



# ÚZEMNÍ PLÁN PAVLOV

## VÝROKOVÁ ČÁST

NÁVRH PRO ŘÍZENÍ O ÚZEMNÍM PLÁNU – OPAKOVANÉ VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ, PODLE § 52 A  
§ 53 STAVEBNÍHO ZÁKONA



### ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

OZNAČENÍ SPRÁVNÍHO ORGÁNU, KTERÝ ÚZEMNÍ PLÁN VYDAL

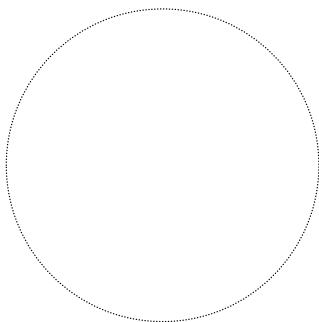
**Zastupitelstvo obce Pavlov**

DATUM NABYTÍ ÚČINNOSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU

JMÉNO A PŘÍJMENÍ, FUNKCE OPRÁVNĚNÉ ÚŘEDNÍ OSOBY POŘIZOVATELE

**Josef Kozel**  
starosta obce

OTISK ÚŘEDNÍHO RAZÍTKA A PODPIS OPRÁVNĚNÉ ÚŘEDNÍ OSOBY POŘIZOVATELE



**ÚZEMNÍ PLÁN PAVLOV**

Podle zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platné znění, a vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

**ZADAVATEL:**

**Obec Pavlov**  
Lidická 65  
273 51 Pavlov

**POŘIZOVATEL:**

Josef Kozel  
starosta obce  
prostřednictvím Martina Jaroše  
osvědčení ZOZ č. 800028344

**ZPRACOVATEL:**

**VISIO, spol. s r.o.**  
Šípkova 849  
533 41 Lázně Bohdaneč

**AUTORSKÝ KOLEKTIV:**

Ing. arch. Marek Janatka, Ph.D.  
autorizovaný architekt ČKA (A1) 03 432  
zodpovědný projektant

Petr Kohoutek  
Bc. Michaela Kafková  
Mgr. Petr Koloušek

**OBSAH****Textová část**

VÝKLAD POJMŮ .....	6
A) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.....	10
B) ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT .....	10
B.1) Přírodní hodnoty .....	10
B.2) Kulturní hodnoty .....	11
B.3) Civilizační hodnoty .....	11
C) URBANISTICKÁ KONCEPCE, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavěných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně .....	12
C.1) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice .....	12
C.2) Vymezení zastavitelných ploch .....	13
C.3) Vymezení ploch změn v krajině .....	14
C.4) Vymezení ploch přestavby .....	14
C.5) Vymezení systému sídelní zeleně .....	14
D) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití .....	15
D.1) Dopravní infrastruktura .....	15
D.1.1) Silniční doprava .....	15
D.1.2) Železniční doprava .....	16
D.2) Technická infrastruktura .....	16
D.2.1) Zásobování vodou .....	16
D.2.2) Zneškodňování odpadních vod .....	16
D.2.3) Zásobování elektrickou energií .....	17
D.2.4) Zásobování plynem .....	18
D.2.5) Telekomunikace .....	18
D.2.6) Nakládání s odpady .....	18
D.2.7) Občanské vybavení .....	18
D.2.8) Veřejná prostranství .....	18
E) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně .....	19



F.2) Specifické podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.....	39
G) 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.....	40
H) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, s uvedením, v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona .....	40
I) STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODST. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA .....	40
J) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ .....	41
K) VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI .....	41
L) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti .....	41
M) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9 vyhlášky 500/2006 Sb., stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání.....	43
N) STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE) .....	43
O) VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB .....	44
P) ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI .....	44

## VÝKLAD POJMŮ

Pro účely Územního plánu Pavlov jsou definovány vybrané pojmy takto:

**budova** – nadzemní stavba včetně její podzemní části, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí;

**cyklostezka** – samostatná pozemní komunikace či cesta oddělená od automobilového provozu určená výhradně pro cyklistický provoz nebo, za předpokladu organizačního usměrnění jednotlivých druhů dopravy pro smíšený provoz chodců [\(včetně jezdců na kolečkových bruslích nebo kolečkových lyžích\)](#) a cyklistů, vedená samostatně nebo v přidruženém dopravním prostoru; výjimečně může cyklostezka sloužit nezbytné dopravní obsluze, např. správci vodního toku, je-li cyklostezka vedená po břehu vodního toku či vodní plochy, nebo nezbytné obsluze staveb přístupných výhradně po cyklostezce, [je-li např. cyklostezky vybudována v trase někdejší veřejně přístupné účelové komunikace](#);

**drobná architektura** – mobiliář, přístřešky, pergoly, altány, kiosky, turistické informační tabule a rozcestníky, sochy a výtvarná díla, drobné sakrální stavby (kapličky, boží muka), se zastavěnou plochou maximálně 25 m<sup>2</sup> a výškou maximálně 5 m nad stávajícím terénem v místě stavby;

**koeficient zeleně (KZ)** – minimální plošný podíl nezastavitelných a nezpevněných ploch z celkové plochy stavebního pozemku nebo z celkové plochy s rozdílným způsobem využití; tato část pozemku bude využita výhradně pro vegetační pokryv a přednostně zahrnuje vzrostlou zeleň; případné vodní plochy musí být přírodního charakteru; zatravněovací dlažba a obdobné konstrukce se při výpočtu KZ uplatní jako zpevněná plocha; stejně tak se za zpevněnou plochu považuje celá plocha koridoru poježděném automobily i když bude tvořena jen pojezdovými pruhy pro kola vozidel. Použití je upřesněno pro každou plochu s rozdílným způsobem využití v kapitole F.

**zeleň** – obecný pojem pro území či plochu tvořenou převážně vegetací a souborem dalších živých a neživých prvků záměrně založených nebo spontánně vzniklých, o které je zpravidla pečováno sadovnickými – krajinářskými metodami; zelení jsou všechny plochy porostlé vegetací v území sídel a ve volné krajině, které mají různé využití; zelení jsou prvky jak plošného, tak liniového a bodového charakteru, solitérní dřeviny, skupiny dřevin, aleje, břehové porosty, trávníky apod., i plochy zemědělské půdy, pokud jsou využívány jako sad nebo trvalý travní porost;

**parkově upravené plochy** – záměrně založené a udržované plochy zeleně na veřejných prostranstvích s prostorotvorným, rekreačním a ekologickým významem;

**podlažnost** – počet nadzemních podlaží nad sebou včetně případného podkroví; pokud se počet nadzemních podlaží v různých částech budovy liší, uvažuje se vždy největší počet nadzemních podlaží dosažený v jednom místě budovy při přilehlém veřejném prostranství;

**nadzemní podlaží** – podlaží, které nemá úroveň převažující části horního líce podlahy níže než 0,80 m pod úrovní nejvyššího bodu přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 3,0 m po obvodu stavby;

**ustupující podlaží** – podlaží, jehož obvodové stěny jsou ustoupeny minimálně na dvou stranách objektu o minimálně 1 m oproti obvodovým konstrukcím předcházejícího nižšího podlaží;

**podkroví** – přístupný a účelově využívaný (k bydlení, práci, ubytování apod.) vnitřní prostor budovy ohraničený zpravidla konstrukcí šikmé střechy s minimálním sklonem 10° nad posledním nadzemním podlažím budovy;

**rodinný dům** – nízkopodlažní obytný objekt (max. dvě nadzemní podlaží a podkroví nebo ustoupené podlaží a případně jedno podzemní podlaží – pokud není v regulativu konkrétní plochy s rozdílným

způsobem využití stanoveno jinak) s max. dvěma samostatnými byty s jedním společným vchodem (z této definice jsou vyloučeny rodinné domy se dvěma jednotkami a dvěma vchody, které tento územní plán chápe jako dvojdům), v němž více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena (vyhl. č. 501/2006 Sb., § 2 odst. a.2); v závislosti na počtu bytů v objektu je nutno zajistit kapacitu parkování a dodržet podíl nezastavěné a nezpevněné části pozemku;

**dvojdům** – dva objekty, z nichž každý nejméně jednou ze svých obvodových stěn přiléhá na hranici pozemku k sousednímu objektu se stejným využitím. Sestava dvou přilehlých domů (dvojdům) se neposuzuje jako řadový dům; v závislosti na počtu bytů v objektu je nutno zajistit kapacitu parkování a dodržet podíl nezastavěné a nezpevněné části pozemku;

**řadový rodinný dům** – část sestavy objektů, ve které každý objekt nejméně jednou boční stěnou (koncová sekce), zpravidla však oběma svými bočními stěnami (vnitřní sekce) přiléhá na hranici pozemku k boční stěně objektu sousedního; v závislosti na počtu bytů v objektu je nutno zajistit kapacitu parkování a dodržet podíl nezastavěné a nezpevněné části pozemku;

**bungalov** – přízemní stavba pro bydlení čtvercového nebo čtverci se blízcího nebo výrazně členitého půdorysu se sklonitou střechou s nevyužitým podkrovním prostorem;

**bytový dům** – obytný objekt zpravidla s více než třemi byty, v němž více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena (vyhl. č. 501/2006 Sb., § 2 odst. a.1); v závislosti na počtu bytů v objektu je nutno zajistit kapacitu parkování a současně dodržet podíl nezastavěné a nezpevněné části pozemku;

**byt** – soubor místností, popř. jedna obytná místnost, které svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen (pozn. stavebně technické uspořádání a vybavení bytu zahrnuje příslušenství, odpovídající požadavku trvalého bydlení a společné uzavření celého bytu);

**služební byt** – byt správce objektu/areálu nebo nezbytného technického personálu objektu/areálu.

**viladům** – bytový dům velikosti vily, zpravidla s více než třemi byty, o půdorysném rozměru cca 20 x 20 m o max. 3 nadzemních podlažích s využitelným podkrovím nebo ustoupeným čtvrtým podlažím (pokud není v regulativu konkrétní plochy s rozdílným způsobem využití stanoveno jinak);

**víceúčelový objekt/stavba** – stavba, která obsahuje funkci trvalého bydlení a zároveň obsahuje další funkce, které jsou vzájemně slučitelné. Např. administrativu, maloobchod, služby, předškolní výchovu dětí, základní zdravotní péči a podobně.

**základní občanské vybavení** – občanské vybavení, které obyvatelé využívají denně a je tak nezbytné zajistit jeho optimální pěší dostupnost od pozemků a staveb pro bydlení; jedná se zejména o jesle, mateřskou školu, a základní školu, zařízení maloobchodu maloobchod, zařízení veřejného stravování veřejné stravování (restaurace, pohostinství, kavárna, cukrárna apod.), veřejné správy (obecní /městský úřad, pošta apod.), komerční administrativu (kanceláře finančních ústavů apod.), a dále například o knihovnu, zařízení ambulantní zdravotní péče (ordinace lékařů), komunitní centra pro mládež, seniory či jiné sociální skupiny apod. obyvatelstva, domy dětí, mládeže, církevní zařízení, hřiště, hrací plochy a další sportovní a tělovýchovná zařízení pro každodenní sportovní a rekreační aktivity využití obyvatel, jakož i dále zařízení nevýrobních služeb jako jsou holičství, kadeřnictví, masérské a rehabilitační služby apod.;

**veřejné občanské vybavení** – stavby a zařízení pro výchovu a vzdělávání, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, další veřejné služby, veřejnou administrativu a správu (např. úřady státní správy a samosprávy, justice, pošta apod.), kulturu, církev a ochranu a bezpečnost obyvatelstva, tělovýchovu a sport, vědu a výzkum, lázeňství apod., zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu;

**služby** – druh občanského vybavení určený k zajištění základních potřeb obyvatelstva, zejména opravárenské služby (oprava elektroniky, oprava strojů a zařízení apod.), servisní služby (instalatérství, kominictví, servis plynu, revize elektrozařízení apod.), služby péče o tělo a zdraví (masáže, kosmetické služby apod.), pohřební služba, holičství a kadeřnictví apod.;

**malé a střední podnikání** – poskytování služeb, obchodní činnost a drobná řemeslná výroba s malým obrátem kapitálu, zákazníků i materiálu, která nesnižuje hygienickou kvalitu prostředí nadměrnou dopravou, hlukem, pachem, produkcí odpadů apod.; zpravidla doplňuje hlavní využití plochy s rozdílným způsobem využití jako součást objektu s jiným převládajícím způsobem využití nebo jako součást vedlejší budovy;

**nerušící služby / nerušící výroba** – výrobní nebo nevýrobní činnosti, které svým provozováním, provozem výrobních a technických zařízení a technologií a užíváním staveb a zařízení nezhoršují nad přípustnou míru životní prostředí okolního území a nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve svém bezprostředním okolí (jedná se zejména o negativní účinky hlukové, účinky zhoršující dopravní zátěž na komunikační síti a zhoršující kvalitu ovzduší a životního prostředí); nerušící služby nebo nerušící výroba ~~zahrnují~~, zejména komerční služby jako služby kadeřnické, masérské, sklenářské, instalatérské, topenářské, plynářské, reklamní, lázeňské, realitní, projekční, → dále například údržbu zeleně a drobnou řemeslnou výrobu jako jsou tiskárny, truhlárny, pekárny, klempírny, zámečnictví, výroba lahůdek a další výrobu a služby odpovídající výše uvedené charakteristice;

**lehká výroba** – malosériová i velkosériová průmyslová výroba s vyššími prostorovými a plošnými nároky na samotný provoz i skladování, provozovaná zpravidla ve velkoprostorových halových objektech; výroba se zvýšenými nároky na dopravní obsluhu, zpravidla včetně obsluhy těžkou nákladní dopravou; lehká výroba zahrnuje zejména obory a provozy lehkého strojírenství a spotřebního průmyslu, montážní závody a závody textilního průmyslu, obuvnictví, nábytkářství, výroby elektroniky, papírenství a polygrafie, potravinářství a obdobných průmyslových odvětví; negativní vliv z technologií a výrobní činnosti lehké výroby zpravidla nepřesahuje hranice výrobního areálu;

**rozvojová plocha** – plocha vymezená územním plánem ke změně funkčního využití, jedná se o plochy 1) zastavitelné, vymezené na plochách dříve nezastavěných (zpravidla mimo zastavěné území, ale i v něm), 2) plochy přestavby, navržené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území, a 3) plochy změn v krajině, jako opatření nestavební povahy v nezastavěném území;

**související dopravní infrastruktura** – dopravní infrastruktura sloužící primárně pro uspokojení potřeb vymezené plochy s rozdílným způsobem využití a ploch navazujících, zajišťujících primárně dopravní napojení a dopravní obsluhu vymezené plochy s rozdílným způsobem využití resp. ploch navazujících, tedy dopravní infrastruktura provozně a funkčně související s vymezenou plochou s rozdílným způsobem využití a plochami navazujícími; související dopravní infrastruktura zajišťuje výhradně místní (lokální) dopravní potřeby a přenáší místní (lokální) dopravní vztahy, tj. neslouží k zajištění nadmístních či celoměstských potřeb dopravy a neslouží pro převedení nadmístních a tranzitních dopravních vztahů v území;

**související technická infrastruktura** – technická infrastruktura sloužící primárně pro uspokojení potřeb vymezené plochy s rozdílným způsobem využití a ploch navazujících, pro jejich napojení na sítě



technického vybavení, obsluhu a zajištění jejich fungování z pohledu technické infrastruktury, tedy technická infrastruktura provozně a funkčně související s vymezenou plochou s rozdílným způsobem využití a plochami navazujícími;

## A) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Hranice zastavěného území obce Pavlov byla vymezena ke dni ~~1.6.2021~~ 12. 2021. Průběh této hranice je zakreslen ve výkresech č. I Základní členění území a č. II Hlavní výkres grafické části územního plánu.

## B) ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Obec Pavlov má díky své výhodné poloze těsně za hranicemi Prahy potenciál k vytvoření funkčního sídla s vysokou mírou soběstačnosti z hlediska vybavení veřejnou infrastrukturou a s napojením na nadmístní dopravní a ekonomické systémy.

V předchozích územně plánovacích dokumentacích byl navrhován rozsáhlý rozvoj obytné zástavby na jih od železniční trati, a k uskutečnění záměrů v této lokalitě je dlouhodobě realizována řada kroků. Cílem tohoto územního plánu je stanovit koncepci zohledňující právě předchozí kontinuální vývoj územního plánování v řešeném území, resp. na něj navázat, mimo to však také respektovat danosti území, aktuální společenský vývoj, platné závazné podklady, a v neposlední řadě také do dokumentace promítnout vize dotčených aktérů. Jsou proto nastaveny takové podmínky pro rozvoj obce, aby bylo možné vytvořit vyspělé moderní sídlo funkčně začleněné do příměstské krajiny, které bude moci pozitivně přispět rozvoji celého regionu, aniž by mělo ambici přetvářet stávající sídelní strukturu. Hlavním prvkem, který je předpokladem pro rozvoj obytné funkce sídla, je stávající železniční dráha, k níž se hlavní rozvojové lokality v území prostorově i funkčně upíná. Význam této dopravní osy ještě naroste s realizací projektované rychlodráhy mezi Prahou a Kladnem, v řešeném území přímo ve stopě stávající kolejové komunikace. Rychlodráha zajistí kvalitnější a efektivnější spojení na klíčová střediska v okolí obce Pavlov, čímž se sídlo ještě lépe začlení do regionálních i nadregionálních struktur. Další rozvoj obce bude koordinovaný, udržitelný, s cílem utvořit plnohodnotné a vybavené sídlo s kvalitními veřejnými prostory, a s přirozeným centrem v těžišti mezi stávající a plánovanou zástavbou.

Jako protipól plánované obytné zástavby na jih od dráhy jsou severně od ní (a stávajících sídelních ploch) navrhovány plochy pro komerční aktivity, které jsou rovněž dlouhodobě uvažovány v ÚPD obce Pavlov, a záměry tohoto druhu jsou postupně v etapách realizovány. Plochy pro komerční aktivity se váží na hlavní pozemní komunikaci procházející řešeným územím, dálnici D6.

Další menší rozvojové lokality jsou soustřeďovány do hranic původního sídla (ve smyslu sídla vymezeného před rokem 1990), nebo do jeho těsné návaznosti.

V souvislosti se stanovením základní koncepce rozvoje území obce Pavlova je brán zřetel i na ochranu souvisejících hodnot. Prvním krokem pro to, aby bylo možné hodnoty v obci chránit je jejich správné identifikování, viz dále.

### B.1) Přírodní hodnoty

Ve správním území obce se nenachází žádné zvláště chráněné území ve smyslu zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

Pro zachování krajinného rázu a posilování ekologické stability území budou respektovány vymezené stabilizované plochy v krajině, včetně ploch změn v krajině, a stanovení koncepce uspořádání krajiny.

Obec Pavlov je zasazena v zemědělsky využívané krajině. V katastrálním území této obce prakticky chybí přirozené přírodní nebo přírodě blízké plochy, proto budou v co největší míře zachovány současné plochy zeleně, především pak větrolam vedoucí podél železniční tratě na jižní hranici obce a park ve středu současné obce.

V nové zástavbě budou vymezovány nové plochy veřejné zeleně (v rámci územní studie), a aby byla zástavba oddělena od zemědělsky využívaných pozemků, jsou navrhovány pásy izolační zeleně.

Území obce v nejsevernější části protíná tok Sulovického potoka. Tento tok je zregulován a není v rámci ÚP doplněn žádnými doprovodnými břehovými porosty, což nicméně nebrání zakládání drobných vegetačních prvků podél něj. Další vodní prvky nacházející se v katastrálním území obce jsou drobné vodní plochy, které jsou součástí logistických areálů a plní funkci poldrů. Jediná vodní nádrž, která není součástí logistického areálu se nachází na křížení ulic Lidická a Okružní.

## **B.2) Kulturní hodnoty**

V obci se nachází nemovitá kulturní památka, zámek čp. 1, který je registrovaný v Ústředním seznamu kulturních památek ČR pod katalogovým číslem 1000126175. Ochranné pásmo nebylo u této památky vyhlášeno. Ochrana této památky bude při řešení nového využití a případného umístování nových staveb spočívat v uchování jejích památkově hodnotných staveb v maximálním možném rozsahu, respektování prostorového uspořádání a měřítka těchto staveb.

Jádro vsi je označeno za území s archeologickými nálezy kategorie II., jedná se tedy o území, na němž dosud nebyl prokázán výskyt archeologických nálezů, ale pravděpodobnost jejich výskytu je nadpoloviční. Ochrana území s archeologickými nálezy vyplývá z platných právních předpisů a územním plánem není ovlivněna.

## **B.3) Civilizační hodnoty**

Civilizačními hodnotami nacházejícími se v obci je především dopravní a technická infrastruktura, občanská vybavenost a veřejná prostranství, tj. součásti tzv. veřejné infrastruktury.

V obci je rozvod elektřiny, vody, plynu, a je zde vybudována kanalizační síť. V území je navrhována i nadmístní infrastruktura tohoto druhu – transformovna 110/22 kV včetně přívodního vedení.

Dopravní infrastruktura procházející územím má vysoký obecný význam. Katastrem obce prochází dálnice D6, napojení na tuto dálnici je realizováno v nedaleké obci Jeneč a v sousední Unhošti, takže obec je díky tomu dobře dopravně napojena na silniční síť.

Obec leží na železniční trati č. 120 mezi Kladnem a Prahou. Tato trať je součástí koridoru pro její modernizaci/zkapacitnění z nadřazené ÚPD, a proto jsou v územním plánu vytvořeny odpovídající podmínky proto, aby mohl být tento záměr realizován (koridor dopravní infrastruktury, rozvojové plochy pro železnici, koridor VPS).

## **C) URBANISTICKÁ KONCEPCE, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavěných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**

### **C.1) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice**

Urbanistická struktura obce je charakterizována zástavbou situovanou podél ulic Karlovarská a Lidická. Na křížení těchto dvou ulic vznikl malý park s veřejným prostorem zastupujícím funkci návsi. Obec je ulicemi Karlovarská a Lidická pomyslně rozdělena do čtyř kvadrantů. Ve třech z těchto kvadrantů převažuje funkce bydlení. V severovýchodním kvadrantu je pak umístěn park s obecním úřadem, zámecká a logistická hala.

Obec se v posledních letech rozrůstala o novou zástavbu v podobě logistických parků situovaných severovýchodně a severně od obce. V jižní části obce vznikly jednotlivé objekty rodinných domů, popřípadě samostatné zahrádky podél železniční trati, která tvoří výraznou bariéru v dalším prostupu zástavby směrem na jih.

Rozvoj obytné zástavby obce je zcela v souladu s podmínkami v řešeném území dlouhodobě uvažován jižně od železniční trati. V této části obce jsou vymezeny zastavitelné plochy Z18 a Z19, jejichž využívání na podkladu předchozí územně plánovací dokumentace již začalo formou projektové přípravy, vydáním územního rozhodnutí, parcelací v ploše, a také výstavbou infrastruktury pro zásobování pitnou vodou. Urbanistická koncepce Pavlova proto zahrnuje i vymezení koncepce pro tyto zastavitelné plochy tak, aby bylo možné je v budoucnu účelně využít. Pro obě plochy je požadováno zpracování podrobnějšího řešení v územní studii.

Základní myšlenkou urbanistické koncepce je vytvoření nového celoobecního centra – náměstí – v příhodné poloze vůči stávající sídelní zástavbě tak, aby byly vytvořeny podmínky pro provozní a sociální prolnutí obou částí obce. Kolem tohoto centrálního prostoru se bude etapovitě rozvíjet nová obytná zástavba a začleňovat občanská vybavenost. Zvolená poloha náměstí je v těžišti celého plánovaného zastavěného území, a zároveň s nejlepším potenciálem pro dopravní napojení. Při železniční zastávce, která se v návrhu nachází na okraji náměstí, jsou navrženy podmínky pro vytvoření komplexního dopravního uzlu i pro autobusovou dopravu. Zajištěna bude také prostupnost území pro pěší a cyklistickou dopravu, i prostupnost mezi jednotlivými celky zástavby.

Koncepce dopravy bude řešena tak, aby byla minimalizována tranzitní doprava přes obytné území a jednotlivé zóny byly cílové, nikoliv průjezdné. Celá nová zástavba bude připojena na komunikaci III. třídy mezi obcí Hostouň (severovýchodně od Pavlova) a obcí Unhošť (jihozápadně od Pavlova), která naváže, respektive bude ve stopě stávající komunikace. Na této komunikaci (ulici Lidická) je v centru obce Pavlov úroňová křižovatka s dřívější komunikací I/6 Praha – Karlovy Vary (Karlovarskou ulicí).

Provedení obchvatu v trase dle původní územně plánovací dokumentace se jeví jako urbanisticky i z hlediska širších vztahů jako nevhodné. Nové řešení není plošně ani směrově stabilizováno, protože posouzení nevhodnější varianty úzce souvisí s řešením hlavní rozvojové lokality, které bude ujasněno v podrobnějším měřítku územní studie. Poloha obchvatu je koordinována mimo jiné s ÚPD obce Červený Újezd, na jejímž území je pro obchvat Pavlova vymezena územní rezerva, a jedná se tak o jednu z potenciálních možností pro dopravní řešení.

Urbanistická kompozice počítá s postupným rozvolňováním hustoty a snižováním podlažnosti zástavby od centra – náměstí směrem k přechodu do nezastavěné krajiny. Tuto koncepci dořeší územní studie.

Koncept zástavby zohledňuje také hospodaření s vodou, součástí řešení jsou suché poldry a malé nádrže pro zachytávání dešťové vody.

Pozornost bude v rámci územní studie věnována plochám pro občanské vybavení, které přinesou vyšší komfort pro současné i budoucí obyvatele, a s tím i větší atraktivitu obce pro bydlení. Posílena tím bude ekonomická základna obce, sociální vazby, a sníží se potřeba motoristické dopravy za každodenními potřebami.

Urbanistická kompozice historické zástavby obce bude zachována, jedná se zejména o situování staveb podél dvou hlavních ulic a o centrální prostor na jejich křižení. Kompozice nové zástavby, která je navrhována jižně od železniční tratě, naváže na tuto urbanistickou strukturu tím, že zachová osový charakter ulice Lidická.

Výše uvedené principy budou zpřesněny při zpracování územní studie na hlavní rozvojové území (plochy Z18 a Z19). Vymezení území, které podléhá územní studii, a rámcové zadání územní studie je obsahem kapitoly L) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.

Na plochy Z18 a Z19 je vydáno rozhodnutí o umístění stavby „OBYTNÝ SOUBOR ZAHRADY PAVLOV“ z roku 2011. Na územní rozhodnutí navazovalo stavební povolení k provedení stavby vodního díla „Obytný soubor Zahrady Pavlov – propojení vodovodních řadů“, na pozemcích parc. č. 1911/1, 1911/7 v k.ú. Pavlov u Unhoště, obec Pavlov, kraj Středočeský. Stavba vodovodu byla zahájena 1. 9. 2014, následně i dokončena a zkolaudována. Na základě tohoto rozhodnutí je v platnosti původní územní rozhodnutí.

## C.2) Vymezení zastavitelných ploch

Zastavitelné plochy jsou vymezeny v grafické části územního plánu. Hranice těchto ploch zobrazuje výkres č. I Základní členění území a výkres č. II Hlavní výkres.

Územní plán navrhuje na území obce tyto zastavitelné plochy jako dostavbu nevyužitých území nebo jako plochy za hranicí zastavěného území obce:

označení plochy	kód rozdílného způsobu využití	název rozdílného způsobu využití	výměra (ha)
Z1	BV	BYDLENÍ v rodinných domech - venkovské	2,09
Z2	VS	PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ	4,40
Z3	RZ	REKREACE zahrádkové osady	1,29
Z4	BV	BYDLENÍ v rodinných domech - venkovské	1,03
Z5	BV	BYDLENÍ v rodinných domech - venkovské	0,08
Z6	BV	BYDLENÍ v rodinných domech - venkovské	0,08
Z7	BV	BYDLENÍ v rodinných domech - venkovské	0,18
Z8	OS	OBČANSKÉ VYBAVENÍ tělovýchovná a sportovní zařízení	0,26
Z9	VS	PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ	6,43
Z10	BV	BYDLENÍ v rodinných domech - venkovské	0,09
Z11	VL	VÝROBA A SKLADOVÁNÍ lehký průmysl	4,14
Z12	VL	VÝROBA A SKLADOVÁNÍ lehký průmysl	0,32
Z13	DZ	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA železniční	1,7160
Z14	DS	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA silniční	0,2932
Z15	VL	VÝROBA A SKLADOVÁNÍ lehký průmysl	0,79
Z16	DS	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA silniční	0,36
Z17	DS	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA silniční	0,40

označení plochy	kód rozdílného způsobu využití	název rozdílného způsobu využití	výměra (ha)
Z18	SM.1	SMÍŠENÉ OBYTNÉ městské	15,2723
Z19	SM.2	SMÍŠENÉ OBYTNÉ městské	16,03
Z20	OH	OBČANSKÉ VYBAVENÍ hřbitovy	0,70
Z21	TI	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA inženýrské sítě	1,01
Z22	VS	PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ	1,09

### C.3) Vymezení ploch změn v krajině

Plochy změn v krajině jsou vymezeny v grafické části územního plánu. Hranice těchto ploch zobrazuje výkres č. I Základní členění území a výkres č. II Hlavní výkres.

Územní plán navrhuje na území obce tyto plochy změn v krajině:

označení plochy	kód rozdílného způsobu využití	název rozdílného způsobu využití	výměra (ha)
K1	ZO	ZELEŇ ochranná a izolační	0,48
K2	ZO	ZELEŇ ochranná a izolační	0,77
K3	ZO	ZELEŇ ochranná a izolační	0,26
K4	ZO	ZELEŇ ochranná a izolační	0,20
K5	ZO	ZELEŇ ochranná a izolační	0,66

### C.4) Vymezení ploch přestavby

Plochy přestavby jsou vymezeny v grafické části územního plánu. Hranice těchto ploch zobrazuje výkres č. I Základní členění území a výkres č. II Hlavní výkres.

Územní plán navrhuje na území obce tyto plochy přestavby:

označení plochy	kód rozdílného způsobu využití	název rozdílného způsobu využití	výměra (ha)
P1	BV	BYDLENÍ v rodinných domech - venkovské	2,2
P2	VS	PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ	0,96

### C.5) Vymezení systému sídelní zeleně

Územní plán respektuje a chrání stabilizované plochy sídelní zeleně reprezentované plochami zeleně veřejné a doplňuje je o nově vymezené plochy zeleně ochranné a izolační K1 – K5.

Důležitou součástí systému sídelní zeleně jsou i plochy zeleně v rámci sídelní zástavby, a především v rámci zahrádkových osad, které jsou navrženy k rozšíření v ploše Z3, ale i obecně v dalších sídelních plochách.

Stávající plochy zeleně budou v obci zachovány a rozvíjeny. V nové zástavbě směrem na jih od stávající obce nejsou vymezeny nové plochy veřejné zeleně, ale jejich vymezení bude řešeno v územní studii k tomuto území. Další podmínkou pro realizaci nové zástavby jižně od stávající obce je vytvoření izolačního pásu zeleně oddělující novou zástavbu od zemědělských pozemků ve zbytku katastru obce. Tato izolační zezeň může plnit i funkci rekreační s ohledem na to, že v okolí se žádné rekreační plochy zeleně nenachází.

## **D) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití**

### **D.1) Dopravní infrastruktura**

#### **D.1.1) Silniční doprava**

Základní komunikační systém obce je dán stávající Karlovarskou ulicí (dříve silnice I/6 s dnešním označením 6J), která je na západním okraji obce (za stávajícím úroňovým přejezdem železniční trati) zaslepena a dále v souběhu s dálnicí D6 pokračuje pouze polní cesta směrem k MÚK Unhošť (exit 12) - křižovatka dálnice D6 se silnicí II/101. Kolmo ke Karlovarské ulici prochází středem obce Lidická ulice, tj. silnice č. III/0067, spojující Hostouň a Unhošť. Na Lidickou ulici je napojena Logistická ulice, která odvádí část dopravy z provozovaných průmyslových a skladových areálových ploch mimo centrum obce. Karlovarská ulice (silnice č. 6J) je na okraji obce Jeneč napojena v okružní křižovatce na silnici II/201 a přes ní na dálnici D6 ve směru na Prahu. Lidická ulice (silnice III/0067) je na východním okraji Unhoště napojena úroňovou stykovou křižovatkou na silnici II/201 a přes ní na silnici II/101 do Kladna a na dálnici D6 ve směru na Karlovy Vary. Současná silniční síť (silnice III/0067, 6J a D6) je v území stabilizována a dále rozvíjena zejména vzhledem k navrhovaným zastavitelným plochám Z18 a Z19.

Nová zástavba na plochách Z18 a Z19 bude připojena na komunikaci III. třídy mezi obcí Hostouň (severovýchodně od Pavlova) a obcí Unhošť (jihozápadně od Pavlova), která naváže, respektive bude ve stopě stávající komunikace. Na této komunikaci (ulici Lidická) je v centru obce Pavlov úroňová křižovatka s dřívější komunikací I/6 Praha – Karlovy Vary (Karlovarskou ulicí).

V rámci územní studie je třeba vyhodnotit konkrétní nárůst dopravy a navrhnout dopravní obsluhu rozvojových ploch Z18 a Z19. To je možné řešit několika variantami, pro které územní plán vytváří podmínky. Situace je koordinována s ÚPD sousední obce Červený újezd, kde je vytvořena územní rezerva pro propojení silnice I/6 se silnicí II/201. Toto trasování není uvažováno jako závazné, neboť je podmíněno dořešením dalších souvislostí včetně majetkových vztahů.

Zůstává však požadavek, že pro realizaci zástavby na plochách Z18 a Z19, které v územním plánu obce představují nejzásadnější nárůst dopravy, je třeba v rámci územní studie navrhnout etapizaci zástavby a s tím řešit v návazných stupních dokumentace rozložení dopravní obsluhy ploch do více směrů. Na úrovni územního plánu není účelné stanovit, které směry a trasy dopravní obsluhy jsou dostačující pro obsluhu území, a proto je v rámci územní studie nutné zpracování vyhledávacích studií včetně odhadovaného rozložení dopravy, odhadovaného dopravního scénáře a kapacitního posouzení křižovatek.

Z hlediska dalších zastavitelných ploch je věnována pozornost obslužení zastavitelné plochy Z15. Zaslepení stávající silnice I/6 (Karlovarská ulice) a technické požadavky při zdvoukolejnění železniční trati vyžadují vedení místní obslužné komunikace jižně od trati plochou Z18 směrem k ploše Z15. Poloha této komunikace v hlavním výkrese není závazná, pouze zajišťuje zachování dopravní obslužnosti plochy Z15 v souvislosti s modernizací trati.

Je třeba zdůraznit, že Pavlov má potenciál stát se dopravním uzlem více typů hromadné dopravy v nadmístním měřítku. Polohu takového terminálu lze očekávat právě v blízkosti železničního přejezdu na ulici Lidická, resp. v blízkosti nové železniční stanice. Proto je nutné, aby zatížení navrhované komunikace pro obsluhu plochy Z15 bylo přiměřené křížení více druhů dopravy a nepředstavovalo bariéru při

vytvoření fungujícího dopravního terminálu. Tato myšlenka je zakotvena v podmínkách využití plochy Z15.

### **D.1.2) Železniční doprava**

Řešeným územím prochází železniční trať č. 120 Praha – Kladno – Rakovník, která je ve smyslu § 3 zákona č. 266/1994 Sb., a v souladu s usnesením vlády ČR č. 766 ze dne 20. 12. 1995, zařazena do kategorie dráhy celostátní. Koridor pro přeložku a zdvoukolejnění této trati je vymezen v hlavním výkrese (č. II), stabilizované i navrhované plochy dopravní infrastruktury – železniční (DZ) jsou vymezeny jako veřejně prospěšná stavba (WD2), která je graficky znázorněna ve výkrese č. III Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací. Na této trati se v obci nachází železniční zastávka.

V současné době probíhá příprava záměru modernizace, zdvoukolejnění a elektrifikace této trati, již bylo vydáno územní rozhodnutí pro tuto stavbu, prozatím nepravomocné. Výsledkem by mělo být zvýšení výkonnosti, kvalitativních parametrů a životnosti, spolu se zvýšením bezpečnosti železničního provozu. V koridoru modernizace trati je možno vést cyklostezku.

## **D.2) Technická infrastruktura**

### **D.2.1) Zásobování vodou**

Obec je zásobena vodou z přivaděče Praha – Kladno zásobovacím řadem z čerpací stanice v Hostouni, který dál vede do Červeného Újezdu. Místní rozvodná síť je uložena v pozemních komunikacích, mimo soukromé zahrady. Veškeré zásobování obce pitnou vodou, i nových zastavitelných ploch je zajištěno z tohoto systému. Zajištění požární vody je rovněž z tohoto systému. Na vodovodních řadech v zastavěné části obce jsou rozmístěny požární hydranty; vodovodní řady s požárními hydranty budou prodlouženy do nových zastavitelných ploch.

V roce 2021 byli prověřovány kapacity technické infrastruktury. Se společností VKM proběhla konzultace ohledně zajištění potřebné kapacity vody. Bylo potvrzeno, připojovací místo v ulici Pražská. Dále byla potvrzena rezervovaná kapacita 2,33 l/s pro plochy Z18 a Z19, na základě vyjádření VKM zn. P21710030590 z 16.11.2021. Tato kapacita je dostatečná pro rozvoj celé zóny. Dále je uvažováno se zkapacitněním soustavy KSKM (Kladno – Slaný – Kralupy – Mělník), která ve výhledovém stavu může pokrývat odběry nad uvedenou kapacitu.

Předpokládaná trasa vodovodu bude pokračovat v komunikaci č. III/0067 Pavlov – Unhošť až ke konci zástavby v trubním vedení. Křížení železniční trati bude řešeno protlakem.

Nouzové zásobení vodou bude zajištěno cisternami z jiného zdroje a zvýšeným dovozem balené pitné vody.

Musí být respektována všechna ochranná pásma vodovodních řadů.

### **D.2.2) Zneškodňování odpadních vod**

Obec Pavlov je napojena na splaškovou kanalizaci zakončenou na ČOV v Hostouni. Hlavní kanalizační sběrač je veden podél silnice č. III/0067 směrem na Hostouň. Nová zástavba by měla být připojena na nově vybudovanou ČOV s kapacitou cca 7000 E.O. v jižní části území.

Souběžně s kanalizačním sběračem, podél silnice III/0067 směrem na Hostouň, je vedena dešťová kanalizace z Pavlova, a je zaústěna do Sulovického potoka (k.ú. Hostouň).



Součástí platného územního rozhodnutí pro obytný soubor zahrady Pavlov byla i související investice, a to intenzifikace ČOV Hostouň o kapacitě 2000 EO. Na ČOV Hostouň bylo vydáno stavební povolení ze dne 17. 9. 2019. Intenzifikace ČOV Hostouň dostatečně pokrývá potřeby zastavitelných ploch Z18 a Z19. Separátně je uvažováno s výstavbou vlastní ČOV o kapacitě cca 7000 EO která pokryje odběry nad kapacitu ČOV Hostouň, případně zcela umožní přepojit splaškovou kanalizaci v celé obci Pavlov do nové ČOV.

### **D.2.3) Nakládání s dešťovými vodami**

Dešťové vody z jednotlivých nemovitostí, komunikací a zpevněných ploch nebudou napojeny na systém splaškové kanalizace.

V rámci lokality Z18 a Z19, respektive všech rozvojových ploch v katastru obce Pavlov je uvažováno primárně s vlastním retenováním a vsakováním dešťových voda na pozemcích jednotlivých vlastníků nemovitostí. U ploch Z18 a Z19 bude kladen i důraz na zpětné využití dešťových vod. V případě extrémních srážek je možné uvažovat s centrální dešťovou zdrží, případně soustavou několika retenčně vsakovacích nádrží a suchých poldrů, které zajistí transformaci povodňové vlny. Z těchto centrálních nádrží pak může být proveden v případě potřeby regulovaný přepad do dešťové kanalizace směrem do Dobrovízského potoka. Toto řešení vychází z již vydaného územního rozhodnutí na „OBYTNÝ SOUBOR ZAHRADY PAVLOV“.

Nová zástavba musí být řádně odkanalizována v souladu s § 5 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů. Je třeba zabezpečit, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území zůstaly srovnatelné se stavem před výstavbou, tj. aby nemohlo docházet ke zhoršování odtokových poměrů. Toto bude v rámci ploch Z18/Z19 podrobněji řešeno mimo jiné územní studií.

### **D.2.4) Zásobování elektrickou energií**

V územním plánu se vymezuje plocha Z21 pro novou transformovnu 110/22 kV, která je zpřesněním záměru E05 ze ZÚR Středočeského kraje. Napojení nové TR bude odbočením ze stávajícího venkovního vedení 110 kV, a pro toto napojení je vymezen samostatný koridor šíře 40 m podél linie navrženého venkovního vedení VVN, pro vyvedení výkonu z transformovny je stanoven koridor o šíři cca 14 m. Vymezení koridorů je patrné z hlavního výkresu grafické části ÚP. V koridorech se stanovují tyto podmínky:

1. koridory jsou určeny pro napojení nové transformovny 110/22 kV (v ploše Z21) ze stávající distribuční sítě 110 kV, a pro vyvedení výkonu z transformovny, a dále pro stavby související a vyvolané;
2. v koridorech je nezbytné zajistit soulad s umístěním veřejné dopravní infrastruktury v plochách DZ a DS;
3. v koridorech se vylučuje umístění staveb a provádění činností, které by znemožnily, ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily umístění staveb uvedených v bodě 1., a to až do doby zprovoznění těchto staveb a vyhlášení ochranných pásem; poté se postupuje podle regulativů příslušných ploch a podle závazných právních předpisů.

Zásobování řešeného území elektrickou energií zůstane i ve výhledu nezměněno, to jest zásobení ze stávající 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 nově vybudovaném území je možno vytvořit bateriové uložení, které by ukládalo energii vyprodukovanou fotovoltaickými panely na jednotlivých objektech. Součástí infrastruktury by pak byla vlastní lokální distribuční síť elektrické energie. Projekt by tak směřoval k trvalé udržitelnosti provozu s akcentem na schopnost pokrýt podstatnou část energetické spotřeby z vlastních obnovitelných zdrojů.

#### **D.2.5) Zásobování plynem**

Pro všechny části obce jsou připravené podmínky pro zásobování zemním plynem z regulační stanice umístěné na krátké VTL odbočce z VTL DN 350 u silnice č. III/0067. Odtud budou po obci rozvedeny středotlaké plynovody 0,3 MPa. V ochranných a bezpečnostních pásmech VTL plynovodů budou podmínky veškeré výstavby řešeny v souladu s požadavky správců těchto sítí.

#### **D.2.6) Telekomunikace**

Telekomunikační síť (rozšíření, úpravy) bude provedena jako kabelová, uložená v zemi. Bude napojena na digitální ústřednu v Unhošti, případně podmíněna výstavbou satelitní ATÚ v Pavlově. Musí se jednat o řešení zajišťující plošnou síť elektronických komunikací.

#### **D.2.7) Nakládání s odpady**

Stávající systém nakládání s odpady, v současné době stanovený vyhláškou obce, se nebude měnit. V obci je shromažďován komunální odpad v běžných sběrných nádobách u jednotlivých nemovitostí a vyvážen na řízenou skládku mimo území obce. V obci Pavlov je zaveden sběr separovaného odpadu (sklo, plasty), kovového odpadu a nebezpečného odpadu.

Pro plochy komerční a výrobní zóny bude zpracován samostatný odpadový program, dle konkrétních provozů. Vzhledem k předpokládanému rozvoji sídla se doporučuje vybudování menšího recyklačního dvora, a to v severní lokalitě v ploše smíšené výrobní (VS).

#### **D.2.8) Občanské vybavení**

Současné plochy občanského vybavení využívané pro veřejnou infrastrukturu jsou stabilizované a budou respektovány.

Rozvoj občanského vybavení, charakteru veřejné infrastruktury i komerčního, je možný v rámci všech vymezených ploch změn (zastavitelných ploch a ploch přestavby) i ploch stávajících, ve kterých to připouští pro ně stanovené podmínky využití.

V budoucí zástavbě na jih od železniční trati bude občanská vybavenost situována co nejbližší původní obci tak, aby byla využitelná jak původními, tak i novými obyvateli obce. Konkrétní řešení bude obsaženo v územní studii.

#### **D.2.9) Veřejná prostranství**

Všechny stávající prostory přístupné každému bez omezení, sloužící obecnému užívání, jsou pro jejich stabilizaci a zachování budoucím generacím samostatně vymezeny jako plochy veřejných prostranství a veřejné zeleně. Plochy tohoto charakteru zkvalitňují i ostatní plochy s rozdílným způsobem využití vymezené v ZÚ, ve kterých to připouští pro ně stanovené podmínky využití.

Rozšíření veřejných prostranství s cílem zachování a zkvalitnění životního prostředí města je rovněž nezbytné v rámci vymezených rozvojových ploch, prostorově bude řešení odpovídat rozsahu a charakteru lokalit, v souladu s podmínkami využití území (veřejná prostranství je přípustné zakládat v

sídelních plochách prakticky bez omezení). V lokalitě ploch Z18 a Z19 bude řešení upřesněno v územní studii.

Veřejná prostranství v nové zástavbě budou vymezována zejména v návaznosti na občanskou vybavenost a vytvoří prostory pro setkávání.

## **E) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně**

### **E.1) Konceptce uspořádání krajiny včetně vymezených ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití**

V území je respektován charakter a struktura 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 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.

Koryta vodních toků a příkopy budou zatrubňovány pouze v případech, kde jiný postup nebude možné přiměřeně zajistit (a kromě úseků pro zajištění přístupu na pozemek a přechody dopravní infrastruktury), a bude zachována, případně doplněna doprovodná zeleň.

Koncepce si klade za úkol ctít ochranný režim biokoridorů daný podmínkami využití ploch ÚSES a nastavit širší rozmanitost krajinné mozaiky, zvyšování biodiverzity a ekologické stability (rozčlenění velkých lánů orné půdy – zatravnování, obnova prvků krajinné zeleně – mezí, remízů, apod.).

V rámci případných pozemkových úprav mohou být v plochách orné půdy 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.

### **E.2) Územní systém ekologické stability**

Navržené prvky ÚSES:

#### Nadregionální úroveň:

- V území ani v jeho blízkosti nejsou vymezeny.

#### Regionální úroveň:

- V území ani v jeho blízkosti nejsou vymezeny.

#### Lokální úroveň:

- LK v severní části území vedoucí podél Sulovického potoka, jižním směrem (částečně mimo řešené území), křížuje dálnici D6 a vede z části podél ní dále mimo řešené území.

### **E.3) Prostupnost krajiny**

#### **E.3.1) Dopravní prostupnost**

Dopravní prostupnost je realizována po síti pozemních komunikací v řešeném území, a rozvíjena bude v rámci koncepce veřejné dopravní infrastruktury ÚP, popsané v kap. D.1.

#### **E.3.2) Biologická prostupnost**

Současná biologická prostupnost území je dána převažujícím charakterem území, je omezena civilizačními prvky a krajinným pokryvem, zpravidla bez trvalé vegetace. Pro její zlepšení je zahrnut návrh ÚSES a doplnění krajinné zeleně, především formou pásů izolační zeleně podél zastavitelných ploch, komunikací, apod.

### **E.4) Protierozní opatření**

Specifická opatření tohoto druhu se nenavrhují, protože území není z hlediska eroze výrazněji ohroženo, a postačují proto pouze obecné podmínky pro využití ploch v nezastavěném území, které tato opatření umožňují.

### **E.5) Ochrana před povodněmi**

Specifická opatření tohoto druhu se nenavrhují, protože území není ohroženo tímto druhem rizik (záplavové pásmo je vymezeno v úzkém pruhu podél Sulovického potoka, mimo zastavěné a zastavitelné území). Obecně jsou protipovodňová opatření přípustná v plochách nezastavěného území, kde to bude vyhodnoceno jako účelné.

### **E.6) Rekreační plochy**

Stabilizované plochy rekreace na území obce se vyskytují jak samostatně (zahrádkové osady – plochy RZ), tak v rámci ploch obytných (BV). Tyto plochy jsou respektovány. Rekreční činnost lze rozvíjet jednak v rámci ploch určených k tomuto účelu (Z3 – využití pro zahrádkové osady), a jednak v rámci ploch obytných a smíšených obytných. Nové plochy pro volnočasovou rekreaci jsou a budou realizovány v rámci ploch zeleně a smíšených ploch, popřípadě jiných, ve kterých je takové využití přípustné.

### **E.7) Dobývání nerostů**

V území tato činnost neprobíhá ani není plánována, nejsou proto navrhovány žádné změny tohoto druhu.

**F) STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)**

Území obce Pavlov je rozděleno do ploch s rozdílným způsobem využití. Tyto navržené plochy s rozdílným způsobem využití pokrývají beze zbytku a jednoznačně celé katastrální území obce. Navržené plochy vymezuje grafická část ÚP ve výkresu č. II Hlavní výkres.

Územní plán vymezuje následující plochy s rozdílným způsobem využití:

#### **Plochy zastavěného území**

SMÍŠENÉ OBYTNÉ městské	SM.1
SMÍŠENÉ OBYTNÉ městské	SM.2
BYDLENÍ v rodinných domech – venkovské	BV
REKREACE zahrádkové osady	RZ
OBČANSKÉ VYBAVENÍ veřejná infrastruktura	OV
OBČANSKÉ VYBAVENÍ tělovýchovná a sportovní zařízení	OS
OBČANSKÉ VYBAVENÍ hřbitovy	OH
DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA silniční	DS
DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA železniční	DZ
TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA inženýrské sítě	TI
VÝROBA A SKLADOVÁNÍ lehký průmysl	VL
PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ	VS
VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ veřejná zeleň	ZV
ZELEŇ ochranná a izolační	ZO
PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ	W

#### **Plochy nezastavěného území**

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ	NZ
PLOCHY LESNÍ	NL

## F.1) Základní podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

### F.1.1) Plochy zastavěného území

#### SMÍŠENÉ OBYTNÉ městské

SM.1



Hlavní využití	<ul style="list-style-type: none"> <li>· bydlení v rodinných domech, dvojdomcích, řadových rodinných domech a bungalovech</li> <li>· bydlení v bytových domech a viladomech</li> <li>· občanské vybavení slučitelné s bydlením, sloužící zejména pro uspokojení potřeb obyvatel a uživatelů území obce</li> </ul>
Přípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> <li>· bydlení ve víceúčelových budovách</li> <li>· občanské vybavení místního i nadmístního významu včetně kulturních, školských a komerčních zařízení</li> <li>· ubytovací zařízení</li> <li>· stavby pro sport, sportovní plochy, dětská hřiště</li> <li>· veřejná prostranství</li> <li>· ochranná a izolační zeleň</li> <li>· soukromá a vyhrazená zeleň, zahrady</li> <li>· vodní plochy a toky</li> <li>· parkoviště na terénu</li> <li>· samostatné garáže nebo řadové (skupinové) garáže</li> <li>· parkovací domy</li> <li>· parkovací zakladače z vnějšku opláštěné</li> <li>· podzemní parkoviště nebo parkovací systémy - zcela nebo částečně zapuštěné do terénu</li> <li>· výstavba trafostanic a nového podzemního vedení el. energie</li> <li>· dopravní a technická infrastruktura veřejná i neveřejná</li> <li>· <b>fotovoltaické elektrárny jako dočasné stavby</b></li> <li>· protihluková opatření a stavby</li> </ul>
Podmíněně přípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> <li>· nerušící výroba / nerušící služby za podmínky, že nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše</li> <li>· chovatelská a pěstitelská činnost pro samozásobení za podmínky, že nesnižuje pohodu bydlení ve vymezené ploše</li> <li>· stavby pro rodinnou rekreaci za podmínky splnění požadavků podle § 20 odst. 4 a 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb.</li> <li>· v ochranném pásmu dráhy lze realizovat objekty a zařízení, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity, přičemž v dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech</li> </ul>

---

<b>Nepřípustné využití</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>· pozemky pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 1 000 m<sup>2</sup></li><li>· veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím</li></ul>
<b>Podmínky prostorového a funkčního uspořádání</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>· využití ploch uvedené jako přípustné a podmíněně přípustné je vázáno na prokázání v návazných stupních dokumentace, že negativně neovlivní kvalitu bydlení v lokalitě a nezpůsobí překročení hygienických limitů daných zvláštními právními předpisy</li><li>· pro každé 2 ha zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné je nutné vymezit s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m<sup>2</sup>, do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace</li><li>· u lokalit umístovaných v blízkosti zdrojů hluku musí být v navazujících stavebních a územních řízení prokázáno splnění hygienických limitů pro hluk</li><li>· KZ = 0,50; počítán z celé plochy SM.1, minimální KZ = 0,35 pro jednotlivé stavební pozemky (nebo soubory stavebních pozemků) při zachování KZ = 0,50 pro celou plochu SM.1</li><li>· výšková úroveň zástavby se směrem k okraji sídla musí postupně snižovat alespoň na úroveň dvou nadzemních podlaží po obvodu plochy, a to v částech, které navazují na nezastavěné území</li></ul>

---

**SMÍŠENÉ OBYTNÉ městské****SM.2**

<b>Hlavní využití</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· bydlení v rodinných domech, dvojdomcích, řadových rodinných domech a bungalovech</li> <li>· bydlení v bytových domech a viladomech</li> <li>· občanské vybavení slučitelné s bydlením, sloužící zejména pro uspokojení potřeb obyvatel a uživatelů území obce</li> </ul>
<b>Přípustné využití</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· bydlení ve víceúčelových budovách</li> <li>· občanské vybavení místního i nadmístního významu včetně kulturních, školských a komerčních zařízení</li> <li>· ubytovací zařízení</li> <li>· stavby pro sport, sportovní plochy, dětská hřiště</li> <li>· veřejná prostranství</li> <li>· ochranná a izolační zeleň</li> <li>· soukromá a vyhrazená zeleň, zahrady</li> <li>· vodní plochy a toky</li> <li>· parkoviště na terénu</li> <li>· samostatné garáže nebo řadové (skupinové) garáže</li> <li>· parkovací domy</li> <li>· parkovací zakladače z vnějšku opláštěné</li> <li>· podzemní parkoviště nebo parkovací systémy - zcela nebo částečně zapuštěné do terénu</li> <li>· dopravní a technická infrastruktura veřejná i neveřejná čistírna odpadních vod a provozně a technologicky související dopravní a technická infrastruktura a plochy</li> <li>· výstavba trafostanic a nového podzemního vedení el. energie —fotovoltaické elektrárny jako dočasné stavby</li> <li>·</li> </ul>
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· nerušící výroba / nerušící služby za podmínky, že nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše</li> <li>· chovatelská a pěstitelská činnost pro samozásobení za podmínky, že nesnižuje pohodu bydlení ve vymezené ploše</li> <li>· stavby pro rodinnou rekreaci za podmínky splnění požadavků podle § 20 odst. 4 a 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb.</li> </ul>
<b>Nepřípustné využití</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím</li> </ul>
<b>Podmínky prostorového a funkčního uspořádání</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· využití ploch uvedené jako přípustné a podmíněně přípustné je vázáno na prokázání v návazných stupních dokumentace, že negativně neovlivní kvalitu bydlení v lokalitě a nezpůsobí překročení hygienických limitů daných zvláštními právními předpisy</li> <li>· pro každé 2 ha zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné je nutné vymezit s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o</li> </ul>



---

výměře nejméně 1000 m<sup>2</sup>, do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace

- u lokalit umístovaných v blízkosti zdrojů hluku musí být v navazujících stavebních a územních řízení prokázáno splnění hygienických limitů pro hluk
  - KZ = 0,50; počítán z celé plochy SM.2, minimální KZ = 0,35 pro jednotlivé stavební pozemky (nebo soubory stavebních pozemků) při zachování KZ = 0,50 pro celou plochu SM.2
  - výšková úroveň zástavby se směrem k okraji sídla musí postupně snižovat alespoň na úroveň dvou nadzemních podlaží po obvodu plochy, a to v částech, které navazují na nezastavěné území
-

**BYDLENÍ v rodinných domech – venkovské****BV**

<b>Hlavní využití</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· bydlení v rodinných domech <b>venkovského charakteru</b></li> <li>· občanské vybavení veřejné místního významu</li> <li>· občanské vybavení komerčního významu</li> </ul>
<b>Přípustné využití</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· bydlení ve víceúčelových objektech</li> <li>· služební byty <del>správců objektů a nezbytného technického personálu</del> (<b>maximálně jeden služební byt v jednom objektu</b>)</li> <li>· <b>sportovní hřiště</b>, dětská hřiště, mobiliář</li> <li>· soukromé užitkové zahrady, sady</li> <li>· veřejná prostranství</li> <li>· ochranná a izolační zeleň</li> <li>· související dopravní a technická infrastruktura</li> <li>· parkoviště na terénu, řadové (skupinové) garáže, pro uspokojení potřeb kapacity dopravy v klidu obyvatel a uživatelů dané plochy</li> <li>· výstavba trafostanic a nového podzemního vedení el. energie</li> </ul>
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· nerušící výroba, nerušící služby, chovatelská činnost pro samozásobení nebo zemědělská výroba za podmínky, že svým provozováním a technickým Zřízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území</li> <li>· stavby pro rodinnou rekreaci pouze za předpokladu splnění podmínky podle § 20 odst. 4 a 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb.</li> </ul>
<b>Nepřípustné využití</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· hromadné garáže (parkovací domy) a podzemní hromadné garáže jako samostatné stavby</li> <li>· <b>dvojdomy a řadové domy</b></li> <li>· veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím</li> <li>· ubytovací zařízení</li> <li>· pozemky pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 1 000 m<sup>2</sup></li> </ul>
<b>Podmínky prostorového a funkčního uspořádání</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· minimální velikost nově vzniklých parcel pro rodinné domy je 800 m<sup>2</sup></li> <li>· součástí plochy bydlení mohou být pouze pozemky takových dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše</li> <li>· respektování současné prostorové kompozice sídla a krajiny, měřítka a kontextu okolní zástavby v dané lokalitě</li> <li>· pro každé 2 ha 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</li> <li>· u lokalit umístovaných v blízkosti zdrojů hluku musí být v navazujících stavebních a územních řízeních prokázáno splnění hygienických limitů pro hluk</li> </ul>

· KZ = 0,60; počítán z velikosti stavebního pozemku

## REKREACE zahrádkové osady

RZ



<b>Hlavní využití</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· individuální soukromé zahrady v zahrádkových osadách a koloniích, určené pro provozování zahrádkářské pěstitelské činnosti pro vlastní potřebu a spotřebu (samozásobení) a pro individuální trávení volného času</li> </ul>
<b>Přípustné využití</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· objemově drobné zahrádkové chaty a související hospodářské objekty spojené s aktivitami v zahrádkové osadě, vše bez pobytových místností, o zastavěné ploše maximálně 25,0 m<sup>2</sup>, o maximálně 1 nadzemním podlaží s vyloučením podkroví a podzemních podlaží (suterénu) a o výšce od úrovně původního terénu maximálně 6,0 m</li> <li>· veřejná prostranství</li> <li>· zeleň přírodního charakteru</li> <li>· ochranná a izolační zeleň</li> <li>· vodní plochy a toky</li> <li>· související dopravní a technická infrastruktura</li> <li>· výstavba trafostanic a nového podzemního vedení el. energie</li> </ul>
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· ...</li> </ul>
<b>Nepřípustné využití</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· skupinové (řadové) garáže, hromadné garáže (parkovací domy) a podzemní hromadné garáže jako samostatné stavby</li> <li>· stavby pro bydlení</li> <li>· veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím</li> </ul>
<b>Podmínky prostorového a funkčního uspořádání</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· součástí plochy rekreace mohou být pouze pozemky takových dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše, jsou slučitelné s rekreačními aktivitami</li> <li>· respektování současné prostorové kompozice sídla a krajiny, měřítka a kontextu okolní zástavby v dané lokalitě</li> <li>· pro každé 2 ha 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</li> <li>· výška zástavby max. 1 NP</li> <li>· zastavěná plocha pozemku budovou (budovami) max. 25 m<sup>2</sup>, resp. max. 10 %</li> <li>· výstavbu realizovat po územně ucelených etapách směrem od zastavěného území bez zbytkových enkláv zemědělské půdy v území</li> <li>· KZ = 0,80; počítán z velikosti stavebního pozemku</li> <li>· Minimální velikost stavebního pozemku (určeného pro jednu zahrádkovou chatu) je 300 m<sup>2</sup></li> </ul>

**OBČANSKÉ VYBAVENÍ veřejná infrastruktura**OV 

<b>Hlavní využití</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· občanské vybavení veřejné</li> </ul>
<b>Přípustné využití</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· občanské vybavení komerční jako doplňkové k občanskému vybavení veřejnému</li> <li>· parkoviště na terénu, hromadné garáže (parkovací domy) nebo podzemní hromadné garáže pro uspokojení potřeb kapacity dopravy v klidu uživatelů dané plochy</li> <li>· veřejná prostranství</li> <li>· ochranná a izolační zeleň</li> <li>· související dopravní a technická infrastruktura</li> <li>· výstavba trafostanic a nového podzemního vedení el. energie</li> </ul>
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· služební byty (<b>maximálně jeden služební byt v jednom objektu správců objektů a nezbytného technického personálu</b>), pokud je to nezbytné pro chod areálu/zařízení</li> </ul>
<b>Nepřípustné využití</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· skupinové (řadové) garáže jako samostatné stavby</li> <li>· komerční občanské vybavení velkoplošná a velkoprostorová, pro velkoplošný maloobchod (supermarkety, hypermarkety, megamarkety, nákupní centra) a velkoobchodní prodej, společenská a zábavní centra, výstavní areály, rozsáhlé administrativní areály a jiné komerční stavby a areály s vysokými nároky na dopravní obslužnost</li> <li>· veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím</li> </ul>
<b>Podmínky prostorového a funkčního uspořádání</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· respektování současné prostorové kompozice sídla a krajiny, měřítka a kontextu okolní zástavby v dané lokalitě</li> <li>· pro každé 2 ha 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</li> <li>· výstavbu realizovat po územně ucelených etapách směrem od zastavěného území bez zbytkových enkláv zemědělské půdy v území</li> <li>· zastavěná plocha komerčního vybavení max. 1000 m<sup>2</sup> na jeden objekt</li> <li>· KZ = 0,35</li> </ul>

**OBČANSKÉ VYBAVENÍ tělovýchovná a sportovní zařízení****OS**



<b>Hlavní využití</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport pro rekreační, tréninkový, výkonnostní i vrcholový sport</li> </ul>
<b>Přípustné využití</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>občanské vybavení komerčního malého rozsahu v přímé souvislosti s tělovýchovnými a sportovními zařízeními (např. veřejné stravování, specializovaná zařízení maloobchodu, ubytovací zařízení, komerční služby, zdravotnické služby, administrativa, apod.)</li> <li>veřejná prostranství</li> <li>ochranná a izolační zeleň</li> <li>vodní plochy a toky</li> <li>související dopravní a technická infrastruktura</li> <li>parkoviště na terénu, hromadné garáže (parkovací domy) nebo podzemní hromadné garáže pro uspokojení potřeb kapacity dopravy v klidu uživatelů dané plochy</li> <li>výstavba trafostanic a nového podzemního vedení el. energie</li> </ul>
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>služební byty (maximálně jeden služební byt v jednom objektu) <del>správců objektů a nezbytného technického personálu,</del> pokud je to nezbytné pro chod areálu/zařízení.</li> </ul>
<b>Nepřípustné využití</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>skupinové (řadové) garáže jako samostatné stavby</li> <li>veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím</li> </ul>
<b>Podmínky prostorového a funkčního uspořádání</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>respektování současné prostorové kompozice sídla a krajiny, měřítka a kontextu okolní zástavby v dané lokalitě</li> <li>pro každé 2 ha 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</li> </ul>

**OBČANSKÉ VYBAVENÍ hřbitovy**OH 

<b>Hlavní využití</b>	· veřejná a vyhrazená pohřebiště
<b>Přípustné využití</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· urnové háje</li> <li>· vsypové a rozptylové loučky</li> <li>· lesní hřbitovy</li> <li>· obřadní síně</li> <li>· krematoria</li> <li>· další objekty a zařízení sloužící pro provoz pohřebiště</li> <li>· církevní stavby a zařízení (kostel, kaple)</li> <li>· ochranná a izolační zeleň</li> <li>· vodní plochy a toky</li> <li>· veřejná prostranství</li> <li>· související dopravní a technická infrastruktura</li> <li>· parkoviště na terénu, hromadné garáže (parkovací domy) nebo podzemní hromadné garáže pro uspokojení potřeb dopravy v klidu obyvatel a uživatelů dané plochy</li> <li>· výstavba trafostanic a nového podzemního vedení el. energie</li> </ul>
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	· ...
<b>Nepřípustné využití</b>	· veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím
<b>Podmínky prostorového a funkčního uspořádání</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· respektování současné prostorové kompozice sídla a krajiny, měřítka a kontextu okolní zástavby v dané lokalitě</li> <li>· respektování stávající vzrostlé zeleně</li> <li>· pro každé 2 ha 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</li> </ul>

**DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA silniční****DS**



<b>Hlavní využití</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· silniční pozemky dálnic, silnic I., II. a III. třídy, resp. místních komunikací I. a II. třídy včetně součástí komunikace jako náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty apod.</li> <li>· stavby a zařízení pro dopravu v klidu (jednotlivé garáže, parkoviště na terénu, řadové (skupinové) garáže, podzemní garáže, hromadné garáže – parkovací domy)</li> <li>· plochy a zařízení dopravní vybavenosti (autobusová nádraží, terminály hromadné dopravy osob, autobusové zastávky, areály údržby pozemních komunikací, čerpací stanice pohonných hmot)</li> </ul>
<b>Přípustné využití</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· silniční pozemky místních komunikací III. a IV. třídy a účelových komunikací včetně součástí komunikace jako náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty apod.</li> <li>· výroba a skladování pro činnosti přímo související s dopravní vybaveností silniční</li> <li>· komunikace pro chodce a cyklisty včetně pěších a cyklistických lávek, nadchodů či podchodů</li> <li>· účelové komunikace</li> <li>· protihluková opatření (protihlukové stěny, protihlukové ochranné valy)</li> <li>· ochranná a izolační zeleň</li> <li>· veřejná prostranství</li> <li>· související dopravní a technická infrastruktura</li> <li>· výstavba trafostanic a nového podzemního vedení el. energie</li> </ul>
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· ...</li> </ul>
<b>Nepřípustné využití</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím</li> </ul>
<b>Podmínky prostorového a funkčního uspořádání</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· respektování současné prostorové kompozice sídla a krajiny, měřítka a kontextu okolní zástavby v dané lokalitě</li> <li>· vhodné a citlivé začlenění do krajiny a celkové struktury sídla s použitím doprovodné zeleně</li> </ul>

**DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA železniční****DZ**  

<b>Hlavní využití</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· obvod dráhy vč. veškerých nezbytných součástí (náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, kolejiště)</li> <li>· stavby a zařízení vybavenosti pro drážní dopravu (železniční stanice a zastávky, nástupiště, provozní a správní budovy dráhy)</li> </ul>
<b>Přípustné využití</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· ochranná a izolační zeleň</li> <li>· výroba a skladování pro činnosti přímo spojené s provozem drážní dopravy</li> <li>· drážní depa, překladiště</li> <li>· služební byt (<b>maximálně jeden služební byt v jednom objektu</b>) <del>u správce objektů či nezbytného technického personálu, pokud je to nezbytné pro chod areálu/zařízení</del></li> <li>· protihluková opatření (protihlukové stěny, protihlukové ochranné valy)</li> <li>· čerpací stanice pohonných hmot</li> <li>· komunikace pro chodce a cyklisty včetně pěších a cyklistických lávek, nadchodů či podchodů</li> <li>· veřejná prostranství</li> <li>· související dopravní infrastruktura silniční (silnice, místní a účelové komunikace)</li> <li>· související technická infrastruktura</li> <li>· výstavba trafostanic a nového podzemního vedení el. energie</li> </ul>
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· ...</li> </ul>
<b>Nepřípustné využití</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím</li> </ul>
<b>Podmínky prostorového a funkčního uspořádání</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· respektování současné prostorové kompozice sídla a krajiny, měřítka a kontextu okolní zástavby v dané lokalitě</li> <li>· vhodné a citlivé začlenění do krajiny a celkové struktury sídla s použitím doprovodné zeleně</li> </ul>





## VÝROBA A SKLADOVÁNÍ lehký průmysl

VL  

<b>Hlavní využití</b>	· lehká výroba bez negativního vlivu na životní prostředí, skladování
<b>Přípustné využití</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· malé a střední podnikání</li> <li>· drobná řemeslná výroba</li> <li>· výrobní a nevýrobní služby</li> <li>· věda a výzkum, vývoj a inovace ve vazbě na průmysl</li> <li>· podnikatelské inkubátory</li> <li>· podniková administrativa a komerční služby pro zaměstnance</li> <li>· podnikové vzorkové prodejny</li> <li>· zařízení stravování dalšího vybavení pro zaměstnance</li> <li>· parkoviště, řadové (skupinové nebo hromadné garáže pro zaměstnance a návštěvníky</li> <li>· odstavné zpevněné plochy a parkoviště pro nákladní dopravu</li> <li>· ochranná, izolační a vnitroareálová zeleň</li> <li>· zařízení požární ochrany včetně umělých vodních ploch</li> <li>· čerpací stanice pohonných ploch</li> <li>· stavby a zařízení odpadového hospodářství, s výjimkou skladování nebezpečných odpadů</li> <li>· veřejná prostranství</li> <li>· související dopravní a technická infrastruktura</li> <li>· výstavba trafostanic a nového podzemního vedení el. energie</li> </ul>
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· fotovoltaické zařízení pro výrobu elektrické energie ze slunce za podmínky umístění fotovoltaických panelů na střechách výrobních a skladových objektů</li> <li>· služební byt (<b>maximálně jeden služební byt v jednom objektu</b>) <del>správce objektů a nezbytného technického personálu</del>, pokud je to nezbytné pro chod areálu/zařízení</li> </ul>
<b>Nepřípustné využití</b>	· veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím
<b>Podmínky prostorového a funkčního uspořádání</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· respektování současné prostorové kompozice sídla a krajiny, měřítka a kontextu okolní zástavby v dané lokalitě</li> <li>· výstavbu realizovat po územně ucelených etapách směrem od zastavěného území bez zbytkových enkláv zemědělské půdy v území</li> <li>· respektování limitů využití území, zejména limitů ochrany přírody a krajiny</li> <li>· KZ = 0,35</li> </ul>

## PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ

VS  

<b>Hlavní využití</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· lehká výroba bez negativního vlivu na životní prostředí</li> </ul>
<b>Přípustné využití</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· malé a střední podnikání</li> <li>· drobná řemeslná výroba</li> <li>· výrobní a nevýrobní služby</li> <li>· věda a výzkum, vývoj a inovace ve vazbě na průmysl</li> <li>· podnikatelské inkubátory</li> <li>· skladování výhradně pro potřeby související lehké výroby</li> <li>· podniková administrativa a komerční služby pro zaměstnance</li> <li>· podnikové vzorkové prodejny</li> <li>· zařízení stravování dalšího vybavení pro zaměstnance</li> <li>· parkoviště, řadové (skupinové nebo hromadné garáže pro zaměstnance a návštěvníky</li> <li>· odstavné zpevněné plochy a parkoviště pro nákladní dopravu</li> <li>· ochranná, izolační a vnitroareálová zeleň</li> <li>· zařízení požární ochrany včetně umělých vodních ploch</li> <li>· čerpací stanice pohonných ploch</li> <li>· stavby a zařízení odpadového hospodářství, s výjimkou skladování nebezpečných odpadů</li> <li>· veřejná prostranství</li> <li>· související dopravní a technická infrastruktura</li> <li>· výstavba trafostanic a nového podzemního vedení el. energie</li> </ul>
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· fotovoltaické zařízení pro výrobu elektrické energie ze slunce za podmínky umístění fotovoltaických panelů na střechách výrobních a skladových objektů</li> <li>· služební byt (<b>maximálně jeden služební byt v jednom objektu</b>) <del>správce objektů a nezbytného technického personálu</del>, pokud je to nezbytné pro chod areálu/zařízení</li> </ul>
<b>Nepřípustné využití</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím</li> </ul>
<b>Podmínky prostorového a funkčního uspořádání</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· respektování současné prostorové kompozice sídla a krajiny, měřítko a kontextu okolní zástavby v dané lokalitě</li> <li>· výstavbu realizovat po územně ucelených etapách směrem od zastavěného území bez zbytkových enkláv zemědělské půdy v území</li> <li>· respektování limitů využití území, zejména limitů ochrany přírody a krajiny</li> <li>· KZ = 0,35</li> </ul>

**ZELEŇ ochranná a izolační****ZO**

<b>Hlavní využití</b>	· ochranná a izolační zeleň
<b>Přípustné využití</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· dětská hřiště</li> <li>· komunikace pro chodce a cyklisty</li> <li>· <del>účelové komunikace</del></li> <li>· vodní plochy a toky</li> <li>· drobná architektura</li> <li>· protihluková opatření, protihlukové stěny, protihlukové ochranné valy</li> <li>· protipovodňová opatření</li> <li>· trvalé travní porosty</li> <li>· stavby umístitelné v rámci nezastavěného území</li> <li>· veřejná prostranství</li> <li>· <del>související</del> dopravní a technická infrastruktura</li> <li>· výstavba trafostanic a nového podzemního vedení el. energie</li> </ul>
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	· ...
<b>Nepřípustné využití</b>	· veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím
<b>Podmínky prostorového a funkčního uspořádání</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· respektování měřítka, morfologie a uspořádání prostoru</li> <li>· respektování současné prostorové kompozice sídla, krajiny a systému sídelní zeleně</li> <li>· respektování prvků ÚSES</li> </ul>

**PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ****W****W**

<b>Hlavní využití</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· vodní plochy a toky</li> </ul>
<b>Přípustné využití</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· objekty a zařízení související s využíváním vodních zdrojů</li> <li>· vodohospodářské stavby a zařízení přímo související s vodními toky nebo vodními plochami (jezy, stavidla, hráze, mola přemostění, lávky)</li> <li>· provozní pásma pro údržbu vodních ploch a toků</li> <li>· břehové a doprovodné porosty, doprovodná zeleň podél vodotečí a vodních ploch</li> <li>· komunikace pro chodce a cyklisty včetně pěších a cyklistických lávek</li> <li>· drobná architektura</li> <li>· protipovodňová opatření (poldry, zemní valy, ochranné protipovodňové hráze a zdi apod.)</li> <li>· související dopravní a technická infrastruktura</li> <li>· stavby umístitelné v rámci nezastavěného území</li> <li>· výstavba trafostanic a nového podzemního vedení el. energie</li> </ul>
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· rekreační využívání vodních ploch a toků za podmínky respektování zájmů ochrany přírody a krajiny</li> </ul>
<b>Nepřípustné využití</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím</li> <li>· nepřípustné je jakékoliv narušení hydrických a biologických poměrů vodních toků</li> <li>· nepřípustné je omezení minimálních zůstatkových průtoků přehrazováním toků a zadržování průtoků ve vodních zdržích</li> </ul>
<b>Podmínky prostorového a funkčního uspořádání</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· respektování současné prostorové kompozice sídla, krajiny a systému sídelní zeleně</li> <li>· respektování prvků ÚSES</li> </ul>

## F.1.2) Plochy nezastavěného území

## PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

NZ NZ

<b>Hlavní využití</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· pozemky zemědělského půdního fondu využívané pro zemědělskou produkci</li> </ul>
<b>Přípustné využití</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· nezbytné stavby a zařízení pro skladování plodin či pro úkryt hospodářských zvířat</li> <li>· protierozní opatření snižující vodní a větrnou erozi, včetně eliminace rizik záplav extravilánovými vodami</li> <li>· vodní toky a plochy včetně doprovodné zeleně</li> <li>· vodní plochy pro chovné účely</li> <li>· stavby umístitelné v nezastavěném území určené ke snížení nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků</li> <li>· ochranná a izolační zeleň</li> <li>· komunikace pro chodce a cyklisty</li> <li>· účelové komunikace</li> <li>· drobná architektura</li> <li>· související dopravní a technická infrastruktura</li> <li>· výstavba trafostanic a nového podzemního vedení el. energie</li> </ul>
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· ...</li> </ul>
<b>Nepřípustné využití</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím</li> </ul>
<b>Podmínky prostorového a funkčního uspořádání</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· respektování současné kompozice a charakteru okolní krajiny</li> <li>· citlivé začlenění do krajiny s použitím doprovodné, ochranné a izolační zeleně</li> <li>· respektování prvků ÚSES</li> </ul>

**PLOCHY LESNÍ****NL****NL**

<b>Hlavní využití</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· lesní porosty v souvislých celcích i izolovaných segmentech plnicí funkci lesa (zejména pozemky určené k plnění funkcí lesa)</li> </ul>
<b>Přípustné využití</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· stavby a zařízení lesního hospodářství</li> <li>· vodní toky a plochy</li> <li>· trvalé travní porosty</li> <li>· účelové komunikace</li> <li>· komunikace pro chodce a cyklisty</li> <li>· stavby umístitelné v nezastavěném území</li> <li>· drobná architektura</li> </ul>
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· nepobytová rekreace na plochách lesního charakteru</li> </ul>
<b>Nepřípustné využití</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím</li> </ul>
<b>Podmínky prostorového a funkčního uspořádání</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· respektování současných biotopů, kompozice a charakteru krajiny a všech stávajících přírodních hodnot</li> <li>· respektování prvků ÚSES</li> <li>· žádné stavby nesmí narušit plnění funkcí, pro které byly lesy vyhlášeny (§ 15 odst. 2 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně některých zákonů (lesní zákon) ve znění pozdějších úprav)</li> </ul>

## F.2) Specifické podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Vymezené zastavitelné plochy Z18 a Z19 s funkčním využitím návrhové plochy smíšené obytné – městské jsou vázány podmínkou jejich využití vypracováním územní studie.

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:

- jev ÚAP č. 102a – ochranné pásmo (OP) leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb, o územním plánování a stavebním řádu). Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

**Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení §175 zákona č. 183/2006 Sb. (jev ÚAP č. 119).**

Na celém správním území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice...)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrad, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

### Plochy Z5, Z6, Z7

stavby se stanovenými hygienickými limity hladin hluku v chráněném venkovním prostoru a v chráněných venkovních prostorech staveb dle platných právních předpisů pouze za podmínky:

- prokázání splnění stanovených hygienických limitů hladin hluku v chráněném venkovním prostoru (např. akustickou studií) a v chráněných venkovních prostorech staveb dle platných právních předpisů
- v případě nesplnění stanovených hygienických limitů hladin hluku budou případná potřebná protihluková opatření realizována na náklady investora budoucí výstavby

### Plochy Z9 a Z15

- u staveb a provozů v rámci ploch budou provedena opatření tak, aby nedošlo k ovlivnění okolních ploch pro bydlení hlukem a emisemi nad limity stanovené právními předpisy, jejichž zdrojem jsou stavby a provoz v plochách
- v případě, že nebude možné zajistit podmínku uvedenou v předchozí odrážce, bude nezbytné realizovat opatření snižující zátěž hlukem a emisemi ze staveb a provozů v plochách na náklady investora (např. protihlukové zdi, izolační zeleň apod.)

## G) 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

Územní plán vymezuje tyto veřejně prospěšné stavby, pro kterou lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

kód VPS	veřejně prospěšná stavba	účel vyvlastnění	katastrální území
VT1	transformovna 110/22 kV a koridor napojovacího vedení 110 kV	Technická infrastruktura	Pavlov u Unhoště
WD2	modernizace železniční tratě č. 120	Dopravní infrastruktura	Pavlov u Unhoště

## H) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, s uvedením, v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona

Územní plán vymezuje tuto veřejně prospěšnou stavbu, pro kterou lze uplatnit předkupní právo:

kód VPS	veřejně prospěšná stavba	parcelní čísla dotčených pozemků	katastrální území	subjekt, pro který se stanovuje předkupní právo
PO1	zřízení obecního hřbitova, občanské vybavení – hřbitovy (plocha Z22)	564/4	Pavlov u Unhoště	Obec Pavlov
WD2	modernizace železniční tratě č. 120	444, 452/1, 452/2, 492/10, 489/1, 484/2, 474/8, 474/9, 473/13, 474/1, 474/14, 473/17, 473/18, 473/4, 473/288, 473/23, 473/22, 473/24, 473/27, 473/25, 473/26, 482/26, 564/6, 564/12, 564/11, 564/10, 564/2, 1897/1	Pavlov u Unhoště	Správa železnic, státní podnik (nebo nástupnická organizace)

## I) STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODSŤ. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Územní plán nestanovuje kompenzační opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.



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

Územní plán nevymezuje žádné plochy ani koridory územních rezerv.

## K) VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI

Územní plán obce Pavlov nevymezuje žádné rozvojové plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci.

## L) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

Územní plán vymezuje plochy, ve kterých je rozhodování v území podmíněno zpracováním územní studie v jižní části území obce Pavlov. Hranice ploch, pro které je třeba vypracovat územní studii US1 a US2 je znázorněna v grafické části územního plánu ve výkresu č. I Výkres základního členění území a ve výkresu č. II. Hlavní výkres.

Územní plán stanovuje tyto podmínky pro zpracování ~~výše uvedené územní studie~~ územních studií (shodně pro studii US1 i US2):

- územní studie bude zpracována vždy společně pro všechny plochy změn se stanovenou podmínkou zpracování dané územní studie;
- územní studie prověří a zohlední ve svém řešení širší vazby plochy, resp. ploch vymezených pro zpracování územní studie;
- územní studie prověří a navrhne podrobné urbanistické uspořádání plochy, resp. ploch vymezených pro zpracování územní studie, tedy navrhne vymezení veřejných prostranství, vymezení pozemků a stanoví způsob využití a prostorové uspořádání zástavby na pozemcích;
- územní studie navrhne dopravní obslužnost a způsob zásobování plochy, resp. ploch vymezených pro zpracování územní studie systémy technické infrastruktury;
- územní studie poskytne podklad pro provedení ~~provede~~ akustické studie (k doložení splnění hygienických limitů pro hluk) a doloží splnění hlukových limitů, rozptylové studie a doloží splnění imisních limitů v místech výstavby obytných domů; pro další stupně dokumentace, která bude zpracována v dalších stupních dokumentace, a bude tak předcházet realizaci výstavby v ploše;-
- územní studie přesněji specifikuje objekty občanské vybavenosti s cílem minimalizace vyvolané dopravy, vymezit plochy zeleně, která by posílila možnosti rekreace, vytvořila funkční systém ÚSES, posílila retenční schopnost území obce a odstínila plochy průmyslové výroby;
- lokalizovat nové plochy pro místní komunikace, které 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 73 6110 tak, aby jejich šířky, poloměry zatáček a rozměry křižovatek vždy umožnily bezpečný průjezd hasičských vozidel;

- **prověřit** zajištění vody k hasebním účelům;
- prověření plynofikace;
- při koordinaci jednotlivých sítí musí být zohledněno ochranné pásmo vodovodu a kanalizace dle vodního zákona;
- 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 předpokládanému centru odběru včetně tras vedení VN a NN;
- prověřit i jiný druh odkanalizování než pouze na ČOV v Hostouni;
- zpracovat **podklady pro** akustickou studii dokládající splnění hyg. limitů pro hluk v souladu s požadavky § 30 zákona a §12 nařízení vlády č. 272/2011 Sb. o ochraně před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů, —  **která bude zpracována v dalších stupních dokumentace, a bude tak předcházet realizaci výstavby v ploše;-**
- **stanovit etapizaci výstavby v ploše s cílem vyloučit tvorbu izolované zástavby bez dostatečného provázání s dříve zastavěnými plochami; v rámci etapizace bude rozhodnuto o nejvhodnějším postupu výstavby objektů občanského vybavení tak, aby nedošlo k průběžnému ani celkovému deficitu této infrastruktury, a to i z hlediska širších vztahů (nemohlo vlivem využití plochy dojít ke zřetelnému kapacitnímu nedostatku občanského vybavení v obci Pavlov nebo okolních obcích);**
- alespoň 1 % celkového součtu hrubé podlažní plochy objektů bude vyhrazeno pro občanské vybavení; alespoň 1 % celkové výměry plochy bude vyhrazeno pro veřejnou sportovní občanskou vybavenost; splnění tohoto požadavku bude posuzováno pro celou plochu jako celek bez ohledu na etapizaci.
- **prověřit vedení stezky pro cyklisty podél silnice č. III/0067.**

#### Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb

Podmínky pro plošné umístění rodinných domů, doplňkových staveb a zpevněných ploch:

- Při řešení zástavby bude stanovena stavební čára pro vytvoření jednotné stavební linie.

Výše uvedené podmínky je třeba chápat jako urbanistické a nenahrazují řešení souladu s jinými podmínkami vyplývajícími z obecně závazných předpisů, jako je například požární ochrana, veřejné zdraví a podobně.

#### Podmínky pro prostorové uspořádání rodinných domů a jejich architektonické řešení

- Územní plán stanovuje, že maximální podlažnost objektů je jedno nadzemní podlaží a podkroví, s možností vytvoření jednoho podzemního podlaží.
- Na stavebním pozemku nebudou prováděny násypy s cílem uměle zvýšit výškové uspořádání pozemku, přípustné jsou pouze takové terénní úpravy, které jsou vyvolány technickými potřebami odvodnění území, napojení na dopravní technickou infrastrukturu, bezbariérového přístupu a podobně.
- Úroveň 1. nadzemního podlaží objektu rodinného domu nebude výše než 50 cm od úrovně nejvyššího bodu okolního upraveného terénu měřeného v místě průmětu obvodové konstrukce objektu rodinného domu do upraveného terénu.
- Barevnost použitých materiálů bude vycházet z přírodních odstínů bez výrazné barevnosti a

nepřirozené sytosti.

#### Plochy pro dopravu v klidu

- Parkování a garážování je nezbytné zajistit vždy na vlastním pozemku
- U rodinných domů 2 parkovací stání v případě RD s jedním bytem, 4 parkovacích stání v případě RD se dvěma byty.

#### Veřejná prostranství lokálního významu

- Při návrhu parcelace zastavitelných ploch bydlení se vždy uplatní požadavek na vymezení plochy lokálního veřejného prostranství ve smyslu § 7 vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území – a to následujícím způsobem: veřejné prostranství bude vymezeno v rozsahu min. 5 % výměry řešeného území **studie**. Pokud je to možné, lze pro sousedící pozemky zastavitelných ploch lokalizaci veřejného prostranství stanovit dohodou o parcelaci, plánovací smlouvou, územní studií nebo regulačním plánem – a to tak, aby její velikost dosahovala optimálně cca 1000 až 2000 m<sup>2</sup>, tj. přibližně pro každé 2 až 4 ha zastavitelné plochy a zastavěného území – s ohledem na její optimální pěší dostupnost. Přitom je vhodné zohlednit konfiguraci terénu, kompoziční vztahy, místní atraktivitu území, případně předpoklady pro lokální vybavenost. Do výměry veřejného prostranství se nezapočítává plocha pozemních komunikací.

#### Plochy zeleně soukromé vyhrazené

- V rámci územní studie bude zpracován i projekt sadových úprav pro lokality, minimálně 30 % území bude tvořeno i zelení s keřovým a stromovým patrem.
- Lokalita bude průchozí jako celek, nelze ji celou oplotit, pouze případné prvky pro sport.

Územní plán stanovuje lhůtu pro vložení dat o vymezené územní studii do evidence územně plánovací činnosti nejpozději do 31. 12. 2028.

Plochy, v nichž je prověření změn jejich využití zpracováním územní studie podmínkou pro rozhodování, jsou vymezeny v grafické části Územního plánu Pavlov ve výkrese I. Výkres základního členění území.

## M) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9 vyhlášky 500/2006 sb., stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání

Územní plán obce Pavlov nevymezuje žádnou plochu ani koridor, pro které by bylo podmínkou pro rozhodování o jejich využití pořízení a vydání regulačního plánu.

## N) STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Územní plán nestanovuje etapizaci výstavby.

## O) VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB

Územní plán nevymezuje na území obce žádnou architektonicky nebo urbanisticky významnou stavbu, pro kterou by mohl zpracovat architektonickou část projektové dokumentace pouze autorizovaný architekt.

## P) ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část Územního plánu Pavlov je vypracována v rozsahu 43 stran textu.

Grafická část Územního plánu Pavlov obsahuje následující výkresy:

I. Výkres základního členění	1 : 5 000
II. Hlavní výkres	1 : 5 000
III. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000