

# ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ „ÚZEMNÍHO PLÁNU PAVLOV“ V UPLYNULÉM OBDOBÍ

Zpráva o uplatňování Územního plánu Pavlov v uplynulém období zpracovaná na základě ustanovení § 55 odst. 1) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), v souladu s vyhláškou č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, za období 2014 až 2019

## Návrh určený k projednání dle § 47 odst. 1 až 4 stavebního zákona

Do 15 dnů ode dne doručení může každý uplatnit u pořizovatele písemné připomínky. Do 30 dnů od obdržení návrhu mohou dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán uplatnit u pořizovatele vyjádření, ve kterém uvedou požadavky na obsah územního plánu vyplývající z právních předpisů a územně plánovacích podkladů. V téže lhůtě uplatní krajský úřad jako příslušný úřad u pořizovatele stanovisko, sousední obce mohou uplatnit podněty. Nejpozději 7 dní před uplynutím této lhůty doručí příslušný orgán ochrany přírody pořizovateli a příslušnému úřadu stanovisko podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny. K připomínce, vyjádření a podnětům uplatněným po uvedených lhůtách se nepřihlíží.

Schvalující orgán: Zastupitelstvo obce Pavlov  
Obec Pavlov, Na Návsí č. p. 88, Pavlov  
692 01 Mikulov

Pověřený zastupitel: Zdeněk Duhajský, starosta obce

Předkladatel: Městský úřad Mikulov, Náměstí 158/1, 692 01 Mikulov  
Odbor stavební a životního prostředí, Orgán územního plánování  
Irena Prochásková, oprávněná osoba pořizovatele

## 1. ÚVOD

Obec Pavlov má platný „Územní plán Pavlov“, který byl schválen usnesením zastupitelstva obce dne 19. 12. 2013 a s účinností 15. 1. 2014. Územní plán byl zpracován projekční společností Urbanistické středisko Brno, spol. s r. o., s hlavním projektantem Ing. arch. Emilem Navrátilem, ČKA 00 742.

Výše uvedená územně plánovací dokumentace je zveřejněna na webových stránkách města Mikulova: <http://www.mikulov.cz/mesto-mikulov/mestsky-urad/uzemni-plany-orp/> s odkazem na obec Pavlov.

Dále pro obec Pavlov byla vydána „Územní studie Pavlov – historické centrum včetně ochrany území sídla“ za účelem ochrany historického centra a regulace památkové rezervace Pavlov včetně přiléhajícího území, veřejného prostranství a sídelní zeleně. Její využití pro rozhodování v území bylo schváleno pořizovatelem Městským úřadem Mikulov, Odborem územního plánování a stavebního řádu, dne 13. 5. 2014. Dne 20. 12. 2017 bylo potvrzeno ověření aktuálnosti územní studie její úplnou aktualizací č. 2.

Zpráva o uplatňování územního plánu obce Pavlov zpracovaná na základě ustanovení § 55 odst. 1) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), v souladu s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, za období 2014-2018.

### Použité zkratky:

BPEJ	bonitovaná půdně ekologická jednotka
ČOV	čistírna odpadních vod
EVL	evropsky významná lokalita
k. ú.	katastrální území
OP	ochranné pásmo
ORP	obec s rozšířenou působností
PUPFL	pozemky určené k plnění funkcí lesa
PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky
RBC	regionální biocentrum
RBK	regionální biokoridor

RURÚ	rozbor udržitelného rozvoje území
SO	správní obvod
ÚAP	územně analytické podklady
ÚJ	účelová jednotka
ÚP	územní plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚSES	územní systém ekologické stability
VKP	významný krajinný prvek
VN	vysoké napětí
ZCHÚ	zvláště chráněná území
ZPF	zemědělský půdní fond
ZÚR JMK	Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje

## **2. ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU**

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

#### **A) Vymezení zastavěného území**

Zastavěné území bylo v platném územním plánu stanoveno v souladu s legislativou platnou v době vydání a je vztaženo ke stavu v mapách katastru nemovitostí ke dni 15. 5. 2013.

Při vyhodnocení uplatňování územního plánu bylo zjištěno, že došlo k výstavbě a povolení užívání nových staveb v zastavitelných plochách.

#### **Určení problémů k řešení v ÚPD:**

- Aktualizace zastavěného území.

#### **B) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot**

Koncepce rozvoje obce vychází z podmínek respektování hodnot území a je založena na využívání a rozvoji tradičních aktivit v území vzájemně s přírodními a kulturními hodnotami území. Územní plán vytváří podmínky pro stabilizaci osídlení, sociální soudržnost, rozvoj tradičních zemědělských postupů s přiměřeným využitím pro rekreaci, turistickou infrastrukturu, cykloturistiku, rybářství a vodní sporty.

V území se vyskytují přírodní hodnoty, které jsou dány především ojedinělými přírodními podmínkami, rozmanitostí ploch využívání území, krajinnými formacemi, prvky ochrany přírody a lidskou činností. Území obce je součástí biosférické rezervace Dolní Morava, jeho podstatná část náleží do chráněné krajinné oblasti Pálava. Nachází se zde EVL Děvín a Milovický les, ptačí oblast Pálava, NPR Děvín-Kotel-Soutěska. V územním plánu jsou respektovány vodohospodářsky významná území, vodní útvary povrchových vod, podzemní zdroje pitné vody, chráněná území přírody a krajiny, prvky ÚSES, významná vzrostlá zeleň, stávající, kompozičně významné stromy dotvářející obraz a charakter sídla a krajiny.

Obec Pavlov je jedinečná svou výjimečně zachovalou zástavbou, částečně porušenou novotvaru, a její osazení v krajině, ve východní poloze Pavlovských vrchů na břehu vodního díla Nové Mlýny. Územím zásadního významu pro obraz sídla obce je plocha vesnické památkové rezervace Pavlov. Mimo to je celé území chráněno jako území s archeologickými nálezy. Nachází se národní kulturní památka Archeologické naleziště Dolní Věstonice – Pavlov.

Územní plán vymezuje podmínky ochrany přírodních hodnot (tj. ochrany přírody a krajinného rázu), ochrany kulturních hodnot (tj. ochrany obrazu sídla, historického charakteru zástavby, významných stavebních dominant, archeologických nálezů), ochrana zdravých životních podmínek a ochrany přírodních zdrojů, zemského povrchu, podzemních a povrchových vod.

#### **Určení problémů k řešení v ÚPD:**

- Nevyplývají požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.

#### **C) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch**

Urbanistická koncepce vychází z přírodních podmínek, respektování historického vývoje urbanistické struktury území, respektování způsobu zástavby s citlivým přístupem k historickým hodnotám, ze stávajícího členění ploch s rozdílným způsobem využití a z respektování primárních podmínek ochrany krajiny a krajinného rázu.

Územní plán stanovuje prostorové zásady uspořádání navržené v urbanistické koncepci pro vymezené plochy.

V územním plánu jsou vymezeny následující zastavitelné plochy, které byly následně využity:

Ozn.	Navržené využití ploch	Výměra (ha)	Počet ÚJ (RD)	Využito (ÚJ / ha)	Využití (%)
Plochy rekreace smíšené (RS)		0,918	-		0 %
Z1	vinné sklepy malovýrobní	0,785	-		0 %
Z2	vinné sklepy malovýrobní	0,133	-	0,016	12 %
Plochy občanského vybavení (O)		3,606			
Z4	občanské vybavení	0,134	-		0 %
Z5	občanské vybavení	0,170	-		0 %
Z6	občanské vybavení	1,790	-	1,025	57 %
Z7	občanské vybavení	0,684	-		0 %
Z8	občanské vybavení	0,511	-		0 %
Z9	občanské vybavení	0,317	-		0 %
Plochy sídelní zeleně (Z)		2,244			
Z10	sídelní zeleň	1,265			0 %
Z11	sídelní zeleň	0,155			0 %
Z38	sídelní zeleň	0,824	-	převážně vinohrady	100 %
Plochy smíšené obytné (SO)		10,462			
Z12	smíšená obytná	0,587	5	0,235	40 %
Z13	smíšená obytná	1,842	15		0 %
Z14	smíšená obytná	0,958	8		0 %
Z15	smíšená obytná	1,415	12	0,636	45 %
Z16	smíšená obytná	0,619	5	0,495	80 %
Z17	smíšená obytná	0,520	4	0,468	90 %
Z18	smíšená obytná	0,226	2		0 %
Z19	smíšená obytná	0,415	4		0 %
Z20	smíšená obytná	0,526	4		0 %
Z21	smíšená obytná	0,180	2		0 %
Z22	smíšená obytná	0,755	6		0 %
Z23	smíšená obytná	2,349	20		0 %
Z26	smíšená obytná	0,070	1	0,070	100 %
Plochy dopravního vybavení (DV)		0,414			
Z28	dopravní vybavení	0,190		0,057	30 %
Z29	dopravní vybavení	0,203			0 %
Z30	dopravní vybavení	0,021			0 %
Plochy výroby (V, SV)		5,134			
Z31	fotovoltaické elektrárna	2,444			0 %
Z32	smíšená výrobní	0,306	-	0,306	100 %
Z33	smíšená výrobní	0,199	-	0	0 %
Z34	smíšená výrobní	1,852		1,204	65 %
Z35	smíšená výrobní	0,337			0 %
Plochy veřejných prostranství (U)		0,650			
Z39	veřejná prostranství	0,187			0 %
Z40	veřejná prostranství	0,389			0 %
Z41	veřejná prostranství	0,074			0 %

V územním plánu jsou vymezeny také plochy přestavby, které byly následně využity:

Ozn.	Navržené využití ploch	Výměra (ha)	Počet ÚJ (RD)	Využito (ÚJ / ha)	Využití (%)
Plochy občanského vybavení (OX)		0,306			

P1	občanské vybavení se specifickým využitím (informační centrum, odpočívka pro cyklisty, atd.)	0,306			0 %
----	--	-------	--	--	-----

#### Určení problémů k řešení v ÚPD:

➤ S ohledem na nízké čerpání navržených zastavitelných ploch nevyplývá požadavek na vymezení nových zastavitelných ploch.

#### D) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění

Územím obce Pavlov neprochází železniční trať. Územím obce prochází silnice III/42117 Dolní Věstonice – Milovice – Lednice a III/42120 Mikulov – Pavlov. Územní plán respektuje stávající plochy dopravní infrastruktury, stabilizované plochy veřejných prostranství a vymezuje veřejná prostranství a obsluhu rozvojových ploch.

Územní plán stanovuje řešit dopravu v klidu, tj. odstavná a parkovací stání, pro nově navrhovanou zástavbu vždy v těsné vazbě na tyto objekty, pokud možno na pozemku stavby. Řešení parkování v souladu s ČSN pro každou stavbu vč. přestaveb stanovuje „Územní studie Pavlov – historické centrum včetně ochrany území sídla“.

Územní plán respektuje stávající plochy technické infrastruktury a vymezuje koridory pro technickou infrastrukturu pro nové lokality, pro přeložky a zaokružování.

Územní plán respektuje stávající zařízení občanského vybavení v obci včetně ploch pro tělovýchovu a sport a plochy předcházejícím územním plánem sídelního útvaru a jeho změnách.

Územním plánem respektuje stávající veřejná prostranství a vymezuje koridory a plochy veřejných prostranství umožňující obsluhu území a doplňuje chybějící pěší propojení.

#### Určení problémů k řešení v ÚPD:

➤ S ohledem na stále stupňující požadavky na parkování se doporučuje doplnit požadavek na řešení dopravy v klidu (odstavování a parkování) na pozemcích stavebníka pro nově navrhovanou zástavbu, případně i navyšování kapacit ve stabilizovaných plochách.

➤ Provéřit řešení dopravní a technické infrastruktury v navržených zastavitelných plochách.

#### E) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny

Územní plán respektuje přírodní hodnoty území a vymezuje podmínky pro jejich ochranu a rozvoj (viz část B). Územní plán stanovuje zásady pro uspořádání krajiny a ochranu krajinného rázu.

Územní plán respektuje na území obce stávající vodní a vodohospodářské plochy, plochy zemědělské, lesní, plochy smíšeného nezastavěného území a plochy přírodní. Územní plán ctí a upřesňuje řešení ÚSES, jsou dodrženy zásady návaznosti na okolní území a zohledňuje i funkci protierozní, krajinnotvornou a ekologickou.

Dále územní plán vymezuje změny ploch v krajině, tj. rozšíření ploch biocenter a vymezení ploch pro biokoridory.

Tyto plochy změn v krajině jsou využity následovně:

Ozn.	Navržené využití ploch	Výměra (ha)	Počet ÚJ (RD)	Využito (ÚJ / ha)	Využití (%)
Plochy přírodní (E)		13,61			
K1	přírodní, rozšíření LBC	5,796			
K2	přírodní, rozšíření LBC	1,609			
K3	přírodní, rozšíření LBC	2,195			
K4	přírodní, rozšíření LBC	1,106			
K5	přírodní, rozšíření LBC	1,687			
K6	přírodní, rozšíření LBC	1,217			
Plochy smíšené nezastav. území (K)		9,835			
K7	krajinná zeleň, NRBK K161N	0,901			0 %
K8	krajinná zeleň, NRBK K161N	0,853			0 %
K9	krajinná zeleň, NRBK K161N	1,244			0 %
K10	krajinná zeleň, NRBK K161N	1,087			0 %
K11	krajinná zeleň, LBK PA 6	1,424			0 %
K12	krajinná zeleň, LBK PA 6	1,151			0 %
K13	krajinná zeleň, LBK PA 5	0,418			0 %
K14	krajinná zeleň, LBK PA 4	0,063			0 %
K15	krajinná zeleň, LBK PA 4	1,240			0 %

K16	krajinná zeleň, LBK PA 4	0,334		0 %
K17	krajinná zeleň, LBK PA 3	0,162		0 %
K18	krajinná zeleň, LBK PA 3	0,311		0 %
K19	krajinná zeleň, LBK PA 3	0,295		0 %
K20	plošný interakční prvek IP 7	0,352		0 %
Plochy dopravní infrastruktury (DU)		0,086		
K21	příjezdová komunikace	0,086		0 %

**Určení problémů k řešení v ÚPD:**

- Nevyplývají požadavky na nové vymezení ploch změn v krajině.

**F) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití**

Územní plán stanovuje využití pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití včetně podmínek prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu.

**Určení problémů k řešení v ÚPD:**

- Provéřit možnost stanovení koeficientu zastavění ploch obecně pro jednotlivé plochy, aby se to nemuselo definovat pro každou zastavitelnou plochu zvlášť.
- Provéřit možnost definovat základní pojmy jako podkroví (např. s výškou nadezdívky), nadzemní a podzemní podlaží, podlažnost apod.

**G) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

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

- VTK1 Koridor přeložky nadzemního vedení u lokality Z6
- VTK2 Nadzemní vedení VN včetně trafostanice
- VTK3 Koridor zaokružování vodovodu
- VTK4 Kanalizační sběrač u lokality Z23 včetně čerpací stanice
- VTK5 Kanalizační sběrač u lokality Z23
- VTK6 Kanalizační výtlak
- VTK7 Kanalizační sběrač u lokality Z14

Územní plán vymezuje tyto veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

- WU1 Plochy pro rozšíření LBC Pavlovský mokřad
- WU2 Plochy pro rozšíření LBC U Božích muk
- WU3 Plochy pro rozšíření LBC Mokřý Žleb II
- WU4 Plochy pro NRBK K 161/07-N
- WU5 Plochy pro NRBK K 161/07-N
- WU6 Plochy pro NRBK K 161/07-N
- WU7 Plochy pro LBK PA 6 část I
- WU8 Plochy pro LBK PA 6 část II
- WU9 Plochy pro LBK PA 3 část I

**Určení problémů k řešení v ÚPD:**

- Nevyplývá požadavek pro řešení dalších veřejně prospěšných staveb nebo opatření v ÚPD.

**H) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.**

Územní plán nevymezuje veřejně prospěšné stavby nebo opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.

**Určení problémů k řešení v ÚPD:**

- Nevyplývá požadavek pro řešení v ÚPD.

**I) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona**

Nebyla stanovena.

**Určení problémů k řešení v ÚPD:**

- Nevyplývá požadavek pro řešení v ÚPD.

### **3. VYHODNOCENÍ ZMĚN PODMÍNEK, NA ZÁKLADĚ KTERÝCH BYL ÚZEMNÍ PLÁN VYDÁN**

Od vydání územního plánu v roce 2014 došlo několikrát k aktualizaci územně plánovacích podkladů, tj. Územně analytických podkladů Jihomoravského kraje (poslední úplná aktualizace z roku 2017) a Územně analytických podkladů SO ORP Mikulov (poslední úplná aktualizace v roce 2016). Podrobnosti jsou uvedeny v kapitole B.

Dále došlo k aktualizaci Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ČR dne 15. 4. 2015 a vydání Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje dne 5. 10. 2016 a s nabytím účinnosti dne 3. 11. 2016. Podrobnosti jsou uvedeny v kapitole C.

Dále byly provedeny změny právních předpisů. Zejména byl novelizován stavební zákon a jeho prováděcí předpisy. Dále došlo ke změně zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, kterou došlo ke zpřísnění požadavků na posuzování záměrů s negativním dopadem na cennou zemědělskou půdu, a ke změně zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, která bude mít dopad na proces projednávání změny územního plánu v případě nutnosti posouzení vlivu na životní prostředí.

#### **Určení problémů k řešení v ÚPD:**

- Provéřit soulad s nadřazenou ÚPD.
- Provéřit územní plán z hlediska souladu se stavebním zákonem a prováděcím předpisy.

#### **Vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území**

Při naplňování územního plánu do doby zpracování této zprávy nebyly zjištěny negativní dopady územního plánu na udržitelný rozvoj území.

### **4. PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ**

#### **Územně analytické podklady Jihomoravského kraje**

Územně analytické podklady Jihomoravského kraje (dále jen „ÚAP JMK“) byly od vydání územního plánu dvakrát aktualizovány v roce, tj. 3. úplná aktualizace v roce 2015 a 4. úplná aktualizace v roce 2017.

V SO ORP Mikulov jsou dle ÚAP JMK pozitivně hodnocen pilíř environmentální, negativní stav je indikován v sociálním i hospodářském pilíři. Oproti předchozí aktualizaci ÚAP JMK 2015 je negativně hodnocen hospodářský pilíř. Sociální i hospodářský pilíř je hodnocen jen velmi mírně podprůměrně, sociální pilíř -0,05 a hospodářský -0,09. Stejně je z hlediska sociální soudržnosti ve SO ORP Mikulov nízký podíl osob s vysokoškolským vzděláním, což souvisí s rurálním charakterem oblasti, nízký podíl objektů určených k rekreaci přes velmi významný potenciál území z hlediska přírodních a kulturních památek. Soudržnosti území nenapomáhá ani nízký podíl rodáků. Na výsledku hospodářského pilíře se podílela zejména aktuální míra nezaměstnanosti, která je i přes relativně nízkou hodnotu nad průměrem kraje.

#### **Určení problémů k řešení v ÚPD:**

- Nástroji územního plánování podporovat opatření snižující erozní ohrožení (zatravnění, zalesňování apod.).
- Nástroji územního plánování podporovat minimalizaci případných střetů záměrů s limity území. Posoudit reálnost záměrů na provedení změn v území v souvislosti s limity využití území a se stávajícím využitím území. Hledat převažující veřejný zájem nebo navrhnout kompromisní řešení.
- Vytvářet územní podmínky pro zlepšení vodohospodářské infrastruktury včetně protipovodňových opatření.
- Provéřit územní podmínky pro možnost zlepšení dopravní a technické infrastruktury.
- Provéřit územní podmínky pro využívání zemědělské půdy minimalizující negativní dopady na vodní režim v krajině. Podporovat ekologické hospodaření na zemědělské půdě.
- Vytvářet územní podmínky pro minimalizaci ohrožení území sesuvy.
- Vytvářet územní podmínky pro sanaci starých ekologických zátěží.
- Nástroji územního plánování podporovat zadržení vody v krajině, hospodaření s dešťovou vodou v krajině vsakováním do půdy. Vytvářet územní podmínky pro obnovu a vybudování zavlažovacích systémů v postiženém území.
- Nástroji územního plánování podporovat minimalizaci vodní a větrné eroze.
- Nástroji územního plánování podporovat realizaci rozvojových záměrů infrastruktury.
- Nástroji územního plánování podporovat zaměstnanost mimo centrální část kraje, zlepšení dopravní a technické infrastruktury v postižených oblastech.

### **Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností**

Územně analytické podklady ORP Mikulov byly od vydání územního plánu dvakrát aktualizovány, tj. 3. úplná aktualizace v roce 2014 a 4. úplná aktualizace v roce 2016.

Slabými stránkami obce Pavlov jsou aktivní a ostatní sesuvy velkého rozsahu, limitování územního rozvoje ochranou ložisek nerostných surovin, resp. bezpečnostními pásmy kolem průzkumných a těžebních vrtů PZP plynu, zrychlený vodní režim, výsušnost, nebezpečí lokálních povodní, vysoký podíl neobydlených bytů, vysoký index stárí a problémy s financováním záměrů a poskytováním metodické pomoci týkající se cestovního ruchu. Hrozbami jsou aktivace starých sesuvů, přetrvávající trend stárnutí obyvatelstva, růst podílu jednočlenných domácností v kombinaci se stárnutím obyvatel a při nadměrném rozvoji cestovního ruchu možné střety s ochranou životního prostředí, přírody a krajiny.

#### **Problémy k řešení v ÚPD obce:**

- závady urbanistické
- chybějící návaznost ÚSES
- nízká úroveň občanského vybavení
- vymezit zastavitelné plochy pro podnikání
- plocha brownfield
- ohrožení území
- území rizikové pro vznik vodní a větrné eroze
- střety rozvojových záměrů s limity
- konflikty rozvojových záměrů s ochranou přírody a s nadregionálním ÚSES
- rozvojové záměry vyvolávají zábory ZPF I. a II. třídy ochrany

### **5. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM**

Dle Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění aktualizace č. 1, schválené usnesením vlády ČR dne 15. 4. 2015 (dále jen „PÚR ČR“), správní území obce Pavlov není zařazeno jako součást žádné rozvojové osy, rozvojové oblasti, ani specifické oblasti.

Aktualizace PÚR ČR znamená pro území obce Pavlov pouze aktualizaci obecných republikových priorit. Obec Pavlov je součástí území řešeného Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje, vydanými usnesením č. 2891/16/Z 29 dne 5. 10. 2016, s nabytím účinnosti dne 3. 11. 2016 (dále jen „ZÚR JMK“), které ve správním území obce Pavlov vymezují tyto plochy a koridory nadmístního významu a územního systému ekologické stability:

- Cyklistický koridor: (Brno –) Vranovice – Dolní Věstonice – Lednice – Břeclav – Lanžhot (– Kúty – Bratislava)
- Územní systém ekologické stability: nadregionální biocentrum NRBC 2013 (Pálava) a nadregionální biokoridory K 160T, K 161N, K 161V

Uvedení platného územního plánu do souladu se ZÚR JMK bude řešeno v rámci změny územního plánu, vyplyne-li ze zprávy, nebo v rámci nejbližší změny územního plánu.

### **6. VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ NOVÝCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH PODLE § 55 Odst. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA**

Na základě vyhodnocení zastavitelných ploch v části A. nevyplývá s ohledem na nízké čerpání navržených zastavitelných ploch požadavek na vymezení nových zastavitelných ploch. Z vyhodnocení využití vyplývá, že je v současnosti vymezen v územním plánu dostatečný rozsah využitelných zastavitelných ploch i pro následující období.

### **7. POKYNY PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU (OBSAH ZMĚNY)**

Z vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán, vyplývají požadavky pro změnu územního plánu. Územní plán v současnosti nemá vydán žádnou změnu územního plánu, bude se tudíž jednat o Změnu č. 1 Územního plánu Pavlov.

Z důvodu přehlednosti jsou pokyny pro zpracování Změny č. 1 Územního plánu Pavlov samostatnou a nedílnou přílohou této zprávy a předpokládá se, že budou pořízeny ve zkráceném postupu dle ustanovení § 55a stavebního zákona.

**8. POŽADAVKY A PODMÍNKY PRO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ (§ 19 ODS. 2 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POKUD JE POŽADOVÁNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ NEBO NELZE VYLOUČIT VÝZNAMNÝ NEGATIVNÍ VLIV NA EVROPSKY VÝZNAMNOU LOKALITU NEBO PTAČÍ OBLAST**

Požadavek na vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území bude doplněn na základě projednání této zprávy s příslušným orgánem životního prostředí.

Tímto žádáme o stanovisko příslušný orgán ochrany přírody podle § 55a odst. d) a e) stavebního zákona (zkrácený postup pořizování změny) k dílčím změnám uvedeným v příloze č.1

Dále žádáme v souladu s ustanovením § 55a odst. 2 písm. d) a e) (zkrácený postup pořízení změny územního plánu) stavebního zákona a o vydání stanoviska ve smyslu ustanovení § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších změn, zda níže uvedené dílčí záměry můžou mít významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality ani ptačí oblasti.

**9. POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU, JE-LI ZPRACOVÁNÍ VARIANT VYŽADOVÁNO**

Není předpokládáno

**10. NÁVRH NA POŘÍZENÍ NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU, POKUD ZE SKUTEČNOSTÍ UVEDENÝCH POD PÍSMENY A) AŽ D) VYPLYNE POTŘEBA ZMĚNY, KTERÁ PODSTATNĚ OVLIVŇUJE KONCEPCI ÚZEMNÍHO PLÁNU**

Ze skutečností uvedených pod písmeny A) až G) nevyplývá potřeba pořízení takové změny územního plánu, která by podstatně ovlivnila koncepci územního plánu. Není tak uplatněn požadavek na pořízení nového územního plánu.

**11. POŽADAVKY NA ELIMINACI, MINIMALIZACI NEBO KOMPENZACI NEGATIVNÍCH DOPADŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, POKUD BYLY VE VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ZJIŠTĚNY**

V rámci vyhodnocení uplatňování územního plánu obce nebyly negativní dopady na udržitelný rozvoj území zjištěny. Požadavky nejsou uváděny.

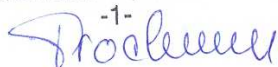
**12. NÁVRHY NA AKTUALIZACI ZÁSAD ÚZEMNÍHO ROZVOJE**

Nejsou podávány.

**14. STANOVISKA, PŘIPOMÍNKY, VYJÁDRĚNÍ A PODNĚTY UPLATNĚNÉ V PRŮBĚHU PROJEDNÁNÍ NÁVRHU ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU DLE § 47 ODS. 1 AŽ 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA**

Bude doplněno po projednání.

Městský úřad Mikulov  
odbor stavební  
a životního prostředí

-1-  


**Irena Prochásková**  
odborný zaměstnanec

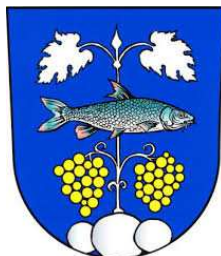
**PŘÍLOHY:**

Změna č. 1 Územního plánu Pavlov – pokyny pro pořízení – obsah



Příloha č. 1

**OBSAH**  
**ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU PAVLOV**  
**Pokyny pro pořízení**



**Schvalující orgán:** Zastupitelstvo obce Pavlov  
Na Návsi č. p. 88, Pavlov  
692 01 Mikulov

**Pověřený zastupitel:** Zdeněk Duhajský, starosta obce

**Pořizovatel:** Městský úřad Mikulov, Odbor stavební a životního prostředí  
Náměstí 158/1, 692 01 Mikulov  
Irena Prochásková, oprávněná osoba pořizovatele

Leden 2020

## 1. ÚVOD

Obec Pavlov má platný „Územní plán Pavlov“, který byl schválen usnesením zastupitelstva obce dne 19. 12. 2013 a s účinností 15. 1. 2014. Územní plán byl zpracován projekční společností Urbanistické středisko Brno, spol. s r. o., s hlavním projektantem Ing. arch. Emilem Navrátillem, ČKA 00 742.

Výše uvedená územně plánovací dokumentace je zveřejněna na webových stránkách města Mikulova: <http://www.mikulov.cz/mesto-mikulov/mestsky-urad/uzemni-plany-orp/> s odkazem na obec Pavlov.

Dále pro obec Pavlov byla vydána „Územní studie Pavlov – historické centrum včetně ochrany území sídla“ za účelem ochrany historického centra a regulace památkové rezervace Pavlov včetně přiléhajícího území, veřejného prostranství a sídelní zeleně. Její využití pro rozhodování v území bylo schváleno pořizovatelem Městským úřadem Mikulov, Odborem územního plánování a stavebního řádu, dne 13. 5. 2014. Dne 20. 12. 2017 bylo potvrzeno ověření aktuálnosti územní studie její úplnou aktualizací č. 2.

Z vyhodnocení uplatňování územního plánu obce Pavlov, zpracovaného na základě ustanovení § 55 odst. 1) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), v souladu s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, za období 2014-2018, včetně změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán, vyplývají požadavky pro změnu územního plánu. Územní plán v současnosti nemá vydán žádnou změnu územního plánu, navrhovaná změna je tudíž označena jako Změna č. 1 Územního plánu Pavlov. Pro navrhovanou Změnu č. 1 byly zpracovány tyto pokyny, které jsou samostatnou a nedílnou součástí zprávy o uplatňování územního plánu.

Pořizovatelem Změny č. 1 Územního plánu Pavlov je Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, orgán územního plánování, Irena Prochásková (čís. osvědčení 800017698).

## 2. OBSAH ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU PAVLOV

### A) Požadavky na změnu územního plánu vyplývající z vyhodnocení uplatňování územního plánu

#### Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje a zásad územního rozvoje

Dle Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění aktualizace č. 1, schválené usnesením vlády ČR dne 15. 4. 2015 (dále jen „PÚR ČR“), správní území obce Pavlov není zařazeno jako součást žádné rozvojové osy, rozvojové oblasti, ani specifické oblasti.

➤ Aktualizace PÚR ČR znamená pro území obce Pavlov pouze aktualizaci obecných republikových priorit.

Obec Pavlov je součástí území řešeného Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje, vydanými usnesením č. 2891/16/Z 29 dne 5. 10. 2016, s nabytím účinnosti dne 3. 11. 2016 (dále jen „ZÚR JMK“), které ve správním území obce Pavlov vymezují cyklistický koridor (Brno –) Vranovice – Dolní Věstonice – Lednice – Břeclav – Lanžhot (– Kúty – Bratislava) a plochy a koridory územní systém ekologické stability – nadregionální biocentrum NRBC 2013 (Pálava) a nadregionální biokoridory K 160T, K 161N, K 161V.

➤ V rámci změny bude územní plán uveden do souladu se ZÚR JMK.

### **Požadavky vyplývající z Územně analytických podkladů Jihomoravského kraje**

➤ Nástroji územního plánování podporovat opatření snižující erozní ohrožení (zatravnění, zalesňování apod.).

➤ Nástroji územního plánování podporovat minimalizaci případných střetů záměrů s limity území. Posoudit reálnost záměrů na provedení změn v území v souvislosti s limity využití území a se stávajícím využitím území. Hledat převažující veřejný zájem nebo navrhnout kompromisní řešení.

➤ Vytvářet územní podmínky pro zlepšení vodohospodářské infrastruktury včetně protipovodňových opatření.

➤ Provéřit územní podmínky pro možnost zlepšení dopravní a technické infrastruktury.

➤ Provéřit územní podmínky pro využívání zemědělské půdy minimalizující negativní dopady na vodní režim v krajině. Podporovat ekologické hospodaření na zemědělské půdě.

➤ Vytvářet územní podmínky pro minimalizaci ohrožení území sesuvy.

➤ Vytvářet územní podmínky pro sanaci starých ekologických zátěží.

➤ Nástroji územního plánování podporovat zadržení vody v krajině, hospodaření s dešťovou vodou v krajině vsakováním do půdy. Vytvářet územní podmínky pro obnovu a vybudování zavlažovacích systémů v postiženém území.

➤ Nástroji územního plánování podporovat minimalizaci vodní a větrné eroze.

➤ Nástroji územního plánování podporovat realizaci rozvojových záměrů infrastruktury.

➤ Nástroji územního plánování podporovat zaměstnanost mimo centrální část kraje, zlepšení dopravní a technické infrastruktury v postižených oblastech.

### **Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností**

➤ závady urbanistické

• chybějící návaznost ÚSES

• nízká úroveň občanského vybavení

• vymezit zastavitelné plochy pro podnikání

• plocha brownfield

➤ ohrožení území

• území rizikové pro vznik vodní a větrné eroze

➤ střety rozvojových záměrů s limity

• konflikty rozvojových záměrů s ochranou přírody a s nadregionálním ÚSES

• rozvojové záměry vyvolávají zábory ZPF I. a II. třídy ochrany

### **Další požadavky**

➤ Provéřit územní plán z hlediska souladu se stavebním zákonem a prováděcím předpisy.

➤ Aktualizace zastavěného území.

➤ S ohledem na stále stupňující požadavky na parkování se doporučuje doplnit požadavek na řešení dopravy v klidu (odstavování a parkování) na pozemcích stavebníka pro nově navrhovanou zástavbu, případně i navyšování kapacit ve stabilizovaných plochách.

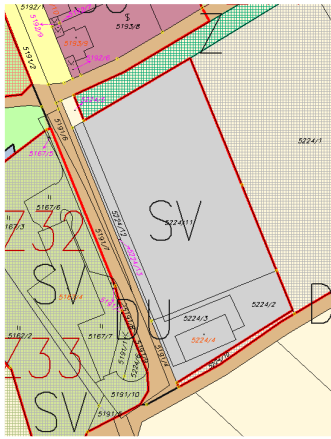
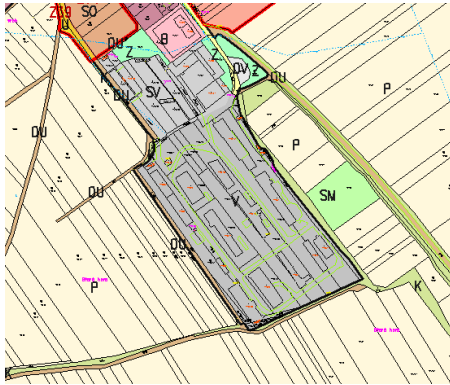

➤ Provéřit řešení dopravní a technické infrastruktury v zastavitelných plochách, vymezení ploch veřejného prostranství a vymezení veřejně prospěšných staveb dopravní a technické infrastruktury.

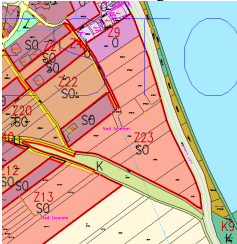
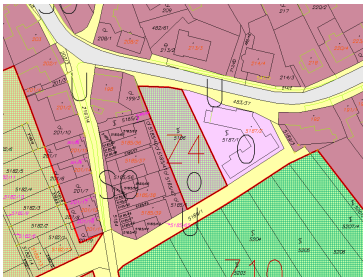
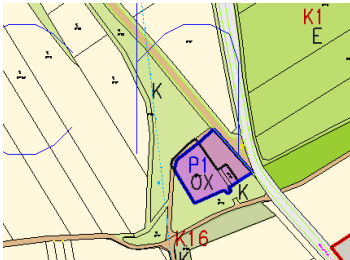
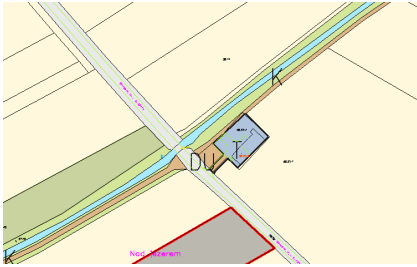
➤ Provést revizi vymezení ploch veřejného prostranství, skutečné hranice a možnosti využitelnosti ploch veřejného prostranství.

➤ Provéřit možnost stanovení koeficientu zastavění ploch obecně pro jednotlivé plochy, aby se to nemuselo definovat pro každou zastavitelnou plochu zvlášť.

➤ **Změna územního plánu bude zpracována s prvky regulačního plánu.**

## B) Navrhované dílčí změny

Ozn.	Navrhovatel	Popis navrhované změny	Úhrada	Poznámky
1.01	Martin Erat, Na Kopcích č. p. 388, Nové Město, 674 01 Třebíč 1	Změna využití pozemků parc. č. 5224/11, 5224/12, 5224/13 v k. ú. Pavlov u Dolních Věstonic v územním plánu vedená jako plocha smíšená výrobní „SV“ na plochy pro sport a rekreaci. 	Souhlasí s úhradou nákladů na zpracování změny ÚP	stanovisko KÚ OŽP č. j. JMK 162881/2018 ze dne 10.12.2018 stanovisko CHKO č. j. 00901/JM/18 ze dne 10.04.2018
2.02	Agrifarm Morava, s.r.o., Příkop 843/4, 60200 Brno - Zábřovice	Změna využití území z výroby na smíšenou obytnou na podkladu schválené územní studie „Pavlov, obytný komplex - přestavba areálu JZD“ Výřez z ÚP:  Výřez z územní studie: 	Souhlasí s úhradou nákladů na zpracování změny ÚP	stanovisko KÚ OŽP č. j. JMK 28252/2018 ze dne 14.3.2018  stanovisko AOPK ČR, CHKO č. j. 00261//JM/18 ze dne 6.2.2018

2.03	Obec Pavlov	<p>Vymezení veřejně prospěšné stavby dopravní a technické infrastruktury, vymezení ploch veřejného prostranství – veřejné zeleně, nejen pro řešení plochy „SO – Z23“ ÚP, ale i navazujícího území</p> 		
2.04	Bednář Oldřich, Palackého třída 2531/140, 61200 Brno - Královo Pole	<p>Změna využití území pozemku parc. č. 5186 z ploch občanského využití „O“ na ploch smíšené obytné „SO“</p> 	Souhlasí s úhradou nákladů na zpracování změny ÚP	
2.05	Obec Pavlov	<p>Změna využití území P1 plocha přestavby, nově sběrný dvůr. Pozemky parc. č. 5471, 5472, část 5473</p> 		<p>stanovisko KÚ OŽP č. j. JMK 28252/2018 ze dne 14.3.2018</p> <p>stanovisko AOPK ČR, CHKO č. j. 00261//JM/18 ze dne 6.2.2018</p>
2.06	Obec Pavlov	<p>Změna využití území orná půda „P“ na plochu technické infrastruktury T. <b>Rozšíření stávající ČOV.</b> Pozemek parc. č. 5831/1</p> 		

### C) Požadavky na uspořádání obsahu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Územní plán bude zpracován v souladu s platnou legislativou na úseku územního plánování, zejména se stavebním zákonem a vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

#### Obsah změny územního plánu:

➤ **Textová část** se stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a vymezením veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření.

#### ➤ **Grafická část**

1.	Výkres základního členění území	1 : 5 000
2.	Hlavní výkres	1 : 5 000
3.	Koncepce veřejné infrastruktury	1 : 5 000
4.	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000

#### Odůvodnění:

➤ **Textová část** s komplexním zdůvodněním přijatého řešení a vyhodnocením předpokládaných důsledků řešení na ZPF a PUPFL.

#### ➤ **Grafická část:**

1.	Koordinační výkres	1 : 5 000
2.	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000
3.	Výkres širších vztahů	1 : 25 000

Dokumentace bude odevzdána ve 4 vyhotoveních v tištěné podobě a 1x na CD ve formátu:

- text – PDF a WORD
- grafika ve formátu PDF a DGN
- v GIS dle pravidel pro digitalizaci územních plánů JmK KÚ, OÚP a SŘ Brno

Po ukončení projednání bude vypracováno úplné znění územního plánu po Změně č. 1 Územního plánu Pavlov a tento bude předán ve 4 vyhotoveních v tištěné podobě a 1x na CD ve formátu:

- text – PDF a WORD
- grafika ve formátu PDF a DGN
- v GIS dle pravidel pro digitalizaci územních plánů JmK KÚ, OÚP a SŘ Brno

Data budou dále předána i v elektronické podobě na DVD nosiči:

- odevzdání dat požadujeme ve formátech "shp + dgn" [1] nebo "vyk" [2] (co téma to shp+dgn/vyk)
- podkladem pro zpracování bude aktuální katastrální mapa (u regulačního plánu navíc polohopisné a výškopisné zaměření řešeného území),
- objekty a jevy plošného charakteru se zpracují jako uzavřené plochy a to i v případě, že se v grafické prezentaci ÚPD použijí pouze jejich obrysové čáry,
- liniové objekty znázorňované lomenou čarou se fyzicky rozdělují jen v bodech odpovídajících změnám vlastností znázorňovaného objektu (např. kategorie komunikace, průřez potrubí,...), nebo jinak významných (např. křižovatky),
- grafická data musejí být topologicky čistá [3],
- negrafská atributová (popisná) data budou odevzdána ve formátu \*.DBF nebo \*.MDB,
- součástí předávací dokumentace bude rovněž popis datového modelu, tj. min. fyzická struktura všech předávaných dat, struktury jednotlivých výkresů a dokumentace postupů použitých při vizualizaci,
- výkresy grafické části budou exportovány do rastrového formátu \*.TIFF v georeferencované podobě (příp. GeoTIFF)

---

#### POZNÁMKA:

[1] a) *Negrafská atributová (popisná) data budou odevzdána ve formátu \*.DBF nebo \*.MDB,*

b) *výkresová dokumentace bude odevzdána ve formátu \*.MXD včetně všech příslušných souborů souvisejících s vizualizací (\*.LÝR, \*.TTF, \*.STYLE, apod.)*

[2] *Výkresová dokumentace bude odevzdána ve formátu \*.REF včetně všech příslušných souborů souvisejících s vizualizací (\*.COL, \*.CAR, \*.LRS, \*.ARE, apod.)*

[3] *Topologická čistota představuje určitá pravidla při zpracování dat, a to zejména:*

a) *obecně je třeba kreslit zásadně s využitím přichycení (Snap),*

*b) u polygonů nesmí docházet k překryvům nebo nedokryvům mezi jednotlivými polygony (např. vymezení funkčních ploch), plochy stejného významového druhu (např. funkční plochy území), které mají funkčně rozdělené části území, se nesmějí vzájemně žádnou částí překrývat,*

*c) u linií nesmí docházet k přetahům nebo nedotahům liniových kreseb a nesmí obsahovat pseudouzly (např. silniční síť, síť technické infrastruktury),*

*d) vyvarovat se duplicitě dat pokud k tomu není důvod (požadavek prezentace stejných objektů s odlišnou symbolikou nebo při značně rozdílných měřících map, kdy již není možné použít ke generalizaci symboliku).*

### **3. ZÁVĚR**

Projednáno s pověřeným zastupitelem 27.7.2020

Zpracovala Irena Prochásková, referent územního plánování.