÚR ČR, ZÚR SK) a dále prověří, v jakém rozsahu byly záměry veřejně

prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření – asanačních opatření realizovány.

- c. Územní plán komplexně prověří dopravní koncepci správního území obce Pavlov, zejména s ohledem na již realizovaný systém komunikací k rozvojovým lokalitám. V případě potřeby navrhne další plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby v oblasti dopravy s cílem vyřešit dopravní obslužnost celého správního území obce Pavlov.
- d. Územní plán rovněž komplexně prověří koncepci technické infrastruktury, zejména s ohledem na již realizované trasy rozvodů a zařízení v oblasti vodního hospodářství a energetiky. V případě potřeby navrhne další plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby v oblasti technické infrastruktury.
- e. Záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR SK mohou být součástí územního plánu, pokud to krajský úřad ve stanovisku podle § 59 odst. 7 stavebního zákona nevyloučí.

#### **4 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**

- a. Vymezení ploch, u kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, se nepředpokládá.
- b. Pokud bude uplatněn požadavek na pořízení územní studie, bude v návrhu územního plánu stanovena lhůta pro její pořízení.
- c. Územní plán vymezí v případě potřeby plochy, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením smlouvy o parcelaci. Půjde zejména o rozvojové plochy pro bydlení, kde bude vhodné uzavřít smlouvu s vlastníky pozemků a staveb dotčených navrhovaným řešením, aby byl zajištěn jejich souhlas se záměrem, s rozdělením nákladů a prospěchů spojených s realizací staveb, dále v případě že současný stav rozdělení pozemků neumožňuje jejich dopravní obslužnost nebo v případě, že bude sledován veřejný zájem na tvorbě veřejných prostranství.

## **5 Případný požadavek na zpracování variant řešení**

- a. Z dosud uplatněných požadavků obce Pavlov ani z vyhotovených nezbytných doplňujících průzkumů a rozborů nevyplynula potřeba prověřit řešení ve variantách.
- b. Požadavek na zpracování variant řešení může vyplynout z podnětu dotčeného orgánu, z koordinace územně plánovací činnosti obcí, případně z ověření umístění veřejně prospěšné stavby v plochách, či koridorech vymezených dosud platnou územně plánovací dokumentací obce, zásadami územního rozvoje kraje nebo v Politice územního rozvoje ČR.
- c. Pokud z veřejného projednání návrhu zadání vyplyne požadavek na zpracování variant, bude zadání obsahovat rovněž požadavky a podmínky pro jejich posuzování.

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

Územní plán bude zpracován v souladu s platnými právními předpisy, a to zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon), vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

### Obsah územního plánu:

Textová část výroku územního plánu bude zpracována v rozsahu přílohy č. 7 část I., odst. (1) a pokud to bude účelné i odst. (2) vyhl. č. 500/2006 Sb.,

Grafická část výroku územního plánu bude zpracována dle přílohy č. 7 část I., odst. (3) vyhl. č. 500/2006 Sb., může obsahovat i schémata a bude minimálně obsahovat tyto výkresy:

- Výkres základního členění území v měřítku 1 : 5 000
- Hlavní výkres v měřítku 1 : 5 000

- Výkres veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací v měřítku 1 : 5 000

#### Obsah odůvodnění územního plánu:

Textová část odůvodnění v rozsahu bude zpracována v rozsahu přílohy č. 7 část II., odst. (1) vyhl. č. 500/2006 Sb.

Grafická část odůvodnění bude zpracována dle přílohy č. 7 část II., odst. (2) vyhl. č. 500/2006 Sb. a bude obsahovat minimálně tyto výkresy:

- Koordinační výkres v měřítku 1 : 5 000
- Výkres širších vztahů v měřítku 1 : 100 000
- Výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku 1 : 5 000

Výkresy, které jsou součástí grafické části územního plánu, se zpracovávají nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy nebo v měřítku 1 : 5 000 a vydávají se v měřítku 1 : 5 000 nebo příp. 1 : 10 000. Výkres širších vztahů se zpracovává a vydává v měřítku výkresu ploch a koridorů zásad územního rozvoje nebo větším. Výkresy obsahují jevy zobrazitelné v daném měřítku. Ve výkresech se vyznačí hranice řešeného území.

Pro digitální zpracování územního plánu bude využit datový model Středočeského kraje.

Součástí návrhu územního plánu bude předtištěný „záznam o účinnosti dle § 14, odst. 1 vyhl. č. 500/2006 Sb. v textové i grafické části územně plánovací dokumentace.

Návrh územního plánu ke společnému jednání (dle § 50 stavebního zákona) bude odevzdán pořizovateli ve 3 vyhotoveních v tištěné i elektronické podobě.

Upravený návrh pro řízení o územním plánu dle § 52 stavebního zákona bude odevzdán ve 2 vyhotoveních v tištěné i elektronické podobě.

Územní plán pro vydání podle § 54 stavebního zákona bude odevzdán ve 4 vyhotoveních v tištěné i v elektronické podobě. Textová část ve formátu Microsoft word, grafická část ve formátu \*.shp, a \*.pdf. Obojí v datovém formátu Středočeského kraje.

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

- a. Případné požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území budou do výsledné verze zadání doplněny na základě stanovisek uplatněných dotčenými orgány v průběhu procesu projednávání návrhu zadání územního plánu podle § 47 odst. 2 a 3 stavebního zákona.
  
- b. V případě zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území bude vyhodnocení zpracováno v souladu s přílohou č. 5 vyhlášky č. 500/2006 Sb. a s přílohou ke stavebnímu zákonu „Rámcový obsah vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí pro účely posuzování vlivů koncepcí na životní prostředí (část A vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území).