



ÚZEMNÍ PLÁN PAVLOV

ODŮVODNĚNÍ OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY



ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

OZNAČENÍ SPRÁVNÍHO ORGÁNU, KTERÝ ÚZEMNÍ PLÁN VYDAL

Zastupitelstvo obce Pavlov, Obec Pavlov, Lidická 65, 273 51 Pavlov

DATUM NABYTÍ ÚČINNOSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU

13.06.2023

JMÉNO A PŘÍJMENÍ, FUNKCE OPRÁVNĚNÉ ÚŘEDNÍ OSOBY POŘIZOVATELE

Josef Kozel
starosta obce

OTISK ÚŘEDNÍHO RAZÍTKA A PODPIS OPRÁVNĚNÉ ÚŘEDNÍ OSOBY POŘIZOVATELE



OBSAH

POSTUP POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU	6
NÁLEŽITOSTI DLE § 53 ZÁKONA Č. 183/2006 SB., O ÚZEMNÍM PLÁNOVÁNÍ A STAVEBNÍM ŘÁDU (STAVEBNÍ ZÁKON).....	6
a) VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ PODLE ODS. 4 § 53 STAVEBNÍHO ZÁKONA.....	6
a.a) SOULAD ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE, ÚZEMNÍM ROZVOJOVÝM PLÁNEM A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM	6
a.b) SOULAD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	18
a.c) SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ	18
a.d) SOULAD S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ	18
b) ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ.....	22
c) STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA	23
d) SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY	23
e) KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY.....	23
e.1) ÚVOD	23
e.2) ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ	23
e.2.a) Vymezení zastavěného území.....	23
e.2.b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	23
e.2.b.1) Přírodní hodnoty.....	25
e.2.b.2) Kulturní hodnoty.....	26
e.2.b.3) Civilizační hodnoty.....	26
e.2.c) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavěných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	27
e.2.c.1) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice	27
e.2.c.2) Vymezení zastavitelných ploch	31
e.2.c.3) Vymezení ploch změn v krajině.....	34
e.2.c.4) Vymezení ploch přestavby	35
e.2.c.5) Vymezení systému sídelní zeleně	35
e.2.c.6) Požadavky civilní ochrany.....	36

e.2.d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití.....	37
e.2.d.1) Dopravní infrastruktura	37
e.2.d.1.1) Silniční doprava.....	37
e.2.d.1.2) Železniční doprava	40
e.2.d.2) Technická infrastruktura	42
e.2.d.2.1) Vodní hospodářství	42
e.2.d.2.2) Zneškodňování odpadních vod	42
e.2.d.2.3) Zásobování elektrickou energií	42
e.2.d.2.4) Zásobování plynem	43
e.2.d.2.5) Telekomunikace	43
e.2.d.2.6) Nakládání s odpady.....	43
e.2.d.2.7) Občanské vybavení	43
e.2.d.2.8) Veřejná prostranství	44
e.2.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	44
e.2.e.1) Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezených ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití.....	44
e.2.e.2) Územní systém ekologické stability	44
e.2.e.3) Prostupnost krajiny	45
e.2.e.3.1) Dopravní prostupnost	45
e.2.e.3.2) Biologická prostupnost	45
e.2.e.4) Protierozní opatření.....	45
e.2.e.5) Ochrana před povodněmi	45
e.2.e.6) Rekreace	45
e.2.e.7) Dobývání nerostů.....	45
e.2.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).....	46
e.2.f.1) Základní podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.....	46
e.2.f.1.1) Plochy zastavěného území.....	46
e.2.f.1.2) Plochy nezastavěného území.....	46

e.2.f.2) Specifické podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	46
e.2.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	47
e.2.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 ...	47
e.2.i) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 Stavebního zákona	48
e.2.j) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření	48
e.2.k) Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci.....	48
e.2.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	48
e.2.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	48
e.2.n) Stanovení pořadí změn v území (etapizace)	48
e.2.o) Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb	48
e.2.p) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	49
f) VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITENÝCH PLOCH	49
NÁLEŽITOSTI DLE PŘÍLOHY Č. 7 K VYHLÁŠCE Č. 500/2006 SB., O ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADECH, ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACI A O ZPŮSOBU EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI.....	53
a) VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ	53
a.1) OBEC PAVLOV V SYSTÉMU OSÍDLENÍ	53
a.2) OBEC PAVLOV V KRAJINNÉ STRUKTUŘE	54
a.3) ŠIRŠÍ DOPRAVNÍ VAZBY OBCE PAVLOV	54
a.4) ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY	55
b) VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ	55
b.1) VÝBĚR NEJVHODNĚJŠÍ VARIANTY A PODMÍNKY K JEJÍ ÚPRAVĚ V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE § 51 Odst. 2 STAVEBNÍHO ZÁKONA	57
b.2) POKYNY PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE § 51 Odst. 3 STAVEBNÍHO ZÁKONA	57
b.3) POKYNY PRO PŘEPRACOVÁNÍ NÁVRHU V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE § 53 Odst. 3 STAVEBNÍHO ZÁKONA.....	57
b.4) POKYNY K ÚPRAVĚ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE § 54 Odst. 3 STAVEBNÍHO ZÁKONA.....	57

b.5) ROZHODNUTÍ O POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU NEBO JEHO ZMĚNY A O JEJÍM OBSAHU V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE § 55 Odst. 3 STAVEBNÍHO ZÁKONA.....	57
c) VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 Odst. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ.....	57
d) VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ	57
e) VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA	58
e.1) POUŽITÁ METODIKA	58
e.2) STRUKTURA PŮDNÍHO FONDU V ÚZEMÍ.....	58
e.3) AGRONOMICKÁ KVALITA PŮD.....	59
e.4) INVESTICE DO PŮDY.....	59
e.5) ÚDAJE O AREÁLECH A OBJEKTECH STAVEB ZEMĚDĚLSKÉ PRVOVÝROBY	59
e.6) USPOŘÁDÁNÍ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU A POZEMKOVÉ ÚPRAVY.....	59
e.7) OPATŘENÍ K ZAJIŠTĚNÍ EKOLOGICKÉ STABILITY.....	60
e.8) VYHODNOCENÍ DŮSLEDKŮ KONCEPCE ÚZEMNÍHO PLÁNU NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND 60	
e.8.a) ZDŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉHO ŘEŠENÍ	62
e.8.b) POPIS LOKALIT PŘEDPOKLÁDANÉHO ZÁBORU ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU A ODŮVODNĚNÍ JEJICH ZAHRNUTÍ DO KONCEPCE ÚZEMNÍHO PLÁNU	62
e.10) VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND	68
e.11) VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA.....	68
ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ SAMOSTATNÉHO ODŮVODNĚNÍ	69
VYHODNOCENÍ PŘÍPOMÍNEK	69

POSTUP POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Zastupitelstvo obce svým usnesením č. 4a/06/2021/3 na veřejném zasedání zastupitelstva obce Pavlov dne 25. 06. 2021 rozhodlo pořídit územní plán. Současně usnesením č.4b/06/2021/3 určilo starostu obce pana Josefa Kozla jako „určeného zastupitele“. Zpracovatelem územního plánu obce je VISIO, spol. s r.o., Šípkova 849, 533 41 Lázně Bohdaneč a jeho autorský kolektiv Ing. arch. Marek Janatka, Ph.D., autorizovaný architekt ČKA (A1) 03 432, Petr Kohoutek, Bc. Michaela Kafková, Mgr. Petr Koloušek (dále jen „zpracovatel“). Zpracovatel v srpnu roku 2020 vyhotovil doplňující „Průzkumy a rozbor“, jako jeden z podkladů pro zpracování zprávy o uplatňování a návrhu zadání územního plánu.

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

Požizovatel zpracoval návrh zadání Územního plánu Pavlov a projednal s dotčenými orgány a organizacemi na úseku územního plánování, sousedními obcemi, veřejností a oprávněnými investory. Návrh zadání Územního plánu Pavlov bylo schváleno zastupitelstvem obce dne 30. 08. 2021, usnesením č.: 3/08/2021/4. Další postup pořizování územního plánu je specifikován v kapitole a.d).

NÁLEŽITOSTI DLE § 53 ZÁKONA Č. 183/2006 SB., O ÚZEMNÍM PLÁNOVÁNÍ A STAVEBNÍM ŘÁDU (STAVEBNÍ ZÁKON)

a) VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ PODLE ODS. 4 § 53 STAVEBNÍHO ZÁKONA

a.a) SOULAD ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE, ÚZEMNÍM ROZVOJOVÝM PLÁNEM A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

NADŘAZENÁ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Politika územního rozvoje České republiky (PÚR ČR)

Politika územního rozvoje České republiky 2008, schválená usnesením vlády ze dne 20. července 2009 ve znění Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 15. dubna 2015, Aktualizace č. 2 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 2. září 2019, Aktualizace č. 3 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 2. září 2019, Aktualizace č. 5 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 17. srpna 2020 a Aktualizace č. 4 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády, poslední úplné znění po všech těchto aktualizacích je závazné od 1. září 2021.

Obec Pavlov se nachází ve Středočeském kraji v okrese Kladno. Pavlov patří pod správu obce s rozšířenou působností Kladno a pověřený obecní úřad v Unhošti. Podle PÚR ČR patří Pavlov do rozvojové oblasti OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha. Toto území je ovlivněno dynamikou hlavního města Prahy při spolupůsobení vedlejších center, zejména Kladna a Berouna. Oblast je nejsilnější koncentrací obyvatelstva v ČR, jakož i soustředění kulturních a ekonomických aktivit, které mají z velké části i mezinárodní význam; zásadním rozvojovým předpokladem je připojení na dálnice, dokončení Dálnice D0 (Pražský okruh, silniční okruh kolem Prahy), připojení na tranzitní železniční koridory I., III. a IV. (dále jen TŽK) a vysokorychlostní síť železnice a efektivní propojení jednotlivých druhů dopravy včetně letecké a vytvoření efektivního systému integrované veřejné dopravy.

Vztah nového Územního plánu obce Pavlov k republikovým prioritám PÚR ČR:

- *Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.*

Nový územní plán obce Pavlov zachovává a chrání přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Nový plán odráží původní urbanistickou strukturu obce a navazuje na její principy i v navržených rozvojových plochách. Klade důraz na propojení obou struktur a na to, aby nová zástavba poskytla zázemí společenského vyžití a plochy rekreace i pro obyvatele současné obce. Plán také klade důraz na rozvoj sídelní zeleně a stanovuje podmínku vytvoření izolačního pásu zeleně mezi zástavbou a zemědělskými pozemky. Plán brání upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů tím, že vytváří podmínky pro rozvoj obce, pro využití nezastavěného území k produkčním i mimoprodukčním funkcím.

- *Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.*

Nový územní plán vytváří podmínky pro vznik osídlení příměstského charakteru, které nejlépe zapadá do krajiny v zázemí hl. m. Prahy.

- *Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.*

Nový územní plán vytváří podmínky pro prolnutí staré a nové zástavby jako základ pro prolnutí původního a nového obyvatelstva, tímto je podpořen sociální pilíř udržitelného rozvoje obce. Jsou vytvořeny podmínky pro vznik celoobecního centra co nejbližší původní zástavbě a dopravnímu uzlu v podobě železniční a autobusové stanice. V nové zástavbě je umožněn vznik občanského vybavení, které bude sloužit nejen pro novou zástavbu, ale i pro původní obec, která je v současné době závislá na okolních sídlech a Praze.

- *Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.*

Nový územní plán řeší komplexně celé katastrální území obce. Zapracovává požadavky stanovené v nadřazené územně plánovací dokumentaci a požadavky obce. Územní plán

zachovává všechny stávající hodnoty, které se nachází v řešeném území a umožňuje vznik hodnot nových.

- *Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.*

Obec Pavlov leží ve velmi dynamickém prostředí ovlivněném hlavním městem. Dlouhodobě je v ÚPD obce zahrnut významný rozvoj zastavěného území. Nový územní plán navazuje na vývojové kontinuum územního plánování v řešeném území, ale s cílem lepší koordinace rozvoje v regionálním hledisku, zohledňuje aktuální požadavky a podmínky v území.

- *Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.*

Nový územní plán vytváří podmínky pro vznik nových pracovních příležitostí nejen pro obyvatele samotné obce, ale i obcí okolních.

- *Podporovat vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet územní předpoklady pro posílení vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního, krajinného, urbanistického i hospodářského prostředí.*

Obec Pavlov má potenciál vytvořit nové místní centrum v sídelní struktuře mezi ostatními obcemi blízko za hranicemi hlavního města.

- *Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energii, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.*

V katastrálním území Pavlova se takové plochy v plném významu nevyskytují. Plochy, u nichž je předpokládána změna způsobu využití, jsou zahrnuty v plochách přestavby.

- *Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.*

Rozvojové záměry a nové zastavitelné plochy územního plánu jsou umístěny v lokalitách, ve kterých bylo s rozvojem obce počítáno již v předchozích územně plánovacích dokumentacích. Tyto rozvojové záměry významně nenarušují biologickou rozmanitost a kvalitu životního prostředí (hodnocení vlivu na ŽP nebylo požadováno zpracovat, jde tedy pouze o úsudek zpracovatele ÚP). Záměry nezasahují do žádných zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství. Prvky územního systému ekologické stability jsou územním plánem jsou vyobrazeny grafické části nového územního plánu, a uvedeny v textové části ÚP.

- *Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při vymezení ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.*

Nový územní plán respektuje stávající migrační prostupnost krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka. Zároveň je ošetřeno, aby nedocházelo ke srůstu sídel.

- *Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých ploch nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.*

Nový územní plán vytváří předpoklady pro vznik nových souvislých ploch veřejně přístupné zeleně. Tyto plochy budou vymezeny v rámci zastavitelných ploch (v plochách Z18/Z19 v rámci podrobnějšího řešení v územních studiích). Stávající stabilizované plochy zeleně v obci jsou respektovány a zůstávají zachovány.

- *Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).*

Nový územní plán se snaží podpořit cestovní ruch, zejména cykloturistiku a pěší turistiku vytvořením podmínek pro vymezení nových pěších a cyklistických tras a jejich propojení s trasami stávajícími.

- *Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. U stávající i budované sítě dálnic, kapacitních komunikací a silnic I. třídy zohledňovat i potřebu a možnosti umístění odpočívák, které jsou jejich nedílnou součástí. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro*

novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).

Územní plán zapracovává podmínky pro modernizaci a zdvoukolejnění stávající železniční trati č. 120 Praha – Kladno – Rakovník. Tento krok dopomůže k lepší dopravní dostupnosti hlavního města nejen přímo z Pavlova, ale i z okolních obcí a pomůže tak k intenzivnějšímu využívání veřejné dopravy a snížení nároků na automobilovou přepravu. Tento záměr je umístěn v ose stávající železniční trati, proto nedojde k další fragmentaci okolní krajiny. Územní plán vymezuje nové plochy bydlení v dostatečné vzdálenosti od stávající dálnice D6. Tyto plochy budou vhodnými opatřeními izolovány i od případného hluku z modernizované tratě protihlukovými opatřeními. Územním plánem je prověřováno vedení obchvatu obce, pro který ale s ohledem na uspořádání území a složitost řešení v plochách Z18/Z19 nejsou vytvářeny konkrétní podmínky v podobě koridoru či samostatné rozvojové plochy. Řešení bude upřesněno územní studií v koordinaci s pořizovaným ÚP Červený Újezd.

- *Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví a v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).*

Nový územní plán zapracovává požadavek na zdvoukolejnění železniční trati č. 120 Praha – Kladno – Praha. Dále je zde zapracován požadavek vymezení koridoru pro vedení jihovýchodního obchvatu obce.

- *Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. V územích, kde nejsou hodnoty imisních limitů pro ochranu lidského zdraví překračovány, vytvářet územní podmínky pro to, aby k jejich překročení nedošlo. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.*

Obec Pavlov nevymezuje žádné rozvojové plochy pro vznik koncentrované výrobní činnosti, které by neodpovídaly dlouhodobé koncepci rozvoje sídla. Nové plochy bydlení jsou vymezovány v dostatečné vzdálenosti od již existujících výrobních provozů a logistických hal, popřípadě je tento nesoulad řešen specifickou regulací a navržením izolační zeleně.

- *Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v*

území a využívání přírodě blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu.

V území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírnování účinků povodní a sucha.

Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.

Územní plán se snaží minimalizovat rozsah a dopad přírodních katastrof v území tím, že vytváří podmínky pro vznik izolační zeleně mezi zástavbou a zemědělskými pozemky. Vytváří se také podmínky pro vznik akumulace srážkových vod, jejich zadržování, vsakování i další využívání. Tento princip je zakotven i v požadavcích na územní studie zastavitelných ploch Z18/Z19.

- Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.*

Nový územní plán nevymezuje žádné zastavitelné plochy v záplavových územích a ani do nich neumísťuje veřejnou infrastrukturu.

- Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury, včetně podmínek pro rozvoj digitální technické infrastruktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami. Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítí regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.*

Nový územní plán vytváří podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti Pavlova a okolních obcí vymezením koridoru pro zdvoukolejnění železniční trati č. 120 Praha – Kladno – Rakovník. Dále vytváří předpoklady pro realizaci silničního obchvatu.

- Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně veřejných prostranství. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.*

Nový územní plán zajišťuje zohlednění nároků dalšího vývoje území tím, že v jižní části území obce v místě vymezených zastavitelných ploch určuje podmínku zpracování územních studií před dalším rozhodováním o využití tohoto území. Další rozvoj území na plochách SM1 a SM2 předpokládá také dlouhodobou etapizaci (v horizontu cca 10 let) v návaznosti na postupné budování dopravní a technické infrastruktury.

- Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. Vytvářet územní podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy. S ohledem na to vymezovat*

plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu, umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.

Nový územní plán vytváří podmínky pro vznik návaznosti železniční dopravy na dopravu autobusovou, a to v těžišti obce mezi novou a plánovanou zástavbou. Počítá se zde s modernizací vlakové stanice a autobusovým terminálem pro příměstskou i dálkovou dopravu. V nové zástavbě je kladen důraz na dobrou pěší prostupnost území a plochy zeleně sloužící nejen pro zlepšení životního prostředí, ale i pro rekreaci.

- *Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.*

Územní plán stanovuje podmínku vybudování nových inženýrských sítí v místě vzniku nové zástavby. Je zde počítáno i s vytvořením nové čistírny odpadních vod, která bude dimenzována s rezervou na dlouhodobý horizont rozvoje obce, který bude probíhat v delších etapách.

- *Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.*

Územní plán předpokládá, že zastavitelné plochy bydlení budou využívat obnovitelné zdroje energie v přínosné míře.

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR SK)

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje jsou typem územně plánovací dokumentace, jejíž pořízení a vydání je dáno zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a vyhláškou č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů. Zastupitelstvo Středočeského kraje rozhodlo o vydání ZÚR SK dne 19. 12. 2011 usnesením č. 4-20/2011/ZK. ZÚR SK byly vydány formou opatření obecné povahy dne 7. 2. 2012 a nabyly účinnosti dne 22. 2. 2012. Dosud byly vydány 4 aktualizace ZÚR SK – 1., 2., 7. a 6. (chronologicky v tomto pořadí), přičemž všechny tyto aktualizace nabyly účinnosti:

- 1. Aktualizace ZÚR - vydána dne 27. 7. 2015 s nabytím účinnosti dne 26. 8. 2015.
- 2. Aktualizace ZÚR - vydána dne 26. 4. 2018 s nabytím účinnosti dne 4. 9. 2018.
- 7. Aktualizace ZÚR - vydána dne 30. 5. 2022 s nabytím účinnosti dne 25. 8. 2022.
- 6. Aktualizace ZÚR - vydána dne 12. 9. 2022 s nabytím účinnosti dne 3. 11. 2022

Vyhodnocen je soulad s úplným zněním po těchto aktualizacích.

V rámci ZÚR SK bylo upřesněno vymezení rozvojových oblastí a os z PÚR ČR. Území obce Pavlov je zahrnuto do rozvojové oblasti OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha.

ZÚR SK stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území (článek 11, kap. 2.1 ROZVOJOVÁ OBLAST REPUBLIKOVÉHO VÝZNAMU):

- a) vytvářet podmínky pro realizaci hlavních železničních tratí mezinárodního významu (vč. vysokorychlostních tratí) v nových koridorech do směrů: Ústí nad Labem, Plzeň, Brno, České Budějovice, a tím i vytvořit podmínky pro zlepšení regionální (příměstské) železniční dopravy na stávajících tratích;
- b) zlepšit vazby center na nadřazenou silniční síť:
- b.1) Kladna na D5, R6 a R7,
 - b.2) Kralup nad Vltavou na D8,
 - b.3) Lysé nad Labem – Milovic na D11;
- c) zlepšit vazby osídlení doplněním MÚK na stávajících trasách D a R:
- c.1) Odolena Voda na D8,
 - c.2) Kamenné Žehrovice na R6 (napojení Tuchlovic),
 - c.3) Nehvizdy na D11 (napojení Čelákovic),
 - c.4) Milčice na D11 (napojení Nymburka a Peček);
- d) vytvářet prostřednictvím aglomeračního okruhu (II/101 a I/61) podmínky pro zlepšení tangenciálních vazeb mezi sídly a přístupů sídel na nadřazenou radiální silniční síť;
- e) rozvoj ekonomických aktivit soustřeďovat do ploch s vazbou na železnici, silnice nadřazené sítě a na letiště, zejména na plochy brownfields;
- f) pro tento rozvoj sledovat zejména strategické zóny připravované Středočeským krajem např. Milovice;
- g) realizovat spojení Letiště Praha Ruzyně s Prahou (Veselavín) a Kladnem kolejovou dopravou;
- h) rozvoj bydlení orientovat do lokalit s možností kvalitní hromadné dopravy, zejména kolejové a s vazbou na sídla s odpovídající sociální infrastrukturou;
- i) pro rozvoj bydlení sledovat možnosti transformace ploch v zastavěném území sídel a využití dosud volných ploch vymezených v zastavitelném území v územních plánech obcí;
- j) vytvářet podmínky pro rozvoj cestovního ruchu vč. kongresové turistiky s využitím potenciálu historických center a dalších významných kulturních památek;
- k) vytvářet podmínky pro rekreaci, a to včetně potřeb obyvatel a návštěvníků hl. m. Prahy;
- l) chránit prostupnost krajiny, zejména zelené klíny, umožňující propojení s územím hl. m. Prahy a zelené prstence okolo měst;
- m) koordinovat územní rozvoj s hl. m. Prahou, která je samostatným krajem a součástí rozvojové oblasti;
- n) respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území;
- o) chránit ve zvýšené míře pozitivní znaky charakteristik krajinného rázu a dotvářet krajinu s cílem zvýšení její estetické hodnoty a ekologické stability před nekoordinovanou výstavbou.

Územní plán obce Pavlov respektuje tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území. Zejména v bodech e), g), h), a n), ostatní s řešeným územím přímo nesouvisí.

ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování (článek 12, kap. 2.1 ROZVOJOVÁ OBLAST REPUBLIKOVÉHO VÝZNAMU):

- a) zpřesnit koridory dopravy, vymezené v ZÚR;
- b) vymežit přeložky (zejména obchvaty) silnic nesledovaných v ZÚR pro potřeby zlepšení vazeb osídlení na nadřazenou silniční síť;
- c) optimalizovat rozmístění železničních zastávek na regionálních tratích;

d) ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturu, na možnosti rozvoje občanského vybavení (jmenovitě veřejného vybavení), limity rozvoje území a ochranu krajiny;

e) respektovat požadavky na ochranu:

e.1) městských památkových zón Beroun, Brandýs nad Labem, Český Brod, Jílové u Prahy, Kostelec nad Černými lesy, Kostelec nad Labem, Lysá nad Labem, Mníšek pod Brdy, Smečno, Stará Boleslav, Unhošť;

e.2) národních kulturních památek Brandýs nad Labem-Stará Boleslav (areál kostela Nanebevzetí Panny Marie, areály kostelů sv. Václava a sv. Klimenta), Lidice (areál památníku), Průhonice (park a zámek v Průhonících), Rostoky (Přemyslovské hradiště v Levém Hradci), Veltrusy (zámek Veltrusy);

e.3) archeologické rezervace Levý Hradec;

e.4) vesnické památkové rezervace Dobrovíz;

e.5) vesnické památkové zóny Debrno;

f) respektovat požadavky na ochranu chráněných krajinných oblastí Český kras, Křivoklátsko;

g) respektovat požadavky na ochranu a upřesnit vymezení skladebných částí ÚSES:

g.1) nadregionálních biocenter 22 Karlštejn-Koda, 24 Štěchovice, 2001 Údolí Vltavy (Šárka, Rostoky, Větrušice), 5 Vidrholc, 27 Voděradské bučiny;

g.2) regionálních biocenter 1854 Beckov, 966 Bezchleby, 1415 Blýskava, 1466 Břevská rákosina, Březová, 1870 Cecemín, 1672 Čížov, 1411 Dobříšský les, 1848 Dolánka, 1473 Dolanský háj a niva, 1474 Dolní Podkozí, 1484 Dřínovský háj, 1383 Grybla, 1851 Hladký bor, 964 Hláska, 1021 Hrabanovská Černava, 1400 Jilovištské lesy, 1676 Kalspot, 1413 Karlické údolí, 1012 Kateřina, 1862 Kořenice, 1418 Koukolova hora, 1472 Kožová hora, 1399 Les u Radlíku, 1529 M.Plešivec, 1864 Minická skála, 1478 Mlékojedský luh, 1455 Na Vinořském potoce, 368 Niva Labe u Čelákovice a Přerova, 1945 Nučice, 1468 Okoř, 1403 Osnický les, 1675 Pašijová draha, 1456 Proboštské rybníky, 1414 Radotínské údolí, 1915 Raštica, 1402 Šance, 1531 Škrábek, 1477 Slepé rameno Labe, 1849 Soutok Labe a Jizery, 1863 Sprašová rokle, 1861 Stráně nad Hleďsebí, 1412 Svahy u Let, 1023 U skal, 1467 Únětický háj, 1480 Úpor a Kelské louky, 1871 V Jiříně, 1410 Velký háj, 1483 Veltruský luh, 1470 Vinařická hora, 1475 Vysoký vrch, 1869 Záboří, 1398 Záhořanský důl, 1471 Záplavy, 1485 Zlončická rokle, 1401 Zvolská Homole a navrhovaných – 1461 Ers, 1844 Hostouň, k. ú. 718661 Pecerady, k. ú. 723649 Podělusy, k. ú. 744972 Malešín, k. ú. 772399 Týnec nad Sázavou, 1856 Tojček.

Územní plán obce Pavlov splňuje úkoly vymezené v ZÚR SK v bodech a), b), c), a d), ostatní s řešeným územím přímo nesouvisí.

Vztah nového Územního plánu obce Pavlov ke krajským prioritám ZÚR SK (články 1 - 9, kap. 1 STANOVENÍ PRIORIT ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ KRAJE PRO ZAJIŠTĚNÍ UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ):

- *Pomocí nástrojů územního plánování vytvářet podmínky pro vyvážený rozvoj Středočeského kraje, založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářském rozvoji a udržení sociální soudržnosti obyvatel kraje. Vyváženost a udržitelnost rozvoje území kraje sledovat jako základní požadavek při zpracování územních studií, územních plánů, regulačních plánů a při rozhodování o změnách ve využití území.*

Nový územní plán tento požadavek splňuje, bez posouzení vlivu koncepce na udržitelný rozvoj území (nebylo požadováno zpracovat) není účelné odhadovat konkrétní dopady či přínosy.

- *Vytvářet podmínky pro realizaci mezinárodně a republikově významných záměrů stanovených v Politice územního rozvoje ČR z roku 2008 (PÚR 2008; schválena vládou ČR 20. 7. 2009) a pro realizaci významných krajských záměrů, které vyplývají ze strategických cílů a opatření stanovených v Programu rozvoje Středočeského kraje (aktualizace schválena 18. 9. 2006).*

Územní plán zpracovává požadavky vymezené touto dokumentací, viz výše v této kapitole.

- *Vytvářet podmínky pro přeměnu a rozvoj hospodářské základny v území regionů se soustředěnou podporou státu vymezených dle Strategie regionálního rozvoje České republiky, kterými jsou na území Středočeského kraje:*

II. hospodářsky slabé regiony: Milovice – Mladá;

Pro tato území prověřit a stanovit možnosti zajištění odpovídající dopravní a technické infrastruktury.

Územní plán se tohoto území netýká.

- *Vytvářet podmínky pro zachování a rozvíjení polycentrické struktury osídlení kraje založené na městech Kladno, Mladá Boleslav, Příbram, Beroun, Mělník, Kralupy nad Vltavou, Slaný, Rakovník, Benešov, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Neratovice, Říčany a blízkých městech Kolín-Kutná Hora, Nymburk-Poděbrady.*

Posilovat význam ostatních center osídlení, zejména ORP: Vlašim, Sedlčany, Čáslav, Mnichovo Hradiště, Votice, Hořovice, Dobříš, Český Brod.

Vytvářet podmínky pro zlepšení spolupráce blízkých měst Lysá nad Labem a Milovice, Nové Strašecí a Stochov.

Rozvíjet obslužný potenciál center v příměstském území Prahy, zejména Hostivice a Jesenice pro potřeby jejich dynamicky se rozvíjejícího spádového území.

Obec nepatří mezi jmenovaná střediska, a nemůže být proto tímto územním plánem dosaženo jejich rozvoje.

- *Vytvářet podmínky pro umístění a realizaci potřebných staveb a opatření pro zlepšení dopravní dostupnosti a dopravní obslužnosti kraje, zejména zlepšit dopravní vazby:*

a) aglomerační okruh v úseku R7 – Říčany jako silnici vyšší třídy;

b) dálnice D3;

c) silnice R4 v koridoru Dubenec – Milín – hranice Jihočeského kraje (Strakonice);

d) silnice R6 (I/6) v koridoru Nové Strašecí – Řevničov – hranice Karlovarského kraje (K. Vary);

e) silnice R7 v koridoru Slaný – hranice Ústeckého kraje (Chomutov) vč. přestavby stávajícího úseku Praha – Slaný;

f) silnice I/9 v koridoru Zdiby – Líbeznice – Mělník;

g) silnice I/12 v koridoru Praha – Úvaly – Český Brod;

h) silnice I/2 v koridoru Hlízov (I/38) – hranice Pardubického kraje (Chvaletice);

i) silnice I/38 v koridoru Mladá Boleslav – Nymburk – Kolín – Kutná Hora – Čáslav;

j) napojení Kladna na R6 a D5;

k) propojení R4 (Dobříš) – D5 (Bavoryně);

l) zlepšení parametrů silnice I/16, zejména v úsecích Slaný – Velvary, Mělník – Mladá Boleslav, Mladá Boleslav – Sukorady;

m) zlepšení parametrů silnice II/125 v koridoru Kolín – Uhlířské Janovice – Kácov – Vlašim;

n) zlepšení parametrů silnice II/272 v koridoru Benátky nad Jizerou – Lysá nad Labem – Český Brod;

o) propojení Vlašim (II/125) – Votice (I/3);

p) zlepšení parametrů silnice II/112 Benešov – Vlašim – Čechtice – hranice Kraje Vysočina;

q) zlepšení spojení nižších center k vyšším a středním centrům a k trasám nadřazené silniční síti;

r) zlepšení železničního spojení v koridorech Praha – Hostivice – Kladno a Praha – Lysá nad Labem – Milovice – Mladá Boleslav s novou železniční tratí v úseku Nepřevázka – Mladá Boleslav město, tzv. Bezděčinská spojka.

Územní plán zapracovává požadavek na zdvoukolejnění trati č. 120 Praha – Kladno – Rakovník a tím podporuje zlepšení železničního spojení v koridoru Praha – Hostivice – Kladno. Ostatní záměry nejsou s řešeným územím v přímé souvislosti.

- *Vytvářet podmínky pro řešení technické infrastruktury, zejména pro umístování a realizaci staveb pro dodávku vody a zpracování odpadních vod tak, aby splňovaly požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.*

Obec je zprostředkovaně napojena na vysokokapacitní vodovodní přívaděč Praha – Kladno, a pro navrhované záměry je potvrzena kapacita pro zásobování pitnou vodou (viz kap. e.2.d.2.1). Zpracování odpadních vod je řešeno na ČOV v obci Hostouň, u které se v případě zvýšených požadavků na odvádění odpadních vod uvažuje se zkapacitněním. Dále se pro rozsáhlejší navrhované záměry uvažuje s vybudováním ČOV přímo v obci Pavlov, zejména v souvislosti s realizací v plochách Z18 a Z19 (viz kap e.2.d.2.2).

- *Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí image kraje a posilují vztah obyvatelstva kraje ke svému území. Přitom se soustředit zejména na:*
 - a) zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability;*
 - b) ochranu pozitivních znaků krajinného rázu;*
 - c) zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit fragmentaci krajiny a srůstání sídel;*
 - d) upřesnit a zapracovat do ÚPD obcí cílové charakteristiky krajiny;*
 - e) vytváření podmínek pro šetrné využívání přírodních zdrojů.*

Územní plán respektuje tyto podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje. V rámci podmínek využití území jsou stanoveny způsoby ochrany a rozvoje hodnot území, podporovány produkční i mimoprodukční funkce území. Není zřejmé, že by návrh ÚP způsoboval negativní vliv na sídelní strukturu ani urbanistické řešení. Územní plán naopak vytváří podmínky pro kvalitní urbanistické řešení pomocí územních studií v plochách SM1 a SM2.

- *Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje zvláště ve vymezených rozvojových oblastech a vymezených rozvojových osách. Přitom se soustředit zejména na:*
 - a) posílení kvality života obyvatel a obytného prostředí, tedy navrhovat přiměřený rozvoj sídel, příznivá urbanistická a architektonická řešení sídel, dostatečné zastoupení a vysoce kvalitní řešení veřejných prostranství a velkých ploch veřejné zeleně vč. zelených prstenců kolem obytných souborů, vybavení sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou a zabezpečení dostatečné prostupnosti krajiny;*
 - b) vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině, vyšší procento volné zeleně v zastavěném území;*
 - c) intenzivnější rozvoj aktivit cestovního ruchu, turistiky a rekreace - vytvářet podmínky k vyššímu využívání existujícího potenciálu, zejména v oblastech: - poznávací a kongresové turistiky, - cykloturistiky rozvojem dálkových cyklostezek a cyklostezek v příměstském území hl. m. Prahy a dalších rozvojových oblastech, - vodní turistiky, zejména na řekách Sázavě a Berounce, - rekreace ve vazbě na vodní plochy, zejména na vodních nádržích ve středním Povltaví, - krátkodobé rekreace především nekomerčních forem, zejména v rozvojové oblasti Praha.*

- d) rozvoj ekonomických odvětví s vyšší přidanou hodnotou, zejména aplikovaného výzkumu, strategických služeb (znalostní ekonomika);*
- e) na uplatnění mimoprodukční funkce zemědělství v krajině, zajistit účelné členění pozemkové držby prostřednictvím pozemkových úprav a doplnění krajinných prvků zvyšujících ekologickou stabilitu krajiny a eliminujících erozní poškození;*
- f) na uplatnění mimoprodukční funkce lesů zejména v rekreačně atraktivních oblastech, s cílem umožnit intenzivnější rekreační a turistické využívání území;*
- g) rozvíjení systémů dopravní obsluhy a technické vybavenosti, soustav zásobování energiemi a vodou a na využití surovinových zdrojů pro výstavbu, s cílem zabezpečit podmínky pro hospodářský rozvoj vybraných území kraje a pro stabilizaci hospodářských činností v ostatním území kraje.*

Územní plán zachovává rozvojové plochy, které byly vymezeny v předchozí platné územně plánovací dokumentaci. Tento plán také vytváří podmínky pro vznik kvalitních veřejných prostranství a pro nové plochy veřejně přístupné zeleně se snahou vytvořit citlivý přechod mezi zástavbou a zemědělskými pozemky v podobě zeleného ohraničení kolem nové i stávající zástavby. Územní plán také pracuje s podmínkou vytvoření veřejné infrastruktury při využití vymezených zastavitelných ploch. Územní plán klade důraz i na vznik ploch zeleně, které mohou sloužit k rekreaci (zahrádkové osady).

- *Vytvářet podmínky pro řešení specifických problémů ve specifických oblastech kraje při zachování požadavků na ochranu a rozvoj hodnot území. Navrhovat v těchto územích takové formy rozvoje, které vyhoví potřebám hospodářského a sociálního využívání území a neohrozí zachování jeho hodnot. Koordinovat řešení této problematiky se sousedními kraji.*

Území obce Pavlov se nenachází ve specifické oblasti kraje.

- *Podporovat zlepšení vazeb částí území kraje s územím sousedních krajů Královéhradeckého, Pardubického, Plzeňského a Jihočeského, Kraje Vysočina a hl. m. Prahy s cílem optimalizovat dostupnost obslužných funkcí i přes hranice kraje.*

Územní plán podporuje zlepšení vazeb území kraje s hlavním městem Praha tím, že zapracovává požadavky nadřazených územně plánovacích dokumentací zejména ve formě koridorů pro dopravní infrastrukturu. Koordinací podmínek využití území a zohledněním již dosud provedených dokumentací na vytvoření koridoru a silničního obchvatu územní plán vytváří podmínky pro realizaci těchto staveb.

ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ PODKLADY

Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Kladno (ÚAP ORP)

Aktualizace ÚAP ORP Kladno včetně vyhodnocení rozboru udržitelného rozvoje pro správní území ORP Kladno byla zpracována v souladu s požadavkem § 28 zákona č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění a vyhlášky č. 500/2006 Sb., vyhláška o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění. Vydání této aktualizace proběhlo v roce 2020.

Územně analytické podklady vyhodnocují jednotlivé pilíře trvale udržitelného rozvoje a na základě tohoto vyhodnocení stanovují následující úkoly k řešení v územně plánovací dokumentaci obce:

- *zpracovat veřejně prospěšnou stavbu ze ZUR Středočeského kraje VPS D209 Koridor železniční tratě č. 120: úsek Ruzyně – Kladno – Dubí, přeložky a zdvoukolejnění tratě;*

- *zpracovat veřejně prospěšná opatření ze ZUR Středočeského kraje – žádné VPO nevymezeno;*
- *zachovat urbanistickou hodnotu v místě;*
- *zachovat architektonické hodnoty a další památky: NKP: zámek – č.p. 1, ACS: pivovar v areálu zámečku.*

Územní plán zpracovává veřejně prospěšnou stavbu ze ZUR Středočeského kraje s označením VPS D209 Koridor železniční tratě č. 120. Územní plán respektuje a zachovává architektonickou hodnotu a další památku v podobě zámku s č.p. 1 a pivovaru v areálu tohoto zámečku.

a.b) SOULAD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

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

Územní plán tyto požadavky splňuje, jak je podrobně odůvodněno v kap. e.2).

a.c) SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

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

a.d) SOULAD S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

Územní plán Pavlov je zpracován v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů (například zákon č.254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákon č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, zákon č.86/2002 Sb., o ochraně ovzduší a o změně některých dalších zákonů (zákon o ochraně ovzduší), ve znění pozdějších předpisů, zákon č.334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, zákon č.20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, zákon č.289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákon č.133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, zákon č.13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, zákon č.44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákon č.164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 62/1988 Sb., o geologických pracích, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů) a s požadavky dotčených orgánů k návrhu zadání územního plánu.

Soulad se stanovisky dotčených orgánů:

K návrhu zadání ÚP Pavlov zpracovaného v červenci roku 2021 a rozeslaného dotčeným orgánům, organizacím, sousedním obcím a oprávněným investorům dne 16. 07. 2021 se vyjádřili tyto dotčené orgány, organizace, obce a oprávnění investoři:

- Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského, Kozí 4, P. O. BOX 31, 110 01 Praha 1, č.j. SBS 29926/2021/OBÚ-02/1 ze dne 20. 07. 2021
- Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, Zborovská 11, 150 21 Praha 5, č.j. 090988/2021/KUSK ze dne 21. 07. 2021
- Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, Územní pracoviště v Kladně, Gen. Klapálka 1583, 272 01 Kladno, č.j. KHSSC 37437/2021 ze dne 26. 07. 2021
- Krajský úřad Středočeského kraje, ředitel krajského úřadu, Zborovská 11, 150 21 Praha 5, č.j. 090526/2021/KUSK ze dne 26. 07. 2021
- Správa železnic, státní organizace, Dlážďená 1003/7, 110 00 Praha 1, č.j. 137851/2021-SŽ-GŘ-O6, ze dne 02. 08. 2021
- Sekce nakládání s majetkem Ministerstva obrany, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Tychonova 1, 160 01 Praha 6, č.j. 126917/2021-1150-OÚZ-PHA ze dne 02. 08. 2021
- Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, krajské ředitelství, Jana Palacha 1970, 272 01 Kladno, č.j. HSKL- 6106-2/2021 – PCNP ze dne 30. 07. 2021
- OBEC HOSTOUŇ, Kladenská 119, 273 53 Hostouň, č.j. 007983/2021 ze dne 03. 08. 2021
- Ředitelství silnic a dálnic ČR, Generální ředitelství, Čerčanská 2023/12, Praha, 140 00, č.j. RSD-361458/2021-2 ze dne 03. 08. 2021
- Město Unhošť, Václavské náměstí 44, 273 51 Unhošť, č.j. MU-3078/21/Star ze dne 06. 08. 2021
- Ministerstvo dopravy, nábr. Ludvíka Svobody 1222/12, 110 15 Praha 1, č.j. MD-24215/2021-910/2 ze dne 09. 08. 2021
- Letiště Praha, a.s., K letišti 1019/6, P.O.Box 89, 161 00 Praha 6, č.j. 4179/21/LP, RZI/LP RZN ze dne 12. 08. 2021
- Ministerstvo životního prostředí, Vršovická 1442/65, 100 10 Praha 10, č.j. MZP/2020/500/1673 ze dne 12. 08. 2021
- Ministerstvo vnitra ČR, odbor správy majetku, P.O.BOX 155/OSM, 140 21 Praha 4, č.j. MV-89559-8/OSM-2020 ze dne 18. 08. 2021
- Povodí Vltavy, státní podnik, Holečkova 3178/8, 150 00 Praha 5, č.j. PVL-58842/2021/240-Ka, PVL-11465/2021/SP ze dne 18. 08. 2021
- ČEZ Distribuce, a.s., Teplická 874/8, 405 02 Děčín IV – Podmokly ze dne 06. 08. 2021
- Vodárny Kladno – Mělník a.s., U vodojemu 3085, 272 01 Kladno, č.j. P21710022886 ze dne 13. 08. 2021

- KRAJSKÉ ŘEDITELSTVÍ POLICIE STŘEDOČESKÉHO KRAJE, Odbor správy majetku, Oddělení správy nemovitého majetku, Na Baňích 1535, 150 00 Praha 5 – Zbraslav, č.j. KRPS-174098-1/ČJ-2021-0100MN ze dne 23. 08. 2021.

Z výše uvedených dotčených orgánů, organizací, sousedních obcí a oprávněných investorů, kteří uplatnili připomínky dle § 47 stavebního zákona byly provedeny relevantní úpravy návrhu zadání a předložen návrh ke schválení do zastupitelstva obce.

Na základě schváleného zadání zhotovitel vypracoval návrh ÚP Pavlov pro společné jednání a předal tento návrh pořizovateli a obci. Pořizovatel oznámil konání společného jednání v souladu s § 50 stavebního zákona. Společné jednání se konalo na OÚ Pavlov dne 10. ledna 2022 od 09:00 a výklad byl proveden ve spolupráci s oprávněnou osobou – autorizovaným architektem.

K návrhu ÚP Pavlov pro společné jednání uplatnili svá stanoviska a připomínky tyto dotčené orgány, organizace, sousední obce a oprávněný investoři:

- Ministerstvo průmyslu a obchodu, Na Františku 32, 110 15 Praha 1, č.j. MPO 639253/2021 ze dne 16. 12. 2021
- Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, Územní pracoviště v Kladně, Gen. Klapálka 1583, 272 01 Kladno, č.j. KHSSC 65907/2021 ze dne 19. 01. 2022
- Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, krajské ředitelství, Jana Palacha 1970, 272 01 Kladno, č.j. HSKL- 746-2/2022 – PCNP ze dne 20. 01. 2022
- Sekce nakládání s majetkem Ministerstva obrany, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Tychonova 1, 160 01 Praha 6, č.j. 131208/2021-1150-OÚZ-PHA ze dne 01. 02. 2022
- Ministerstvo životního prostředí, Vršovická 1442/65, 100 10 Praha 10, č.j. MZP/2022/500/24 ze dne 01. 02. 2022
- Ministerstvo dopravy, nábr. Ludvíka Svobody 1222/12, 110 15 Praha 1, č.j. MD-4250/2022-910/2 ze dne 03. 02. 2022
- Krajský úřad Středočeského kraje, ředitel krajského úřadu, Zborovská 11, 150 21 Praha 5, č.j. 156944/2021/KUSK ze dne 07. 02. 2022
- Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského, Kozí 4, P. O. BOX 31, 110 01 Praha 1, č.j. SBS 52440/2021/OBÚ-02/1 ze dne 17. 12. 2021
- Povodí Vltavy, státní podnik, Holečkova 3178/8, 150 00 Praha 5, č.j. PVL-9777/2022/240-Ka, PVL-11465/2021/SP ze dne 07. 02. 2022
- Město Unhošť, Václavské náměstí 44, 273 51 Unhošť, č.j. MU-0748/22/Star ze dne 08. 02. 2022
- ČEZ Distribuce, a.s., Teplická 874/8, 405 02 Děčín IV – Podmokly ze dne 21. 12. 2021

Pořizovatel v souladu s ustanovením § 50 odst. 7 stavebního zákona požádal Krajský úřad Středočeského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu o zaslání stanoviska k návrhu ÚP Pavlov z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem. Krajský úřad Středočeského kraje, odbor

územního plánování a stavebního řádu vydal dne 06. 04. 2022, č.j. 044209/2022/KUSK své stanovisko s konstatováním, že neshledal žádné rozpory a lze postupovat v dalším řízení o územním plánu.

Z výše uvedených dotčených orgánů, organizací, sousedních obcí a oprávněných investorů, kteří uplatnili své stanoviska a připomínky dle § 50 stavebního zákona byly provedeny relevantní úpravy návrhu ÚP Pavlov pro veřejné projednání dle § 52 stavebního zákona. Na základě kladného stanoviska krajského úřadu pořizovatel oznámil příslušné dotčené orgány, organizace, sousední obce, oprávněné investory a veřejnost o konání veřejného projednání návrhu ÚP Pavlov, které se konalo dne 03. 10. 2022 od 18:00 hodin na obecním úřadě Pavlov.

K návrhu ÚP Pavlov pro veřejné projednání uplatnili své stanoviska a připomínky tyto dotčené orgány, organizace, oprávněný investor a sousední obce:

- Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského, Kozí 4, P. O. BOX 31, 110 01 Praha 1, č.j. SBS SBS 38428/2022/OBÚ-02/1 ze dne 31. 08. 2022
- Ministerstvo životního prostředí, Vršovická 1442/65, 100 10 Praha 10, č.j. MZP/2022/500/1901 ze dne 03. 10. 2022
- KRAJSKÉ ŘEDITELSTVÍ POLICIE STŘEDOČESKÉHO KRAJE, Územní odbor Kladno, Dopravní inspektorát, Havířská 632, 272 53 Kladno, č.j. KRPS-216631-2/ČJ-2022-010306 ze dne 03. 10. 2022
- Ministerstvo dopravy, nábř. Ludvíka Svobody 1222/12, 110 15 Praha 1, č.j. MD-31790/2022-910/2 ze dne 03. 10. 2022
- Povodí Vltavy, státní podnik, Holečkova 3178/8, 150 00 Praha 5, č.j. PVL-67272/2022/240-Sku ze dne 22. 09. 2022
- Město Unhošť, Václavské náměstí 44, 273 51 Unhošť, č.j. MU-5287/22/Star ze dne 10. 10. 2022
- Vodárny Kladno – Mělník a.s., U vodojemu 3085, 272 01 Kladno, č.j. P22710019284 ze dne 14. 10. 2022

Na základě veřejného projednání provedl pořizovatel s určeným zastupitelem vyhodnocení veřejného projednání a na základě tohoto vyhodnocení bylo rozhodnuto o opakování veřejného projednání na základě relevantních připomínek a námitek.

K návrhu ÚP Pavlov pro opakované veřejné projednání uplatnili své stanoviska a připomínky tyto dotčené orgány, organizace, oprávněný investor a sousední obce:

- Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského, Kozí 4, P. O. BOX 31, 110 01 Praha 1, č.j.: SBS 00115/2023/OBÚ-02/1 ze dne 06. 01. 2023
- KRAJSKÉ ŘEDITELSTVÍ POLICIE STŘEDOČESKÉHO KRAJE, Územní odbor Kladno, Dopravní inspektorát, Havířská 632, 272 53 Kladno, č.j.: KRPS-2472-2/ČJ-2023-010306 ze dne 12. 01. 2023
- Krajský úřad Středočeského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, Zborovská 11 150 21 Praha 5, č.j.: 009894/2023/KUSK ze dne 18. 01. 2023
- Sekce majetková Ministerstva obrany, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Tychonova 1, 160 01 Praha 6, č.j. 86946/2023-1322 ze dne 01. 02. 2023

- Krajský úřad Středočeského kraje, ředitel krajského úřadu, Zborovská 11, 150 21 Praha 5, č.j.: 00643/2023/KUSK ze dne 06. 02. 2023

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

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, jako věcně a místně příslušný orgán posuzování vlivů na životní prostředí podle § 10i odst. 2 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, uplatňuje u pořizovatele podle ustanovení § 47 odst. 2, v souladu s ust. § 4 odst. 2 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, toto

STANOVISKO

k návrhu zadání územního plánu

Pavlov

Orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. § 20 písm. b) a § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů ,dále jen zákon) na základě ust. § 10i odst. 2 zákona, kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona a předloženého návrhu zadání nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů územního plánu Pavlov na životní prostředí (tzv. SEA).

Odůvodnění: Územní plán Pavlov bude řešit rozvoj obce především pro funkci bydlení. Navržena je větší rozvojová plocha jižně od železniční tratě „Nový Pavlov“, tento záměr je vymezen ve stávající platné UPD a je v současné době připravován do projektové fáze. Jedná se tedy z hlediska koncepce o dlouhodobě připravovanou a stále aktuální rozvojovou plochu. Nový územní plán nepočítá s rozšiřováním rozvojových ploch pro výrobu a skladování. Předloženým návrhem zadání ÚP Pavlov nedochází k významné změně současné koncepce rozvoje obce. Z předloženého zadání územního plánu lze konstatovat, že koncepce je účelná a míra, v jaké změna koncepce stanoví rámec pro záměry a jiné činnosti, je adekvátní vzhledem k jejich umístění, povaze a velikosti. V návrhu zadání územního plánu nejsou stanoveny požadavky významně měnící stávající charakter území. Předložená koncepce z hlediska obsahu prověřuje změny, které svým charakterem, využitím, rozsahem a lokalizací nejsou z hlediska vlivu na jednotlivé složky životního prostředí a na veřejné zdraví v řešeném území považovány za významné. Z výše uvedeného vyplývá předpoklad na umírněný rozvoj území. Předpokládaný zábor zemědělské půdy oproti stávající platné ÚPD se nepředpokládá významný. S ohledem na umístění obce a obsah návrhu územní plánu lze přeshraniční povahu vlivů vyloučit.

Příslušný orgán ochrany přírody svým stanoviskem č.j. 090988/2021/KUSK ze dne 21. 7. 2021 vyloučil významný vliv koncepce na území Natura 2000 podle ustanovení § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

Krajský úřad Středočeského kraje tak dospěl názoru, že předložený návrh zadání nepředpokládá realizaci a umístění takových ploch, které by samy o sobě, případně v kumulaci se sousedními plochami představovaly riziko pro životní prostředí či zdraví obyvatel, aby bylo nutné pro koncepci zpracovat vyhodnocení SEA.

c) STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Vyhodnocení vlivů návrhu územního plánu na životní prostředí není zpracováno, viz kapitola b) odůvodnění územního plánu. Stanovisko proto nebylo uplatněno.

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

Vyhodnocení vlivů návrhu územního plánu na životní prostředí není zpracováno, viz kapitola b) odůvodnění územního plánu. Stanovisko proto nebylo uplatněno.

e) KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY

e.1) ÚVOD

Územně plánovací dokumentace sídelního útvaru Pavlov (ÚPNSÚ Pavlov) byla tvořena původním územním plánem a čtyřmi jeho změnami.

Vzhledem k nevyhovující struktuře původních územně plánovacích dokumentací obce bylo zastupitelstvem obce rozhodnuto o pořízení nového územního plánu. Tento plán je vyhotoven dle všech aktuálně platných zákonů, vyhlášek a předpisů.

e.2) ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

e.2.a) Vymezení zastavěného území

Územní plán vymezuje zastavěné území na podkladu katastrální mapy. Hranice zastavěného území je vyznačena ve výrokové části ve výkresech č. I Základní členění území a č. II Hlavní výkres. V části odůvodnění je pak tato hranice zobrazena ve výkrese č. IV Koordinační výkres.

e.2.b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Základní koncepce je stanovena s cílem přenést historický vývoj územního plánování v řešeném území do současného právního rámce, zohlednit veškeré nové požadavky na využití území a aktivity aktérů.

Územní plán zohledňuje kontinuitu územního plánování v řešeném území, ale i realitu v dosavadním rozvoji obce. Rozvoj obce byl dlouhodobě uvažován v plochách značených v tomto územním plánu Z18 a Z19 (SM.1 a SM.2). Vývoj plánované zástavby na těchto plochách byl provázen jednak opakovanými změnami vlastnických vztahů a jednak dlouhodobou technickou přípravou, týkající se zejména možností odvodnění území. Plochy Z18 a Z19 v minulosti dlouhodobě vlastnil zahraniční investor, který dosáhl v ploše Z18 vydání pravomocného územního rozhodnutí. Jak je vidět z parcelace v katastrální mapě, toto řešení plochy Z18, přesto, že územní rozhodnutí na infrastrukturu je platné, není z urbanistického hlediska pro poměry Pavlova vhodné.

Proto je vítanou skutečností, že stávající vlastník dlouhodobě jedná s obcí o změně této koncepce zástavby. V souvislosti s tím je nově řešena i koncepce odvodnění území, pro které budou využívány i nově vzniklé plochy hal, které dříve nebyly k dispozici (ředění splašků dešťovými vodami).

Z dosavadních technických řešení vyplývá, že plánovaná zástavba v plochách Z18, Z19 bude muset být etapizována s postupným budováním technické infrastruktury. Navrhované zastavitelné plochy tak

zohledňují principy územního plánování a připravuje podmínky pro dlouhodobý koncepční rozvoj obce v odpovídajícím časovém horizontu. Etapizace je zanesena do podmínek pro zpracování územních studií, kterými je využití ploch Z18 a Z19 podmíněno. Podrobněji je celý vývoj záměrů popsán v kapitola e.2.c.1 Urbanistická koncepce.

Územní plán respektuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území obce. Základními principy rozvoje území obce jsou:

- vyvážený rozvoj území obce při zajištění příznivého životního prostředí, stabilního hospodářského rozvoje a posílení sociální soudržnosti obyvatel obce;
- respektování současné urbanistické struktury obce;
- vytvoření harmonické vazby mezi urbanizovaným územím a volnou krajinou;
- posilování významu města v sídelní struktuře kraje, zejména zapracováním požadavku modernizace trati č. 120;
- vytvoření podmínek pro regeneraci, zatraktivnění a další rozvoj bydlení dostatečné kapacity a různorodého charakteru s cílem zajištění pozitivního demografického vývoje;
- rozvoj a zkvalitňování ploch veřejných prostranství v celém území obce;
- rozvoj infrastruktury občanského vybavení, zejména obchodu, služeb, zařízení pro vzdělávání, tělovýchovu a sport, pohřebnictví;
- zlepšování dopravní obslužnosti a prostupnosti území, zkvalitňování dopravní vybavenosti nadmístního významu, zejména modernizace trati č. 120;
- odpovídající řešení dopravy v klidu;
- zlepšení prostupnosti území zkvalitněním infrastruktury pro pěší a cykloturistiku;
- tvorba navazujících pásů zeleně, vytvářející zelený prstenec okolo obce;
- podpora pěší a cyklistické mobility po obci;
- rozvoj technické infrastruktury k posílení zadržování srážkové vody společně s posílenou retenční schopností přírodně blízkých úprav nově vzniklých veřejných prostranství.
- potvrzení kontinuity územního plánování a koncepce rozvoje území

Nová výstavba v plochách náležejících mezi kulturní hodnoty a v plochách v okolí kulturních hodnot, stejně jako dostavba a přestavba objektů zařazených mezi kulturní hodnoty, bude navržena a realizována tak, aby svým hmotovým, materiálovým a barevným řešením nenarušila hmotové části staveb a území vč. významných pohledů a průhledů.

Pro celé území jsou stanoveny tyto zásady urbanistické koncepce:

- rozvoj území bude usměrňován s ohledem na ochranu urbanistického uspořádání a rázu;
- silnice III/0067 bude respektována jako urbanistická osa území, budou vytvořeny podmínky pro oživení a rozvoj přilehlého území a potlačení bariérového efektu komunikací;
- bude chráněno historické jádro obce včetně jeho veřejných prostranství;
- obytná výstavba ve stávajících hranicích sídla je zahrnuta v plochách BV, a je uvažována jako rodinné domy venkovského charakteru s vyloučením dvojdomů a řadových domů – tento regulativ se zakládá na řešení v předchozí ÚPD obce Pavlov, ve které se jednalo o plochy stejného druhu, se stanovenou podmínkou prostorového a objemového uspořádání ve znění:

„jednotlivé stavby nebo seskupení obytných a účelových staveb musí architektonickým členěním, měřítkem a tvarem střech odpovídat charakteru venkovské zástavby, max. podíl zastavěných a zpevněných ploch na pozemku je 35 %, max. výška staveb odpovídající dvěma nadzemním podlažím s obytným podkrovím“

Z citovaného je dovozeno, že úmyslem bylo v předchozí ÚPD připustit v plochách BV pouze samostatné rodinné domy, případně s doplňkovými stavbami (tzn. „venkovskou zástavbu“), jiná zástavba (řadové domy, dvojdomy, viladomy, bytové domy) se totiž v plochách BV v řešeném území nenachází. Pro zachování kontinuity vývoje zástavby obce jsou odpovídající požadavky zrcadleny i v tomto územním plánu. Regulace rozvoje je doplněna dalšími vhodnými podmínkami, zejména požadavkem na minimální velikost nových parcel pro rodinné domy (800 m²), který je stanoven s ohledem na optimální cílové zahuštění zástavby v původní části sídla, a také na fakt, že běžně se výměry stávajících stavebních pozemků pohybují okolo této hodnoty. Stanovením konkrétní hranice dojde k přiměřené standardizaci nové výstavby (velikosti pozemků), a bude alespoň částečně chráněn venkovský charakter původní části sídla;

- bude podporováno polyfunkční využívání území vždy při zachování základních hygienických požadavků na kvalitu prostředí a při ochraně hodnot území;
- obytná území budou chráněna před nevhodným využitím snižujícím pohodu a kvalitu bydlení;
- budou zachovány stávající zahrádkové osady s vysokým podílem zeleně jako forma individuální rekreace;
- v nezbytném rozsahu bude dotvořena dopravní síť obce, zejména pak ve vymezených zastavitelných plochách a ve vazbě na ně;
- vybudování jihovýchodního obchvatu obce ke snížení dopravní zátěže na stávajících komunikacích bude prověřeno v územní studii US2 (potažmo US1) v koordinaci se situací v ÚP Červený Újezd;
- budou respektovány urbanistické osy v podobě ulic Lidická a Karlovarská;
- ve směru od centra obce do volné krajiny bude klesat hustota a výška zástavby;
- nová zástavba bude respektovat a doplňovat půdorys stávající zástavby obce;
- výstavba v nových zastavitelných plochách bude organizována tak, že bude navazovat na pozemky již zastavěné, bez vzniku nežádoucích proluk, tato podmínka naplatí pro plochy, které nenavazují na zastavěné území;
- bude zpracován požadavek na zkapacitnění trati č. 120 (Praha – Kladno – Rakovník);
- drobná komerční vybavenost bude podporována jako součást smíšené zástavby;
- je navrženo vytvoření hřbitova na jihu katastrálního území při hranici s katastrálním územím obce Unhošť;
- areálové podnikatelské aktivity jsou stabilizovány ve stávajícím rozsahu,
- rozvojové plochy jižně od trati č. 120 budou zakončeny pásem zeleně, který vytvoří příznivý přechod mezi obytnou zástavbou a zemědělskými pozemky.

Další rozvoj obce by měl být koordinovaný, udržitelný. Takový, aby vzniklo plnohodnotné, vybavené menší sídlo s kvalitními veřejnými prostory a se strukturou vytvářející centrum v těžišti mezi stávající zástavbou a navrhovanou. Z toho důvodu budou významné rozvojové plochy podrobeny dalšímu zpřesnění pomocí územní studie.

e.2.b.1) Přírodní hodnoty

Územní plán vytváří podmínky pro ochranu a rozvoj přírodních hodnot území respektováním, chráněním a využíváním odpovídajícím způsobem následujících hodnot:

- skladebné části územního systému ekologické stability;
- plochy zemědělské půdy v 1. a 2. třídě ochrany s výjimkou ploch určených tímto územním plánem k zastavění;
- drobný vodní tok Sulovický potok nacházející se v severní části katastrálního území obce;

- pozemky určené k plnění funkcí lesa s výjimkou ploch určených tímto územním plánem k zastavění;
- významné krajinné prvky dle § 3 a § 4 zákona č. 144/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny: vodní toky a jejich nivy – Sulovický potok, vodní plochy, lesy;
- parky – park v centrální části stávající obce;

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.

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

Území obce v nejsevernější části protíná tok Sulovického potoka. Tento tok je zregulován a není doplněn žádnými doprovodnými břehovými porosty. Další vodní prvky nacházející 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.

Přírodní hodnoty budou chráněny před přímými i nepřímými vlivy z výstavby a dalších činností a aktivit souvisejícími se stavbami a rozvojem obce, které by mohly ohrozit jejich celistvost, funkčnost či předmět ochrany dle příslušného obecně závazného předpisu. U přírodních hodnot, u nichž je dle příslušného předpisu stanoveno nebo vymezeno ochranné pásmo, se požadavky na ochranu vztahují i na toto území.

e.2.b.2) Kulturní hodnoty

Základní koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot v území podporuje respektování, chránění a využívání odpovídajícím způsobem následující hodnoty:

- nemovité kulturní památky stavebního charakteru evidované v rejstříku NPÚ včetně ochranných pásem – Zámek č.p. 1, rejst. č. ÚSKP 15676/2-3034 – zámek;
- území s archeologickými nálezy evidované v rejstříku SAS ČR – Pavlov – novověké jádro vsi, území s archeologickými nálezy kategorie UAN II, ID SAS 6786.

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, v němž dosud nebyl prokázán výskyt archeologických nálezů, ale pravděpodobnost výskytu archeologických nálezů je nadpoloviční. Ochrana území s archeologickými nálezy vyplývá z platných právních předpisů a územním plánem není ovlivněna.

e.2.b.3) Civilizační hodnoty

Základní koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot území umožňuje respektovat, chránit a odpovídajícím způsobem využívat následující hodnoty:

- síť dálnic a silnic I. a III. třídy (D6, I/6 J, III/0067);
- místní a účelové komunikace;

- značená cyklistická trasa s označením KO 2;
- vodovodní řady;
- kanalizační síť;
- energetické rozvody a transformační stanice;
- plynovodní zařízení a rozvody;
- telekomunikační zařízení a vedení;
- zařízení občanského vybavení;
- výrobní areály a areály dalších ekonomických aktivit;
- veřejná prostranství a dětská hřiště.

Veškeré uvedené hodnoty jsou chráněny a rozvíjeny stanovením příslušných podmínek pro využití ploch, ve kterých nacházejí, nebo jsou navrhovány k rozvoji.

e.2.c) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavěných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

e.2.c.1) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice

Urbanistická struktura obce je charakterizována zástavbou situovanou podél ulic Karlovarská a Lidická. 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, zámek a logistické haly.

Obec se v posledních letech rozůstala o novou zástavbu v podobě logistických parků situovaných severovýchodně a severně od obce. V jižní části obce vznikly jednotlivé rodinné domy a drobné zahrádky oddělující podél železniční trati, která tvoří výraznou bariéru v dalším prostupu zástavby směrem na jih.

Základní myšlenkou nové urbanistické koncepce je vytvoření celoměstského centra – náměstí co nejbližší stávající zástavbě tak, aby se nová zástavba neotáčela ke stávající obci zády, ale vytvořila podmínky pro provozní a sociální prolnutí obou struktur. Urbanistická kompozice (formou požadavků na zpracování územních studií pro hlavní rozvojovou lokalitu) počítá s postupným rozvolňováním hustoty a snižováním podlažnosti zástavby od centra – náměstí směrem k přechodu do nezastavěné krajiny.

Urbanistická kompozice historické zástavby obce by měla být zachována, jedná se zejména o situování staveb podél dvou hlavních ulic a o centrální prostor na jejich křížení. Kompozice nové zástavby, která by měla vzniknout jižně od železniční tratě by měla navazovat na tuto myšlenku tím, že zachová osový charakter ulice Lidická.

Plochy vymezené pro vznik nové zástavby mimo zastavěné území jsou označeny indexy SM.1 a SM.2 (Z18 a Z19). Tyto plochy svým rozsahem odpovídají plochám, které byly vymezeny již v přechozích územně plánovacích dokumentacích a je tak dodržena kontinuita územního plánování. Ze schématu níže (obrázek 1) je patrné jak v ÚPD obce Pavlov probíhal vývoj koncepce směrem k současnému vymezení ploch Z18/Z19.

K významnému rozšíření zastavitelného území došlo zejména ve změně č. 2 ÚPSNÚ, a posléze se začal připravovat „OBYTNÝ SOUBOR ZAHRADY PAVLOV“ na který bylo v roce 2011 vydáno územní rozhodnutí, a byly prováděny další úkony směřující k realizaci v ploše. Investor záměr v ploše opakovaně projednával se zástupci obce Pavlov a dalšími subjekty, s ohledem na rozsah a složitost záměru nebyla realizace zahájena, nýbrž bylo posouzeno, že v tomto vymezení (podle zm. 2 ÚPSNÚ) nejsou plochy pro záměr optimálně řešeny a je nezbytné ÚPD změnou č. 3 upravit. Tato změna se projednávala od r. 2019.

Podstata změny č. 3 ÚPSNÚ spočívala ve změně funkčního využití již vymezených zastavitelných ploch z ploch bydlení venkovského - BV na plochy bydlení městského - BM. Změna ÚP stanovila také požadavek zajištění plynulého přechodu zástavby od vyšších forem k nižším formám směrem k okraji sídla a do volné krajiny. Při návrhu urbanistické koncepce řešených zastavitelných ploch by měl být kladen důraz na funkční propojení území se stávajícím intravilánem obce. Tímto je doloženo, že dochází ke kontinuálnímu procesu využívání tohoto území, a v nedávné době byl tento celkový záměr deklarován a potvrzován i směrem ke všem účastným orgánům územního plánování v procesu změny č. 3.

Na zastavitelné 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. Na základě tohoto rozhodnutí je v platnosti původní územní rozhodnutí.

Dlouhodobě probíhají jednání obce s investorem lokalit Z18 a Z19 je cíleno tak, aby výsledné urbanistické řešení odpovídalo potřebám obce a soudobému pojetí urbanismu v zázemí Prahy. Komplexní urbanistická studie na území ploch Z18 a Z19 byla nominována na titul Urbanistický projekt roku 2021. Zájmem obce je, aby investor změnil řešení, které je zakotvené v platných územních rozhodnutích, a vypracoval na území územní studie US1 a US2, která jsou specifikovány v tomto územním plánu tak, aby lépe ochránila zájmy obce i veřejné zájmy chráněné zákonem.

Nový územní plán na tento kontinuální proces navázal (pořizován je od r. 2020), přičemž v mnoha ohledech zastaralou původní koncepci přenáší do aktuálního právního rámce a zohledňuje nové podmínky v území. Nové řešení s plochami smíšenými, jejichž další členění bude upřesněno v územních studiích, pro které jsou stanoveny podrobné požadavky, je navrhováno s cílem realizovat záměr ve větší prospěch obce, zajistit vybudování veřejné infrastruktury, optimálně řešit využití ploch ve vztahu k limitům využití území, stávajícím dopravním stavbám, a v neposlední řadě vyhovět vysoké poptávce po bydlení v regionu.

Jelikož podle předchozí ÚPD, která je platná nejméně do r. 2025, je využití ploch pro výstavbu v přibližně tomtéž rozsahu umožněno, a pro záměr v ploše je vydáno územní rozhodnutí, je koncepci nového ÚP třeba brát jako zpřesnění stávajících platných podmínek využití území, nikoliv jako návrh nových zastavitelných ploch. Navíc je zřejmé, že realizace celého záměru je vázána na celou řadu etap.

Pakliže by návrh zastavitelných ploch nebyl převzat do nové koncepce, byla by zmařena dlouhodobá snaha o rozvoj území, nehledě na významné prostředky a čas již investované do záměrů v plochách Z18/Z19. Dobrou praxí územního plánování je tomuto předejít, a naopak zajistit jistotu a kontinuitu podmínek pro rozvoj území.

Územní plán vzniká v součinnosti s investorem záměru v plochách Z18/19, který je ochoten ke změně stávajícího územního rozhodnutí, záměr znovu nechat prověřit územními studiemi s cílem nalézt optimální řešení v koordinaci s vedením obce a dalšími dotčenými subjekty.

Ve výrokové části územního plánu, zejména v kapitole F jsou uvedeny podmínky pro využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. Použití koeficientu zeleně (KZ) je v plochách SM1 a SM2 záměrně stanoveno dvěma přístupy – jednak jako minimální koeficient pro stavební pozemky a jednak jako koeficient pro soubor pozemků. Cílem je umožnit kvalitní urbanistické řešení. Dlouhodobě se ukazuje, že předurčení koeficientů v územních plánech bez přesnějšího prověření možností urbanistické struktury ve výsledku omezuje urbanistickou tvorbu a vede k nelogickému využití území. Různé formy zástavby pracují s různou intenzitou využití pozemku a cílem je pestrost urbanistických forem.

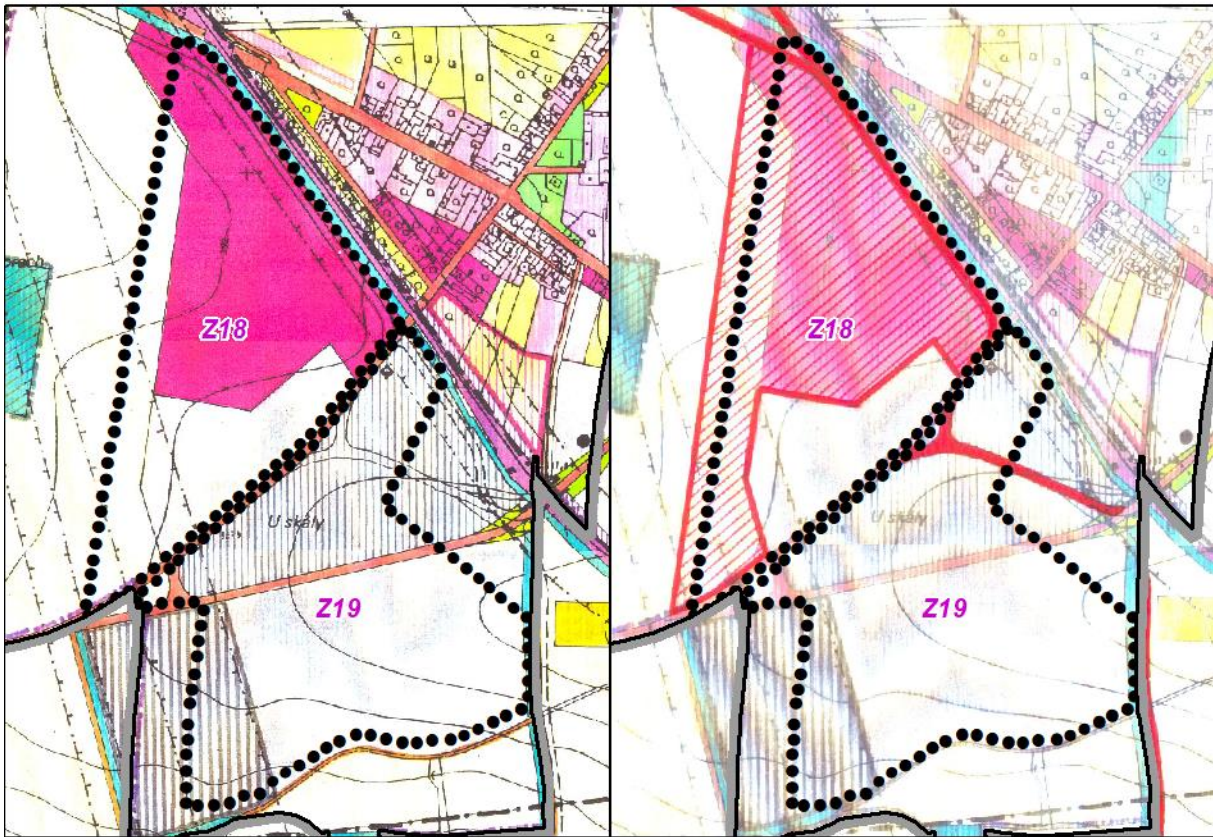
Podobně je přistupováno k regulaci výškového uspořádání. Území je charakteristické zejména tím, že maximální výškové uspořádání staveb je finálně striktně omezeno ochrannými podmínkami Letiště Václava Havla v Praze. Z toho důvodu není účelné v územním plánu stanovovat další limity, které by vycházely jen z teoretických úvah a ve výsledku by mohly znamenat deformování urbanistického řešení.

Územní studie je vnímána jako legitimní a účinný nástroj k prověření bližších podmínek využití území, zpřesňující teze územního plánu.

Proto jsou v koncepci územního plánu uvedeny jen základní nepřekročitelné požadavky týkající se výškového uspořádání staveb ve vztahu k nezastavěnému území.

ÚPSNÚ - 1993

Zm. 1 ÚPSNÚ - 1998



Zm. 2 ÚPSNÚ - 2008

Zm. 3 ÚPSNÚ - 2020



Obrázek 1 plochy Z18/Z19 v předchozí platné ÚPD obce

e.2.c.2) Vymezení zastavitelných ploch

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	1,60
Z14	DS	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA silniční	0,32
Z15	VL	VÝROBA A SKLADOVÁNÍ lehký průmysl	0,79
Z16	DS	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA silniční	0,36
Z17	DS	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA silniční	0,40
Z18	SM.1	SMÍŠENÉ OBYTNÉ městské	15,23
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

Odůvodnění zastavitelných ploch:	
Z1	Plocha určená k zastavění zahrad rodinnými domy v intravilánu sídla mezi ulicí Okružní a stávající zástavbou podél ulic Karlovarská a Lidická. Plocha logicky navazuje na stávající sídelní strukturu a uzavírá urbanistický celek. Plocha byla ve stejném rozsahu zahrnuta v předchozí platné ÚPD obce a jejím návrhem je tak zachována kontinuita vývoje území. Dopravní obsluha bude řešena ze stávajících komunikací a veškeré dostupné sítě technické infrastruktury jsou v těsném dosahu plochy.
Z2	Plocha pro smíšenou výrobu navazuje na stávající plochy s tímtež využitím a logicky doplňuje a zakončuje areál podél ulice Logistická. Plocha je součástí druhé etapy (ze tří) záměru „Logistický park Pavlov“, který je v místě dlouhodobě plánován (byl zahrnut v předchozí platné ÚPD obce) a postupně realizován – pro tuto konkrétní plochu je vydáno pravomocné územní rozhodnutí, další podrobnosti jsou uvedeny ve vyhodnocení ve vztahu k ZPF v kap. E.8.b). K realizaci tohoto záměru již bylo učiněno několik kroků, mimo jiné pak došlo k vybudování veškeré infrastruktury, která dosahuje k hranici plochy. V souvislosti s plochou je navrhována trafostanice v jejím severovýchodním cípu.
Z3	Plocha pro rekreaci formou zahrádkaření, volně navazuje na stávající plochy s tímtež využitím, a jelikož se jedná o plochu se silně převažujícím podílem zeleně, vytváří příznivý přechod mezi plochami bydlení a volnou, zemědělsky využívanou krajinou. Zahrádkářská činnost, pro kterou je plocha určena, je podle zákona č. 221/2021 Sb. (zahrádkářský zákon) upravena jako veřejně prospěšná, v řadě ohledů přispívá k pozitivnímu rozvoji území, což je podrobněji komentováno ve vyhodnocení ve vztahu k ZPF v kap. E.8.b). Plocha byla ve stejném rozsahu zahrnuta v předchozí platné ÚPD obce a jejím návrhem je tak zachována kontinuita vývoje území. Dopravní obsluha bude řešena ze stávajících komunikací, popřípadě dobudováním dalších v rámci plochy. Veškeré dostupné sítě technické infrastruktury jsou v těsném dosahu plochy.
Z4	Plocha určená k zastavění zahrad rodinnými domy v intravilánu sídla mezi ulicí Ke trati a stávající zástavbou podél ulic Lidická, Hájecká a V Zahrádkách. Plocha logicky navazuje na stávající sídelní strukturu a uzavírá urbanistický celek. Plocha byla ve stejném rozsahu zahrnuta v předchozí platné ÚPD obce a jejím návrhem je tak zachována kontinuita vývoje území, zčásti je započato s jejím využitím k navrhovanému účelu. Dopravní obsluha bude řešena ze stávajících komunikací a veškeré dostupné sítě technické infrastruktury jsou v těsném dosahu plochy.
Z5 Z6 Z7	Plochy vyplňují proluky ve stávající zástavbě rodinných domů podél ulice Zahradní. Plochy byly ve stejném rozsahu zahrnuty v předchozí platné ÚPD obce a jejich návrhem je tak zachována kontinuita vývoje území. Dopravní obsluha bude řešena ze stávající komunikace a veškeré dostupné sítě technické infrastruktury jsou v těsném dosahu ploch.
Z8	Plocha pro občanskou vybavenost – sport a tělovýchovu je navržena v návaznosti na menší stávající plochu s tímtež využitím na západní okraji sídla. Účelem plochy je poskytnout prostor pro zařízení občanské vybavenosti tohoto druhu v souvislosti s navrhovaným rozvojem obytných ploch v obci tak, aby byly naplněny potřeby navýšeného počtu obyvatel. Záměr je vyhodnocen jako veřejně prospěšný – slouží pro posílení soudržnosti společenství obyvatel obce, tj. k posílení udržitelného rozvoje, což je podrobněji komentováno ve vyhodnocení ve vztahu k ZPF v kap. E.8.b). Plocha byla ve stejném rozsahu zahrnuta v předchozí platné ÚPD obce a jejím návrhem je tak zachována kontinuita vývoje území. Dopravní obsluha bude řešena ze stávajících komunikací a veškeré dostupné sítě technické infrastruktury jsou v těsném dosahu plochy.

Odůvodnění zastavitelných ploch:

Z9	Plocha pro smíšenou výrobu volně navazuje na stávající plochy s tímtež využitím. Plocha je součástí třetí etapy (ze tří) záměru „Logistický park Pavlov“, který je v místě dlouhodobě plánován (byl zahrnut v předchozí platné ÚPD obce) a postupně realizován – v současnosti je realizována 2. etapa, a výstavba v ploše Z9 je tudíž předpokládána poté. K realizaci tohoto záměru již bylo učiněno několik kroků, mimo jiné pak došlo k vybudování veškeré infrastruktury, která dosahuje k hranici plochy, byl vydán souhlas s vynětím ze ZPF, uzavřena plánovací smlouva s obcí. Další podrobnosti jsou uvedeny ve vyhodnocení ve vztahu k ZPF v kap. E.8.b). Plocha ohraničuje sídlo na jeho severní straně, a zmírňuje tak negativní vlivy plynoucí z provozu na dálnici D6 na obytnou zástavbu, přičemž samotná plocha Z9 je od obytné zástavby oddělena pásem izolační zeleně.
Z10	Drobná plocha pro bydlení dotváří transformační území v centrální části sídla podél ulice Lidická. Dopravní obsluha bude řešena ze stávající komunikace a veškeré dostupné sítě technické infrastruktury jsou v těsném dosahu plochy.
Z11 Z12	Plochy navazují na stávající výrobní plochu a dotváří komerční zónu podél dálnice D6 (severně od ní). Dané území je k navrhovanému účelu dlouhodobě plánováno (bylo zahrnuto v předchozí platné ÚPD obce) a postupně realizováno. K realizaci tohoto záměru již bylo učiněno několik kroků, mimo jiné pak došlo k vybudování veškeré infrastruktury, která dosahuje k hranici plochy, plochy byly také vyjmuty ze ZPF.
Z13	Plocha je určena pro zkapacitnění/modernizaci železniční tratě č. 120 Praha – Kladno – Rakovník. Plocha je vymezena podle podkladů poskytnutých ze strany oprávněného investora. Plochou je zpřesněn záměr D209 (120) ze ZÚR Středočeského kraje.
Z14	Plocha pro úpravu sítě pozemních komunikací.
Z15	Plocha dotváří komerční zónu podél dálnice D6 (jižně od ní). V ploše se plánuje projekt „Technologický park Pavlov“. Využití technologického parku bude převážně pro výzkum, vývoj, inovace, prototypovou výrobu, a zpracování a znovuzpracování materiálů v oblasti telekomunikací, energetiky a stavebnictví za pomoci moderních strojních a dalších technologických postupů. Tyto zájmy jsou preferovány i nadřazené ÚPD – ZÚR Středočeského kraje, což je podrobněji uvedeno ve vyhodnocení ve vztahu k ZPF v kap. E.8.b). Dané území je k navrhovanému účelu dlouhodobě plánováno (bylo zahrnuto v předchozí platné ÚPD obce), a jedná se o koncepčně nejvhodnější způsob jeho využití, protože se nachází v klínu mezi železnicí a pozemními komunikacemi.
Z16	Plocha pro úpravu sítě pozemních komunikací.
Z17	Plocha pro úpravu sítě pozemních komunikací.

Odůvodnění zastavitelných ploch:	
Z18 Z19	Plochy tvoří rozsáhlé rozvojové území, tzv. „Obytný soubor Zahrady Pavlov“, pro smíšené využití, tedy pro bydlení v kombinaci s občanskou vybaveností. Podrobnější řešení ploch (včetně občanské vybavenosti, veřejných prostranství, dopravní obsluhy v rámci ploch, zásobování energiemi, vodou, a řešení likvidace odpadních vod) je vzhledem k jejímu rozsahu ponecháno k prověření v územních studiích, jejichž zpracováním je využití ploch podmíněno, a pro tyto studie je v územním plánu stanoveno podrobné zadání. Dané území je k navrhovanému účelu dlouhodobě plánováno, na části území je platné územní rozhodnutí (viz podrobně kap. e.2.c.1) a je hledána nejlepší varianta pro jeho využití. V rámci původního ÚPSNÚ a změn této dokumentace (poslední z roku 2020) byla postupně koncepce této plochy upravována. Nový návrh územního plánu vymezení z větší části přebírá, a z menší části dochází k úpravě vymezení ploch, zejména ve vazbě na ÚPD obce Červený újezd, ve které je obsaženo nové řešení úprav obchvatu. Návazné řešení na území obce Pavlov bude nalezeno v územních studiích, protože územní plán z principu nedovoluje podrobné členění plochy, a tudíž i zvolení nejefektivnější a nejpříznivější varianty. K realizaci v ploše již bylo učiněno několik kroků a investovány významné prostředky, území bylo v několika variantách prověřováno ve studiích, a plochy byly také vyjmuty ze ZPF, plocha Z18 má již v katastru nemovitostí zapsanu parcelaci. K plochám jsou vydána také pravomocná úřední rozhodnutí – rozhodnutí o umístění stavby z r. 2011, stavební povolení na propojení vodovodních řadů (již ve výstavbě). Naplnění plné kapacity území bude dlouhodobým procesem v řádu cca 10 a více let.
Z20	Plocha pro občanskou vybavenost – hřbitov, v jižní části řešeného území. Plochou jsou naplněny potřeby tohoto druhu pro stávající plochy i v souvislosti s návrhem ploch pro bydlení/smíšené využití. Jedná se o záměr veřejně prospěšný vymezený v této dokumentaci. Dopravní obsluha a napojení na potřebné sítě technické infrastruktury bude řešeno přes plochu Z19.
Z21	Plocha je určena pro výstavbu transformovny 110/22 kV, a je vymezena podle požadavku oprávněného investora, spol. ČEZ a. s. Plochou je zpřesněn záměr E05 (TR Pavlov) ze ZÚR Středočeského kraje. Dopravní obsluha bude řešena ze stávající komunikace.
Z22	Plocha pro smíšenou výrobu logicky doplňuje komerční zónu podél dálnice D6 (navazuje na řešení v ÚP sousední obce Hostouň), vyplňuje klín mezi plochami dopravní infrastruktury (lesní pozemek podél silnice III/0067 je zachován ve formě izolační zeleně – plocha K4, bude přes něj realizována dopravní obsluha plochy). Pro plochu je udělen souhlas s vynětím ze ZPF (další podrobnosti jsou uvedeny ve vyhodnocení ve vztahu k ZPF v kap. E.8.b), k realizaci plochy jsou tudíž činěny postupné kroky a její zahrnutí je opodstatněné z hlediska zachování kontinuity územních podmínek v lokalitě.

e.2.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

označení plochy	kód rozdílného způsobu využití	název rozdílného způsobu využití	výměra (ha)
K5	ZO	ZELEŇ ochranná a izolační	0,66

Odůvodnění ploch změn v krajině:

K1	Plocha slouží ke zřízení izolační zeleně (doprovodné) podél silnice III/0067, a k doplnění systému sídelní zeleně, který je v obecném pohledu v obci nedostatečně rozšířen, podpoří se tak rozmanitost krajiny, ekologická stabilita a mimoprodukční funkce ZPF.
K2	Plocha slouží ke zřízení izolační zeleně podél jižní hrany navrhovaného rozvojového území v ploše Z19, tj. k vytvoření příznivějšího přechodu sídla do krajiny. Plocha mimo to přispěje také k rozšíření systému sídelní zeleně, který je v obecném pohledu v obci nedostatečně rozšířen.
K3	Plocha slouží ke zřízení izolační zeleně (doprovodné) podél místní komunikace, a k doplnění systému sídelní zeleně, který je v obecném pohledu v obci nedostatečně rozšířen, podpoří se tak rozmanitost krajiny, ekologická stabilita a mimoprodukční funkce ZPF.
K4	Plocha slouží ke zřízení izolační zeleně (doprovodné) podél silnice III/0067, a k doplnění systému sídelní zeleně, který je v obecném pohledu v obci nedostatečně rozšířen, podpoří se tak rozmanitost krajiny, ekologická stabilita a mimoprodukční funkce ZPF.
K5	Plocha slouží ke zřízení izolační zeleně podél severní hrany sídla, a k oddělení obytné zástavby od ploch výroby, tj. pro snížení nepříznivých vlivů na obyvatele obce. Plocha mimo to slouží k rozšíření systému sídelní zeleně, který je v obecném pohledu v obci nedostatečně rozšířen.

e.2.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	2,19
P2	VS	PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ	0,96

Odůvodnění ploch přestavby:

P1	Plocha slouží k transformaci hospodářského areálu v centrální části sídla, který již ke svému účelu slouží jen částečně a postupně chátrá. V dané lokalitě je koncepčně vhodnější využití pro obytnou funkci, což je návrhem plochy reflektováno v návaznosti na řešení v předchozí platné ÚPD obce.
P2	Plocha slouží k transformaci hospodářského areálu v severní části sídla, který již ke svému účelu slouží jen částečně a postupně chátrá. V dané lokalitě je koncepčně nejvhodnější využití pro smíšenou výrobní funkci (stejně jako sousedící plochy logistického areálu), což je návrhem plochy reflektováno v návaznosti na řešení v předchozí platné ÚPD obce.

e.2.c.5) Vymezení systému sídelní zeleně

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 územních studiích k tomuto území. Požadována je minimální výměra veřejných prostranství odvozená od platných

legislativních požadavků (min. 1 000 m² na každé 2 ha zastavitelných ploch). 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.

e.2.c.6) Požadavky civilní ochrany

Ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní

Území obce Pavlov se nenachází v zóně zvláštní povodně pod vodním dílem.

Zóny havarijního plánování

V řešeném území ani v jeho okolí není vymezena zóna havarijního plánování.

Ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události

V obci Pavlov vzhledem k její velikosti a významu, a povaze výstavby (samostatné rodinné domy, řadové domy, objekty občanské vybavenosti místního významu, skladové haly, objekty individuální rekreace atp.) není nezbytné umístění veřejných civilních krytů. Ukrytí obyvatelstva bude v případě nutnosti probíhat v suterénech jednotlivých domů, nebo v jiných vhodných prostorech.

Evakuace obyvatelstva a jeho ubytování

Pro evakuaci a ubytování obyvatel nejsou v územním plánu stanoveny žádné specifické požadavky. Konkrétní postupy stanoví zodpovědné orgány na základě vyhodnocení krizových situací.

Evakuace obyvatel může probíhat po stávajících dopravních cestách – po pozemních komunikacích a po železnici.

Krátkodobé nouzové ubytování obyvatel může být realizováno na vhodných prostranstvích v centrální části obce, pro dlouhodobější nouzové ubytování obyvatel nejsou v obci vhodné podmínky a územním plánem nejsou vytvářeny.

Skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci

Trvalé sklady tohoto druhu nejsou v obci přítomny, příležitostně mohou být k tomuto účelu využity prostory obecního úřadu.

Vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území obce

může probíhat po stávajících dopravních cestách – po pozemních komunikacích a po železnici.

Záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události

V řešeném území nejsou vymezeny, ani se nenavrhují plochy k tomuto účelu.

Ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území

Nejsou známy informace o uskladnění nebezpečných látek v řešeném území.

Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií

Nouzové zásobování elektrickou energií bude probíhat z elektrocentrál, které budou k tomuto účelu obstarány při nouzové situaci. Obec jimi nedisponuje ani je nemá smluvně zajištěny.

Nouzové zásobování pitnou vodou bude zajišťováno dopravou pitné vody v množství maximálně 15 l/den × obyvatelé cisternami ze zdroje Liběchov, Spomyšl a Vraňany. Zásobení pitnou vodou bude doplňováno balenou vodou.

Nouzové zásobování užitkovou vodou bude zajišťováno z obecních studní, z domovních studní. Při využívání zdrojů pro zásobení užitkovou vodou se bude postupovat podle pokynů územně příslušného hygienika.

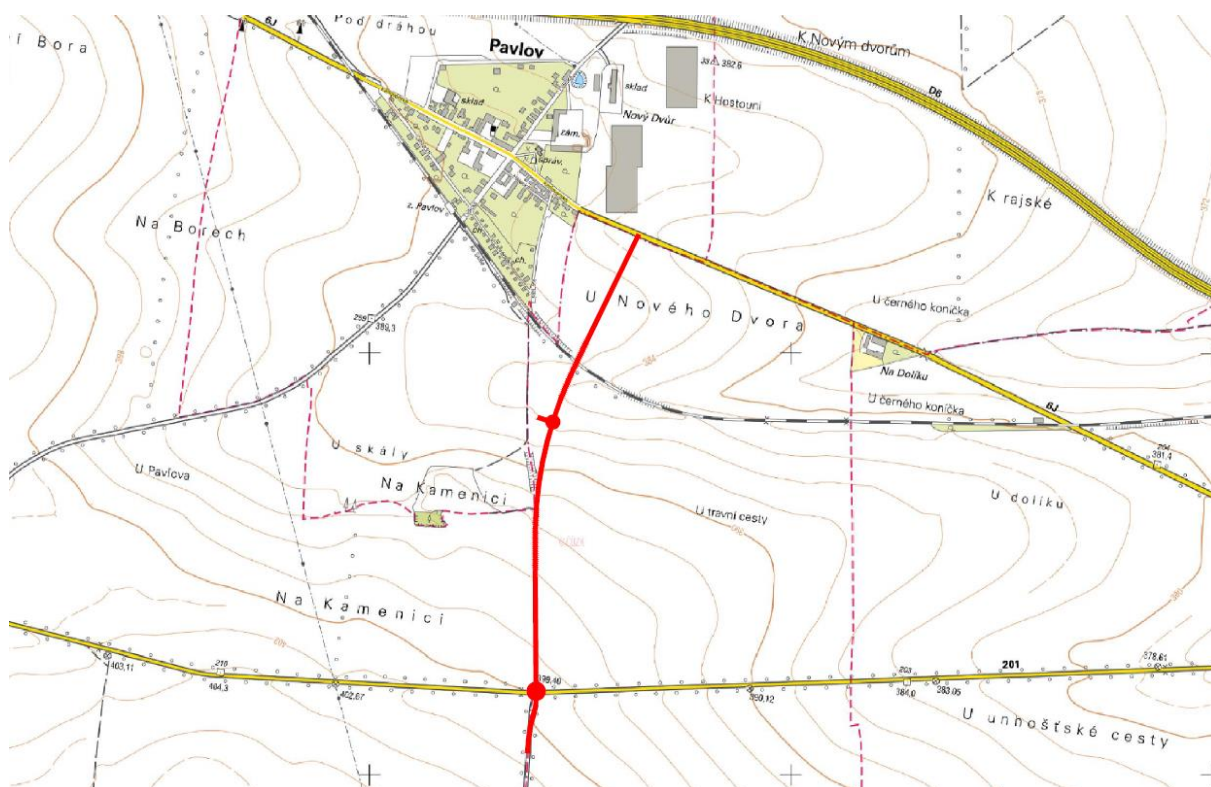
e.2.d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

e.2.d.1) Dopravní infrastruktura

e.2.d.1.1) Silniční doprava

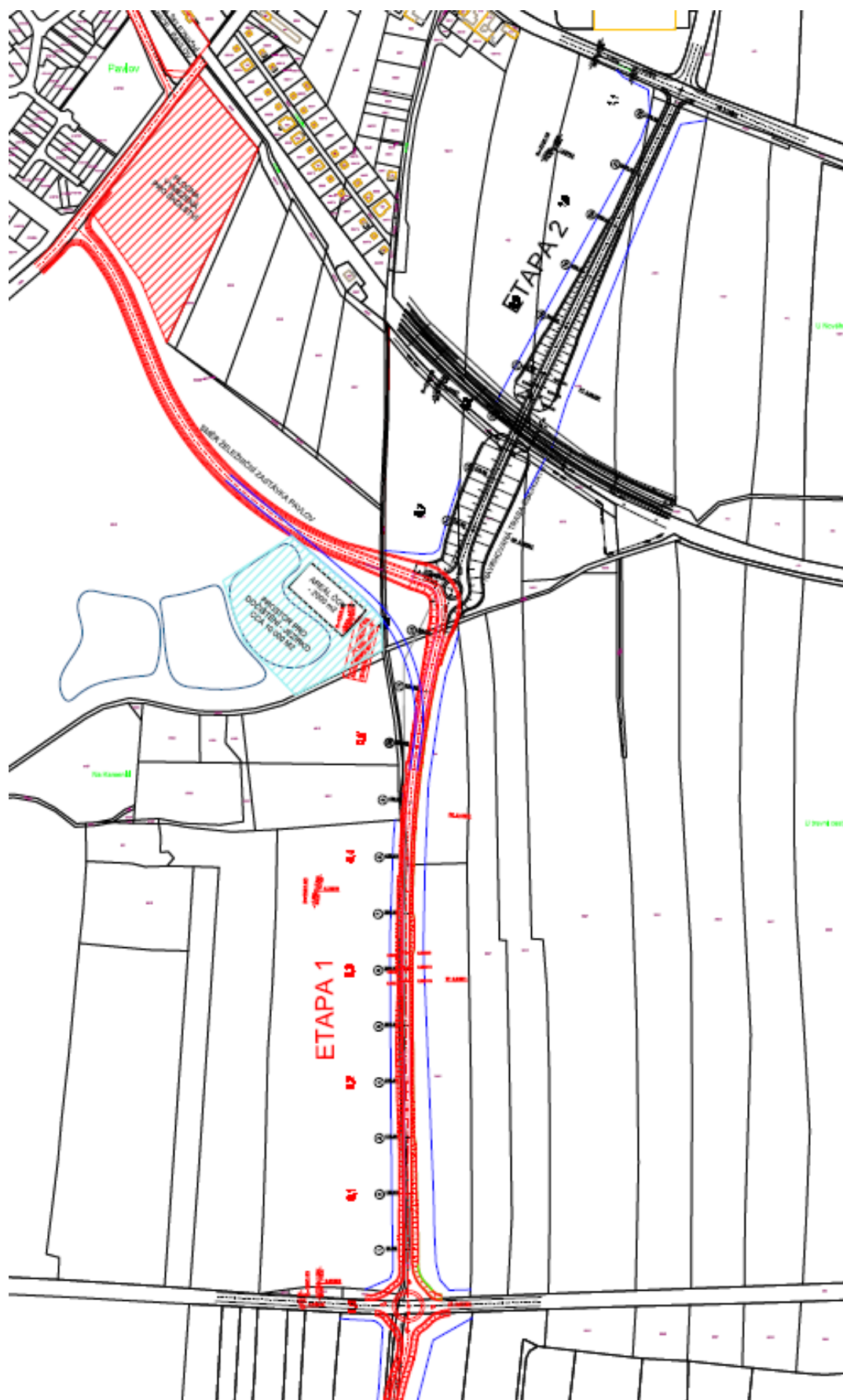
Základní komunikační systém obce je dán stávající Karlovarskou ulicí (dříve silnice I/6 s dnešním označením 6J), která je na západním okraji obce (za stávajícím úroňovým přejezdem železniční trati) zaslepena a dále v souběhu s dálnicí D6 pokračuje pouze polní cesta směrem k MÚK Unhošť (exit 12) - křižovatka dálnice D6 se silnicí II/101. Kolmo ke Karlovarské ulici prochází středem obce Lidická ulice tj. silnice III/0067 spojnice Hostouně a Unhoště. Na Lidickou ulici je napojena Logistická ulice, která odvádí část dopravy z provozovaných průmyslových a skladových areálových ploch mimo centrum obce.

V rámci přípravy plochy Z18 a Z19 se provedlo několik studií a průzkumů dopravy. (1) Průzkum tranzitní dopravy v obci Pavlov, AFRY CZ s.r.o., 2020, (2) Doprava generovaná záměrem – lokalita Nový Pavlov, Valbek s.r.o., 2021, (3) Dopravně inženýrská analýza, Ing. Milan Koloušek, 2021. Dále byla vypracována vyhledávací studie pro vymezení koridoru pro přeložku silnice III/0067, která bude tvořit jihovýchodní obchvat obce. Silnice propojí stávající křižovatku silnice I/6 s ulicí Logistickou a křižovatku silnic II/201 a III/10134. Investor zastavitelných ploch Z18 a Z19 již započal s výkupem pozemků pro plánovaný obchvat. Zároveň v době zpracování územního plánu probíhaly konzultace a přípravy na změnu UP Červený Újezd v jejímž katastru se obchvat nachází.



Obrázek 2 Schematické znázornění jihovýchodního obchvatu obce Pavlov

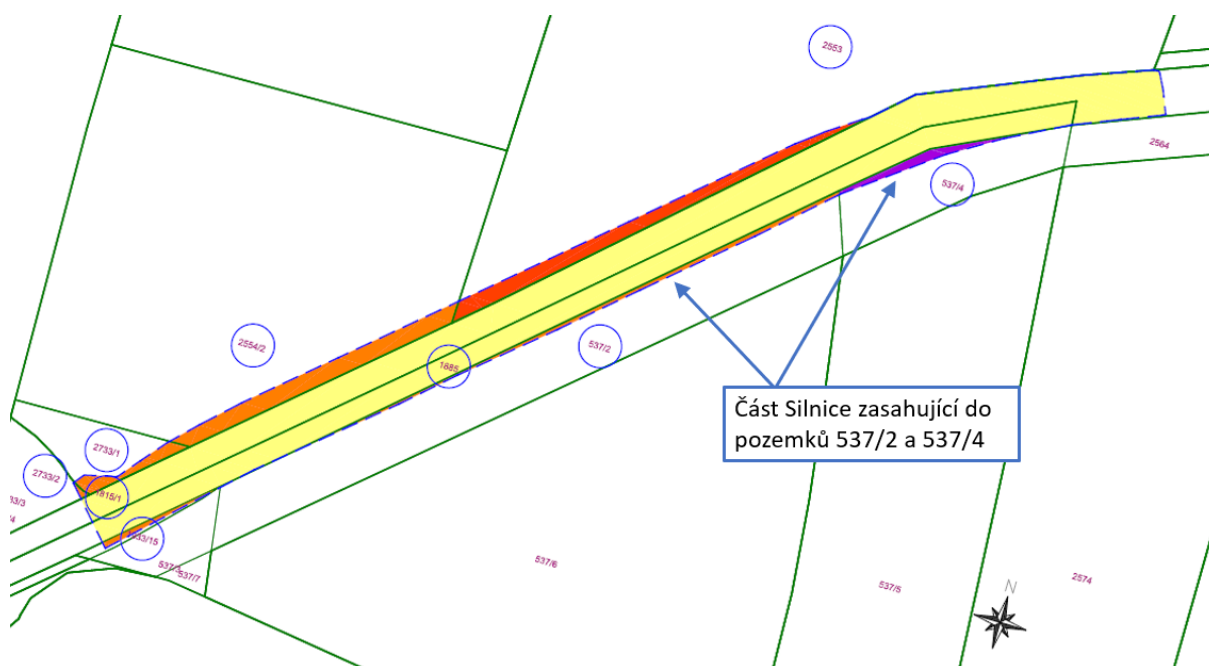
V územní studii US2 je třeba zpřesnit, která etapa uvažovaného obchvatu je nutná pro realizaci příslušných etap záměru na plochách Z18 a Z19. Zároveň je třeba zpřesnit trasování obchvatu v území, neboť možností napojení ploch Z18 a Z19 na silnici II/201 nebo na jiné komunikace je více a územní plán jejich vyhledání a realizaci má umožnit.



Obrázek 3 Příklad možné etapizace obchvatu

Důležité je věnovat pozornost řešení dopravy v klidu. Vzhledem k tomu, že na mnoha místech územního plánu je uveden požadavek, aby se Pavlov stal skutečně dopravním uzlem různých typů dopravy, je nutné vytvořit podmínky pro parkování typu P+R (park and ride) v blízkosti předpokládaného dopravního terminálu. To je také zakotveno v požadavích na řešení územních studií ve výrokové části ÚP.

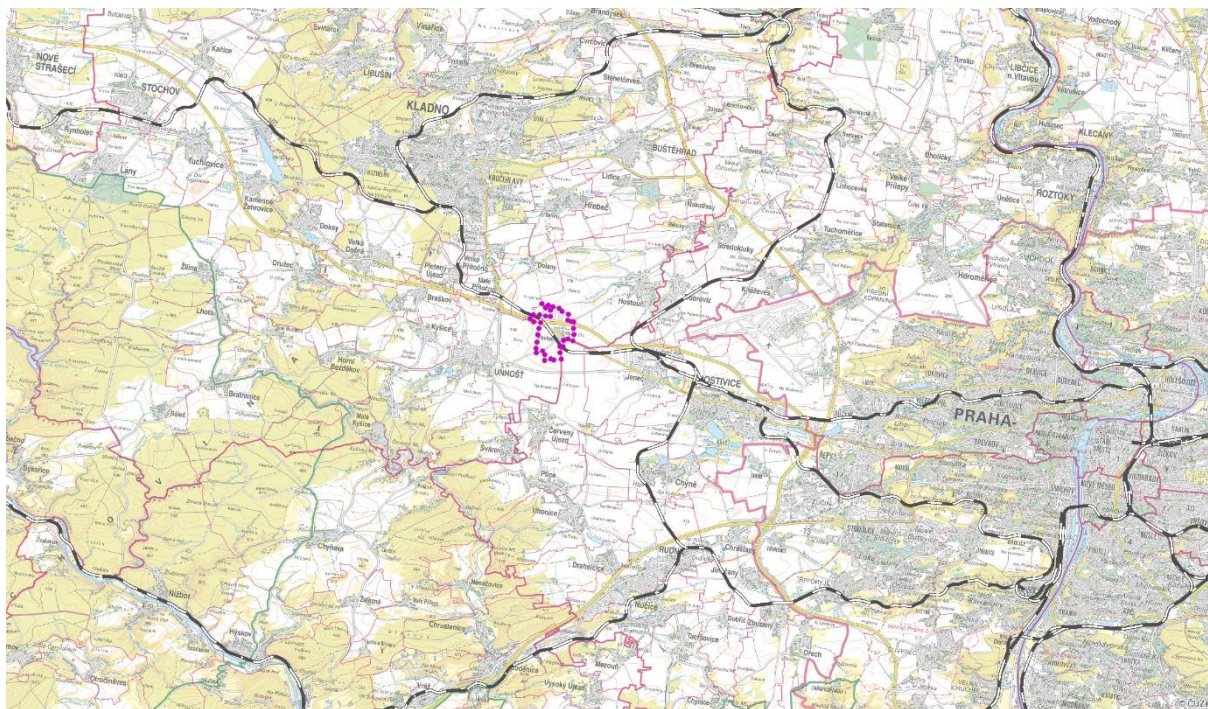
Za účelem dostatečné dopravní obslužnosti projektu “Hala A, Pavlov”, který je připravován v sousedství řešeného území, v k. ú. Hostouň u Prahy (tj. v ÚP Pavlov neřešeno), je plánováno rozšíření silnice č. III/0067 v místě rozvojové plochy K4. Rozšíření silnice je projektováno v řádu jednotek metrů (viz obrázek níže), v měřítku ÚP tedy není zobrazení takovéto úpravy okem viditelné – tj. je neúčelné jej v grafické části zobrazovat. Úmístění veřejných pozemních komunikací v nezastavěném území, a to i mimo plochy k tomu účelu vymezené (především mimo plochy DS), je možné na základě obecně platných ustanovení stavebního zákona (§ 18, odst. 5), a není proto nezbytné zahrnovat veškeré konkrétní záměry tohoto druhu, zejména pak takto malého rozsahu. Podmínky využití území stanovené v územním plánu Pavlov nejsou s takovýmto záměrem v rozporu.



Obrázek 4 Návrh rozšíření silnice č. III/0067 na severovýchodě řešeného území

e.2.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. Dráha pro řešené území působí jako jedno z klíčových dopravních spojení na centra osídlení v regionálním i nadregionálním měřítku (situace je zachycena na schématu níže, s obcí Pavlov vyznačenou fialovým obrysem). Železniční zastávka se nachází přímo v obci ve vazbě na současnou obytnou zástavbu, je proto dobře dostupná pro všechny stávající obyvatele, a stejně tak bude velmi dobře dosažitelná pro obyvatele zástavby plánované jižně od tratě. Z tohoto důvodu je železnice, resp. železniční zastávka brána jako hlavní prvek, ke kterému se rozvíjí lokalita Z18/Z19 prostorově i funkčně váže, a v tomto místě se předpokládá vytvoření dopravního uzlu majícího za úkol rostoucí sídlo lépe provázat s celým regionem.



Obrázek 5 Obec Pavlov na železniční síti

V nadřazené ÚPD – ZÚR Středočeského kraje – je v trase stávající tratě č. 120 vymezen koridor pro umístění nadmístní železniční stavby – úsek Ruzyně – Kladno-Dubí (přeložka a zdvoukolejnění tratě), navržen jako veřejně prospěšná stavba D209. Koridor je zároveň uveden jako prioritní v oblasti veřejných investic (čl. 245 a 246 textové části ZÚR), čímž je vyjádřen význam této stavby v obecném měřítku. Rozvoj železniční dopravy je klíčový pro lepší integraci metropolitního regionu, a obec Pavlov se tak nachází na příhodné dopravní ose s potenciálem pro budoucí rozvoj.

Koridor pro modernizaci 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.

Pro stavbu, pro kterou je koridor určen, je v době zpracování územního plánu zpracována projektová dokumentace a vydáno nepravomocné územní rozhodnutí, je tak oprávněné předpokládat, že k realizaci zkapacitnění tratě dojde v relativně krátkém časovém horizontu, čímž budou posíleny podmínky pro rozvoj sídla Pavlov.

e.2.d.1.2) Letecká doprava

Pro leteckou dopravu nejsou v řešeném území vymezeny žádné konkrétní plochy, ani se v něm nenachází žádné zařízení nebo infrastruktura tohoto druhu.

Řešené území zasahuje do OP veřejného mezinárodního letiště Praha/Ruzyně, a to konkrétně do OP s výškovým omezením staveb (OP vnitřní vodorovné plochy, OP kuželové plochy), do OP se zákazem laserových zařízení - sektor A, do OP s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN, a do vnějšího ornitologického OP. OP byla vydána Úřadem pro civilní letectví dne 20. 11. 2012 pod č.j. 6535-12-701.

OP je požadováno respektovat v plném rozsahu dle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, ve znění pozdějších předpisů.

e.2.d.2) Technická infrastruktura

e.2.d.2.1) Vodní hospodářství

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.

V roce 2021 byly prověřovány kapacity technické infrastruktury. Se společností VKM proběhla konzultace ohledně zajištění potřebné kapacity vody. Bylo potvrzeno přípojovací místo v ulici Pražská. Dále byla potvrzena rezervovaná kapacita 2,33 l/s pro plochy Z18 a Z19, na základě vyjádření VKM značky 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.

e.2.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 III/0067 směrem na Hostouň..

Součástí územního rozhodnutí pro obytný soubor zahrady Pavlov byla i související investice a to intenzifikace ČOV Hostouň o 2000EO. Na ČOV Hostouň bylo vydáno stavební povolení v roce 2019 s č.j. OŽP/393/19-7 ze dne 17.9.2019. Intenzifikace ČOV Hostouň dostatečně pokrývá potřeby rozvojové plochy 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.

V roce 2021 proběhly konzultace se správci povodí Vltavy a OŽP Kladno, ohledně možnostech vypouštění přečištěných odpadních vod do stávajících vodotečí. Na základě konzultací začaly projekční práce na projektu ČOV, na které se podílí společnost VKM a Veolia. Zároveň probíhají konzultace a práce na posudcích NATURA v této souvislosti.

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).

Dešťové vody z jednotlivých nemovitostí, komunikací a zpevněných ploch nebudou napojeny na systém splaškové kanalizace. U 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 případně extrémních srážek se pak uvažuje s centrální dešťovou zdrží, případně soustavou několika retenčně vsakovacích nádrží, které zajistí transformaci povodňové vlny. S těchto centrálních nádrží pak bude proveden v případě potřeby regulovaný přepad do dešťové kanalizace směrem do Dobrovízského potoka

e.2.d.2.3) Zásobování elektrickou energií

Zásobování řešeného území elektrickou energií zůstane i ve výhledu ze stávající linky vrchního vedení 22 kV – Pavlovská odbočka.

Nově je plánována transformovna 110/22 kV (plocha Z21), s přívodním vedením ze stávajícího venkovního vedení 110 kV procházejícího obcí Pavlov. Pro přívodní vedení je vymezen koridor šíře 40 m a pro vyvedení výkonu je vymezen koridor šíře 14 m.

Plocha transformovny a koridor přívodního vedení je vymezen zároveň jako veřejně prospěšná stavba technické infrastruktury s možností vyvlastnění.

Elektrická soustava v lokalitě má dostatečnou kapacitu pro napojení ploch Z18 a Z19 na distribuční síť. V roce 2021 bylo požádáno o připojení lokální distribuční soustavy na soustavu ČEZ distribuce. Byla uzavřena smlouva o připojení na rezervovaný příkon 3MW, což je dostatečný příkon pro zajištění výstavby v lokalitě. Zároveň bylo uhrazen zákonný poplatek za připojení k distribuční soustavě. Pro navýšení odběru nad uvedené kapacity je dle konzultace s pracovníky ČEZ uvažováno s rozšířením distribuční soustavy viz. vymezená lokalita Z21.

e.2.d.2.4) Zásobování plynem

Všechna plynovodní zařízení včetně ochranných a bezpečnostních pásem (zobrazitelných v měřítku ÚP) jsou v územním plánu vyobrazena a respektována.

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 III/0067.

e.2.d.2.5) Telekomunikace

Všechna telekomunikační zařízení včetně ochranných pásem (zobrazitelných v měřítku ÚP) jsou v územním plánu vyobrazena a respektována.

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.

e.2.d.2.6) Nakládání s odpady

Stávající systém nakládání s odpady, v současné době stanovený vyhláškou obce, se nebude měnit.

e.2.d.2.7) Občanské vybavení

Současné plochy občanského vybavení využívané pro veřejnou infrastrukturu jsou stabilizované a budou respektovány. Je navrhována plocha Z8 pro sport a tělovýchovu, kterou je doplněna stávající plocha pro též využití. Svým rozsahem plocha odpovídá navrhovanému rozsahu zastavitelných ploch pro výstavbu obytných celků, další plochy tohoto druhu menšího rozsahu pak mohou být součástí dalších sídelních ploch, pokud bude takové řešení vyhodnoceno jak účelné, zejména pak v územních studiích US1/US2. Dále je navrhována plocha Z20 pro hřbitov, který v obci v současnosti není, a navrhovaný nárůst počtu obyvatel ve střednědobém horizontu podstatně přispěje k potřebě této vybavenosti.

Další nové plochy občanské vybavenosti nejsou samostatně navrhovány, ale budou součástí smíšených obytných ploch Z18 a Z19 (pro zadání územních studií platí, že alespoň 1 % celkového součtu hrubé podlažní plochy objektů bude vyhrazeno pro občanské vybavení, a alespoň 1 % celkové výměry plochy bude vyhrazeno pro veřejnou sportovní občanskou vybavenost). Konkrétní řešení stanoví územní studie pro toto území. Územní plán na mnoha místech deklaruje, že je třeba vytvořit podmínky pro uspokojování běžných potřeb obyvatel a snížit potřebu motoristické dopravy do okolí. Přepodkládá se zejména využití železnice jako dopravního uzlu. Obec jedná s investorem ploch Z18 a Z19 například o umístění základní školy a mateřské školy s dostatečnou kapacitou i pro spádové území. Požadavek na toto řešení je obsažen i ve výrokové části územního plánu. Samostatnou plochu pro školství však při nutnosti koncepčního urbanistického řešení není účelné vymezovat.

Pavlov se tak stane i z hlediska občanského vybavení do jisté míry spádovou oblastí pro okolní obce a dopravní uzel bude doplněn rozsáhlými plochami pro parkování typu P+R. S tím se vážou socio – ekonomické podmínky pro vznik a udržení nadmístního občanského vybavení.

V budoucí zástavbě na jih od železniční trati bude občanské vybavení situováno co nejbližší původní obci tak, aby byla využitelná jak původními, tak i novými obyvateli obce. Tím, že se tato vybavenost bude kumulovat u železniční trati, bude snadnější prolínání jednotlivých sociálních skupin obyvatel a budou zde vytvořeny podmínky pro sociální interakce.

e.2.d.2.8) Veřejná prostranství

Všechny stabilizované 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 ploch změn (zastavitelných ploch a ploch přestavby) ostatních způsobů využití, ve kterých to připouští pro ně stanovené podmínky využití, a to prostorově odpovídající rozsahu a charakteru území, zejména to platí pro plochy Z18 a Z19, kde konkrétní řešení stanoví územní studie.

Veřejná prostranství by v nové zástavbě měla být vymezována v návaznosti na občanskou vybavenost a měla by vytvářet prostory pro setkávání.

e.2.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.2.e.1) Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezených ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití

Krajina je odlesněná a v různé míře zestepněná, vodohospodářskými úpravami a hospodářskou činností silně pozměněná. Převážná část řešeného území leží v intenzívně zemědělsky využívané krajině, kde převažuje argocenóza (orná půda, postagrární lada) s nízkým stupněm ekologické stability.

Koryta vodních toků a příkopy nebudou zatrubňovány (kromě úseků pro zajištění přístupu na pozemek a přechody dopravní infrastruktury) a bude zachována, případně doplněna doprovodná zeleň.

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.e.2) Územní systém ekologické stability

V současné době se v území nenachází žádné funkční prvky územního systému ekologické stability.

Územně analytické podklady ORP Kladno (5. aktualizace z roku 2020) obsahují na území Pavlova prvky lokálního územního systému ekologické stability, které byly převzaty z původní ÚPD obce Pavlov,

přesněji z jeho změny č. 2 z roku 2008. Tato dokumentace obsahuje informaci o biocentru č. 18 a o biokoridorech č. 704 a č. 706, které jsou označeny jako navržené k založení. Tyto prvky dosud nebyly založeny. Jejich vymezení je obsaženo i v tomto návrhu ÚP. Pro území Pavlova nebyl v rámci zpracování územního plánu dohledán žádný platný Generel místního ÚSES nebo Plán místního ÚSES.

V území obce Pavlov nejsou vhodné podmínky pro navržení dalších prvků územního systému ekologické stability, proto nový územní plán žádné takové prvky v katastrálním území Pavlova nevymezuje. Území obce Pavlov je malé, fragmentované dopravními stavbami a dalšími civilizačními prvky, s naprostou dominancí kulturní krajiny, která prakticky nedovoluje žádné další prvky realizovat. ÚSES nadmístního významu (regionální a nadregionální) je v nadřazené ÚPD navrhován zcela mimo území obce.

e.2.e.3) Prostupnost krajiny

e.2.e.3.1) Dopravní prostupnost

Pro účel dopravní prostupnosti bude nadále využívána stabilizovaná síť pozemních komunikací, která je akceptována a nadále rozvíjena vymezenými plochami dopravní infrastruktury silniční. Podrobnosti v kapitole Dopravní infrastruktura e2.d.1.

e.2.e.3.2) Biologická prostupnost

Současná biologická prostupnost území je omezená především velkými plochami polí s chybějící rozptýlenou zelení a omezenou funkcí prvků ÚSES. Pro její zlepšení se navrhuje zajištění funkčnosti lokálních biokoridorů a doplnění krajinné zeleně. Dopomoci k lepší biologické prostupnosti územím by mělo i vymezení pásu ochranné a izolační zeleně oddělující navrhované plochy zástavby od zemědělských pozemků.

e.2.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.2.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.2.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. Rekreáční 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.2.e.7) Dobývání nerostů

V řešeném území nejsou stanoveny žádné dobývací prostory, nezasahují sem z okolních obcí žádná stanovená chráněná ložisková území a neprovádí se těžba nevýhradních ložisek nerostů. Vyhlášení

nových dobývacích prostorů, chráněných ložiskových území, ani těžba nevýhradních ložisek nerostů se v území neuvažuje.

Nejsou zde evidovány žádné další omezující faktory, které by nepříznivě ovlivnily využití území (poddolovaná území, sesuvy a jiné svahové deformace).

Z výše uvedených důvodů nebyly navrženy žádné změny v území ve vztahu k dobývání nerostů.

e.2.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)

Územní plán rozděluje území obce do jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. Tyto plochy jsou rozděleny na plochy zastavěného a nezastavěného území.

Grafické vyznačení jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití je viditelné ve výrokové části územního plánu ve výkrese č. II. Hlavní výkres a v části odůvodnění ve výkrese 4. IV. Koordinační výkres.

e.2.f.1) Základní podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

e.2.f.1.1) Plochy zastavěného území

V této kapitole jsou po oddílech vypsány funkční plochy zastavěného území. V každé jednotlivé ploše s rozdílným způsobem využití je stanoveno hlavní využití této plochy, přípustné využití, podmíněně přípustné využití a nepřípustné využití. Dále jsou u těchto ploch stanoveny i podmínky jejich prostorového a funkčního uspořádání, kde jsou nastaveny regulativy pro zástavbu v těchto plochách. Nastavené podmínky a způsoby využití musí být v území plně respektovány.

e.2.f.1.2) Plochy nezastavěného území

V této kapitole jsou po oddílech vypsány funkční plochy nezastavěného území. V každé jednotlivé ploše s rozdílným způsobem využití je stanoveno hlavní využití této plochy, přípustné využití, podmíněně přípustné využití a nepřípustné využití. Dále jsou u těchto ploch stanoveny i podmínky jejich prostorového a funkčního uspořádání, kde jsou nastaveny regulativy pro zástavbu v těchto plochách. Nastavené podmínky a způsoby využití musí být v území plně respektovány.

e.2.f.2) Specifické podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

V této části územní plán stanovuje specifické podmínky, které platí v určitých plochách s rozdílným způsobem využití.

Je zde zapracován požadavek Ministerstva obrany týkající se ochranných pásem leteckých zabezpečovacích zařízení.

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 (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

Pro některé rozvojové plochy (Z5, Z6, Z7, Z9 a Z15) jsou podle stanoviska dotčeného orgánu doplněny požadavky ve vztahu ke splnění hygienických norem.

e.2.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

V této kapitole územní plán stanovuje, ve kterých plochách, případně koridorech lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Grafické znázornění těchto ploch a koridorů je zobrazeno ve výrokové části ve výkrese č. III. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

Územním plánem jsou navrhovány dvě stavby pro tento účel – transformovna 110/22 kV s přívodním vedením, a modernizace železniční trati. Obě tyto stavby jsou navrhovány jako veřejně prospěšné v návaznosti na situaci v ZÚR Středočeského kraje, což je pro územní plán Pavlov závazný podklad.

e.2.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

V této kapitole územní plán stanovuje, ve kterých plochách, případně koridorech lze uplatnit předkupní právo. Grafické znázornění těchto ploch a koridorů je zobrazeno ve výrokové části ve výkrese č. III. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

Územním plánem jsou navrhovány dvě stavby pro tento účel – modernizace železniční trati a hřbitov. Pro modernizaci železniční trati platí, že její vymezení jako stavby veřejně prospěšné je převzato z nadřazené ÚPD – ZÚR Středočeského kraje. Plocha hřbitova je plochou občanské vybavenosti, a její návrh je veřejným zájmem, místo pro hřbitov je převzato z předchozí platné ÚPD obce, jedná se o nejvhodnější místo pro daný účel a nebylo pro něj možné využít pozemky ve veřejném vlastnictví.

e.2.i) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 Stavebního zákona

Územní plán taková opatření nestanovuje.

e.2.j) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

Územní plán žádné územní rezervy nevymezuje.

e.2.k) Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci

Územní plán žádné takové plochy nevymezuje.

e.2.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 stanovuje podmínku pro zpracování územních studií v zastavitelných plochách Z18 a Z19 jižně od železniční trati. V této kapitole územní plán stanovuje podmínky, které musí být územními studiemi vytvořeny, a problémy, které budou vyřešeny.

Grafické znázornění území pro zpracování územních studií je provedeno ve výrokové části ve výkrese č. I Základní členění území, v odůvodnění potom ve výkrese č. IV - Koordinačním.

e.2.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 nevymezuje podmínku vytvoření regulačního plánu pro žádnou z ploch v katastrálním území.

e.2.n) Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Územní plán neurčuje v území žádnou etapizaci.

e.2.o) Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb

Územní plán nevymezuje žádné takové stavby.

e.2.p) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

V této kapitole je uveden počet listů a výkresů územního plánu.

f) VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Územní plán přebírá koncepce původní územně plánovací dokumentace, a tudíž přebírá i vymezené zastavitelné plochy. Tento územní plán nevymezuje žádné nové zastavitelné plochy nad rámec ploch, se kterými bylo dlouhodobě počítáno v předchozích územně plánovacích dokumentacích.

Tento územní plán tak navazuje na dlouhodobý kontinuální proces naplňování cílů a úkolů územního plánování s cílem dosáhnout vyváženého a udržitelného rozvoje obce jako moderního urbanisticky komponovaného sídla.

Vyhodnocení využití současně zastavěného území (bez zastavitelných ploch vně zastavěného území)

Zastavěné území obce je využíváno nebo navrhováno k využití dle vymezených ploch s rozdílným způsobem využití, zobrazených v grafické části tohoto územního plánu, a číselně v tabulce níže. Z ní plyne, že největší část **zastavěného území** připadá na stávající výrobní a smíšené výrobní plochy (téměř 60 %), cca 16 % potom na plochy s obytnou funkcí, 6 % na dopravní infrastrukturu a 3 % na rekreaci ve formě zahrádkové osady. Ostatní typy ploch zaujímají méně než 1% podíl (občanská vybavenost, veřejná prostranství a další). Zbylá část zastavěného území je navrhována ke změně funkčního využití, především na obytnou funkci (cca 13 %) a smíšenou výrobní funkci (cca 2 %). Z uvedeného plyne, že pro další rozvoj nelze nalézt rezervy v zastavěném území (proluky, brownfields), protože to je plně využito pro sídelní plochy s odpovídajícím způsobem využití. V úvahu nepřipadá ani výrazné zahuštění zástavby, protože stávající zastavěné stavební pozemky jsou využity adekvátně svojí velikostí. Z těchto důvodů jsou navrhovány **zastavitelné plochy mimo zastavěné území- tj zejména plochy Z18, Z19.**

Tabulka využití **současně zastavěného území** podle ploch s rozdílným způsobem využití (bez zastavitelných ploch):

Typ plochy RZV	stav		návrh		Celkový součet	
	ha	%	ha	%	ha	%
bydlení – v rodinných domech – venkovské	7,0	15,7	5,6	12,6	12,6	28,3
dopravní infrastruktura – silniční	2,6	5,9	0,0	0,0	2,6	5,9
dopravní infrastruktura – železniční	0,0	0,0	0,2	0,6	0,2	0,6
občanské vybavení – veřejná infrastruktura	0,3	0,7	0,0	0,0	0,3	0,7
plochy smíšené výrobní	7,3	16,5	1,0	2,1	8,3	18,6
plochy vodní a vodohospodářské	0,1	0,2	0,0	0,0	0,1	0,2
rekreace – zahrádkové osady	1,2	2,6	0,0	0,0	1,2	2,6
veřejná prostranství – veřejná zeleň	0,3	0,7	0,0	0,0	0,3	0,7
výroba a skladování – lehký průmysl	18,8	42,3	0,0	0,0	18,8	42,3
zeleň – ochranná a izolační	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,1
Celkový součet	37,7	84,7	6,8	15,3	44,5	100,0

Zastavitelné plochy **mimo zastavěné území** jsou vymezeny v celkové rozsahu 55,6 ha a jsou určeny pro využití:

- dopravní infrastruktura - silniční (1,1 ha - Z14, Z16, Z17);
- dopravní infrastruktura – železniční (1,6 ha – Z13);
- občanské vybavení – hřbitovy (0,7 ha – Z20);
- občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení (0,3 ha – Z8);
- plochy smíšené obytné – městské (31,3 ha – Z18, Z19);
- plochy smíšené výrobní (10,8 ha – Z2, Z9);
- rekreace – zahrádkové osady (1,3 ha – Z3);
- technická infrastruktura - inženýrské sítě (1,0 ha – Z21);
- výroba a skladování - lehký průmysl (5,3 ha – Z11, Z12, Z15);
- zeleň - ochranná a izolační (2,4 ha – K1, K2, K3, K4, K5);

Plochy dopravní/technické infrastruktury a občanské vybavenosti, v součtu tzv. veřejné infrastruktury, jsou navrhovány ve veřejném zájmu.

Plocha pro zahrádkovou osadu má specifickou funkci v území (viz odůvodnění v kap. e.2.c.2), potřeba jejího vymezení vyplývá z malého podílu ploch zeleně v území, potřeby rekreačního vyžití obyvateli obce, popřípadě i jinými).

Potřeba ostatních zastavitelných ploch (výroba a skladování, smíšené obytné využití a bydlení) vymezených v územním plánu Pavlov vyplývá z několika následujících skutečností:

- V předchozí platné ÚPD je koncepce rozvoje území pojata obdobně, resp. téměř shodně. Nový návrh ÚP proto udržuje kontinuitu vývoje území, u prakticky všech významnějších ploch totiž bylo zahájeno jejich využití k navrhovanému účelu, což je podrobně popsáno v odůvodnění každé plochy jednotlivě v kapitole e.2.c.2), a obecněji v odůvodnění urbanistické koncepce v kapitole e.2.c.1).
- Území obce Pavlov se nachází v nitru rozvojové oblasti republikového významu OB1 Praha, pro kterou ZÚR Středočeského kraje stanovují mimo jiné tyto zásady/požadavky:
 - rozvoj ekonomických aktivit soustřeďovat do ploch s vazbou na železnici, silnice nadřazené sítě a na letiště, zejména na plochy brownfields; (čl. 11, písm. e)
 - rozvoj bydlení orientovat do lokalit s možností kvalitní hromadné dopravy, zejména kolejové a s vazbou na sídla s odpovídající sociální infrastrukturou; (čl. 11, písm. h)
 - ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturu, na možnosti rozvoje občanského vybavení (jmenovitě veřejného vybavení), limity rozvoje území a ochranu krajiny; (čl. 12, písm. h)

Obec Pavlov se nachází přímo na železniční trati č. 120, v obci je železniční zastávka, a v přímé návaznosti na intravilán obce vede dálnice D6. V blízkosti řešeného území je také letiště Praha-Ruzyně (cca 15 minut pro automobilovou dopravu). Dostupnost do středisek s vybaveností veřejnou infrastrukturou je vysoce nadstandardní, město Unhošť se nachází cca 3 km po silnici značené zároveň jako cyklotrasa, s pravidelnou autobusovou dopravou. Správní centrum – Kladno, disponující širokou škálou vybavenosti, se nachází cca 10 km po silnici a 2 stanice vlakem s pravidelnými a častými intervaly. Hl. m. Praha je dostupné po dálnici D6 za cca 20 – 25 minut jízdy automobilem, a srovnatelně vlakovou dopravou. S rozvojem občanské vybavenosti koncepce počítá i v rámci řešeného území, jsou pro ni jednak vymezeny samostatné plochy (Z8,

Z20), a jednak je hlavním využitím ploch smíšených obytných (Z18, Z19), ve kterých budou vybudována zařízení tohoto druhu souběžně s rozvojem obytné funkce.

V řešeném území ani v jeho blízkosti nepodléhá příroda a krajina zvláštní ochraně. Obecná ochrana přírody a krajiny není návrhem významně dotčena (rozvoj je navržen mimo významné krajinné prvky, s výjimkou veřejné infrastruktury mimo ÚSES).

Výše uvedené skutečnosti velmi dobře odpovídají požadavkům ZÚR vztahujícím se k rozvoje oblasti OB1, lze proto odůvodněně tvrdit, že z hlediska vhodnosti pro ekonomické aktivity i bydlení je obtížné hledat vhodnější lokalitu pro jejich rozvoj. Návrh územního plánu zahrnuje rozvoj těchto funkcí v uspořádání odpovídajícím charakteristikám území (výroba v blízkosti kapacitních komunikací, zároveň působící jako odstínění negativních vlivů z nich, bydlení dále od zdrojů negativních vlivů, ale v blízkosti veřejné dopravy).

- Obec Pavlov se do současnosti rozvíjela jen nepatrně, zejména v relaci k poloze v blízkosti Prahy, tj. regionu s nejvyšším migračním potenciálem v rámci ČR (tzv. metropolitní region Praha), navíc tvoří i zázemí města Kladno. Ve srovnání s okolními obcemi v ní byl zaznamenán jeden z nejnižších přírůstků obyvatel (viz tabulka níže), oproti roku 1991 se do současnosti zvedl jejich počet jen o 79, přičemž průměr z 25 obcí v lokalitě je více než 700.

Název obce	počet ob. 1991	rozdíly 1991 - 2001	počet ob. 2001	rozdíly 2001- 2011	počet ob. 2011	rozdíly 2011 - 2021	počet ob. 2021	rozdíly 1991 - 2021	rozdíly 1991 - 2021 v %
Hostivice	3997	702	4699	2807	7506	1271	8777	4780	119,6
Chýně	542	106	648	1282	1930	2379	4309	3767	695,0
Buštěhrad	2260	7	2267	622	2889	814	3703	1443	63,8
Unhošť	3709	-122	3587	524	4111	716	4827	1118	30,1
Hřebeč	1152	94	1246	508	1754	327	2081	929	80,6
Velká Dobrá	1010	108	1118	555	1673	126	1799	789	78,1
Červený Újezd	755	19	774	296	1070	457	1527	772	102,3
Ptice	344	74	418	259	677	271	948	604	175,6
Hostouň	951	-39	912	90	1002	430	1432	481	50,6
Svárov	166	32	198	296	494	112	606	440	265,1
Středokluky	845	1	846	180	1026	195	1221	376	44,5
Velké Přítočno	669	133	802	109	911	112	1023	354	52,9
Úhonic	807	57	864	118	982	142	1124	317	39,3
Braškov	791	85	876	139	1015	78	1093	302	38,2
Jeneč	1050	15	1065	166	1231	68	1299	249	23,7
Pletený Újezd	389	11	400	76	476	146	622	233	59,9
Makotřasy	306	24	330	45	375	129	504	198	64,7
Dolany	151	39	190	87	277	-3	274	123	81,5
Kyšice	494	66	560	51	611	2	613	119	24,1
Lidice	450	-19	431	21	452	103	555	105	23,3
Dobrovíz	470	-9	461	30	491	81	572	102	21,7
<i>Pavlov</i>	<i>112</i>	<i>-13</i>	<i>99</i>	<i>38</i>	<i>137</i>	<i>54</i>	<i>191</i>	<i>79</i>	<i>70,5</i>
Běloky	135	-6	129	34	163	27	190	55	40,7
Kněžves	542	-23	519	11	530	64	594	52	9,6
Malé Přítočno	269	-41	228	20	248	31	279	10	3,7

Odůvodnění potřeby ploch pro bydlení:**Rozvojové plochy pro bydlení (Z1, Z4, Z5, Z6, Z7, Z10, P1 a P2)**

Navrhované plochy pro obytnou výstavbu v zastavěném území jsou v rozsahu cca 5,6 ha, což je po odečtení 15 % pro veřejnou infrastrukturu a zeleň a odhadované průměrné výměře 800 m² na jednu parcelu prostor pro cca 60 rodinných domů. Tento počet je s ohledem na výše uvedené skutečnosti nedostatečný, navíc nelze předpokládat využití ploch bezezbytku, což je odůvodněné zejména tím, že za platnosti předchozí ÚPD byla v intravilánu vystavěna jen přibližně desítka objektů.

Usuzováno je tedy v horizontu platnosti nové ÚPD (15 let) s využitím maximálně stejného počtu parcel, tj. s pravděpodobností skutečného využití cca 15 – 20 % a možným přírůstkem počtu obyvatel obce v řádu nízkých desítek (10 RD, vždy s jednou bytovou jednotkou a počtem osob na ní v průměru 2 – 3 činí 25 nových obyvatel).

Rozvojové plochy pro smíšenou obytnou funkci (Z18 a Z19)

Navržené zastavitelných ploch mimo zastavěné území obce (Z18 a Z19) je z pohledu celkové potřeby zastavitelných ploch pro bydlení nezbytné pro naplnění požadavků ZÚR, a zejména pak pro zajištění možnosti rozvoje obce odpovídající regionálním ukazatelům a charakteristikám.

Navrhované plochy Z18 a Z19 pro smíšenou obytnou funkci (zahrnující i občanskou vybavenost) mimo zastavěné území mají rozsah cca 31,3 ha, ale znatelná část této výměry nemůže být využita pro bydlení kvůli limitům využití území (OP železnice, plynovod VVTL a jeho bezpečnostní pásmo, hlukové OP letiště). Konkrétní odhad podílu ploch využitelných pro bydlení proto nemůže být proveden, ale bude znám až po zpracování územních studií, kterými je využití ploch podmíněno. Nárůst počtu obyvatel, který plochy umožní, nelze bez znalosti těchto skutečností odhadnout. Modelově lze navrhnout, že z ploch Z18 a Z19 bude využito 90 % jejich výměry, a 30 % z tohoto podílu bude využito pro veřejnou infrastrukturu (dopravní a technickou vybavenost, občanskou vybavenost, veřejná prostranství včetně zeleně). Tímto výpočtem zůstává pro obytnou výstavbu cca 19,7 ha plochy. Dosud není znám poměr mezi bytovými a rodinnými domy v ploše, proto se uvažuje s poměrem 3:1 ve prospěch rodinných domů. Průměrná parcela pro rodinný dům (kategorie zahrnuje i řadové domy) je kalkulována jako 500 m², průměrný bytový dům s 10 bytovými jednotkami bude mít parcelu o velikosti 2000 m². V takovém případě jsou předmětné rozvojové plochy prostorem pro 550 bytových jednotek (cca 250 v BD a 300 v RD), což při průměrné obložnosti na jednu jednotku 2 – 3 osoby znamená přírůstek 1375 nových obyvatel. Z dosavadních technických řešení vyplývá, že plánovaná zástavba v plochách Z18, Z19 bude muset být etapizována s postupným budováním technické infrastruktury. Navrhované zastavitelné plochy tak zohledňují principy územního plánování a připravuje podmínky pro dlouhodobý koncepční rozvoj obce v odpovídajícím časovém horizontu. Podrobněji je celý vývoj záměrů popsán v kapitole e.2.c.1 Urbanistická koncepce.

Pravděpodobnost skutečného využití ploch je snížena jednak velikostí ploch, jednak jejich nepřipraveností z hlediska zainvestování veřejnou infrastrukturou, a naposled také zatížením limity využití území. Ve střednědobém horizontu je předpokládáno skutečné využití ploch přibližně z 30 – 40 %, protože obec je považována za nerozvojovou/mírně rozvojovou (jsou známy konkrétní investorské záměry obytných projektů, ale dosud nebyly žádné realizovány). Výsledná kapacita předmětných rozvojových ploch je proto v modelovém případě uvedeném výše předpokládána na 480 obyvatel. Tento nárůst je znatelný zejména v relaci ke stávající populační velikosti obce, je ale znovu nutné připomenout, že potřeba vymezení zastavitelných ploch je dána především:

- polohou řešeného území uvnitř rozvojové oblasti republikového významu OB1, v rozvojově nekonfliktní lokalitě (bez zásadních limitů rozvoje);

- nadstandardní polohou v dopravním systému – napojením na kapacitní silniční dopravu, železnici a blízkostí letiště, což jsou výslovné požadavky uvedené v ZÚR Středočeského kraje;
- udržením kontinuity vývoje území, kdy tento návrh ÚP navazuje na předchozí platné závazné dokumentace (ÚPSNÚ a jeho změny), na jejichž základě jsou plochy postupně využívány k navrhovanému účelu a současně jsou připravovány další etapy rozvojových záměrů;
- infrastrukturou vybudovanou za účelem využití těchto ploch, a dalšími investicemi ať již přímo v daných plochách, nebo v obci Pavlov obecně;
- obecně vysokou poptávkou po vlastním bydlení v celém pražském metropolitním regionu, která neúměrně navyšuje cenu bydlení a znemožňuje přístup na realitní trh nízko- i středně-příjmovým obyvatelům – ke zmírnění této „krize“ je třeba hledat cesty k uspokojení této poptávky zejména v k tomu účelu vhodných lokalitách, přičemž výstavba v obci Pavlov bude majoritně sloužit k uspokojení vnější poptávky po bytech;

Vnější poptávka po bytech v řešeném území zcela jistě postačí k plnému využití navrhovaných rozvojových ploch, protože obec disponuje atraktivní polohou v rámci sídelního systému (vůči střediskům osídlení) i na dopravní síti. O tomto svědčí i situace v okolních obcích nastíněná výše v této kapitole. Vedení obce Pavlov schválilo předchozí platné ÚPD obce, ze kterých návrh nového ÚP vychází, zadání tohoto ÚP, a je mu nový návrh ÚP plně komunikován, má se za to, že rozvojové plochy jsou navrhovány v souladu s vůlí zastupitelstva obce. Rozvoj obce podle návrhu v novém ÚP bude probíhat koordinovaně, a nemůže jím být ohrožena pozice žádného z blízkých středisek osídlení. Tyto faktory se do podoby návrhu ÚP promítají.

NÁLEŽITOSTI DLE PŘÍLOHY Č. 7 K VYHLÁŠCE Č. 500/2006 SB., O ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADECH, ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACI A O ZPŮSOBU EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

a) VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

a.1) OBEC PAVLOV V SYSTÉMU OSÍDLENÍ

Obec Pavlov se nachází ve Středočeském kraji a je součástí správního obvodu ORP Kladno. V rámci ORP Kladno je obec umístěna při jeho východní hranici, kde sousedí s hranicemi okresu Praha – západ.

Obec Pavlov má svou výhodnou polohou těsně za hranicemi Prahy potenciál k vytvoření kvalitního sídla. Dle předchozích územně plánovacích dokumentací se počítalo s rozsáhlým rozvojem zástavby na jih od železniční trati již od počátku plánování v této obci.

Celé širší území je ovlivněno dynamikou hlavního města Prahy a zároveň i blízkostí města Kladna. Dopravní dostupnost do obou zmiňovaných sídel umožňuje železniční trať č. 120 a dálnice D6, která katastrálním územím prochází.

Velký podíl obyvatel obce Pavlov dojíždí za prací, vzděláním i občanským vybavením do regionálních spádových center Kladna, Unhoště, Hostivice a Prahy.

V katastrálním území převažuje zemědělské využití pozemků a nenachází se zde žádný turisticky atraktivní cíl, proto je obec v okolní zástavbě upozaděna. Snahou o zvětšení atraktivity obce a její

konkurenceschopnosti v okolním osídlení je využití zastavitelných ploch na jih od železniční tratě. Tyto plochy byly vymezeny již dřívější územně plánovací dokumentací, ale nikdy nebyly využity.

Obec Pavlov sousedí s obcemi Hostouň (k.ú. Hostouň u Prahy, ORP Kladno) na severu a východě, Červený Újezd (k.ú. Červený Újezd, ORP Praha – západ) na jihovýchodě, Unhošť (k.ú. Unhošť, ORP Kladno) na jihu a západě a obcí Dolany (k.ú. Dolany u Kladna, ORP Kladno) na severozápadě.

a.2) OBEC PAVLOV V KRAJINNÉ STRUKTUŘE

Obec Pavlov je zasazena v zemědělsky intenzivně využívané krajině. V katastrálním území této obce prakticky chybí jakýkoliv výskyt přirozených přírodních nebo přírodě blízkých ploch, proto je nutné v co největší míře zachovat současné plochy zeleně, především pak větrolam vedoucí podél železniční tratě na jižní hranici obce a park ve středu současné obce.

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

Území obce v nejsevernější části protíná tok Sulovického potoka. Tento tok je zregulován a není doplněn žádnými doprovodnými břehovými porosty. Další vodní prvky nacházející 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.

a.3) ŠIRŠÍ DOPRAVNÍ VAZBY OBCE PAVLOV

Obcí prochází dvě silnice. Silnice 6J, která je východně za obcí zaslepena a na opačné straně je napojena na silnici II/201 u obce Jeneč. Silnice II/201 je severně od Jenče napojena v exitu 7 na dálnici D6.

Silnice III/0067 prochází průtahem obcí Pavlov a je spojnicí mezi Hostouň a Unhošť. Východně od Unhoště je stykovou křižovatkou napojena na silnici II/201 a přes ní na silnici II/101. Silnice II/101 je v exitu 12 napojena na dálnici D6 a směrem jižním je v obci Rudná v exitu 5 napojena na dálnici D5.

Stávající jednokolejná železniční trať č. 120 se bude v úseku Praha – Ruzyně – Kladno modernizovat. V rámci modernizace se provede zdvoukolejnění trati, částečná úprava směrového vedení, rekonstrukce stávajících zabezpečených úroňových přejezdů a úprava zastávek.

Severovýchodně od obce se nachází Letiště Václava Havla v Praze Ruzyni. Z tohoto faktu plynou pro záměry v obci určitá omezení.

Územní plán ve výkresové části ve výkresu č. IV Koordinační výkres zobrazuje záměr vymezení územní rezervy pro jihovýchodní obchvat obce Pavlov. Tato územní rezerva není vyznačena a komentována ve výrokové části ÚP z toho důvodu, že tato územní rezerva je vymezena v katastrálním území obce Červený Újezd. Záměr je ale natolik důležitý pro obec Pavlov, že je alespoň zanesen ve výkresové části odůvodnění, aby bylo možné koordinovat s tímto záměrem územní rozvoj v Pavlově a nevznikly zde žádné kolize. Lze navíc konstatovat, že vymezení rezervy pro tento záměr v ÚP Červený újezd neodpovídá stavu dopravní infrastruktury v území obce Pavlov, je proto doporučeno formou vhodného podnětu vymezení obchvatu sladit.

a.4) ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY

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 š. 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 na d 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 (rádiové, 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 (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

b) VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

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

Dílčí cíle územního rozvoje:

- a) udržovat a rozvíjet identitu obce,
- b) vytipovat nové plochy pro bydlení,
- c) umožnit rozvoj občanského vybavení, sportu a drobných služeb uspokojujících požadavky místních obyvatel,
- d) zastavit nárůst ploch průmyslové výroby a skladovacích ploch,
- e) doplnit plochy zeleně, která by posílila možnosti rekreace, vytvořila funkční systém ÚSES, posílila retenční schopnost území, orámovala zastavěné území obce a odstínila plochy průmyslové výroby,
- f) vytvořit územní předpoklady pro ochranu obytného území před negativními vlivy z dopravy a výroby.

- g) u lokalit pro bydlení umístovaných v blízkosti zdrojů hluku podmíněně stanovit podmínku prokázání splnění hygienických limitů pro hluk v navazujících stavebních a územních řízení

Územní plán navazuje na dlouhodobou koncepci rozvoje obce, která má potenciál stát se svébytným sídlem ve struktuře okolního osídlení. Rozborem původní územně plánovací dokumentace bylo zjištěno, že původní koncepce nebyla naplněna především v důsledku vlastnických vztahů a Pavlov tak dlouhodobě čeká na realizaci rozvoje, který v okolních sídle proběhl. Charakter okolních sídel je výrazně městský či příměstský s významným podílem urbanizovaných ploch. Potenciál Pavlova spočívá v možnosti využití již existující dopravní infrastruktury a naplnění dlouhodobého urbanistického záměru.

V území jsou zachovány plochy vymezené pro funkci bydlení v původních dokumentacích (jedná se zejména o plochy Z18 a Z19), avšak vzhledem k požadavkům na rozvoj občanského vybavení jsou tyto plochy zařazeny jako Smíšené obytné – městské. Jedná se o rozsáhlé území, které je nutné podrobněji urbanisticky rozpracovat. Proto je zde požadována podmínka zpracování územních studií, do jejichž zadání jsou promítnuty podrobnější požadavky naplňující principy zadání (koncepte zeleně, veřejné infrastruktury apod.).

Technická infrastruktura

Z pohledu technické infrastruktury je v rámci plochy Z19 uvažováno s umístěním nové ČOV.

Ve všech plochách je umožněno umístování technické infrastruktury včetně trafostanic.

Nové řady technické infrastruktury budou předmětem dimenzování a koncepčního umístování v rámci územních studií, která toto ve svém zadání ukládá. V podrobnosti územního plánu není přesnější řešení bez územní studie efektivní.

Dopravní infrastruktura

Územní plán respektuje nadřazenou územně plánovací dokumentaci a vytváří podmínky pro realizaci zdvoukolejné železniční trati Praha – Kladno – Rakovník.

Veřejná prostranství

Veřejná prostranství budou umístována zejména na základě územních studií US1/US2.

Požadavek zadání byl, aby pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení nebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m², do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.

Tento požadavek je zapracován do podmínek prostorového uspořádání příslušných ploch RZV.

Ochrana zemědělského půdního fondu

Koncepce územního plánu vychází z dlouhodobé koncepce rozvoje obce, dané předchozími územně plánovacími dokumentacemi. Zábory vyznačené ve výkrese ZPF jsou zdůvodněny v kapitole e.9.

Největší rozvojové plochy Z18 a Z19 se nenacházejí na plochách ZPF.

b.1) VÝBĚR NEJVHODNĚJŠÍ VARIANTY A PODMÍNKY K JEJÍ ÚPRAVĚ V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE § 51 ODS. 2 STAVEBNÍHO ZÁKONA

U tohoto územního plánu nebyl uplatněn požadavek na vyhodnocení variantního řešení.

b.2) POKYNY PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE § 51 ODS. 3 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Nebylo nutné zpracovávat.

b.3) POKYNY PRO PŘEPRACOVÁNÍ NÁVRHU V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE § 53 ODS. 3 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Požizovatel po vyhodnocení projednání návrhu ÚP Pavlov zpracoval pokyny k úpravě dokumentace pro opakované veřejné projednání. Zásadní úpravou návrhu ÚP Pavlov bylo vyhovění námitce Ing. Jana Kratochvíla, KH REFLEX Pavlov a MUDr. Ludmily Hudlerové.

b.4) POKYNY K ÚPRAVĚ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE § 54 ODS. 3 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Bude doplněno po jednání zastupitelstva obce o vydání Územního plánu Pavlov.

b.5) ROZHODNUTÍ O POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU NEBO JEHO ZMĚNY A O JEJÍM OBSAHU V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE § 55 ODS. 3 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Nebylo nutné zpracovávat.

c) VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 ODS. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Obec Pavlov má záměr vybudovat jihovýchodní obchvat obce. Jedná se o lokální iniciativu obce Pavlov nezanesenou do nadřazené územně plánovací dokumentace. Cílem obchvatu je zmenšení průjezdné dopravy směrem od jihu až jihozápadu na Hostouň, umožnění výstavby skladovacího areálu na severovýchodě obce a zlepšení obslužnosti nových obytných ploch na jihu obce. Část obchvatu u dálnice D6 byla již realizována v souvislosti s výstavbou skladovacího areálu a navazuje na silnici od obce Jeneč. Další etapa má napojit obchvat na silnici II/201 vedoucí mezi obcí Jeneč a Unhošť v místě ústí silnice III/10134. Obchvat se nachází většinou na k. ú. Červený Újezd, situace na území obce Pavlov bude upřesněna v územní studii US2 (případně US1).

Pro lepší koordinaci záměrů s tímto obchvatem je koridor pro trasu obchvatu vyobrazen v grafické části tohoto územního plánu ve výkresu č. IV Koordinační výkres.

d) VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ

Územní plán obce Pavlov nevymezuje žádné plochy, ve kterých je stanovena regulace tohoto druhu.

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

e.1) POUŽITÁ METODIKA

Při vyhodnocení předpokládaných důsledků návrhu územního plánu na zemědělský půdní fond je dodržena vyhláška č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu, zejména § 3, § 5 a § 9 této vyhlášky.

Při vyhodnocení předpokládaných důsledků návrhu územního plánu na pozemky pro plnění funkcí lesa byl dodržen zákon č. 289/1995 Sb., o lesích.

e.2) STRUKTURA PŮDNÍHO FONDU V ÚZEMÍ

Zemědělská půda v katastrálním území obce Pavlov (k. ú. Pavlov u Unhoště) zaujímá rozlohu 71,65 ha a tvoří významnou část celkové výměry území. Z hlediska zemědělské půdy dominuje orná půda. V současnosti je tato půda obhospodařována zejména ve velkých celcích.

Řešené území spadá do čtvrtého klimatického regionu, zaujímající největší část Plzeňské pahorkatiny (Plzeňsko a Rakovnicko, na Moravě pak jihovýchod a dále část Českomoravské vysočiny (severozápadně od Znojma).

Dle Českého Statistického Úřadu je půda obce z hlediska využití rozdělena následovně (k 31.12.2020):

Druh pozemku	Rozloha v ha
Orná půda	60,11
Chmelnice	-
Vinice	-
Zahrady	8,24
Ovocné sady	0,33
Trvalé travní porosty	-
Zemědělská půda celkem	68,68
Lesní pozemky	1,27
Vodní plochy	0,17

Lesní porosty

Lesní porosty jsou zastoupeny ve velmi malé míře, to je dáno agrárním i antropogenním charakterem území.

Zemědělský půdní fond z hlediska tříd ochrany

V řešeném území jsou zastoupeny zemědělské půdy I. – IV. třídy ochrany zemědělského půdního fondu. Dominuje I. a II. třída ochrany. Většinu území obce zaujímá půda I. třídy ochrany. Tyto půdy se nachází ve východní části území, postupně se táhnou směrem na jih a poté obloukem až na západ území. Drobné části půd I. třídy ochrany pak také vyplňují jihovýchodní cíp na hranici katastrálního území obce Pavlov a obcí Červený újezd a Unhošť. Dále pak i severozápadní cíp území u hranice s obcí Hostouň. Půdy II. třídy ochrany se do území vlévají od severozápadu až zhruba do poloviny samotné obce. Část se nachází i v podobě pruhu při severní hranici katastrálního území a část na jihozápadě obce. Půdy III. třídy ochrany vyplňují prostor v severní části území a půdy IV. třídy ochrany se nachází v pruhu v jižní části obce.

Třída ochrany zemědělského půdního fondu	Rozloha v ha
I. třída	78,770
II. třída	56,079
III. třída	16,036
IV. třída	4,854
V. třída	-
bez třídy ochrany	0,244

e.3) AGRONOMICKÁ KVALITA PŮD

V řešeném území jsou zastoupeny především následující půdní jednotky (HPJ):

HPJ 10 – Hnědozemě modální včetně slabě oglejených na spraších, ojediněle i na sprašových hlínách, středně těžké s mírně těžší spodinou, bez skeletu, s příznivými vláhovými poměry až sušší.

HPJ 11 – Hnědozemě modální včetně slabě oglejených na sprašových a soliflukčních hlínách s převahou sprašového materiálu (prachovicích), středně těžké s těžší spodinou, bez skeletu, ojediněle slabě skeletovité, převážně s příznivými vlhkostními poměry.

HPJ 12 – Hnědozemě modální, kambizemě modální a kambizemě luvické, všechny včetně slabě oglejených variet na svahových (polygenetických) hlínách, středně těžké s těžkou spodinou, až středně skeletovité, vododržné, ve spodině s místním převlhčením.

HPJ 14 – Luvizemě modální, hnědozemě luvické včetně slabě oglejených na sprašových hlínách (prachovicích) nebo svahových (polygenetických) hlínách s výraznou eolickou příměsí, středně těžké s těžkou spodinou, s příznivými vláhovými poměry.

HPJ 15 – Luvizemě modální a hnědozemě luvické, kambizemě luvické (kambizemě modální) včetně slabě oglejených variet na svahových hlínách s eolickou příměsí, středně těžké a s těžší spodinou, bez skeletu až středně skeletovité, vláhově příznivé pouze s krátkodobým převlhčením.

HPJ 25 – Kambizemě modální a vyluhované, eubazické až mezobazické, výjimečně i kambizemě pelické, včetně slabě oglejených variet na opukách a tvrdých slínovcích, vápnatých pískovcích, jílových sedimentech mořského neogénu, středně těžkém flyši, permokarbonu, středně těžké, až středně skeletovité, půdy s dobrou vodní kapacitou.

e.4) INVESTICE DO PŮDY

V katastrálním území obce Pavlov se podle územně analytických podkladů nenachází žádné plochy investic do půdy.

e.5) ÚDAJE O AREÁLECH A OBJEKTECH STAVEB ZEMĚDĚLSKÉ PRVOVÝROBY

V území se žádné takové areály ani objekty nenacházejí.

e.6) USPOŘÁDÁNÍ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU A POZEMKOVÉ ÚPRAVY

Zemědělský půdní fond zabírá 44,03 % katastrálního území obce Pavlov. Většina pozemků zemědělského půdního fondu je tvořena ornou půdou (38,53 % z celkové rozlohy katastrálního území), malou část tvoří zahrady (5,28 %) a nejmenší část, pouze 0,21 % je tvořeno ovocnými sady. V území se nenachází žádné plochy vinic, chmelnic ani trvalého travního porostu. Co se týče nezemědělských ploch, tak největší

rozlohu, 44,71 %, zaujímají ostatní plochy. Malou část tvoří zastavěné plochy a nádvoří (10,34 %), následně lesní pozemky, které tvoří pouze 0,81 % rozlohy katastrálního území. A nejmenší podíl zde tvoří vodní plochy, pouhých 0,11 % rozlohy katastrálního území.

Druh pozemku	Rozloha v ha	Procentuální zastoupení
Celková výměra	156,00	100 %
Zemědělská půda	68,68	44,03 %
orná půda	60,11	38,53 %
chmelnice	-	-
vinice	-	-
zahrada	8,24	5,28 %
ovocný sad	0,33	0,21 %
trvalý travní porost	-	-
Nezemědělská půda	87,32	55,97
lesní pozemek	1,27	0,81 %
vodní plocha	0,17	0,11 %
zastavěná plocha a nádvoří	16,13	10,34 %
ostatní plocha	69,75	44,71 %

V katastrálním území Pavlova nebyly doposud realizovány žádné pozemkové úpravy.

e.7) OPATŘENÍ K ZAJIŠTĚNÍ EKOLOGICKÉ STABILITY

K tomuto účelu slouží zejména územní systém ekologické stability, jehož odůvodnění je obsahem kapitoly e.2.e.2.

e.8) VYHODNOCENÍ DŮSLEDKŮ KONCEPCE ÚZEMNÍHO PLÁNU NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

Územní plán vnímá cíle a úkoly územního jako zákonem určený a definovaný komplexní veřejný zájem, Pořizování územně plánovací dokumentace a kontinuita koncepce rozvoje území, jako odborný a komplexní pohled na potřeby obyvatel je pak výrazem veřejného zájmu na plnění cílů definovaných v § 18 stavebního zákona.

Z toho důvodu je nutné respektovat stávající platnou územně plánovací dokumentaci a rovněž obecné principy posuzování záborů ZPF:

V zákoně č. 334/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, účinném od 1.2.2022 do 30.6.2023, je v ust. § 4 uvedeno: 3

„(3) Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.

(4) Při odejmutí zemědělské půdy musí být zohledněna a provedena vhodná opatření pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině.

(5) Odstavec 4 se použije také při posuzování ploch, které jsou již vymezeny jako zastavitelné v platné územně plánovací dokumentaci. Odstavec 3 se nepoužije při posuzování ploch vymezených jako zastavitelné nebo jako plochy územní rezervy v platné územně plánovací dokumentaci [zvýrazněno].“

V následující tabulce je podle přílohy vyhlášky (tab. č. 2) uvedena výměra ploch záboru podle tříd ochrany na pozemcích s druhem využití „orná půda“, „trvalý travní porost“ nebo „zahrada“, tj. pozemků spadajících do ZPF (těch, kterých se zábor týká). Dále jsou uvedeny souhrnné výměry pro jednotlivé plochy záboru, výměry ploch celkem podle jejich navrženého využití, odhad výměry záboru, na které bude po ukončení nezemědělské činnosti provedena rekultivace zpět na zemědělskou půdu, včetně souhrnu těchto výměr podle typu navrženého využití a souhrnu těchto výměr bez ohledu na typ navrženého využití (sloupec „Rekultivace“), informaci o existenci závlah, odvodnění a staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody (sloupec „Eroze“). Sloupec „ÚPD“ obsahuje informaci o plochách a koridorech obsažených v platné územně plánovací dokumentaci, které obsahují zemědělskou půdu I. nebo II. třídy ochrany, a nemá-li návrhem územního plánu dojít ke změně využití těchto koridorů a ploch.

Tabulka záborů zemědělského půdního fondu v návrhu územního plánu

Označení záboru	Rozvojová plocha	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)				Rekultivace	Závlahy	Odvodnění	Eroze	ÚPD
				I.	II.	III.	IV.					
ZPF1	Z4	bydlení	1,03	1,03	0,00	0,00	0,00	-	-	-	-	ano
ZPF2	Z5	bydlení	0,08	0,04	0,04	0,00	0,00	-	-	-	-	ano
ZPF4	Z1	bydlení	2,09	0,00	2,08	0,00	0,00	-	-	-	-	ano
ZPF6	Z13	doprava (železniční)	0,20	0,00	0,20	0,00	0,00	-	-	-	-	ano*
ZPF7	Z13	doprava (železniční)	0,14	0,00	0,14	0,00	0,00	-	-	-	-	ano*
ZPF8	Z2	výroba (smíšená)	4,40	4,40	0,00	0,00	0,00	-	-	-	-	ano
ZPF9	Z9	výroba (smíšená)	6,43	0,00	5,92	0,51	0,00	-	-	-	-	ano
ZPF10	Z14	doprava (silniční)	0,13	0,00	0,13	0,00	0,00	-	-	-	-	ano
ZPF11	Z16	doprava (silniční)	0,19	0,19	0,00	0,00	0,00	-	-	-	-	ano
ZPF12	Z17	doprava (silniční)	0,40	0,00	0,40	0,00	0,00	-	-	-	-	ano
ZPF13	Z8	občanská vybavenost (sport)	0,26	0,00	0,26	0,00	0,00	-	-	-	-	ano
ZPF14	Z15	výroba (lehká)	0,61	0,20	0,41	0,00	0,00	-	-	-	-	ano
ZPF15	Z3	rekreace (zahrádky)	1,29	1,29	0,00	0,00	0,00	-	-	-	-	ano
ZPF16	Z6	bydlení	0,08	0,00	0,08	0,00	0,00	-	-	-	-	ano
ZPF18	Z20	občanská vybavenost (hřbitov)	0,70	0,70	0,00	0,00	0,00	-	-	-	-	ano
ZPF20	Z7	bydlení	0,17	0,00	0,17	0,00	0,00	-	-	-	-	ano
ZPF21	Z13	doprava (železniční)	0,12	0,12	0,00	0,00	0,00	-	-	-	-	ano*
ZPF22	Z13	doprava (železniční)	0,14	0,00	0,14	0,00	0,00	-	-	-	-	ano*
ZPF23	Z14	doprava (silniční)	0,14	0,04	0,11	0,00	0,00	-	-	-	-	ano
ZPF24	Z15	výroba (lehká)	0,16	0,00	0,16	0,00	0,00	-	-	-	-	ano
ZPF26	Z21	technická infrastruktura	1,01	0,00	1,01	0,00	0,00	-	-	-	-	-
ZPF27	P1	bydlení	0,56	0,56	0,00	0,00	0,00	-	-	-	-	ano
ZPF28	P1	bydlení	0,05	0,05	0,00	0,00	0,00	-	-	-	-	ano
ZPF29	P1	bydlení	0,02	0,02	0,00	0,00	0,00	-	-	-	-	ano
ZPF30	P1	bydlení	0,18	0,18	0,00	0,00	0,00	-	-	-	-	ano
ZPF31	K1	zeleň (izolační)	0,48	0,25	0,23	0,00	0,00	-	-	-	-	ano
ZPF32	K3	zeleň (izolační)	0,26	0,20	0,00	0,00	0,06	-	-	-	-	ano
ZPF33	K5	zeleň (izolační)	0,66	0,00	0,63	0,03	0,00	-	-	-	-	ano
ZPF34	Z22	výroba (smíšená)	1,09	1,09	0,00	0,00	0,00	-	-	-	-	ano
Σ		bydlení	4,25	1,88	2,37	0,00	0,00	-	-	-	-	
Σ		doprava (silniční)	0,86	0,23	0,64	0,00	0,00	-	-	-	-	
Σ		doprava (železniční)	0,60	0,12	0,48	0,00	0,00	-	-	-	-	
Σ		občanská vybavenost (hřbitov)	0,70	0,70	0,00	0,00	0,00	-	-	-	-	
Σ		občanská vybavenost (sport)	0,26	0,00	0,26	0,00	0,00	-	-	-	-	
Σ		rekreace (zahrádky)	1,29	1,29	0,00	0,00	0,00	-	-	-	-	
Σ		technická infrastruktura	1,01	0,00	1,01	0,00	0,00	-	-	-	-	
Σ		výroba (lehká)	0,76	0,20	0,56	0,00	0,00	-	-	-	-	
Σ		výroba (smíšená)	11,92	5,49	5,92	0,51	0,00					
Σ		zeleň (izolační)	1,40	0,45	0,86	0,03	0,06					
Celkový součet			23,07	10,37	12,10	0,54	0,06					

Pozn.: *plocha je převzata s odlišným vymezením nebo navrženým využitím, viz odůvodnění jednotlivých ploch.

e.8.a) ZDŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉHO ŘEŠENÍ

Nový územní plán přebírá koncepci původní územně plánovací dokumentace. Tato koncepce je přejata včetně rozsahů jednotlivých zastavitelných ploch, a tedy i ploch pro vyjmutí ze zemědělského půdního fondu. **Územní plán nevytváří žádné nové záboru zemědělského půdního fondu nad rámec těch, které byly vyhodnoceny v přechodných dokumentacích**, výjimku tvoří pouze část ploch pro železniční trať podle nejnovějších podkladů k záměru, a dále plocha pro transformovnu, která je navrhována pro veřejně prospěšný záměr na základě ZÚR Středočeského kraje. Rozsah záborů odpovídá plánovaným rozvojovým záměrům a obec s těmito plochami dlouhodobě počítá.

e.8.b) POPIS LOKALIT PŘEDPOKLÁDANÉHO ZÁBORU ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU A ODŮVODNĚNÍ JEJICH ZAHRNUTÍ DO KONCEPCE ÚZEMNÍHO PLÁNU

Označení lokality	Odůvodnění záboru ZPF
ZPF1 (rozvojová plocha Z4)	Zábor ZPF pro využití plochy pro rodinné bydlení vesnického typu. Jedná se o plochu v zastavěném území obce. Tento zábor slouží pro doplnění proluk v zástavbě obce tak, aby vytvořila kompaktní strukturu. Využití rezerv v zastavěném území je prvotní zásadou plošné ochrany zemědělského půdního fondu. Plocha ZPF1 je vymezena na půdách I. třídy ochrany, ale je celá převzata z předchozí platné ÚPD obce.
ZPF2 (rozvojová plocha Z5)	Zábor ZPF pro využití plochy pro rodinné bydlení vesnického typu. Jedná se o plochu v zastavěném území obce. Tento zábor slouží pro doplnění proluk v zástavbě obce tak, aby vytvořila kompaktní strukturu. Využití rezerv v zastavěném území je prvotní zásadou plošné ochrany zemědělského půdního fondu. Plocha Z2 je vymezena na půdách I. a II. třídy ochrany, ale je celá převzata z předchozí platné ÚPD obce.
ZPF4 (rozvojová plocha Z1)	Zábor ZPF pro využití plochy pro rodinné bydlení vesnického typu. Jedná se o plochu v zastavěném území obce. Tento zábor slouží pro doplnění proluk v zástavbě obce tak, aby vytvořila kompaktní strukturu. Využití rezerv v zastavěném území je prvotní zásadou plošné ochrany zemědělského půdního fondu. Plocha ZPF4 je vymezena na půdách II. třídy ochrany, ale je celá převzata z předchozí platné ÚPD obce.
ZPF6 (rozvojová plocha Z13)	Zábor ZPF pro využití plochy pro plochy železniční infrastruktury. Plocha je navržena pro možnost rozšíření a modernizace železniční trati. Tento záměr je veřejně prospěšnou stavbou vymezenou v nadřazené územně plánovací dokumentaci, která je pro územní plán závazná. Plocha ZPF6 je vymezena na půdách II. třídy ochrany.
ZPF7 (rozvojová plocha Z13)	Zábor ZPF pro využití plochy pro plochy železniční infrastruktury. Plocha je navržena pro možnost rozšíření a modernizace železniční trati. Tento záměr je veřejně prospěšnou stavbou vymezenou v nadřazené územně plánovací dokumentaci, která je pro územní plán závazná. Plocha ZPF7 je vymezena na půdách II. třídy ochrany.
ZPF8 (rozvojová plocha Z2)	Zábor ZPF pro využití plochy pro smíšenou výrobu. Plocha je navržena pro uspokojení dlouhodobých rozvojových záměrů obce a pro posílení významu sídla ve struktuře osídlení. Tato plocha doplní stávající logistické areály a vytvoří tak ucelený půdorys logistické zóny v Pavlově, ze tří stran je obklopena pozemními komunikacemi, a je tedy

Označení lokality	Odůvodnění záboru ZPF
ZPF9 (rozvojová plocha Z9)	<p>pro daný účel vhodná. V ploše se dlouhodobě počítá s provedením záměru a jsou zpracovány podklady pro jeho realizaci, včetně Oznámení záměru „Logistický park Pavlov“ dle zákona c. 100/2001 Sb. (etapa II.). Na území je MĚSTSKÝM ÚŘADEM UNHOŠŤ – odborem výstavby vydané územní rozhodnutí ze dne 1. 4. 2022, nabyté právní moci 10. 5. 2022.</p> <p>Dále je Krajským úřadem Středočeského kraje, Odborem životního prostředí a zemědělství vydán souhlas s vynětím ze dne 17. 12. 2018.</p> <p>Dále je zpracována projektová dokumentace pro stavební povolení a získána příslušná stanoviska pro stavební povolení. V nejbližší době bude zažádáno o vydání stavebního povolení.</p> <p>Plochu nelze vymezit na nezemědělské půdě, v zastavěném území, ani se na území obce nenachází jiné rezervy pro její vymezení, a proto je tento záměr v souladu s právní úpravou považován za nezbytný. Plocha ZPF8 je vymezena na půdách I. třídy ochrany, ale je celá převzata z předchozí platné ÚPD obce.</p> <p>Pro záměr nelze využít zemědělské plochy méně kvalitní, protože takové se v obci v dostatečné míře a ve vazbě na zastavěné území nenachází.</p> <p>Plochou je v nejmenší možné míře narušena organizace ZPF, plocha logicky doplňuje zastavěné území do kompaktního celku, nejsou v důsledku jejího navržení nadměrně narušeny hydrologické a odtokové poměry ani sítě zemědělských účelových komunikací.</p> <p>Zábor ZPF pro využití plochy pro smíšenou výrobu. Plocha je navržena pro uspokojení dlouhodobých rozvojových záměrů obce a pro posílení významu sídla ve struktuře osídlení. Zástavba v této ploše vytvoří bariéru mezi dálnicí a zástavbou obce a dopomůže tak k odclonění hluku z dopravy. Plocha je obklopena plochami sídla a plochami dopravní infrastruktury, a je tedy pro daný účel vhodná.</p> <p>Plocha je součástí výstavby akce „Logistický park Pavlov“ (dále též „LPP“), probíhající ve třech etapách. Třetí etapu LPP tvoří plocha ZPF9. Pro pozemky zahrnuté v této ploše vydalo MŽP „Souhlas s trvalým odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu pro výstavbu „logistického parku Pavlov“ v k. ú. Pavlov u Unhoště“ dne 7.10.2010. Vlastníci pozemků v ploše ZPF9 uzavřeli s obcí Pavlov Dohodu o výstavbě LPT. Pro výstavbu LPP byla vydána správní rozhodnutí – viz spisová agenda Městského úřadu Unhošť.</p> <p>Investor akce LPP uzavřel s obcí dne 13. 12. 2010 Plánovací smlouvu na vybudování veřejné infrastruktury potřebné pro realizaci všech tří etap LPP. Návazně byla vydána související správní rozhodnutí Městského úřadu Unhošť např. územní rozhodnutí z 29. 12. 2010, stavební povolení z 30. 3. 2012 a stavební povolení Magistrátu města Kladna, odboru výstavby a služeb z 19. 9. 2011. Na jejich základě byly realizovány okružní křižovatka a T křižovatka na silnici III/0067 s celkovou rekonstrukcí této komunikace mezi těmito novými křižovatkami, včetně podjezdu pod dálnicí D6 a nová veřejná komunikace mezi novou okružní křižovatkou a bývalou silnicí I/6. Vznikla tak nová ulice Logistická, zajišťující přístup ke všem třem etapám výstavby LPP, tato komunikace včetně uvedených křižovatek byla realizována až v roce 2018 (viz veřejně dostupné mapy) a zařazena do sítě silnic. Přístup k ploše ZPF9 je z uvedené nově vybudované okružní křižovatky na silnici III/0067.</p> <p>Vybudování uvedené podmiňující dopravní a technické infrastruktury bylo financováno z prostředků investora akce LPP. Zabránění využití plochy ZPF9 by vedlo ke zmaření prostředků vynaložených v souvislosti s plochou ZPF9 na podmiňující dopravní a technickou infrastrukturu.</p>

Označení lokality	Odůvodnění záboru ZPF
	<p>Plochu nelze vymezit na nezemědělské půdě, v zastavěném území, ani se na území obce nenachází jiné rezervy pro její vymezení, a proto je tento záměr v souladu s právní úpravou považován za nezbytný.</p> <p>Plocha ZPF9 je vymezena na půdách II. a okrajově III. třídy ochrany, ale je celá převzata z předchozí platné ÚPD obce.</p> <p>Pro záměr nelze využít zemědělské plochy méně kvalitní, protože takové se v obci v dostatečné míře a ve vazbě na zastavěné území nenachází.</p> <p>Plochou je v nejmenší možné míře narušena organizace ZPF, plocha logicky doplňuje zastavěné území do kompaktního celku, nejsou v důsledku jejího navržení nadměrně narušeny hydrologické a odtokové poměry ani síť zemědělských účelových komunikací.</p>
ZPF10 (rozvojová plocha Z14)	<p>Zábor ZPF pro využití plochy pro plochy veřejné silniční infrastruktury, tj. pro záměr ve veřejném zájmu, ve stejné podobě převzatý z předchozí platné ÚPD obce.</p> <p>Plocha ZPF10 je vymezena na půdách II. třídy ochrany.</p>
ZPF11 (rozvojová plocha Z16)	<p>Zábor ZPF pro využití plochy pro plochy veřejné silniční infrastruktury, tj. pro záměr ve veřejném zájmu, ve stejné podobě převzatý z předchozí platné ÚPD obce.</p> <p>Plocha ZPF11 je vymezena na půdách I. třídy ochrany.</p>
ZPF12 (rozvojová plocha Z17)	<p>Zábor ZPF pro využití plochy pro plochy veřejné silniční infrastruktury, tj. pro záměr ve veřejném zájmu, ve stejné podobě převzatý z předchozí platné ÚPD obce.</p> <p>Plocha ZPF12 je vymezena na půdách II. třídy ochrany.</p>
ZPF13 (rozvojová plocha Z8)	<p>Zábor ZPF pro využití plochy pro tělovýchovná a sportovní zařízení. Plocha je v obecním vlastnictví, a lze tak důvodně předpokládat, že bude využívána ve veřejném zájmu, tj. pro individuální i kolektivní rekreaci v oblasti volnočasového sportu pro všechny obyvatele obce, popřípadě i návštěvníky. Veřejný zájem je v tomto případě dán zejména vytvořením prostoru pro setkávání obyvatel, tedy za účelem posilování sociálních vazeb, které je nezbytné podporovat všude, tím spíše pak ve venkovských sídlech v metropolitním prostředí s velkým přílivem nových obyvatel. Druhým nezanedbatelným zájmem je vytvoření podmínek pro pohybové aktivity, které mají pozitivní vliv na zdravotní stav populace. Oba tyto důležité zájmy jsou v součtu znatelným přínosem pro pilíř soudržnosti společenství obyvatel obce. V obci je plocha s tímto využitím pouze malého rozsahu, což je při výhledovém vysokém nárůstu počtu obyvatel považováno za nevyhovující stav.</p> <p>Plocha ZPF13 je vymezena na půdách II. třídy ochrany, ale je celá převzata z předchozí platné ÚPD obce.</p> <p>Pro záměr nelze využít zemědělské plochy méně kvalitní, protože takové se v obci v dostatečné míře a ve vazbě na zastavěné území nenachází.</p> <p>Plochou je v nejmenší možné míře narušena organizace ZPF, plocha logicky doplňuje zastavěné území do kompaktního celku, nejsou v důsledku jejího navržení nadměrně narušeny hydrologické a odtokové poměry ani síť zemědělských účelových komunikací.</p>
ZPF14 (rozvojová plocha Z15)	<p>Zábor ZPF pro využití plochy pro lehkou výrobu. Plocha je navržena pro uspokojení rozvojových záměrů obce a posílení významu obce ve struktuře osídlení. Plocha je zcela obklopena plochami dopravní infrastruktury, a je tedy pro daný účel vhodná. V ploše se plánuje projekt „Technologický park Pavlov“, rozdělený na 3 etapy (1 budova v každé), z nichž dvě první jsou ve fázi dokončení projektu pro územní řízení. Při zpracování projektu bylo vycházeno z platné ÚPD obce, která stejnou plochu řadí mezi plochy výrobní – nový územní plán tak situaci přebírá. Využití technologického parku bude převážně pro výzkum, vývoj, inovace, prototypovou výrobu, a zpracování a znovuzpracování materiálů v oblasti telekomunikací, energetiky a stavebnictví za pomoci moderních strojních a dalších technologických postupů. Zájem na přítomnosti</p>

Označení lokality	Odůvodnění záboru ZPF
ZPF15 (rozvojová plocha Z3)	<p>tohoto zařízení (pokročilé činnosti s vysokou přidanou hodnotou) v obci Pavlov je považován nejen za soukromý, ale rovněž veřejný, protože jak pro obec Pavlov, tak pro celý region je rozvoj těchto oborů významným přínosem z hlediska investic, vytvoření kvalifikovaných pracovních míst i přísunu sociálního kapitálu. ZÚR Středočeského kraje rozvoj těchto aktivit preferují: „Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje zvláště ve vymezených rozvojových oblastech a vymezených rozvojových osách. Přitom se soustředit zejména na rozvoj ekonomických odvětví s vyšší přidanou hodnotou, zejména aplikovaného výzkumu, strategických služeb (znalostní ekonomika)“ (čl. 7, písm. d). Pro daný záměr jsou v území dobré podmínky – dopravní napojení na železnici, blízkost dálnice i letiště. Tyto požadavky stanovují rovněž ZÚR Středočeského kraje: „rozvoj ekonomických aktivit soustřeďovat do ploch s vazbou na železnici, silnice nadřazené sítě a na letiště, zejména na plochy brownfields“ (čl. 11, písm. e), přičemž plochy brownfields se v území nenalézají.</p> <p>K realizaci záměru již bylo podniknuto několik kroků, byly investovány významné finanční prostředky, nasmluvněny dodávky elektřiny a plynu, zadán projekt trafostanice, zadán pedologický průzkum atd. Velmi pravděpodobně dojde ještě před platností nového ÚP k podání projektu pro územní řízení, je tedy z důvodu zachování kontinuity procesu nezbytné plochu nadále udržovat jako zastavitelnou.</p> <p>Plochu nelze vymezit na nezemědělské půdě, v zastavěném území, ani se na území obce nenachází jiné rezervy pro její vymezení, a proto je tento záměr v souladu s právní úpravou považován za nezbytný.</p> <p>Plocha ZPF14 je vymezena na půdách I. a II. třídy ochrany, ale je celá převzata z předchozí platné ÚPD obce.</p> <p>Pro záměr nelze využít zemědělské plochy méně kvalitní, protože takové se v obci v dostatečné míře a ve vazbě na zastavěné území nenachází.</p> <p>Plochou je v nejmenší možné míře narušena organizace ZPF, je obklopena plochami dopravní infrastruktury, nejsou v důsledku jejího navržení nadměrně narušeny hydrologické a odtokové poměry ani síť zemědělských účelových komunikací.</p> <p>Zábor ZPF pro využití plochy pro vznik zahrádkových osad. Tento zábor slouží pro rozšíření možností individuální rekreace v obci, kterých je nedostatek. Zároveň bude plocha sloužit pro doplnění systému sídelní zeleně v přechodu sídla do krajiny. Zahrádkářská činnost, pro kterou je plocha určena, je podle zákona č. 221/2021 Sb. (zahrádkářský zákon) upravena jako veřejně prospěšná (§ 3), „podílí se na zachování a ochraně zemědělského půdního fondu, přispívá k zadržování vody, zmírnění dopadu klimatických změn a podporuje druhovou rozmanitost v krajině, má výchovný a estetický aspekt pro utváření vztahu k přírodě mladé generace. Podílí se na ochraně přírody, životního prostředí a pestrosti krajinného rázu.“ Klíčová je jednak formulace, že se zahrádkářská činnost „podílí na zachování a ochraně ZPF“ (nemůže být tudíž s ochranou v rozporu), a jednak její ostatní přínosy, které v součtu významný veřejný zájem objektivně představují. S odkazem na výše uvedené je daný záměr pro území znatelným přínosem, protože jinak jednolitě sídelně-zemědělská krajina postrádá významnější plochy zeleně, krajinné prvky a jinou zeleň. V ploše je požadavek zeleně nejméně 80 % a zastavitelnost nesmí přesáhnout 10 %, jedná se tedy o plochu, která tento deficit pomůže snížit.</p> <p>Plocha ZPF15 je vymezena na půdách I. třídy ochrany. Je celá převzata z předchozí platné ÚPD obce, což je samo o sobě argumentem pro její zahrnutí, veřejný zájem na vymezení plochy výrazně převažující nad veřejným zájmem ochrany ZPF je uveden v předchozím odstavci.</p>

Označení lokality	Odůvodnění záboru ZPF
ZPF16 (rozvojová plocha Z6)	<p>Pro záměr nelze využít zemědělské plochy méně kvalitní, protože takové se v obci v dostatečné míře a ve vazbě na zastavěné území nenachází.</p> <p>Plochou je v nejmenší možné míře narušena organizace ZPF, je obklopena plochami dopravní infrastruktury, nejsou v důsledku jejího navržení nadměrně narušeny hydrologické a odtokové poměry ani síť zemědělských účelových komunikací.</p>
ZPF18 (rozvojová plocha Z20)	<p>Zábor ZPF pro využití plochy hřbitovů, ve stejném rozsahu převzaté z předchozí platné ÚPD obce. Účelem vymezení této plochy je možnost vybudování nového obecního hřbitova. Tento záměr je veřejně prospěšnou stavbou vymezenou tímto územním plánem, bude sloužit ve zřejmém veřejném zájmu.</p> <p>Plocha ZPF18 je vymezena na půdách I. třídy ochrany.</p>
ZPF20 (rozvojová plocha Z7)	<p>Zábor ZPF pro využití plochy pro rodinné bydlení vesnického typu. Jedná se o plochu v zastavěném území současné obce. Tento zábor slouží pro doplnění proluk v zástavbě obce tak, aby vytvořila kompaktní strukturu. Využití rezerv v zastavěném území je prvotní zásadou plošné ochrany zemědělského půdního fondu.</p> <p>Plocha ZPF20 je vymezena na půdách II. třídy ochrany, ale je celá převzata z předchozí platné ÚPD obce.</p>
ZPF21 (rozvojová plocha Z13)	<p>Zábor ZPF pro využití plochy pro plochy železniční infrastruktury. Plocha je navržena pro možnost rozšíření železniční trati. Tento záměr je veřejně prospěšnou stavbou vymezenou v nadřazené územně plánovací dokumentaci, která je pro územní plán závazná.</p> <p>Plocha ZPF21 je vymezena na půdách I. třídy ochrany.</p>
ZPF22 (rozvojová plocha Z13)	<p>Zábor ZPF pro využití plochy pro plochy železniční infrastruktury. Plocha je navržena pro možnost rozšíření železniční trati. Tento záměr je veřejně prospěšnou stavbou vymezenou v nadřazené územně plánovací dokumentaci, která je pro územní plán závazná.</p> <p>Plocha ZPF22 je vymezena na půdách II. třídy ochrany.</p>
ZPF23 (rozvojová plocha Z14)	<p>Zábor ZPF pro využití plochy pro plochy veřejné silniční infrastruktury, tj. pro záměr ve veřejném zájmu, ve stejné podobě převzatý z předchozí platné ÚPD obce.</p> <p>Plocha ZPF23 je vymezena na půdách I. a II. třídy ochrany.</p>
ZPF24 (rozvojová plocha Z15)	<p>Zábor ZPF pro využití plochy pro lehkou výrobu. Plocha je navržena pro uspokojení rozvojových záměrů obce. Plocha je navržena pro uspokojení rozvojových záměrů obce a posílení významu obce ve struktuře osídlení. Plocha je zcela obklopena plochami dopravní infrastruktury, a je tedy pro daný účel vhodná. V ploše se plánuje projekt „Technologický park Pavlov“, blíže vysvětlený v odůvodnění plochy ZPF14, která tvoří s touto plochou jeden celek.</p> <p>Plochu nelze vymezit na nezemědělské půdě, v zastavěném území, ani se na území obce nenachází jiné rezervy pro její vymezení, a proto je tento záměr v souladu s právní úpravou považován za nezbytný.</p> <p>Plocha ZPF24 je vymezena na půdách II. třídy ochrany, ale je celá převzata z předchozí platné ÚPD obce.</p> <p>Pro záměr nelze využít zemědělské plochy méně kvalitní, protože takové se v obci v dostatečné míře a ve vazbě na zastavěné území nenachází.</p>

Označení lokality	Odůvodnění záboru ZPF
ZPF26 (rozvojová plocha Z21)	<p>Plochou je v nejmenší možné míře narušena organizace ZPF, je obklopena plochami dopravní infrastruktury, nejsou v důsledku jejího navržení nadměrně narušeny hydrologické a odtokové poměry ani síť zemědělských účelových komunikací.</p> <p>Zábor ZPF pro využití plochy pro plochy technické infrastruktury. Plocha je navržena pro možnost umístění transformovny 110kV/22kV podle požadavku oprávněného investora, firmy ČEZ, a.s. Tento záměr je veřejně prospěšnou stavbou vymezenou v nadřazené územně plánovací dokumentaci, která je pro územní plán závazná. Plocha ZPF26 je vymezena na půdách II. třídy ochrany.</p>
ZPF27, ZPF28, ZPF29, ZPF30 (rozvojová plocha P1)	<p>Zábor ZPF pro využití plochy pro rodinné bydlení vesnického typu. Jedná se o plochy v zastavěném území obce, kterými se transformují části bývalého účelového areálu. Využití rezerv v zastavěném území je prvotní zásadou plošné ochrany zemědělského půdního fondu.</p> <p>Plochy ZPF27-30 jsou vymezeny na půdách I. třídy ochrany, ale jsou převzaty z předchozí platné ÚPD obce.</p>
ZPF31 (rozvojová plocha K1)	<p>Zábor ZPF ve prospěch zřízení izolační zeleně podél pozemní komunikace. Plocha slouží k rozšíření systému sídelní zeleně, který je v obecném pohledu v obci nedostatečně rozšířen, podpoří se tak rozmanitost krajiny, ekologická stabilita, mimoprodukční funkce ZPF.</p> <p>Plocha ZPF31 je vymezena na půdách I. a II. třídy ochrany, ale je celá převzata z předchozí platné ÚPD obce.</p>
ZPF32 (rozvojová plocha K3)	<p>Zábor ZPF ve prospěch zřízení izolační zeleně podél pozemní komunikace. Plocha slouží k rozšíření systému sídelní zeleně, který je v obecném pohledu v obci nedostatečně rozšířen, podpoří se tak rozmanitost krajiny, ekologická stabilita, mimoprodukční funkce ZPF.</p> <p>Plocha ZPF32 je vymezena na půdách I. a IV. třídy ochrany, ale je celá převzata z předchozí platné ÚPD obce.</p>
ZPF33 (rozvojová plocha K5)	<p>Zábor ZPF ve prospěch zřízení izolační zeleně podél severní hrany sídla, oddělující obytnou zástavbu od ploch výroby, tj. pro snížení nepříznivých vlivů na obyvatele obce. Plocha mimo to slouží k rozšíření systému sídelní zeleně, který je v obecném pohledu v obci nedostatečně rozšířen.</p> <p>Plocha ZPF33 je vymezena na půdách II., a okrajově III. třídy ochrany, ale je celá převzata z předchozí platné ÚPD obce.</p>
ZPF34 (rozvojová plocha Z22)	<p>Zábor ZPF pro využití plochy pro smíšenou výrobu. Plocha dotváří komerční zónu podél dálnice D6 (částečně na území obce Hostouň), tvoří její východní okraj. Plocha trojúhelníkového tvaru je vsazena mezi plochy dopravní infrastruktury, navazuje na silnici III. třídy č. 0067 (přes plochu izolační zeleně K4), ze které bude dopravně obsloužena.</p> <p>Plocha ZPF34 je vymezena na půdách I. třídy ochrany, ale je celá převzata z předchozí platné ÚPD obce. Podle této předchozí dokumentace je v ploše plánován záměr s názvem „Logistický areál Pavlov“, ke kterému byl Krajským úřadem Středočeského kraje, Odborem životního prostředí a zemědělství udělen souhlas (č. j. 136124/2022/KUSK z 8. 11. 2022) s trvalým odnětím ZPF v celém rozsahu plochy. Z tohoto důvodu je nezbytné plochu do nové dokumentace zahrnout se stejnými parametry a obdobnými regulativy, aby tak byla zachována kontinuita podmínek využití plochy.</p> <p>Plochu nelze vymezit na nezemědělské půdě, v zastavěném území, ani se na území obce nenachází jiné rezervy pro její vymezení, a proto je tento záměr v souladu s právní úpravou považován za nezbytný.</p>

Označení lokality	Odůvodnění záboru ZPF
	<p>Pro záměr nelze využít zemědělské plochy méně kvalitní, protože takové se v obci v dostatečné míře a ve vazbě na zastavěné území nenachází.</p> <p>Plochou je v nejmenší možné míře narušena organizace ZPF, plocha logicky doplňuje zastavěné území do kompaktního celku, nejsou v důsledku jejího navržení nadměrně narušeny hydrologické a odtokové poměry ani síť zemědělských účelových komunikací.</p>

Ostatní rozvojové plochy a koridory (zejména Z11, Z12, Z18, Z19 a další viz výkres č. VI – předpokládaných záborů ZPF, koridor VN/VVN) nejsou vyhodnoceny ani zdůvodněny z hlediska záboru ZPF, protože nejsou vymezeny na pozemcích s druhem využití spadajícím do ZPF (převážně ostatní plochy). U koridorů se odhaduje, že k záboru ZPF s ohledem na charakter záměrů (nadzemní vedení VVN s velkým rozpětím mezi stožáry, podzemní vedení VN), pro které jsou určeny, nedojde.

e.10) VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

V důsledku toho, že tento územní plán přebírá koncepci původní územně plánovací dokumentace, nedochází v území k žádným novým záborům zemědělského půdního fondu nad rámec těch, se kterými je dlouhodobě počítáno v kontinuálním územně plánovacím procesu.

Lze konstatovat, že navržené zábory jsou vedeny snahou o kvalitní urbanistické řešení sídla a využití vhodných ploch pro ekonomické činnosti (plochy pro jiné účely obtížně využitelné). Kvalitní urbanistické řešení sídla je společenskou a civilizační hodnotou. Jak je zřejmé z předchozí kapitoly, důvodem pro navržené zábory jsou jednak potřeby veřejně prospěšné stavby zdvoukolejnění železniční trati, což je zakotveno především nadřazenou územně plánovací dokumentací a jednak dotvořením urbanistické kompozice sídla.

e.11) VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

Územní plán navrhuje dvě lokality záboru pozemků pro plnění funkcí lesa:

PUPFL1 (0,5 ha), která je navržena ve prospěch veřejně prospěšné stavby železniční/silniční dopravní infrastruktury, a PUPFL2 (0,1 ha), která je navržena ve prospěch izolační zeleně podél pozemní komunikace a je převzata z předchozí platné ÚPD obce (tímto návrhem nebude zezeň redukována).

ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ SAMOSTATNÉHO ODŮVODNĚNÍ

- 1) Accolade CZ 74, s.r.o., člen koncernu se sídlem Sokolovská 394/17, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 14248506, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 362777

NÁMITKY VLASTNÍKA DOTČENÉHO POZEMKU K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU PAVLOV

I.

Úvod

1. Podatel je vlastníkem pozemku parc. č. 2553 v katastrálním území Pavlov u Unhoště, obec Pavlov zapsaného na listu vlastnictví č. 336 („Dotčený pozemek“).
2. Podatel má zájem realizovat na Pozemku výstavbu výrobní haly s názvem „Hala A, Pavlov“ („Projekt“); Projekt připravuje podatel ve spolupráci se společností RotaGroup a.s. (IČO: 27967344) („Rota Group“), která na Projektu vykonává projekčně-inženýrskou činnost.
3. Za účelem dostatečné dopravní obslužnosti Projektu má dojít k rozšíření silnice umístěné na pozemku parc. č. 1885 v katastrálním území Pavlov u Unhoště („Silnice“). Rozšíření Silnice bylo povoleno rozhodnutím Magistrátu města Kladna, odbor výstavby, č.j. OV/4570/18-4/Dv ze dne 27. 5. 2019 („Rozhodnutí“); rozšíření Silnice je v souladu s platnou územně plánovací dokumentací.
4. Na základě Rozhodnutí má dojít k rozšíření Silnice (mmj.) na pozemky parc. č. 537/2 (lesní pozemek), parc. č. 537/4 (lesní pozemek), parc. č. 1933/15 (ostatní plocha) v katastrálním území Pavlov u Unhoště („Pozemky“) a dále i na Dotčený pozemek.
5. Obec Pavlov zveřejnila dne 30. srpna 2022 veřejnou vyhlášku, kterou Obec Pavlov oznamuje datum uskutečnění veřejného projednání návrhu územního plánu Pavlov („Veřejná vyhláška“ a „Návrh ÚP“). Ve Veřejné vyhlášce Obec Pavlov uvádí, že vlastníci dotčených pozemků jsou oprávněni podat k Návrhu ÚP námitky do 7 dnů ode dne veřejného projednání.
6. Veřejné projednání Návrhu ÚP se konalo dne 3. října 2022. Vlastníci dotčených pozemků jsou oprávněni podávat v souladu s Veřejnou vyhláškou námitky k Návrhu ÚP až do 10. října 2022 včetně.
7. Podatel nesouhlasí s Návrhem ÚP v rozsahu uvedeném níže, a z toho důvodu ve stanovené lhůtě podává námitky k Návrhu ÚP.

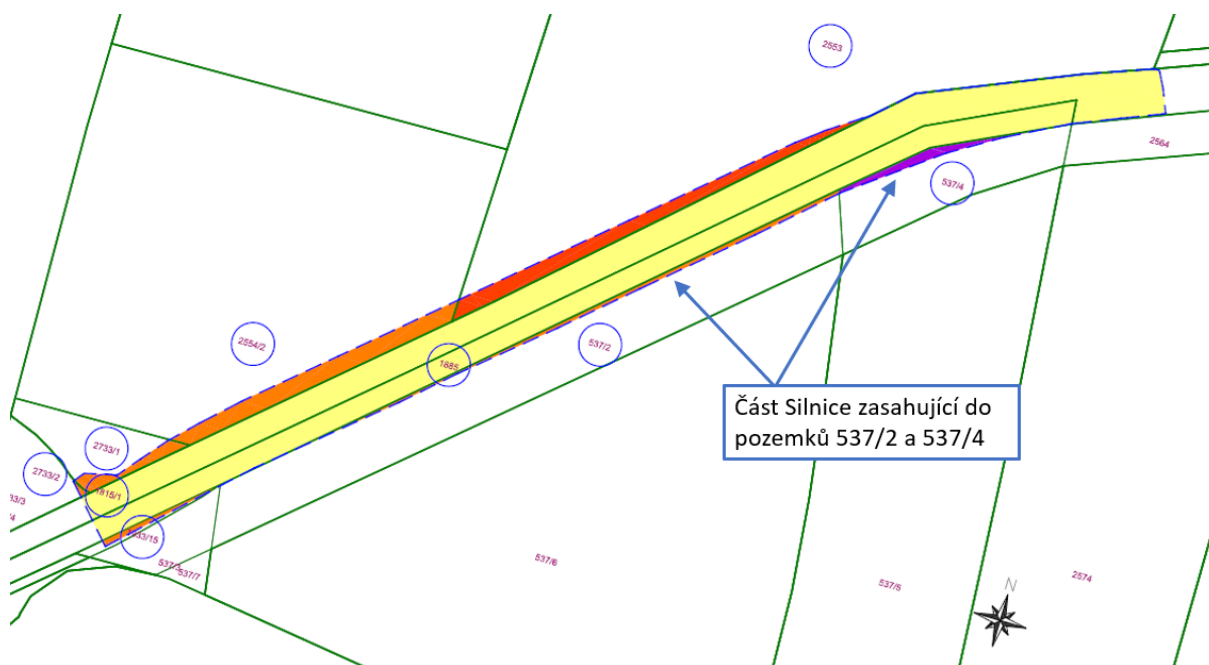
II.

Námitky

8. Pozemky se dle platného územního plánu sídelního útvaru Pavlov nachází na ploše KZ – plochy smíšené výrobní (komerční zóna). Pro plochu KZ je stanoveno hlavní využití, kterým je zařízení služeb a nerušící výroby všeho druhu, včetně skladů a skladovacích ploch, specializované stavby a zařízení pro skladování, velkoobchodní prodej a distribuci. Pro plochu KZ není stanoveno nepřipustné využití.
9. V Návrhu ÚP jsou Pozemky zahrnuty v ploše K4 („Plocha K4“) s označením „ZO“ - zeleň ochranná a izolační. Návrh ÚP stanoví hlavní využití pro Plochu K4, kterým je ochranná a izolační zeleň; přípustné využití (mmj.) realizace komunikace pro chodce a účelové komunikace, nikoliv

realizace silnice. Pro Plochu K4 je navíc stanoveno nepřipustné využití pro veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím. Navrhované využití Plochy K4 neumožňuje realizaci rozšíření Silnice podle pravomocného Rozhodnutí.

10. Rozšíření Silnice podle pravomocného Rozhodnutí je pro snadnější ilustraci zobrazeno na níže přiloženém obrázku:



11. Návrh ÚP se dotýká Dotčeného pozemku, kdy podatel bude omezen v realizaci rozšíření Silnice povolené Rozhodnutím. Pokud dojde ke změně využití Pozemků způsobem uvedeným v Návrhu ÚP, nebude možné realizovat rozšíření Silnice povolené pravomocným Rozhodnutím na Pozemcích, ani na Dotčeném pozemku. K takovému zásahu do práv podatele není dle názoru podatele žádný relevantní důvod. Naopak změna využití Plochy K4 bude mít významný negativní dopad do práv podatele, kdy podateli nebude umožněno rozšíření Silnice v rozsahu a způsobem povoleným v Rozhodnutí.
12. Podatel rovněž upozorňuje, že v případě přijetí Návrhu ÚP bude významně zasaženo do legitimního očekávání podatele ohledně využití Dotčeného pozemku. Podatel nabyl Dotčený pozemek za účelem realizace Projektu. S tím je spojeno i rozšíření Silnice na Pozemky. Obecně nelze od vlastníků nemovitostí spravedlivě požadovat, aby při investicích do svého majetku počítali s budoucími takto zásadními změnami územně plánovací dokumentace.
13. Podatel s Návrhem ÚP v tomto bodu nesouhlasí, neboť by tím došlo k zásadnímu zásahu do jeho práv na realizaci na rozšíření Silnice povolené Rozhodnutím.
14. Pokud by nebylo upuštěno od zásahu do práv podatele, resp. pokud by Plocha K4 zůstala vymezená v rámci Návrhu ÚP ve stávajícím znění, je podatel připraven vymáhat vzniklou škodu. Současně je podatel připraven bránit se proti Návrhu ÚP soudní cestou a požadovat jeho zrušení.

III.

Závěr

15. Z výše popsaných důvodů podatel žádá, aby byl Návrh ÚP změněn tak, aby byla podateli umožněna realizace rozšíření Silnice v souladu s pravomocným Rozhodnutím.
16. Návrh ÚP by měl nepochybně respektovat a reflektovat pravomocná povolení, tedy i pravomocné Rozhodnutí, které umožňuje realizovat Silnici.

Námitce se v celém rozsahu vyhovuje**Odůvodnění:**

Po ověření pořizovatele s určeným zastupitelem bylo zjištěno, že je vydané pravomocné stavební povolení na pozemky dotčené touto námitkou. ÚP Pavlov bude uveden do souladu s tímto povolením stavby.

2) MUDr. Ludmila Hudlerová, Krumlovská 1830/84, České Budějovice 7, 37007 České Budějovice

Věc: Námitka k návrhu územního plánu obce PAVLOV, vystavenému pro veřejné projednání

Námitka je podána podle ustanovení § 52 zákona č.l 83/2006 Sb. (stavební zákon) k návrhu Územního plánu PAVLOV, zveřejněnému pro veřejné projednání dne 3.10.2022 (dále též „návrh ÚP“, „nÚP“), který byl doručen veřejnou vyhláškou obce PAVLOV, č.j. OP-OUPa-222/2022, vyvěšenou dne 30. 8. . 2022.

jméno a příjmení:	MUDr. Ludmila Hudlerová
datum narození:	23.12.1942
adresa trvalého pobytu:	Krumlovská 1830/84, České Budějovice 7, 37007 České Budějovice
údaje podle katastru nemovitostí dokládající dotčená práva - číslo parcely:	a) pozemek parc.č. 537/5, spoluvlastníkem pozemku je Ing. Jan Kratochvíl, fyzická osoba b) pozemek parc.č. 537/7, spoluvlastníkem pozemku je Ing. Jan Kratochvíl, fyzická osoba (dále též „dotčené pozemky“)

číslo listu vlastnictví a název katastrálního území podle katastru nemovitostí	a) pozemek parc.č. 537/5 - list vlastnictví 178 b) pozemek parc.č. 537/7 - list vlastnictví 178 všechny pozemky v k.ú. [718351] Pavlov u Unhoště dále též „dotčené pozemky“
vymezení území dotčeného námitkou	Viz grafické přílohy námitky Obr.1. Výřez z návrhu ÚP, HLAVNÍ VÝKRES II., Obr.2 Výřez z účinného ÚPSÚ PAVLOV, úplné znění po změně č. 3, HLAVNÍ VÝKRES 1. V návrhu ÚP nově vymezená plocha zemědělská - NL, v nezastavěném území, zahrnující dotčené pozemky, které jsou v účinném Územním plánu sídelního útvaru PAVLOV (dále též „ÚPSÚ“) vymezeny jako PLOCHA SMÍŠENÁ VÝROBNÍ (KOMERČNÍ ZÓNA) - KZ, část určená k zastavění - návrh

TEXT NÁMITKY

Shora uvedení vlastníci 1. a 2. dotčených pozemků podávají tímto námitku proti návrhu územního plánu PAVLOV.

VLASTNÍK

1. NESOUHLASÍ s tím

- a) že návrh ÚP zahrnuje dotčené pozemky do plochy plocha zemědělská NZ, součást nezastavěného území (viz grafická příloha námitky obr. 1);
- b) že návrh ÚP ruší dosavadní určení dotčených pozemků k zastavění dle účinného územního plánu sídelního útvaru PAVLOV, ve znění jeho pozdějších změn (dále též „ÚPSÚ“). Dle účinného ÚPSÚ jsou dotčené pozemky součástí plochy smíšené výrobní (komerční zóna) - KZ, která je dle ÚPSÚ zahrnuta do části území určené k zastavění, s označením návrh (viz grafická příloha námitky obr.2);
- c) že návrh IIP ve svých důsledcích vylučuje možnost umístění staveb na dotčených pozemcích;
- d) že návrh ÚP bez jakýchkoliv veřejně dostupných důvodů ruší dosavadní koordinaci podmínek využití území obce Pavlov a obce Hostouň, dle ÚPSÚ Pavlov a dle územního plánu sousední obce Hostouň (viz obr. 3). Územní plán Hostouň, úplné znění po změně č.3 (dále též „ÚP Hostouň“) viz odkaz na web adresu1;
- e) aby mu vznikla prokazatelná majetková újma na základě vydání nového územního plánu, kterým se zruší dosavadní určení dotčených pozemků k zastavění.

V důsledku vydání ÚP ve shodě s jeho návrhem pro veřejné projednání dojde prokazatelně ke zmaření dosavadních nákladů na projektovou přípravu výstavby. Vlastníci dotčených pozemků dlouhodobě činili a stále činí kroky k tomu, aby plocha KZ, vymezená v účinném ÚPSÚ, byla využita v souladu s podmínkami, které jsou v něm stanoveny. V současné době probíhá

zpracování dokumentace k územnímu rozhodnutí pro logistický areál Pavlov (dále též „LAP“) a jednání s příslušnými orgány veřejné správy. Dle informace projekční kanceláře vynaložené náklady do dnešní doby jsou cca 800 000 Kč. Pro informaci je k námitce přiloženo VYJÁDŘENÍ K ZÁMĚRU VÝSTAVBY AREÁLU SPOLEČNOSTI IVPS GROUP S.R.O.1Č: 242 57 311 - V OBCI PAVLOV - viz příloha č. 3. námitky.

2. NAMÍTÁ, že

- a) nejsou doloženy žádné přezkoumatelné důvody ani kritéria, na základě kterých se v návrhu ÚP ruší určení dotčených pozemků k zastavění;
- b) zrušení určení dotčených pozemků k zastavění nemá oporu v zadání ÚP, které bylo schváleno usnesením Zastupitelstva obce Pavlov č. 3/08/2021/4 dne 30. 08.2021. V zadání ÚP nejsou uvedeny žádné požadavky na redukci (rušení) zastavitelných ploch, vymezených v účinném ÚPSÚ. Z porovnání účinného ÚPSÚ a návrhu ÚP je zřejmé, že v ÚPSÚ vymezené zastavitelné plochy jsou zachovávány s jedinou a to nijak nezdůvodněnou výjimkou, kterou je plocha KZ, vymezená na dotčených pozemcích.
- c) zrušení dotčených pozemků k zastavění nemá oporu ve veřejných zájmech, v požadavcích na ochranu zemědělského půdního fondu dle zákona č. 334/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, účinném od 1.2.2022 do 30.6.2023 (dále též „ZO ZPF“). Vust. § 4 odst. 3 tohoto zákona je uvedeno:

„ (3) Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.

(4) Při odejmutí zemědělské půdy musí být zohledněna a provedena vhodná opatření pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině.

(5) Odstavec 4 se použije také při posuzování ploch, které jsou již vymezeny jako zastavitelné v platné územně plánovací dokumentaci. Odstavec 3 se nepoužije při posuzování ploch vymezených jako zastavitelné nebo jako plochy územní rezervy v platné územně plánovací dokumentaci [zvýrazněno],”

Ze znění ZO ZPF vyplývá, že ust. § 4 odst. 3 se nepoužije k posuzování zastavitelných ploch, které jsou vymezeny v účinném ÚPSÚ. Je zřejmé, že veřejný zájem ochrany ZPF nemohl být důvodem pro zrušení dotčených pozemků k zastavění.

Na veřejném projednání pořizovatel na dotaz vlastníka na důvody zrušení plochy KZ v účinném ÚPSÚ pořizovatel uvedl, že to byly negativní reakce ze strany dotčeného orgánu ochrany ZPF (DO ZPF). Toto tvrzení se nemůže zakládat na reálných skutečnostech, protože DO ZPF se dle ZO ZPF může vyjadřovat k nově navrhovaným zastavitelným plochám, ne však k tomu, že nějaká doposud zastavitelná plocha je návrhem ÚP zrušena.

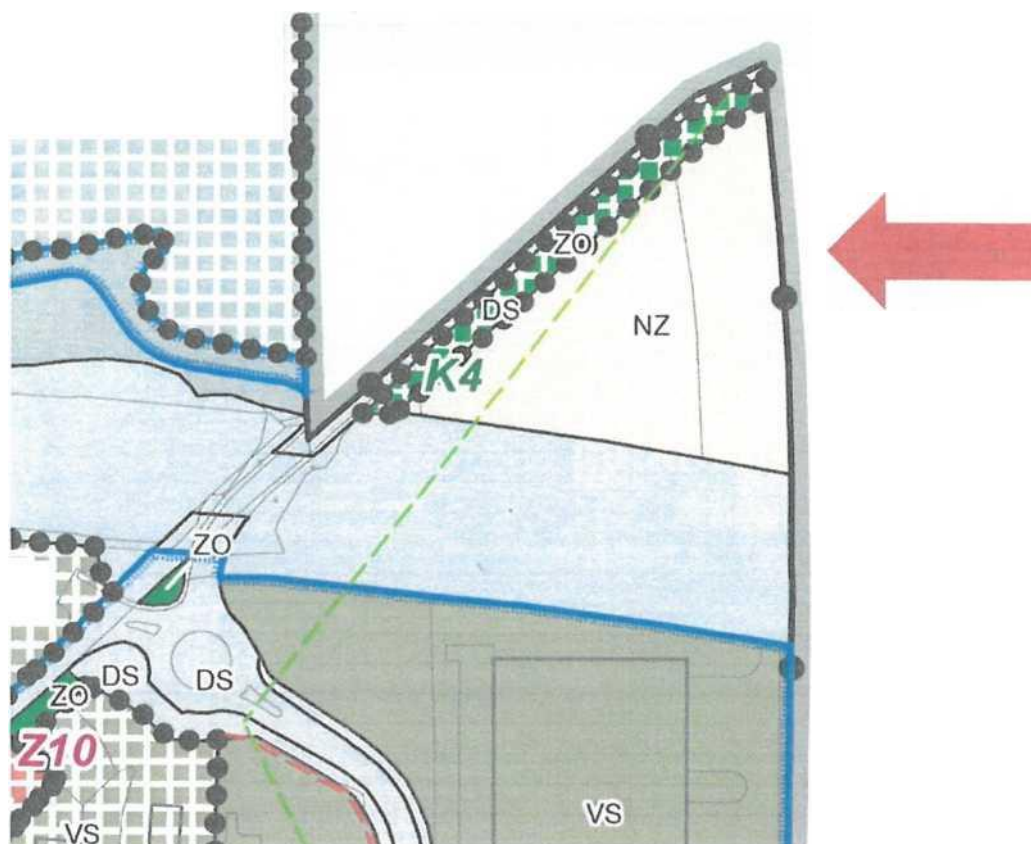
K dokumentaci pro územní rozhodnutí LAP, zpracované v souladu s ÚPSÚ, dotčený orgán ochrany ZPF nevznesl výhrady.

- d) v důsledku návrhu ÚP by byl do urbanistického celku zastavitelných ploch, vymezených na území obcí Hostouň a obce Pavlov, vklíněn soubor dotčených pozemků určených trvale pro zemědělské využití. Zrušení určení dotčených pozemků k zastavění by totiž bylo z hlediska platných právních předpisů nevratné;

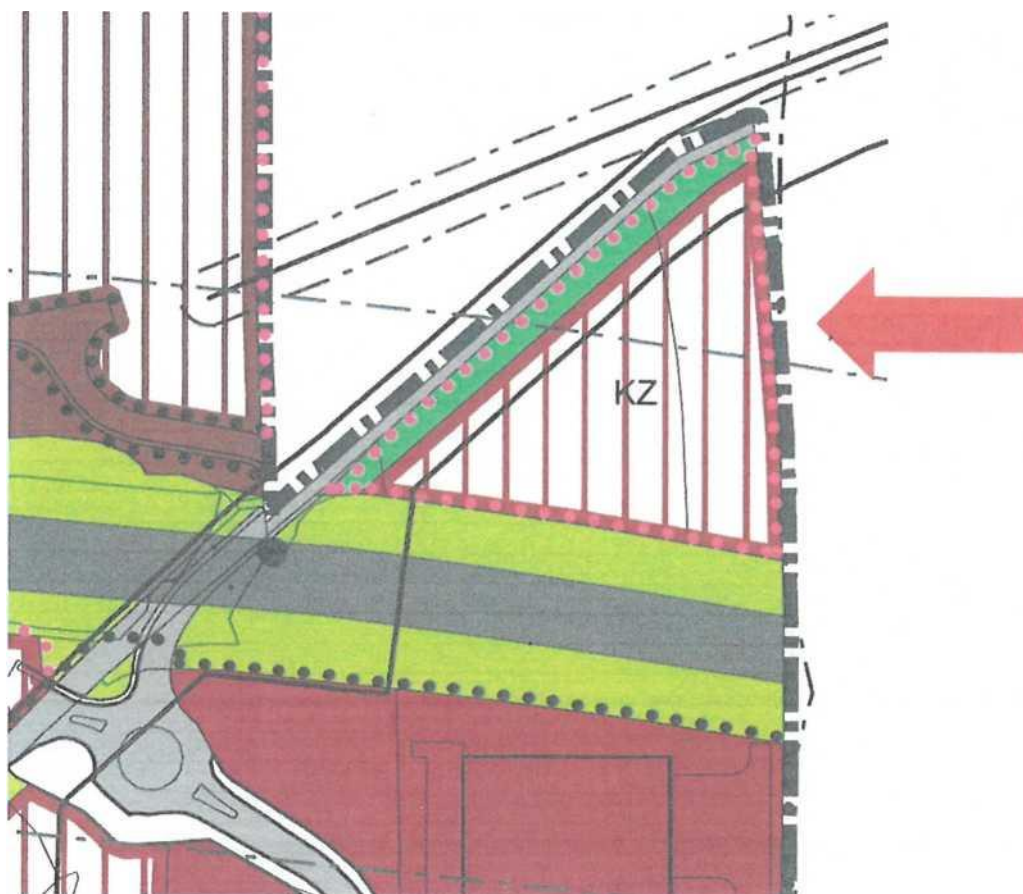
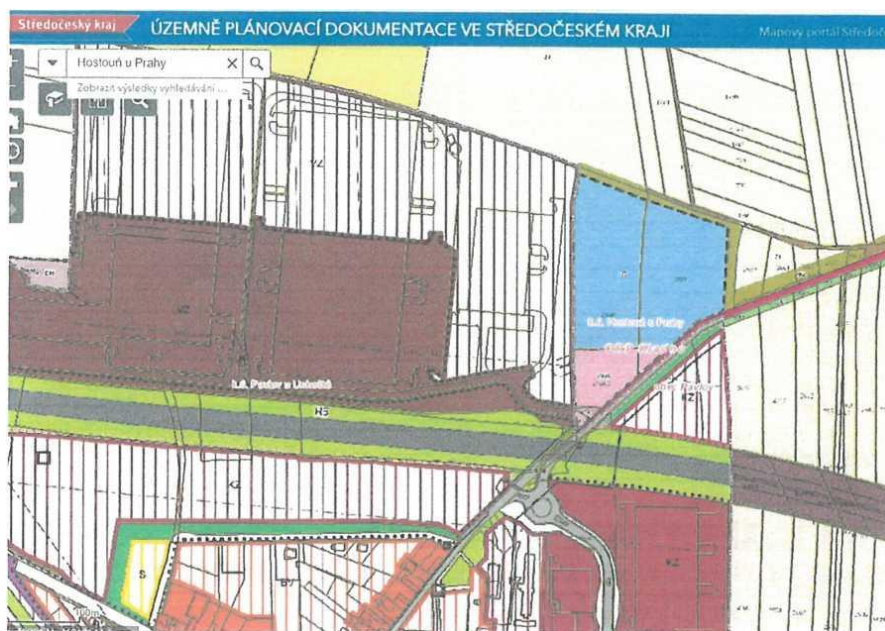
- e) koordinaci rozvoje a využití zastavitelných ploch na území obou obcí věnoval podatel soustavné úsilí, jehož výsledky by nyní měly být návrhem ÚP bezdůvodně zmařeny;
 - f) zastavitelná plocha KZ byla v účinném ÚPSÚ Pavlov vymezena na základě souhlasných stanovisek dotčených orgánů, stejně tak jako okolní zastavitelné plochy vymezené na území obce Hostouň. V návrhu ÚP nejsou dostupné žádné informace o tom, že by dotčené orgány vyžadovaly z důvodu ochrany veřejných zájmů zrušení dosavadní zastavitelné plochy KZ;
 - g) nejsou doloženy žádné veřejné zájmy ani zájmy obce pro radikální změnu stávajících podmínek, jakou přináší návrh ÚP tím, že ruší určení dotčených pozemků k zastavění. Bezdůvodná navrhovaná změna podmínek v území odporuje principu kontinuity a předvídatelnosti činnosti veřejné správy;
3. POŽADUJE, aby
- a) byla zohledněna skutečnost, že v účinném ÚPSÚ jsou dotčené pozemky určeny k zastavění,
 - b) byly dotčené pozemky vymezeny jako součást zastavitelné plochy se shodným využitím jako v nyní účinném ÚPSU.

GRAFICKÉ PŘÍLOHY:

Obr.I. - Výřez z návrhu ÚP, HLAVNÍ VÝKRES II.



Obr.2 - Výřez z účinného ÚPSÚ PAVLOV, úplné znění po změně č. 3, HLAVNÍ VÝKRES 1.

Obr. 3. Výřez z ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE VE STŘEDOČESKÉM KRAJI Mapový portál Středočeského kraje (Chyba! Odkaz není platný. <https://gis.kr-stredoceskv.cz/is/reg un/J>)

Příloha č.3 - kopie VYJÁDŘENÍ K ZÁMĚRU VÝSTAVBY AREÁLU SPOLEČNOSTI IVPS GROUP S R O IČ: 242 57 311 - V OBCI PAVLOV

VĚC: VYJÁDŘENÍ K ZÁMĚRU VÝSTAVBY AREÁLU SPOLEČNOSTÍ IVPS GROUP S.R.O. IČ: 242 57 311 - V OBCI PAVLOV U Kladna dle přiložené situace

Vážený obchodní přítel,

Dovoluji si zaslat vyjádření k postupu prací na výš uvedeném projektu.

Na základě uzavřené smlouvy mezi vámi, adresáty tohoto vyjádření a naší společností, pracujeme téměř rok na projektové přípravě záměru výstavby firemního areálu, který pro nás zpracovává projektová kancelář Area group s.r.o., IČ: 25203231. V současné době máme zpracovanou studii areálu a připravenou dokumentaci pro ÚR, hotovou hlukovou studii a zažádáno o stanoviska dotčených orgánů a většinu kladných stanovisek jsme již obdrželi.

Plánovaný areál má sloužit jako sídlo naší stavební společnosti, aktuálně naše společnost sídlí v Hostivících v pronajatém objektu, který máme pronajatý na dobu určitou. Z tohoto důvodu je pro nás tento projekt stěžejní a naši zaměstnanci na něm intenzivně pracují v kooperaci s uvedenou projekční kancelář.

V tomto projektu máme proinvestováno již vyšší stovky tisíc korun, zároveň jsme vázáni smlouvou o dílo na kompletní projekční přípravu v hodnotě několika milionů korun.

Jak jsem již uvedl, tento projekt je stěžejní pro zachování plynulého chodu a ekonomické činnosti naší společnosti.

Harmonogram obchodní, projekční a inženýrské přípravy firemního areálu společnosti IVPS Group s.r.o., IČ: 24257311, na dotčených pozemcích 537/5, 537/6, 537/7 v k.ú. [718351] Pavlov u Unhoště.

Vážený obchodní partner,

Zasíláme shrnutí provedených a připravených činností ke zdárné realizaci výše uvedeného záměru.

- | | | |
|----|--|---------|
| 1. | Smlouva o smlouvě budoucí kupní se stávajícími vlastníky pozemků | 11/2021 |
| 2. | Zpracování studie záměru projekční kancelář AREA group s.r.o. | 1/2022 |
| 3. | Smlouva o dílo na projekční a inženýrskou činnost se spol. AREA group s.r.o. | 1/2022 |
| 4. | Dokumentace pro územní řízení | 5/2022 |
| 5. | Inženýrská činnost k záměru výstavby, stanoviska dotčených orgánů | 5/2022 |
| 6. | Zpracování hlukové studie na základě stanoviska dotčených orgánů | 7/2022 |
| 7. | Stanovisko ZPF k vynětí | 10/2022 |
| 8. | Aktuálně probíhají práce na dokumentaci pro stavební povolení, předání do | 12/2022 |
| 9. | Předpoklad zahájení výstavby druhá polovina 2023 | |

Námitce se v celém rozsahu vyhovuje

Odůvodnění:

Po ověření pořizovatele s určeným zastupitelem bylo zjištěno, že je vydán souhlas dotčeného orgánu s vynětím ZPF na pozemky dotčené námitkou. Vzhledem k vynětí dotčených pozemků ze ZPF již nebude dotčený orgán ochrany zemědělského půdního fondu vydávat záporné stanovisko požadovanému funkčnímu využití vlastníka pozemků.

- 3) Ing. Jan Kratochvíl, U dubu 1057/6, Braník, 147 00 Praha 4
KH REFLEX PAVLOV, s.r.o., U háje 1426/37, Braník, 147 00 Praha 4, jednatel společnosti Ing. Jan Kratochvíl,

Věc: Námitka k návrhu územního plánu obce PAVLOV, vystavenému pro veřejné projednání

Námitka je podána podle ustanovení § 52 zákona č.l 83/2006 Sb. (stavební zákon) k návrhu Územního plánu PAVLOV, zveřejněnému pro veřejné projednání dne 3.10.2022 (dále též „návrh ÚP“, „nÚP“), který byl doručen veřejnou vyhláškou obce PAVLOV, č.j. OP-OUPa-222/2022, vyvěšenou dne 30. 8. . 2022.

jméno a příjmení:	1. Ing. Jan Kratochvíl, 2. KH REFLEX PAVLOV, s.r.o., jednatel společnosti Ing. Jan Kratochvíl,
datum narození:	28.04.1962
adresa trvalého pobytu:	1. U dubu 1057/6, Braník, 147 00 Praha 4 2. U háje 1426/37, Braník, 147 00 Praha 4
údaje podle katastru nemovitostí dokládající dotčená práva - číslo parcely:	a) pozemek parc.č. 537/5, vlastník ad 1. + SJM Hudler Petr Ing. a Hudlerová Ludmila MUDr., Krumlovská 1830/84, České Budějovice 7, 370 07 České Budějovice b) pozemek parc.č. 537/6, vlastní ad. 2 c) pozemek parc.č. 537/7, vlastník ad 1. + SJM Hudler Petr Ing. a Hudlerová Ludmila MUDr., Krumlovská 1830/84, České Budějovice 7, 370 07 České Budějovice d) (dále též „dotčené pozemky“)
číslo listu vlastnictví a název katastrálního území podle katastru nemovitostí	a) pozemek parc.č. 537/5 - list vlastnictví 178 b) pozemek parc.č. 537/6 – list vlastnictví 194 c) pozemek parc.č. 537/7 - list vlastnictví 178 všechny pozemky v k.ú. [718351] Pavlov u Unhoště dále též „dotčené pozemky“
vymezení území dotčeného námitkou	Viz grafické přílohy námitky Obr.l. Výřez z návrhu ÚP, HLAVNÍ VÝKRES II., Obr.2 Výřez z účinného ÚPSÚ PAVLOV, úplné znění po změně č. 3, HLAVNÍ VÝKRES 1.

	V návrhu ÚP nově vymezená plocha zemědělská - NL, v nezastavěném území, zahrnující dotčené pozemky, které jsou v účinném Územním plánu sídelního útvaru PAVLOV (dále též „ÚPSÚ“) vymezeny jako PLOCHA SMÍŠENÁ VÝROBNÍ (KOMERČNÍ ZÓNA) - KZ, část určená k zastavění - návrh
--	---

TEXT NÁMITKY

Shora uvedení vlastníci 1. a 2. dotčených pozemků podávají tímto námitku proti návrhu územního plánu PAVLOV.

VLASTNÍCI

1. NESOUHLASÍ s tím

- a) že návrh ÚP zahrnuje dotčené pozemky do plochy plocha zemědělská NZ, součást nezastavěného území (viz grafická příloha námitky obr. 1);
- b) že návrh ÚP ruší dosavadní určení dotčených pozemků k zastavění dle účinného územního plánu sídelního útvaru PAVLOV, ve znění jeho pozdějších změn (dále též „ÚPSÚ“). Dle účinného ÚPSÚ jsou dotčené pozemky součástí plochy smíšené výrobní (komerční zóna) - KZ, která je dle ÚPSÚ zahrnuta do části území určené k zastavění, s označením návrh (viz grafická příloha námitky obr.2);
- c) že návrh IIP ve svých důsledcích vylučuje možnost umístění staveb na dotčených pozemcích;
- d) že návrh ÚP bez jakýchkoliv veřejně dostupných důvodů ruší dosavadní koordinaci podmínek využití území obce Pavlov a obce Hostouň, dle ÚPSÚ Pavlov a dle územního plánu sousední obce Hostouň (viz obr. 3). Územní plán Hostouň, úplné znění po změně č.3 (dále též „ÚP Hostouň“) viz odkaz na web adresu1;
- e) aby mu vznikla prokazatelná majetková újma na základě vydání nového územního plánu, kterým se zruší dosavadní určení dotčených pozemků k zastavění.

V důsledku vydání ÚP ve shodě s jeho návrhem pro veřejné projednání dojde prokazatelně ke zmaření dosavadních nákladů na projektovou přípravu výstavby. Vlastníci dotčených pozemků dlouhodobě činili a stále činí kroky k tomu, aby plocha KZ, vymezená v účinném ÚPSÚ, byla využita v souladu s podmínkami, které jsou v něm stanoveny. V současné době probíhá zpracování dokumentace k územnímu rozhodnutí pro logistický areál Pavlov (dále též „LAP“) a jednání s příslušnými orgány veřejné správy. Dle informace projekční kanceláře vynaložené náklady do dnešní doby jsou cca 800 000 Kč. Pro informaci je k námitce přiloženo VYJÁDŘENÍ K ZÁMĚRU VÝSTAVBY AREÁLU SPOLEČNOSTI IVPS GROUP S.R.O.1Č: 242 57 311 - V OBCI PAVLOV - viz příloha č, 3. námitky.

2. NAMÍTÁJÍ, že

- a) nejsou doloženy žádné přezkoumatelné důvody ani kritéria, na základě kterých se v návrhu ÚP ruší určení dotčených pozemků k zastavění;

- b) zrušení určení dotčených pozemků k zastavění nemá oporu v zadání ÚP, které bylo schváleno usnesením Zastupitelstva obce Pavlov č. 3/08/2021/4 dne 30. 08.2021. V zadání ÚP nejsou uvedeny žádné požadavky na redukci (rušení) zastavitelných ploch, vymezených v účinném ÚPSÚ. Z porovnání účinného ÚPSÚ a návrhu ÚP je zřejmé, že v ÚPSÚ vymezené zastavitelné plochy jsou zachovávány s jedinou a to nijak nezdůvodněnou výjimkou, kterou je plocha KZ, vymezená na dotčených pozemcích.
- c) zrušení dotčených pozemků k zastavění nemá oporu ve veřejných zájmech, v požadavcích na ochranu zemědělského půdního fondu dle zákona č. 334/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, účinném od 1.2.2022 do 30.6.2023 (dále též „ZO ZPF“). Vust. § 4 odst. 3 tohoto zákona je uvedeno:
- „ (3) Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.
- (4) Při odejmutí zemědělské půdy musí být zohledněna a provedena vhodná opatření pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině.
- (5) Odstavec 4 se použije také při posuzování ploch, které jsou již vymezeny jako zastavitelné v platné územně plánovací dokumentaci. Odstavec 3 se nepoužije při posuzování ploch vymezených jako zastavitelné nebo jako plochy územní rezervy v platné územně plánovací dokumentaci [zvýrazněno],“
- Ze znění ZO ZPF vyplývá, že ust. § 4 odst. 3 se nepoužije k posuzování zastavitelných ploch, které jsou vymezeny v účinném ÚPSÚ. Je zřejmé, že veřejný zájem ochrany ZPF nemohl být důvodem pro zrušení dotčených pozemků k zastavění.
- Na veřejném projednání pořizovatel na dotaz vlastníka na důvody zrušení plochy KZ v účinném ÚPSÚ pořizovatel uvedl, že to byly negativní reakce ze strany dotčeného orgánu ochrany ZPF (DO ZPF). Toto tvrzení se nemůže zakládat na reálných skutečnostech, protože DO ZPF se dle ZO ZPF může vyjadřovat k nově navrhovaným zastavitelným plochám, ne však k tomu, že nějaká doposud zastavitelná plocha je návrhem ÚP zrušena.
- K dokumentaci pro územní rozhodnutí LAP, zpracované v souladu s ÚPSÚ, dotčený orgán ochrany ZPF nevznese výhrady.
- d) v důsledku návrhu ÚP by byl do urbanistického celku zastavitelných ploch, vymezených na území obcí Hostouň a obce Pavlov, vklíněn soubor dotčených pozemků určených trvale pro zemědělské využití. Zrušení určení dotčených pozemků k zastavění by totiž bylo z hlediska platných právních předpisů nevratné;
- e) koordinaci rozvoje a využití zastavitelných ploch na území obou obcí věnoval podatel soustavné úsilí, jehož výsledky by nyní měly být návrhem ÚP bezdůvodně zmařeny;
- f) zastavitelná plocha KZ byla v účinném ÚPSÚ Pavlov vymezena na základě souhlasných stanovisek dotčených orgánů, stejně tak jako okolní zastavitelné plochy vymezené na území obce Hostouň. V návrhu ÚP nejsou dostupné žádné informace o tom, že by dotčené orgány vyžadovaly z důvodu ochrany veřejných zájmů zrušení dosavadní zastavitelné plochy KZ;
- g) nejsou doloženy žádné veřejné zájmy ani zájmy obce pro radikální změnu stávajících podmínek, jakou přináší návrh ÚP tím, že ruší určení dotčených pozemků k zastavění. Bezdůvodná navrhovaná změna podmínek v území odporuje principu kontinuity a předvídatelnosti činnosti veřejné správy;

- h) věcně shodnou připomínku podali již v rámci společného jednání o návrhu ÚP, a že se touto připomínkou bez zřejmých důvodů pořizovatel nijak nezabýval a zřejmě ani nepožadoval její zohlednění při zpracování návrhu ÚP pro veřejné projednání.
3. POŽADUJÍ, aby
- a) byla zohledněna skutečnost, že v účinném ÚPSÚ jsou dotčené pozemky určeny k zastavění,
- b) byly dotčené pozemky vymezeny jako součást zastavitelné plochy se shodným využitím jako v nyní účinném ÚPSU.

Námitce se v celém rozsahu vyhovuje

Odůvodnění:

Po ověření pořizovatele s určeným zastupitelem bylo zjištěno, že je vydán souhlas dotčeného orgánu s vynětím ZPF na pozemky dotčené námitkou. Vzhledem k vynětí dotčených pozemků ze ZPF již nebude dotčený orgán ochrany zemědělského půdního fondu vydávat záporné stanovisko požadovanému funkčnímu využití vlastníka pozemků.

4) Ing. Iva Bradíčová Tel.: 774 071781 E-mail: bradicova@seznam.cz ID datové schránky: 26g2vbd

Věc: námitka k projednávanému územnímu plánu obce Pavlov

Vážený pane starosto,

obracím se na Vás v zastoupení vlastníka pozemku p.č. 1906/1, k. ú. Pavlov u Unhoště, obec Pavlov, pana Ivana Kuzmiaka, nar. 27. 9.1982 - viz příložená plná moc. Pak Kuzmiak je oprávněn k podání námitek jako vlastník pozemku dotčeného navrhovanou změnou územního plánu, neboť se mají měnit podmínky využití území, v němž se pozemek nachází.

Na základě veřejného projednání územního plánu obce Pavlov, konaného dne 3.10.2022 podávám tímto námitku k projednávanému územnímu plánu, a to z hlediska dotčených oprávněných zájmů mého klienta.

Nesouhlasím s podmínkou územního plánu uvedeného v textové výrokové části návrhu územního plánu, a to na straně 25 - Bydlení v rodinných domech – venkovské - BV a to v části: „minimální velikost nově vzniklých parcel pro rodinné domy je 800 m²“. Tento požadavek je pochopitelný vzhledem k nové výstavbě plánované v jižní části obce, neodpovídá však povaze a charakteru dosavadní zástavby v původní části obce. Klade tak nepřiměřený požadavek na vlastníky již existujících pozemků zejména v historické části obce, včetně pozemku klienta, a zasahuje do jejich vlastnického práva omezením dispozice, např. v případě dělení pozemku. V lokalitě bezprostředně sousedící s pozemkem klienta mají zastavěné pozemky v ploše BV výměru od cca 250 do 700 m². Charakteru zástavby a řešeného území tedy odpovídá i velikost pozemku výrazně menší, než by byla nově připuštěna územním plánem.

Pozemek klienta a záměr je také dotčen návrhem územního plánu, kdy má dojít k vyloučení pojmu „dvojdům“ z definice „rodinného domu“. Navrhují tedy také zařazení výstavby dvojdómů do přípustného využití pro plochy s využitím Bydlení v rodinných domech – venkovské – BV.

Výše uvedený klientův pozemek p.č. 1906/1, k. ú. Pavlov u Unhoště je velikosti 1 167 m². Vlastník pozemku chtěl na tomto pozemku vybudovat 4 RD a pozemek rozdělit na 4 samostatné parcely o velikostech 277,8 m², 281,3 m², 342,7 m² a 265,9 m².

K tomuto záměru starosta, bez projednání v zastupitelstvu obce, vydal nesouhlasné stanovisko ze dne 16.9.2021 č.j. OP-OUPa-182/2021 a to po několika předchozích osobních projednáních, kdy neustále tvrdil, že „on prostě na tomto pozemku 4 RD nechce“.

Za tímto účelem, znemožnění vybudování 4 RD, nekonal ani svoji zákonnou povinnost ve smyslu ustanovení § 8 odst. 5 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, dle nějž „Vlastník vodovodu nebo kanalizace, popřípadě provozovatel, pokud je k tomu vlastníkem zmocněn, je povinen umožnit připojení na vodovod nebo kanalizaci a dodávat pitnou vodu nebo odvádět odpadní vody a čistit odpadní vody, pokud to umožňují kapacitní a technické možnosti těchto zařízení.“ Starosta odmítl i po opakovaných výzvách toto připojení umožnit.

Záměr vybudovat 4 RD na pozemku p.č. 1906/1, k. ú. Pavlov u Unhoště je v souladu se stávajícím územním plánem, což je potvrzeno závazným stanoviskem orgánu územního plánování Magistrát města Kladna, č.j. OAÚR/788/22-2 ze dne 1.6.2022. Rovněž tak sdělením orgánu územního plánování Magistrát města Kladna OAÚR/1134/21-2 ze dne 19.7.2021 byl záměr vybudovat 4 RD v dané lokalitě schválen. Na základě tohoto vyjádření začal vlastník konat přípravu na realizaci svého záměru.

Dle mého názoru starosta obce svým (ne)konáním, prodlužováním řízení k vydání stanovisek či vyjádření využíváním maximálních lhůt dle správního řádu, porušováním svých zákonných povinností a neprojednáním svých žádostí v zastupitelstvu obce, ukrátil investora, vlastníka pozemku, na jeho právech, čímž dochází ke zmaření, redukcí, investice a tím pádem i ke škodě na vynaložených nákladech i na ušlém zisku. Celé jednání s panem starostou probíhá od prvních osobních jednání cca 2 roky. Během této doby vlastník pozemku nechal na základě kladného sdělení nadřízeného orgánu územního plánování zpracovat dokumentaci ke stavebnímu povolení, nechal záměr projednat u jednotlivých dotčených orgánů státní správy k řízení o dělení pozemku, sloučenému územnímu a stavebnímu řízení se záměrem vybudovat 4 RD, zažádal o vydání rozhodnutí o dělení pozemku a sloučeného územního a stavebního povolení s tím, že s případnými námitkami pana starosty se bude muset vypořádat stavební úřad v průběhu řízení o dělení pozemku a sloučeného územního a stavebního řízení, případně krajský úřad v případě podání odvolání proti vydaným rozhodnutím. Již jen na těchto úkonech vznikly vlastníku náklady a škoda, vzhledem k tomu, že k záměru vybudovat 4 RD vydal obci nadřízený orgán kladné stanovisko a na základě tohoto sdělení investor začal realizovat svůj záměr. Protože došlo také ke zvýšení cen stavebních prací a materiálů, dochází v průběhu posledního roku k dalšímu navýšení škody na této stavbě, která by již v případě spolupráce obce, resp. plnění jejích zákonných povinností, byla realizována.

Zvýše uvedených důvodů žádáme o zařazení pozemku p.č. 1906/1, k. ú. Pavlov u Unhoště, obec Pavlov v projednávaném územním plánu jako území „Smíšené území městské – SM2“. Tím by nedošlo ke zmaření investice na výstavbu 4 RD a předešlo by se případnému vymáhání škody vzniklé změnou územního plánu v průběhu probíhajícího územního a stavebního řízení.

Alternativně pak nesouhlasím se změnou a žádám zachování aktuálních podmínek pro plochy Bydlení v rodinných domech – venkovské BV, včetně neomezení výměry a možného hlavního či přípustného využití tohoto území, tak aby územní plán umožňoval v tomto území výstavbu dvojdomů.

N á m í t k a s e v c e l é m r o z s a h u z a m í t á

Odůvodnění:

Změna funkčního využití výše specifikovaného pozemku (1906/1, k.ú. Pavlov) z plochy s

využitím Bydlení v rodinných domech – venkovské – BV na OK – plochu Smíšené území městské – SM2 je v rozporu s dlouhodobými cíli rozvoje obce zakotvené v urbanistické koncepci ÚP Pavlov.

Požadované vpuštění prostorového regulativu na minimální velikost pozemku 800 m² je taktéž v rozporu s koncepcí stanovené územním plánem. Navíc se jedná o pozemek uprostřed obce, kde je zachována venkovská zástavba. Běžná velikost pozemku pro venkovskou zástavbu se stanovuje na 1 000 m², tak aby byla zachována tradiční venkovská zástavba izolovanými rodinnými domy se zahradami. ÚP Pavlov navrhuje minimální velikost 800 m², což je pod standardní velikostí pozemků pro rodinné bydlení venkovského typu. Obec má tradiční zástavbu izolovanými domy a řadovými domy a jako nepřipustné území plán stanovuje dvojdům, dvojdům a podobné jsou charakteristické městskou a příměstskou zástavbou. V souladu s ochranou urbanistického a architektonického dědictví je třeba tento veřejný zájem chránit před zájmem soukromým.

VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

1) MĚSTO UNHOŠŤ, Václavské náměstí 44,273 51 Unhošť

PŘIPOMÍNKY K VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU PAVLOV

Město Unhošť, IČO: 00235075, se sídlem Václavské nám. 44, 273 51 Unhošť, jako sousední obec dotčená Návrhem územního plánu Pavlov, podává k Návrhu územního plánu Pavlov v rámci jeho veřejného projednání následující připomínky:

1. Do podmínek využití zastavitelných ploch Z18 a Z19 navrhuje doplnit požadavek na využití části rozlohy těchto ploch pro občanské vybavení (obecní úřad, stavby pro školství, společenský a sportovní sál, zdravotní zařízení, služby apod.), a to v rozsahu např. min. 3 % z celkové rozlohy každé ze zastavitelných ploch;
2. Navrhujeme, aby do požadavků na řešení územní studie v plochách Z18 a Z19 byl doplněn požadavek na návrh vhodného členění území do ucelených etap. Každá z etap by měla zahrnovat odpovídající část pozemků pro stavby občanského vybavení a odpovídající část ploch veřejných prostranství vymezovaných nad rámec pozemků pro umístění komunikací v rozsahu min. 5 % (v souladu s požadavky vyhl. č. 501/2006 Sb.);
3. Navrhujeme podmínit využití zastavitelných ploch Z18 a Z19 realizací dopravního nápojem na dálnici vedeného mimo stávající křižovatku 11/201 a 11/101 na území města Unhošť (u Lidlu);
4. Navrhujeme do územního plánu doplnit cyklostezku podél silnice III/0067 ve směru na Unhošť.

Odůvodnění:

Uvedené požadavky uplatňujeme z důvodu potřeby zajištění odpovídající veřejné infrastruktury pro navrhovanou rozsáhlou obytnou zástavbu a zakotvení potřeby vymezení ploch pro veřejnou vybavenost přímo do územního plánu.

Vymezení pozemků občanského vybavení a veřejných prostranství v rámci každé z etap navrhuje z důvodu, aby potřebné související veřejné vybavení a zeleň vznikaly a byly zajištěny již v průběhu výstavby, která může být z důvodu rozsahu a náročnosti rozložena do dlouhého časového období.

Město Unhošť jako sousední obec nedokáže potřeby pro školství a volnočasové aktivity pro budoucí značný počet obyvatel v odpovídajícím rozsahu zajistit, proto považujeme za nezbytné stanovit do územního plánu podmínky, na základě, kterých bude možné zajistit do vy bavení sídla Pavlov dle aktuálního stavu a potřeb přímo v zastavitelném území.

Navrhovaný rozvoj obce Pavlov odpovídá záměru nadmístního významu s podstatnými dopady i na existující dopravní infrastrukturu. Při navýšení dopravního zatížení na úseku mezi Pavlovem a dálnicí D6 přes křižovatku silnic 11/101 a 11/201 na východní straně Unhoště může být situace na křižovatce kritická, již dnes je místo v dopravní špičce problematické. Podstatný nárůst obyvatel v sídle Pavlov by měl být vyhodnocen i z pohledu zatížení silniční sítě a navázán na krajské dopravní záměry, tzn. podmíněn a koordinován s trasou budoucího propojení D5 a D6, popřípadě vázán na provedení úprav na stávající trase, např. realizací kruhového objezdu.

Navrhované cyklopropojení by umožnilo bezpečný pohyb obyvatel Pavlova např. do supermarketů v Unhošti, pro unhošťské obyvatele by naopak usnadnilo přístup na vlakovou zastávku. Do Územního plánu Unhošť by navrhovaná trasa mohla být doplněna v následující změně územního plánu.

Ve vazbě na podněty uplatněné k zadání a na připomínky ke společnému jednání o územním plánu podáváme z výše uvedených důvodů k Návrhu územního plánu Pavlov shora uvedené připomínky.

Přípomince se částečně vyhovuje a částečně zamítá

Odůvodnění:

Pořizovatel s určeným zastupitelem vyhodnotil připomínku a dosáhl dohody s podavatelem připomínky v bodech 1 a 2. Bod 3 a 4 je zamítnut z důvodu nenávaznosti na sousední obec, tedy nekoncepčního řešení v ÚP Pavlov.

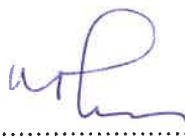
Poučení

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



.....
Josef Kozel

starosta obce



.....
Ing. Vítek Kohoutek

místostarosta obce



.....
otisk razítka obec

13. 06. 2023

