

ZMĚNA Č. 1
ÚZEMNÍHO PLÁNU
S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU
PAVLOV

TEXTOVÁ ČÁST
ODŮVODNĚNÍ

ZHOTOVITEL: URBANISTICKÉ STŘEDISKO BRNO, spol. s r.o.

Obsah změny č. 1:

Dílčí změna ZM1/01

- Změna využití zastavitelné plochy občanského vybavení Z4 O na zastavitelnou plochu smíšenou obytnou Z42 SO v Klentnické ulici.

Dílčí změna ZM1/02

- Změny využití území sledující řešení a zaokružování ploch pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu v lokalitě „Nad Jezerem“.
 - Úprava vymezení zastavitelných ploch veřejných prostranství Z40 a Z41 U.
 - Rozdělení zastavitelné plochy smíšené obytné Z23 SO na dvě části Z23a a Z23b SO.
 - Vymezení návrhové plochy sídelní zeleně Z59 Z.
 - Vymezení fragmentů stabilizované plochy SO a rozšíření zastavitelné plochy Z22 SO v důsledku úpravy vymezení navazujících zastavitelných ploch veřejných prostranství.
 - Zrušení podmínky územní studie pro plochu Z23 SO.

Dílčí změna ZM1/03

- Změny využití území vyplývající ze zpracování územní studie „Pavlov, obytný komplex - přestavba areálu JZD“ do ÚP Pavlov.
 - Změna využití stabilizovaných ploch výroby a skladování v areálu JZD na zastavitelné plochy smíšené obytné Z43 – Z47 SO, bydlení Z49 – Z53 B a rekreace smíšené pro vinné sklepy malovýrobní Z54 – Z55 RS. Pro obsluhu zmíněných ploch veřejnou dopravní a technickou infrastrukturou je vymezena zastavitelná plocha veřejných prostranství Z56 U.
 - Změna využití stabilizovaných ploch smíšených výrobních na pozemcích p. č. 1141/3 a 1141/6 na zastavitelnou plochu smíšenou obytnou Z48 SO a vymezení návrhové plochy sídelní zeleně Z58 Z pro její odizolování od stávajících ploch smíšených výrobních.
 - Prodloužení zastavitelné plochy veřejných prostranství Z39 U a vymezení nové zastavitelné plochy veřejných prostranství Z57 U pro napojení areálu JZD na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.
 - Vymezení fragmentů stabilizovaných ploch pro uvedení ÚP do souladu se stavem v území.

Dílčí změna ZM1/04

- Vymezení koridoru KD1 pro napojení areálu JZD na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

Dílčí změna ZM1/05

- Změna využití stabilizované plochy účelové komunikace na zastavitelnou plochu silniční dopravy Z60 DS pro napojení areálu JZD na veřejnou dopravní infrastrukturu v širších souvislostech.

Dílčí změna ZM1/06

- Změna využití přestavbové plochy občanského vybavení se specifickým využitím P1 OX na zastavitelnou plochu pro nakládání s odpady Z62 TO pro sběrný dvůr.

Dílčí změna ZM1/07

- Vymezení nové zastavitelné plochy technické infrastruktury Z61 TI pro rozšíření stávající ČOV.

Dílčí změna ZM1/08 a-b

- Oprava tiskových chyb.

Dílčí změna ZM1/09 a-h

- Aktualizace zastavěného území.

Obsah dokumentace odůvodnění změny č. 1 ÚP:

GRAFICKÁ ČÁST odůvodnění:

II.1	Koordinační výkres*	1 : 5 000
II.2	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu*	1 : 5 000

* Výkresy jsou výřezem z výkresů platného ÚP Pavlov.

TEXTOVÁ ČÁST odůvodnění:

ZÁKLADNÍ ÚDAJE	6
1. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU	6
2. VYHODNOCENÍ SOULADU NÁVRHU ZMĚNY S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM	6
2.1. SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE (PŮR ČR).....	6
<i>Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje</i>	<i>6</i>
2.2. SOULAD S ÚPD VYDANOU KRAJEM	7
2.2.1. Stanovení priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území	7
2.2.2. Zpřesnění vymezení rozvojových a specifických oblastí nebo os.....	7
2.2.3. Zpřesnění vymezení ploch a koridorů nadmístního významu, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability a územních rezerv	7
2.2.4. Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje	8
2.2.5. Stanovení cílových charakteristik krajiny, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení	8
2.2.6. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezených asanačních území, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....	8
2.2.7. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých se ukládá prověření změn jejich využití územní studií	8
2.4. SOULAD PLATNÉHO ÚP A ZMĚNY Č. 1 S POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍMI Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ (ÚAP)	9
3. VYHODNOCENÍ SOULADU NÁVRHU ZMĚNY Č. 1 S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, S PODMÍNKAMI PRO UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.....	10
4. VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ	11
5. VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ	11
5.1. POŽADAVKY V ZÁJMU ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU.....	11
5.2. POŽADAVKY OCHRANY OBYVATELSTVA	12
5.3. VYHODNOCENÍ SOULADU NÁVRHU ÚP SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ	12
6. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ.....	12
7. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5.....	12
8. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS. 5 ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY	13
9. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ A VYBRANÉ VARIANTY	13
9.A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	13
9.B. ZDŮVODNĚNÍ ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT.....	13
9.C. ZDŮVODNĚNÍ URBANISTICKÉ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENE	13
9.C.1. Zdůvodnění urbanistické koncepce a kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití	13
9.C.2. Zdůvodnění vymezení zastavitelných ploch	19
9.C.3. Zdůvodnění vymezení ploch přestavby	19
9.C.4. Zdůvodnění vymezení systému sídelní zeleně.....	19

9.D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMISŤOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ.....	20
9.D.1. <i>Koncepce dopravní infrastruktury</i>	20
9.D.2. <i>Koncepce technické infrastruktury</i>	20
9.D.3. <i>Koncepce nakládání s odpady</i>	20
9.D.4. <i>Koncepce občanského vybavení</i>	20
9.D.5. <i>Koncepce veřejných prostranství</i>	20
9.E. ZDŮVODNĚNÍ 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	20
9.G. ZDŮVODNĚNÍ 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	21
9.H. ZDŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO	21
9.I. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA	22
9.J. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI	22
9.K. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ.....	22
9.L. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘÍMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TĚTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI	22
9.M. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)	22
9.N. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB.....	22
9.O. DEFINICE POJMŮ	22
10. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	22
11. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMÍCH VZTAHŮ	23
12. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ (OBSAHU ZMĚNY) A POŽADAVKŮ NA ÚPRAVU NÁVRHU	23
13. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 ODS. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ	34
14. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND (ZPF) A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA (PUPFL)	34
14.1. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZPF	34
14.2. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA PUPFL	43
15. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ JEJICH ODŮVODNĚNÍ	43
16. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK	43

ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Obec Pavlov je součástí správního obvodu úřadu obce s rozšířenou působností, kterým je Městský úřad Mikulov (SO ORP Mikulov).
Platný ÚP nabyl účinnosti dne 15. 1. 2014.

identifikace a vymezení dílčích změn

Dílčí změny jsou v textové části označeny písmeny (ZM) a číslem značícím pořadové číslo změny ÚP (ZM1); číslo za lomítkem označuje pořadové číslo dílčí změny (např. ZM1/01). V grafické části jsou vyznačeny pouze ty změny, které mají do grafiky dopad.

identifikace ploch změn

Plochy změn (rozvojové plochy) jsou označeny písmenem Z (zastavitelné plochy) a pořadovým číslem, které je pokračováním číselné řady, vymezené v platném ÚP v kap. C)2. výroku.

1. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

BUDE DOPLNĚNO POŘIZOVATELEM

2. VYHODNOCENÍ SOULADU NÁVRHU ZMĚNY S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

2.1. SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE (PÚR ČR)

Zpracování změny č. 1 územního plánu Pavlov je v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4 a 5, vydanou vládou České republiky.

Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje

Platný územní plán Pavlov je v souladu republikovými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, změna č. 1 ÚP je respektuje a řeší takto:

- (14) Změna č. 1 územního plánu doplňuje podmínky prostorového uspořádání a prvky regulačního plánu pro veškeré stabilizované i návrhové lokality, aby byl zachován ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice.
- (19) Změna č. 1 územního plánu vytváří předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využití opuštěného areálu brownfield, to přispívá k hospodárnému využívání zastavěného území a k ochraně nezastavěného území.
- (27) Změna č. 1 územního plánu vytváří podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury (ČOV, sběrný dvůr, vymezení ploch veřejných prostranství).

Specifické oblasti

SO ORP Mikulov, jehož je obec Pavlov součástí, leží ve specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.

Z tohoto vyplývající úkoly pro územní plánování byly zpracovány v územním plánu v platném znění, zejména vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny (koncepte uspořádání krajiny, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití), a změnou č. 1 jsou respektovány.

Koridory a plochy dopravní a technické infrastruktury

PÚR ČR vymezuje v ORP Mikulov, jehož je obec Pavlov součástí, pro silniční dopravu koridor dálnice SD8 pro D52 v úseku D2–Rajhrad, Pohořelice–Mikulov–hranice ČR/Rakousko (–Drasenhofen), ovšem ZÚR JMK tento koridor upřesňují mimo správní území obce Pavlov.

Koridor **E13** pro dvojité vedení 400 kV Sokolnice–hranice ČR/Rakousko a související plochy pro rozšíření elektrické stanice Sokolnice.

Řešené území se nenachází v žádné rozvojové oblasti nebo rozvojové ose, není zařazeno do dalších specifických oblastí s problémy z hlediska udržitelného rozvoje území a nejsou v něm vymezeny koridory a plochy technické infrastruktury republikového významu a souvisejících rozvojových záměrů.

2.2. SOULAD S ÚPD VYDANOU KRAJEM

ZÁSADY ÚZEMNÍHO ROZVOJE JIHOMORAVSKÉHO KRAJE

Zpracování změny č. 1 územního plánu Pavlov je v souladu se Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje (dále jen ZÚR JMK), které byly vydány zastupitelstvem Jihomoravského kraje dne 5.10.2016 na 29. zasedání, usnesením č. 2891/16/Z 29 formou opatření obecné povahy (účinnosti nabyly dne 3.11.2016), ve znění Aktualizací č. 1 a 2 (úplné znění).

2.2.1. Stanovení priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území

Platný územní plán Pavlov je v souladu prioritami územního plánování Jihomoravského kraje, změna č. 1 ÚP je respektuje a řeší takto:

- (9) Změna č. 1 územního plánu vymezuje plochu pro rozšíření stávající ČOV.
- (11) Platný ÚP stabilizuje plochy občanského vybavení i vymezuje plochy nové. Podmínky pro rozvoj občanského vybavení, jsou vytvářeny i vymezením ploch smíšených obytných. Změnou č. 1 je tato koncepce respektována.
- (14) Změna č. 1 územního plánu doplňuje podmínky prostorového uspořádání a prvky regulačního plánu pro veškeré stabilizované i návrhové lokality, čím podporuje péči o kulturní hodnoty kraje, které vytvářejí charakteristické znaky území, přispívají k jeho identifikaci a posilují vztah obyvatelstva k území kraje.

2.2.2. Zpřesnění vymezení rozvojových a specifických oblastí nebo os

Správní území obce Pavlov není zařazeno v žádné rozvojové oblasti nebo ose podle politiky územního rozvoje ani v rozvojové oblasti nebo ose nadmístního významu.

Správní území obce Pavlov není zařazeno v žádné specifické oblasti podle politiky územního rozvoje ani ve specifické oblasti nadmístního významu.

Obec Pavlov není stanovena jako centrum osídlení.

2.2.3. Zpřesnění vymezení ploch a koridorů nadmístního významu, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability a územních rezerv

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

ZÚR JMK vymezují ve správním území obce Pavlov vedení trasy krajské sítě cyklistických koridorů **(Brno –) Vranovice – Dolní Věstonice – Lednice – Břeclav – Lanžhot (– Kúty – Bratislava)**. Platný územní plán vymezuje trasy pro cyklistickou dopravu, která přispěje v širších souvislostech k propojení oblastí a center cestovního ruchu a rekreace a je vhodná také pro vedení koridoru (Brno –) Vranovice – Dolní Věstonice – Lednice – Břeclav – Lanžhot (– Kúty – Bratislava). Změnou č. 1 je toto řešení respektováno.

Do správního území Pavlova nezasahují plochy a koridory dopravní infrastruktury z PÚR ČR ani další plochy a koridory dopravní infrastruktury nadmístního významu vymezené v ZÚR JMK.

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Do správního území Pavlova nezasahují plochy a koridory technické infrastruktury z PÚR ČR ani plochy a koridory technické infrastruktury nadmístního významu vymezené v ZÚR JMK.

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Do správního území Pavlova zasahují následující prvky ÚSES vymezené v ZÚR JMK:

- nadregionální biocentrum NRBC 2013
- nadregionální biokoridory K 160T, K 161N a K 161V

Změna č.1 územního plánu splňuje požadavky na uspořádání a využití území a úkoly pro územní plánování, které z tohoto vyplývají.

ÚZEMNÍ REZERVY

ZÚR JMK ve správním území Pavlova nevymezují žádné rezervy veřejné infrastruktury.

2.2.4. Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje

Platný územní plán splňuje požadavky na uspořádání a využití území a úkoly pro územní plánování, které jsou stanoveny pro vytváření územních podmínek ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot.

Změnou č. 1 jsou požadavky a úkoly respektovány a je podpořena zejména ochrana a rozvoj kulturních hodnot stanovením podrobnějších podmínek prostorového uspořádání a prvků regulačního plánu. Dále je podpořen rozvoj civilizačních hodnot, jelikož se vytváří podmínky pro obsluhu území veřejnou infrastrukturou (rozšíření stávající ČOV, sběrný dvůr, vymezení ploch veřejných prostranství ve vybraných lokalitách).

2.2.5. Stanovení cílových charakteristik krajiny, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení

Správní území obce Pavlov je dle ZÚR JMK zařazeno do krajinných typů č. 4 Dyjsko-moravský (zahrnuje menší část k.ú. obce jihovýchodně od zastavěného území), č. 14 Mikulovský (zahrnuje západní polovinu k.ú. obce) a č. 17 Dyjsko-svratecký (zahrnuje východní část k.ú. obce).

Platný územní plán splňuje podmínky pro zachování nebo dosažení cílových charakteristik krajiny pro dané krajinné typy vlastní urbanistickou koncepcí a podmínkami definovanými v krajině. Změnou č. 1 je tato koncepce respektována.

2.2.6. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezených asanačních území, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Ve správním území Pavlova nejdou vymezeny.

2.2.7. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých se ukládá prověření změn jejich využití územní studií

ZÚR JMK vymezují v jižní části kraje plochu, ve které ukládají prověření změn jejího využití územní studií s názvem **Územní studie koridoru vedení 400 kV Sokolnice – hranice ČR / Rakousko**.

Tato plocha zasahuje do celého správního území obce Pavlov. Záměr není zpracován z důvodu chybějícího prověření územních podmínek pro umístění rozvojového záměru a následném zajištění ochrany území pro tento rozvojový záměr tak, aby bylo minimalizováno narušení hodnot území, pro které bylo prohlášeno světovou kulturní a přírodní památkou UNESCO, a minimalizováno narušení předmětů a cílů ochrany CHKO Pálava vymezením koridoru a ploch (studie nebyla zpracována).

2.3. SOULAD S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍMI PODKLADY (ÚPP) VYDANÝMI KRAJEM

Jedná se o tuto dokumentaci:

- Generel dopravy JMK
- Generel krajských silnic JMK
- Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Jihomoravského kraje (PRVKJMK)
- Program rozvoje Jihomoravského kraje 2018 až 2021

Výše uvedené územně plánovací podklady vydané krajem nemají dopad na řešení změny č. 1. – nové požadavky nad rámec ZÚR z těchto dokumentací pro řešení změny č. 1. nevyplyvají.

2.4. SOULAD PLATNÉHO ÚP A ZMĚNY Č. 1 S POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍMI Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ (ÚAP)

Územně analytické podklady Jihomoravského kraje 2017 (ÚAP JMK)

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

Problémy k řešení v ÚPD:

- *Nástroji územního plánování podporovat opatření snižující erozní ohrožení (zatravňování, 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.*
- *Prověřit územní podmínky pro možnost zlepšení dopravní a technické infrastruktury.*
- *Prověřit 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.*

Z tohoto vyplývající úkoly pro územní plánování byly zpracovány v územním plánu v platném znění a změnou č. 1 jsou respektovány. Změnou č. 1 jsou zejména zlepšeny podmínky pro rozvoj chybějící dopravní a technické infrastruktury.

Územně analytické podklady správního obvodu obce s rozšířenou působností Mikulov 2020 (ÚAP ORP Mikulov)

Územně analytické podklady ORP Mikulov byly od vydání územního plánu třikrát aktualizovány, tj. 3. úplná aktualizace v roce 2014, 4. úplná aktualizace v roce 2016 a 5. úplná aktualizace v roce 2020.

Problémy k řešení v ÚPD obce:

- *závady urbanistické*
 - *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 NR ÚSES*
 - *rozvojové záměry vyvolávají zábory ZPF I. a II. třídy ochrany*

Změna č. 1 tyto úkoly pro územní plánování respektuje. Významným přínosem změny č. 1 je, že vytváří podmínky pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využití opuštěného areálu brownfield. Zároveň jsou zlepšeny podmínky pro rozvoj chybějící dopravní a technické infrastruktury, jejíž absence bránila v rozvoji zastavitelných ploch občanského vybavení a smíšených obytných vymezených v platném územním plánu. Rozvoj podnikání je podpořen vymezováním ploch smíšených obytných, které mimo bydlení umožňují také využití pro občanské vybavení a podnikatelské aktivity (drobná výroba, služby a řemesla) nebo rekreační zařízení.

Principy ochrany území s cílem minimalizovat projevy vodní i větrné eroze jsou zpracovány do podmínek využití územního plánu a do řešení systému krajinné zeleně a ÚSES, které změna č.1 nemění. Konflikty rozvojových záměrů a ÚSES řeší platný územní plán, změna č.1 toto řešení respektuje. Z hlediska dopadu do ZPF I. a II. třídy ochrany nepředstavuje návrh změny č.1 problém. Změna č.1 nezasahuje svým řešením do obhospodařované zemědělské půdy nad rámec platného ÚP, využívá nezemědělskou půdu nebo ladem ležící enklávy ZPF. Největší dopad do ZPF má záměr na rozšíření ČOV, jehož veřejný zájem převyšuje veřejný zájem na ochraně ZPF, a to z důvodu potřeby likvidace odpadních vod a umístění již existující ČOV.

3. VYHODNOCENÍ SOULADU NÁVRHU ZMĚNY Č. 1 S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, S PODMÍNKAMI PRO UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Platný územní plán je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, rozvojové plochy řešené změnou č. 1 jsou rozsahu a charakteru, který tento soulad i nadále zachovává.

Změna č. 1 respektuje podmínky pro udržitelný rozvoj území, které jsou definovány platným územním plánem. Jsou respektovány priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území formulované v rámci PÚR ČR, viz odůvodnění, kap. 2.1. a priority pro zajištění udržitelného rozvoje kraje formulované v rámci ZÚR JMK, viz odůvodnění, kap. 2.2.

Jsou respektovány podmínky pro ochranu a rozvoj hodnot území definované v platném ÚP.

Ochrana krajiny a nezastavěného území je zajištěna stanovenými podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovenými podmínkami pro ochranu hodnot území v platném územním plánu a změnou č. 1 je respektována.

Změna č. 1 respektuje koncepci platného územního plánu a navrhuje pouze nezbytně nutné plochy ve prospěch veřejných zájmů.

4. VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Změna č. 1 územního plánu je zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s prováděcími vyhláškami k tomuto stavebnímu zákonu (dále jen SZ).

Jednotlivé kapitoly textové části změny č. 1 územního plánu jsou měněny a doplňovány pouze tam, kde navrhované řešení vyvolalo jejich změnu nebo úpravu. Textová část odůvodnění územního plánu je zpracována dle přílohy 7 II. vyhlášky č. 500 v kombinaci s § 53 stavebního zákona v platném znění. Samostatně je zpracován srovnávací text, který obsahuje úplné znění územního plánu po změně č. 1 s vyznačenými změnami měněných částí jednotlivých kapitol. K tomuto byl použit systém zpracování formou revizí.

5. VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

5.1. POŽADAVKY V ZÁJMU ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU

Změna č. 1 územního plánu Pavlov neovlivní požadavky v zájmu zajišťování obrany a bezpečnosti státu, zůstává v platnosti koncepce schválená v územním plánu.

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:

- OP RLP - Ochranné pásmo radiolokačního zařízení, 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 vydat územní rozhodnutí 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) – viz. ÚAP – jev 102a. 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.

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:

- Koridor RR směrů - zájmové území pro nadzemní stavby (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích.

V části koridoru RR směrů s atributem výšky 50 lze vydat územní rozhodnutí a povolit nadzemní výstavbu jen na základě stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz. mapový podklad, ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.

V části koridoru RR směrů s atributem výšky 150, 200 lze vydat územní rozhodnutí a povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 m n.t. jen na základě stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz. mapový podklad, ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.

Ve správním území obce se nachází zájmové území Ministerstva obrany:

- zájmové území anténních prvků na stanovišti Děvín, ve kterém požadujeme respektovat následující podmínky:

- do 200 m od stanoviště nejsou přípustné průmyslové stavby jako sklady, sila, hangáry apod. s kovovým pláštěm.

V tomto vymezeném území lze vydat územní rozhodnutí a povolit stavby v souladu s ustanovením § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany - viz. ÚAP – jev 82a.

V případě kolize může být výstavba omezena nebo vyloučena.

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany a do grafické části - koordinačního výkresu.

Do správního území obce zasahuje zájmové území Ministerstva obrany:

- Mikrovlnného spoje (elektronické komunikační zařízení včetně ochranného pásma) – zákon č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR, zákon č. 127/2005 Sb. o elektronických komunikacích, zákon č. 49/1997 Sb., o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto vymezeném území trasy mikrovlnného spoje (Fresnelova zóna) ze stanoviště Děvín - Hády lze vydat územní rozhodnutí a povolit nadzemní výstavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz. ÚAP – jev 82a.

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany a do grafické části - koordinačního výkresu.

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

Na celém správním území 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)

5.2. POŽADAVKY OCHRANY OBYVATELSTVA

Změna č. 1 územního plánu Pavlov neovlivní požadavky civilní ochrany obyvatelstva, zůstává v platnosti koncepce schválená v územním plánu.

5.3 VYHODNOCENÍ SOULADU NÁVRHU ÚP SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

BUDE DOPLNĚNO POŘIZOVATELEM

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

Na základě stanoviska Krajského úřadu Jihomoravského kraje není požadováno zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

7. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5

Stanovisko Krajského úřadu dle §50 odst. 5 nebylo vydáváno, neboť se nezpracovávalo vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

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

Stanovisko Krajského úřadu dle §50 odst. 5 nebylo vydáváno, neboť se nezpracovávalo vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

9. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ A VYBRANÉ VARIANTY

9.A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Řešené území se nachází ve správním území obce Pavlov, které je vymezeno katastrálním územím Pavlov u Dolních Věstonic 718394.

Řešené území je vymezeno v rozsahu dílčích změn ZM1/01 až ZM1/09, viz grafická část.

Změnou č. 1 ÚP je aktualizováno zastavěné území k datu 24. 3. 2022.

9.B. ZDŮVODNĚNÍ ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

9.B.1. Základní koncepce rozvoje území

Změna č.1 územního plánu Pavlov respektuje koncepci rozvoje, která je založena na využívání a rozvoji tradičních aktivit v území, snoubících se s výjimečnými hodnotami území přírodními i kulturními. Řešením je zachována kontinuita koncepce, definovaná platným ÚP.

9.B.2. Základní koncepce ochrany a rozvoje hodnot území

Změna č. 1 územního plánu Pavlov respektuje hodnoty kulturní, přírodní i civilizační a podmínky jejich ochrany, definované platným ÚP.

V kapitole B)2.2.1. *Koncepce ochrany obrazu sídla* textové části územního plánu, byly ponechány pouze regulativy vztahující se k památkové rezervaci Pavlov a k ochrannému pásmu významných nemovitých kulturních památek v Pavlově. Ostatní regulativy byly pro přehlednost přesunuty do kapitoly F)17. *PODMÍNKY PROSTOROVÉHO ÚSPORÁDÁNÍ A VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU* textové části územního plánu.

9.C. ZDŮVODNĚNÍ URBANISTICKÉ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

9.C.1. Zdůvodnění urbanistické koncepce a kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

Změna č. 1 územního plánu Pavlov nemění urbanistickou koncepci ani kompozici platného územního plánu. Jsou navrhovány pouze dílčí změny:

Dílčí změna ZM1/01

- Změna využití zastavitelné plochy občanského vybavení Z4 O na zastavitelnou plochu smíšenou obytnou Z42 SO v Klentnické ulici.

Dílčí změna ZM1/02

- Změny využití území sledující řešení a zaokružování ploch pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu v lokalitě „Nad Jezerem“.

Dílčí změna ZM1/03

- Změny využití území vyplývající ze zpracování územní studie „Pavlov, obytný komplex - přestavba areálu JZD“ do ÚP Pavlov.

Dílčí změna ZM1/04

- Vymezení koridoru KD1 pro napojení areálu JZD na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

Dílčí změna ZM1/05

- Změna využití stabilizované plochy účelové komunikace na zastavitelnou plochu silniční dopravy Z60 DS pro napojení areálu JZD na veřejnou dopravní infrastrukturu v širších souvislostech.

Dílčí změna ZM1/06

- Změna využití přestavbové plochy občanského vybavení se specifickým využitím P1 OX na zastavitelnou plochu pro nakládání s odpady Z62 TO pro sběrný dvůr.

Dílčí změna ZM1/07

- Vymezení nové zastavitelné plochy technické infrastruktury Z61 TI pro rozšíření stávající ČOV.

Dílčí změna ZM1/08 a-b

- Oprava tiskových chyb.

Dílčí změna ZM1/09 a-h

- Aktualizace zastavěného území.

Dílčí změna ZM1/01

Změna využití zastavitelné plochy občanského vybavení Z4 O na zastavitelnou plochu smíšenou obytnou Z42 SO v Klentnické ulici.

Pozemky: 5186

Výměra: 1339 m²

Stávající využití území: vinice

Využití území ve schváleném ÚP: Z4 O – zastavitelná plocha občanského vybavení

Využití území ve změně č. 1 ÚP: Z42 SO – zastavitelná plocha smíšená obytná

Změna ZM1/01 nevyvolává nové nároky na zábor ZPF, mění se účel využití plochy.

Změnou se nevymezují nové VPS ani VPO.

Napojení na dopravní infrastrukturu bude řešeno ze stávajících komunikací. Napojení na technickou infrastrukturu bude řešeno ze stávajících inženýrských sítí.

Podrobnější podmínky pro využití plochy jsou uvedeny v kapitole C).2. Územního plánu.

Odůvodnění:

Změnou je řešen požadavek vlastníka a uživatele pozemků, který má záměr svůj pozemek využívat v souladu s podmínkami pro využívání ploch smíšených obytných.

Nová zastavitelná plocha smíšená obytná se nachází v zastavěném území obce v jejím širším centru, nové využití je v souladu s urbanistickou koncepcí platného územního plánu a tímto záměrem nedojde k narušení hodnot území.

Dílčí změna ZM1/02

Změny využití území sledující řešení a zaokružování ploch pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu v lokalitě „Nad Jezerem“.

- Úprava vymezení zastavitelných ploch veřejných prostranství Z40 a Z41 U.

- Rozdělení zastavitelné plochy smíšené obytné Z23 SO na dvě části Z23a a Z23b SO.
- Vymezení návrhové plochy sídelní zeleně Z59 Z.
- Vymezení fragmentů stabilizované plochy SO a rozšíření zastavitelné plochy Z22 SO v důsledku úpravy vymezení navazujících zastavitelných ploch veřejných prostranství.
- Zrušení podmínky územní studie pro plochu Z23 SO.

Změna ZM1/02 nevyvolává nové nároky na zábor ZPF, upravuje se účel využití ploch.

Změnou se vymezuje nová VPS VDT2 pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. Zmenšují se VPS VTK4 a VTK5 o části, které jsou nové součástí VPS VDT2.

Podrobnější podmínky pro využití plochy jsou uvedeny v kapitole C).2. Územního plánu.

Odůvodnění:

Změnou je řešen požadavek obce Pavlov na dořešení koncepce dopravní a technické infrastruktury v lokalitě „Nad Jezerem“. Rozhodování o změnách v území v části předmětné lokality bylo dle platného územního plánu podmíněno zpracováním územní studie, ovšem doposud nebylo nalezeno všeobecně přijatelné řešení obsluhy území. Změnou územního plánu se tedy ruší podmínka územní studie a vymezují se veřejná prostranství zabezpečující obsluhu lokality, zároveň se stanovují podmínky prostorového uspořádání a prvky regulačního plánu, které zabezpečí respektování krajinného rázu a účelné zastavění pozemků požadované studií.

Je upraveno vymezení zastavitelných ploch veřejných prostranství Z40 a Z41 U tak, že dochází k jejich propojení. Tímto řešením dochází k zaokružování dopravní obsluhy lokality Nad Jezerem od ulic Přehradní a 23. dubna, s tím že převážná část dopravní obsluhy je uvažována od ulice Přehradí s ohledem na zúžené prostorové parametry většiny přístupů od ulice 23. dubna. Veřejná prostranství jsou vymezena tak, aby umožňovala realizaci obrátíšť v potřebných místech. Veřejné prostranství Z41 U nebylo možné propojit až dolů do silnice III/42117, i když by toto řešení bylo vítané, jelikož dopravní napojení by bylo v místě ohybu komunikace III. třídy, kde by nebylo možné zabezpečit zodpovídající rozhledy.

Regulativy pro lokalitu N1 v kapitole F)17. územního plánu, je umožněno napojení staveb prostřednictvím obslužné komunikace v návrhové ploše Z23a s jedním napojením na silnici III/42117, jelikož svah na okraji komunikace je v tomto místě relativně strmý a dopravní napojení by vyžadovalo výraznější terénní úpravy. Takto bude minimalizován počet "zaříznutých" vjezdů, zjednoduší se realizace dopravního napojení staveb a bude působit lépe v dálkových pohledech.

Pro zabezpečení dopravní obsluhy všech pozemků určených k zastavění byla prodloužena také jižní větev veřejného prostranství Z40 U.

Mezi jednotlivými větvemi ploch veřejným prostranství byla vymezena plocha sídelní zeleně Z59 Z, aby byla umožněna kultivace veřejného prostoru v návaznosti na plochy smíšené obytné.

Z ohledem na úpravu vymezení ploch veřejných prostranství Z40 a Z41 U dochází k rozdělení zastavitelné plochy smíšené obytné Z23 SO na dvě části nově pojmenované Z23a a Z23b SO.

Podrobné odůvodnění stanovených podmínek prostorového uspořádání a prvků regulačního plánu viz kapitola 9.F.

Dílčí změna ZM1/03

Změny využití území vyplývající ze zpracování územní studie „Pavlov, obytný komplex - přestavba areálu JZD“ do ÚP Pavlov.

- Změna využití stabilizovaných ploch výroby a skladování v areálu JZD na zastavitelné plochy smíšené obytné Z43 – Z47 SO, bydlení Z49 – Z53 B a rekreace smíšené pro vinné sklepy malovýrobní Z54 – Z55 RS. Pro obsluhu zmíněných ploch veřejnou dopravní a technickou infrastrukturou je vymezena zastavitelná plocha veřejných prostranství Z56 U.
- Změna využití stabilizovaných ploch smíšených výrobních na pozemcích p. č. 1141/3 a 1141/6 na zastavitelnou plochu smíšenou obytnou Z48 SO a vymezení návrhové plochy sídelní zeleně Z58 Z pro její odizolování od stávajících ploch smíšených výrobních.
- Prodloužení zastavitelné plochy veřejných prostranství Z39 U a vymezení nové zastavitelné

plochy veřejných prostranství Z57 U pro napojení areálu JZD na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

- Vymezení fragmentů stabilizovaných ploch pro uvedení ÚP do souladu se stavem v území.

Změna ZM1/03 nevyvolává nové nároky na zábor ZPF, upravuje se účel využití ploch.

Změnou se nevymezují nové VPS ani VPO.

Napojení na dopravní infrastrukturu bude řešeno ze stávajících a navržených komunikací. Napojení na technickou infrastrukturu bude řešeno ze stávajících a navržených inženýrských sítí.

Podrobnější podmínky pro využití plochy jsou uvedeny v kapitole C).2. Územního plánu.

Odůvodnění:

Změnou je řešen požadavek vlastníka a uživatele pozemků, který má záměr na svých pozemcích bývalého areálu JZD zrealizovat bydlení doplněné a veřejnou vybavenost. Pro lokalitu byla zpracována územní studie, která byla podkladem pro zpracování změny územního plánu. Změnou jsou tedy dle studie vymezeny plochy smíšené obytné a plochy bydlení určené k zastavění a také síť veřejných prostranství zabezpečující obsluhu lokality. Hlavním kompozičním prvkem řešeného území je diagonálně vedená páteřní osa, tvarována jako rostlé prodloužení stávající ulice Klentnické vycházející od jádra obce, zároveň při pohybu ve směru do obce je tato osa zakončena pohledem na hrad Děvičky. Jižní konec zástavby je navržen jako přechod do krajiny formou rozdrobené zástavby vinných sklípků. Stanovují se podmínky prostorového uspořádání a prvky regulačního plánu, které zabezpečí respektování krajinného rázu a účelné zastavění pozemků.

Bývalý areál JZD je v současné době převážně nevyužívaným chátrajícím brownfieldem. Využívána je pouze část areálu pro provoz sběrného dvora obce, který se ovšem bude stěhovat do nové lokality vymezené dílčí změnou ZM1/06. Jedná se o území atraktivní pro výstavbu bydlení s ohledem na klidovou polohu mimo dosahu negativních vlivů dopravy nebo výroby s výhledy do okolní krajiny. Touto dílčí změnou územního plánu jsou vytvářeny předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využití opuštěného areálu brownfield, to přispívá k hospodárnému využívání zastavěného území a k ochraně nezastavěného území.

Součástí dílčí změny je také změna využití nevyužívaných administrativních staveb na pozemcích p. č. 1141/3 a 1141/6 na zastavitelnou plochu smíšenou obytnou pro realizaci startovacích bytů nebo bydlení seniorů a vymezení návrhové plochy sídelní zeleně pro odizolování bydlení od stávajících ploch smíšených výrobních.

Lokalita bývalého JZD je dopravně napojena ze severozápadu od obce komunikací Klentnickou a komunikací Družstevní, která zároveň pokračuje jako místní komunikace vedoucí na Milovice. V platném územním plánu jsou tyto komunikace nebo jejich části vymezeny jako účelové komunikace, změnou územního plánu je proto prodloužena zastavitelná plocha veřejných prostranství Z39 U a vymezena nové zastavitelné plochy veřejných prostranství Z57 U pro napojení areálu JZD na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu v odpovídajících parametrech.

Pro uvedení dokumentace ÚP do souladu se stavem v území jsou vymezeny fragmenty stabilizovaných ploch. Jedná se o plochu smíšenou výrobní na pozemku p. č. 1207/3, která je za oplocením stávajícího vinařství. A o plochu sídelní zeleně na pozemku p. č. 5448.

Podrobné odůvodnění stanovených podmínek prostorového uspořádání a prvků regulačního plánu viz kapitola 9.F.

Dílčí změna ZM1/04

Vymezení koridoru KD1 pro napojení areálu JZD na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

Změna ZM1/03 vyvolává nové nároky na zábor ZPF.

Změnou se vymezuje nová VPS VDT1 pro napojení areálu JZD na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

Podrobnější podmínky pro využití plochy jsou uvedeny v kapitole D)1.6. Územního plánu.

Odůvodnění:

Změnou je řešena potřeba zabezpečit dopravní napojení intenzivní rozvojové lokality v bývalém areálu JZD na síť nadřazených dopravních komunikací při minimálním ztížení stávajících místních komunikací v centru obce. Je vymezen koridor dopravní a technické infrastruktury, který vychází

z páteřní osy areálu jihovýchodním směrem a napojuje se na zastavitelnou plochu silniční dopravy Z60, která je pokračováním ulice Družstevní. Ta je zaústěna do silnice III/42117 Lednice – Milovice – Dolní Věstonice. V širších vztazích pak umožňuje napojení na dálnici D2 a na silnici I/52-dálnici D52. Koridor je vymezen jako překryvný v šířce 16-23 m s ohledem na náročný terén a zatím nevyřešené majetkové vztahy v území. Umožňuje tedy větší variabilitu při vyhledávání nejvýhodnější trasy komunikace.

Dílčí změna ZM1/05

Změna využití stabilizované plochy účelové komunikace na zastavitelnou plochu silniční dopravy Z60 DS pro napojení areálu JZD na veřejnou dopravní infrastrukturu v širších souvislostech.

Změna ZM1/05 nevyvolává nové nároky na zábor ZPF, mění se účel využití plochy.

Změnou se nevymezují nové VPS ani VPO.

Odůvodnění:

Změnou je řešena potřeba zabezpečit dopravní napojení intenzivní rozvojové lokality v bývalém areálu JZD na síť nadřazených dopravních komunikací při minimálním ztížení stávajících místních komunikací v centru obce. Do vymezené zastavitelné plochy silniční dopravy Z60 se areál napojuje ve dvou místech, a to koridorem dopravní a technické infrastruktury KD1, který vychází z páteřní osy areálu jihovýchodním směrem, a také zastavitelnou plochou veřejného prostranství Z57, která vychází z areálu na severu. V platném územním plánu je tato komunikace, do které se areál napojuje, vymezena jako účelová komunikace, změnou územního plánu je proto vymezena nová zastavitelná plocha silniční dopravy Z60 pro napojení areálu JZD na nadřazenou veřejnou dopravní infrastrukturu v odpovídajících parametrech. Zastavitelná plocha Z60 je dále zaústěna do silnice III/42117 Lednice – Milovice – Dolní Věstonice. V širších vztazích pak umožňuje napojení na dálnici D2 a na silnici I/52-dálnici D52.

Dílčí změna ZM1/06

Změna využití přestavbové plochy občanského vybavení se specifickým využitím P1 OX na zastavitelnou plochu pro nakládání s odpady Z62 TO pro sběrný dvůr.

Pozemky: 5471, 5472 a část 5473

Výměra: 2968 m²

Stávající využití území: ostatní plocha

Využití území ve schváleném ÚP: P1 OX – přestavbová plocha občanského vybavení se specifickým využitím

Využití území ve změně č. 1 ÚP: Z62 TO – zastavitelná plocha pro nakládání s odpady

Změna ZM1/06 nevyvolává nové nároky na zábor ZPF, mění se účel využití plochy.

Změnou se nevymezují nové VPS ani VPO.

Napojení na dopravní infrastrukturu bude řešeno z vedlejších komunikací, sběrný dvůr nesmí být napojen přímo ze silnice III/42117. Bez napojení na inženýrské sítě.

Podrobnější podmínky pro využití plochy jsou uvedeny v kapitole C).2. Územního plánu.

Odůvodnění:

Změnou je řešen požadavek obce Pavlov, která má záměr na svém pozemku realizovat sběrný dvůr, v souladu s podmínkami pro využívání ploch s rozdílným způsobem využití.

Nová zastavitelná plocha pro nakládání s odpady se nachází mimo zastavěné území obce, přičemž je ovšem dobře dopravně obsloužena. Nehrozí zatížení zastavěného území a zejména lokalit bydlení překračováním hygienických limitů. Rozvoj tohoto typu veřejné infrastruktury je ve veřejném zájmu. Nové využití je v souladu s urbanistickou koncepcí platného územního plánu a tímto záměrem nedojde k narušení hodnot území.

Dílčí změna ZM1/07

Vymezení nové zastavitelné plochy technické infrastruktury Z61 TI pro rozšíření stávající ČOV.

Pozemky: část 5831/1

Výměra: 4198 m²

Stávající využití území: orná půda

Využití území ve schváleném ÚP: plochy zemědělské P

Využití území ve změně č. 1 ÚP: Z61 TI – plochy technické infrastruktury

Změna ZM1/07 vyvolává nové nároky na zábor ZPF.

Změnou se nevymezují nové VPS ani VPO.

Napojení na dopravní infrastrukturu bude řešeno ze stávajících komunikací. Bez napojení na inženýrské sítě.

Podrobnější podmínky pro využití plochy jsou uvedeny v kapitole C).2. Územního plánu.

Odůvodnění:

Změnou je řešen požadavek obce Pavlov, která má záměr na svém pozemku realizovat rozšíření stávající čistírny odpadních vod, v souladu s podmínkami pro využívání ploch s rozdílným způsobem využití.

Nová zastavitelná plocha pro nakládání s odpady se nachází mimo zastavěné území obce, přičemž je ovšem dobře dopravně obsloužena. Nehrozí zatížení zastavěného území a zejména lokalit bydlení překračováním hygienických limitů. Rozvoj tohoto typu veřejné infrastruktury je ve veřejném zájmu, kapacita stávajícího zařízení je nedostatečná, zařízení bude sloužit i pro sousední obce.

Nové využití je v souladu s urbanistickou koncepcí platného územního plánu a tímto záměrem nedojde k narušení hodnot území.

Dílčí změna ZM1/08 a-b

Oprava tiskových chyb.

ozn. změny	úprava	odůvodnění
ZM1/08a	p. č. 438/4, 438/5, 482/237, 482/238 a 482/304	Pozemky, v platném územním plánu vymezené jako plochy veřejných prostranství, jsou vymezeny jako stabilizované plochy rekreace smíšené – vinné sklepy malovýrobní, jelikož toto vymezení odpovídá stávajícímu stavu v území.
ZM1/08b	p. č. 483/47	Pozemek, v platném územním plánu vymezen jako plocha veřejných prostranství, je vymezen jako stabilizovaná plocha smíšená obytná, jelikož toto vymezení odpovídá stávajícímu stavu v území. Pozemek tvoří souvislý celek pod společným oplocením se stavbou na pozemku p.č. 117.

Dílčí změna ZM1/09 a-h

Aktualizace zastavěného území.

ozn. změny	ozn. plochy v platném ÚP	odůvodnění
ZM1/09a	Z6 O část Z28 DV část	Zahrnut do zastavěného území a stabilizován ve funkci O je pozemek p.č. 5655/3, na kterém se nachází stavba a pozemky p.č. 5655/1, 5655/4, 5655/5 a 5656/2, které s ním tvoří souvislý celek. Zahrnut do zastavěného území a stabilizován je pozemek p.č. 2842, na kterém se nachází stavba a pozemek p.č. 1241/792, který s ním tvoří souvislý celek. Zahrnut do zastavěného území a stabilizovány ve funkci DV jsou pozemky p.č. 5656/3, 5656/1, 5656/4, 2167/16, 2167/6, 39/4, 39/5 a 2167/17, na kterých se nachází stavba obslužné komunikace a parkoviště.
ZM1/09b	Z29 DV	Zahrnut do zastavěného území a stabilizován ve funkci DV je pozemek p.č. 43/5, na kterém se nachází stavba parkoviště.
ZM1/09c	Z15 SO část	Zahrnut do zastavěného území a stabilizovány ve funkci SO jsou pozemky p.č. 5182/12 a 5182/13, na kterých se nachází stavby a ostatní pozemky, které tvoří souvislý celek s nimi nebo se zástavbou v ulici Venušina.
ZM1/09d	Z16 SO	Zahrnuta do zastavěného území a stabilizována je celá zastavitelná plocha, jednotlivé parcely jsou vymezeny jako stavové plochy smíšené obytné.
ZM1/09e	Z17 SO	Zahrnuta do zastavěného území a stabilizována je celá zastavitelná plocha, jednotlivé parcely jsou vymezeny jako stavové plochy smíšené obytné.
ZM1/09f	Z34 SV část	Zahrnut do zastavěného území a stabilizován ve funkci SV je pozemek p.č. 5224/14, na kterém se nachází stavba a pozemky p.č. 5224/15 a 5224/7, které s ním tvoří souvislý celek.
ZM1/09g	Z32 SV	Zahrnuta do zastavěného území a stabilizována je celá zastavitelná plocha, jednotlivé parcely jsou vymezeny jako stavové plochy smíšené výrobní. Dle stavu v území je vymezen fragment stabilizované plochy účelové komunikace.
ZM1/09h	Z34 SV část	Zahrnut do zastavěného území a stabilizován ve funkci SV je pozemek p.č. 5224/10, který tvoří souvislý celek pod společným oplocením se stavbou na pozemku p.č. 5224/4.

9.C.2. Zdůvodnění vymezení zastavitelných ploch

Změnou č. 1 územního plánu Pavlov bylo vymezeno 21 nových zastavitelných ploch. Nové zastavitelné plochy jsou vymezeny dílčími změnami ZM1/01 až ZM1/07.

Změnou č. 1 územního plánu Pavlov byly zrušeno 5 zastavitelných ploch. Jedna byla nahrazena zastavitelnou plochou s jiným využitím (Z4 nahrazena Z42), ostatní byly celé převedeny do ploch stabilizovaných dílčí změnou ZM1/09.

9.C.3. Zdůvodnění vymezení ploch přestavby

Změnou č. 1 územního plánu Pavlov byla zrušena jediná plocha přestavby. Byla nahrazena zastavitelnou plochou s jiným využitím (P1 nahrazena Z62).

Územní plán tedy nevymezuje plochy přestavby.

9.C.4. Zdůvodnění vymezení systému sídelní zeleně

Změnou č. 1 územního plánu Pavlov se nemění vymezení systému sídelní zeleně.

9.D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ

9.D.1. Koncepce dopravní infrastruktury

Stávající koncepce dopravní infrastruktury platného územního plánu zůstává zachována.

Dílčí změnou ZM1/04 byl vymezen koridor KD1 pro napojení areálu JZD na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. Byly stanoveny také zásady a podmínky pro využití území koridorů pro dopravní infrastrukturu.

9.D.2. Koncepce technické infrastruktury

Stávající koncepce technické infrastruktury platného územního plánu zůstává zachována. Rozvojové plochy řešené změnou č. 1 budou, v případě potřeby, napojeny ze stávajících a navržených inženýrských sítí.

Z důvodu zvýšení kapacity a zajištění bezproblémového provozu je navrženo rozšíření stávajícího areálu čistírny odpadních vod – plocha **Z61**.

Nové zastavitelné plochy vymezené změnou č. 1 územního plánu nezasahují do systému meliorací.

9.D.3. Koncepce nakládání s odpady

Stávající koncepce nakládání s odpady platného územního plánu je respektována. Změnou č. 1 je pro sběrný dvůr odpadů navržena zastavitelná plocha pro nakládání s odpady Z62 TO.

9.D.4. Koncepce občanského vybavení

Stávající koncepce občanského vybavení platného územního plánu je respektována.

9.D.5 Koncepce veřejných prostranství

Stávající koncepce veřejných prostranství platného územního plánu je respektována.

Změnou č. 1 se vymezují nové zastavitelné plochy veřejných prostranství pro dořešení koncepce dopravní a technické infrastruktury v lokalitě „Nad Jezerem“ a také pro stanovení koncepce sítě veřejných prostranství v bývalém areálu JZD a jeho napojení na stávající veřejná prostranství.

9.E. ZDŮVODNĚNÍ 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

Stávající koncepce uspořádání krajiny, návrh ÚSES i další podmínky v krajině platného územního plánu zůstávají zachovány, nejsou změnou č.1 měněny.

Územní systém ekologické stability není změnou č.1 dotčen a je v souladu s koncepcí dle ZUR JMK po 2. aktualizaci. V rámci změny č.1 byly aktualizovány limity využití území, a to zejména v části ochrany ložisek a ochrany přírody. Navrhované řešení změny č.1 není těmito limity přímo dotčeno.

Dobývání ložisek nerostných surovin

Územní plán a ni změna č.1 nevymezuje plochy pro dobývání ložisek nerostných surovin. Změna č.1 aktualizuje rozsah limitů využití území k ochraně ložisek nerostných surovin. Rozsah je zřejmý z koordinčního výkresu.

Západní část katastru (včetně severozápadní části zastavěného území) se nachází v chráněném ložiskovém území (CHLU) –.

Území CHLÚ podzemní zásobník zemního plynu č. 40019000 Dolní Dunajovice I je součástí chráněného území pro zvláštní zásahy do zemské kúry Dunajovice I.

Celé řešené území spadá do průzkumného území pro ropu a zemní plyn č. 040008 Svahy Českého masivu (z důvodu přehlednosti není součástí koordinčního výkresu).

9.F. ZDŮVODNĚNÍ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY

Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití se změnou č. 1 územního plánu Pavlov zásadním způsobem nemění.

V kapitolách *F)1 až F)16* textové části územního plánu, byly odstraněny podkapitoly *PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU*, jelikož nově jsou tyto regulativy stanoveny v kapitole *F)17. PODMÍNKY PROSTOROVÉHO ÚSPOŘÁDÁNÍ A VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU* textové části územního plánu podle jednotlivých lokalit na základě společných znaků a hodnot území, nikoliv na základě funkčního využití.

Je zrušena kapitola *F)3.3. PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ SE SPECIFICKÝM VYUŽITÍM – OX*, jelikož plocha přestavby, která byla jedinou s tímto způsobem využití, byla zrušena. Je doplněna kapitola *F)8.2. PLOCHY PRO NAKLÁDÁNÍ S ODPADY TO*, jelikož je vymezena nová zastavitelná plocha s tímto způsobem využití.

Sídla v úpatí Pavlovských vrchů a jejich hmotové členění se zásadně uplatňují v dálkových panoramatech Pálavy. I běžné prohřešky proti charakteristickým rysům původních sídel (trasování komunikací, pravoúhlé rastry, měřítko objektů, střešní krajina apod.) se zásadní měrou podílí na celkovém obrazu vrchů. Obec Pavlov je exponovaná v dálkových pohledech ze stanovisek kolem Novomlýnské nádrže i z hradu Děvičky. Cílem změny č. 1 územního plánu proto bylo vytvoření regulativů reagujících na genia loci lokality, umožňujících soudobá urbanistická a architektonická řešení, ovšem zároveň vnímavých a ohleduplných vůči jedinečnému kontextu řešeného území a jeho vazby na CHKO Pálava.

ÚP stanovuje podmínky prostorového uspořádání a prvky regulačního plánu. Celé zastavěné území obce i veškeré zastavitelné plochy byly na základě důkladných terénních průzkumů rozděleny na jednotlivé lokality, dle jejich charakteru, společných znaků a hodnot území, které je potřeba chránit. Pro jednotlivé lokality jsou stanoveny regulativy vycházející z charakteru tradiční zástavby dochované v Pavlově a snahy na tento charakter navázat a nepokračovat tak v současném trendu výstavby s nevhodnými globalizačními novotvory bez jednotících prostorových pravidel a bez vazby k obci a regionu.

Stanovené podmínky prostorového uspořádání a prvky regulačního plánu do značné míry respektují a vychází z návrhu regulativů pro CHKO Pálava, co se týče objemové, tvaroslovné i materiálové regulace staveb a v mnoha případech ji i zpřísňuje. Jediným řešením, které se tomuto pojetí vymyká je umožnění podzemních staveb s plochou zelenou střechou navazující na rostlý terén ve vybraných lokalitách. Tento návrh vychází ze snahy umožnit žádané nové moderní formy bydlení a zároveň se vypořádat se sklonem terénu v řešených lokalitách.

U lokality N1 je uveden regulativ *typ střechy nad podzemním podlažím*, kterým je požadováno řešit střechu nad nadzemním podlažím formou ploché zelené střechy navazující na rostlý terén nebo terasy navazující na hlavní stavbu nadzemního podlaží a na rostlý terén. Tento regulativ přiměřeně platí i pro zbylé území obce, u lokality N1 je zvlášť zmíněn s ohledem na obtížné terénní podmínky a na předpokládané častější využívání podzemních podlaží ve svahu.

9.G. ZDŮVODNĚNÍ 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 rámci změny č. 1 územního plánu Pavlov jsou vymezeny dvě nové veřejné prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

9.H. ZDŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

V rámci změny č. 1 územního plánu Pavlov nejsou vymezeny nové veřejné prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

Vymezuje se nová VPS VDT1 pro napojení areálu JZD na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. Podrobněji viz odůvodnění dílčí změny ZM1/04.

Vymezuje se nová VPS VDT2 pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu v lokalitě „Nad Jezerem“. Zmenšují se VPS VTK4 a VTK5 o části, které jsou nové součástí VPS VDT2. Podrobněji viz odůvodnění dílčí změny ZM1/02.

9.I. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Kompenzační opatření nebyla stanovována v původním územním plánu ani ve změně č.1, neboť se nezpracovávalo vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

9.J. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Údaje byly upraveny.

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

V rámci změny č. 1 územního plánu Pavlov nejsou navrženy nové plochy a koridory územních rezerv.

9.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

V rámci změny č. 1 územního plánu se ruší podmínka územní studie pro lokalitu Z23, jelikož doposud nebylo nalezeno všeobecně přijatelné řešení obsluhy území. Vymezují se tedy veřejná prostranství zabezpečující obsluhu lokality „Nad Jezerem“ a zároveň se stanovují podmínky prostorového uspořádání a prvky regulačního plánu, které zabezpečí respektování krajinného rázu a účelné zastavění pozemků původně požadované studií.

9.M. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Etapizace nebyla stanovena.

9.N. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB

V rámci změny č. 1 územního plánu nejsou vymezeny architektonicky nebo urbanisticky významné stavby, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt.

9.O. DEFINICE POJMŮ

Byly doplněny definice vybraných klíčových pojmů používaných územním plánem. Definice požitých pojmů napomůže jednoznačnému a zřetelnému výkladu regulativů územního plánu a zamezí jejich nesprávným nebo volným interpretacím.

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

Změnou č. 1 územního plánu je řešena aktualizace zastavěného území, oprava tiskových chyb, úprava organizace veřejných prostranství v lokalitě nad jezerem, zapracování územní studie „Pavlov, obytný komplex – přestavba areálu JZD“ a vyplývající úpravy pro širší okolí areálu, změna účelu využití zastavitelné plochy v proluce a vymezení dvou ploch technické infrastruktury.

Od vydání platného územního plánu došlo ke spotřebování některých vymezených zastavitelných ploch smíšených obytných (cca 1,3 ha - celé plochy Z16 a Z17 a část plochy Z15).

Nové plochy smíšené obytné a nové plochy pro bydlení se vymezují na základě zapracování územní studie „Pavlov, obytný komplex – přestavba areálu JZD“ do ÚP Pavlov. Územní studie řeší změnu využití dlouhodobě nevyužitého areálu JZD na jižním okraji obce. Řešení zohledňuje dlouhodobý požadavek a poptávku po typu bydlení a služeb vázaných na specifické prostředí obce Pavlov, které určuje jak kultura vína v celé šíři aktivit, tak rekreační potenciál chráněné krajinné oblasti Pálava i Novomlýnských nádrží s blízkým přístavem. Rozvoj a polyfunkční využití opuštěného areálu brownfield, který tvoří především nezemědělská půda, přispívá k hospodárnému využívání zastavěného území a k ochraně nezastavěného území

Vymezeny jsou dvě nové plochy technické infrastruktury, plocha pro realizaci sběrného dvora a plocha pro rozšíření stávající čistírny odpadních vod. Oba tyto záměry jsou ve veřejném zájmu.

11. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMÍCH VZTAHŮ

Změna č. 1 územního plánu neovlivní území sousedních obcí.

12. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ (OBSAHU ZMĚNY) A POŽADAVKŮ NA ÚPRAVU NÁVRHU

Zastupitelstvo obce Pavlov schválilo Zprávu o uplatňování Územního plánu Pavlov v uplynulém období 2014 – 2019 a Obsah Změny č. 1 Územního plánu Pavlov. Zároveň bylo schváleno, že změna územního plánu bude zpracována s prvky regulačního plánu.

Pořizovatelem Změny č. 1 územního plánu je Městský úřad Mikulov.

Schválená Zpráva o uplatňování a obsah Změny č. 1 Územního plánu Pavlov obsahují tyto požadavky, které byly po prověření řešeny takto:

Požadavky vyplývající ze zprávy o uplatňování ÚP Pavlov	Řešení v ÚP
• Aktualizace zastavěného území.	Splněno, viz dílčí změna ZM1/09 a-h.
• 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.	Splněno, byla doplněna (upravena) podmínka řešit kapacity dopravy v klidu (parkování a odstavení vozidel) pro nově navrhovanou zástavbu vždy na pozemku stavby, případně na navazujících pozemcích stavebníka.
• Prověřit řešení dopravní a technické infrastruktury v zastavitelných plochách.	Proveřeno, v lokalitách, které to vyžadovaly byly doplněny veřejná prostranství pro obsluhu veřejnou dopravní a technickou infrastrukturou.
• Prověřit možnost stanovení koeficientu zastavění ploch obecně pro jednotlivé plochy, aby se to nemuselo definovat pro každou zastavitelnou plochu zvlášť.	Splněno, byla vložena kapitola F)17. Podmínky prostorového uspořádání a výčet prvků regulačního plánu do textové části územního plánu. Celé zastavěné území obce i veškeré zastavitelné plochy byly rozděleny na základě společných znaků a kvalit do jednotlivých lokalit, pro které jsou stanoveny podrobné regulativy, včetně intenzity zastavění pozemků tam kde je to přínosné.
• Prověřit možnost definovat základní pojmy jako podkroví (např. s výškou nadezdívky), nadzemní a podzemní podlaží, podlažnost apod.	Proveřeno, byla vložena kapitola O) Definice pojmů do textové části územního plánu.
• Prověřit soulad s nadřazenou ÚPD. (PÚR, ZÚR, ÚAP JMK, ÚAP SO ORP Mikulov)	Proveřeno, viz kap. 2
• Prověřit územní plán z hlediska souladu se stavebním zákonem a prováděcími předpisy.	Proveřeno, byly aktualizovány nadpisy kapitol textové části územního plánu.
Určení problémů k řešení v ÚPD dle Územně analytických podkladů Jihomoravského kraje:	Řešení v ÚP
• Nástroji územního plánování podporovat opatření snižující erozní ohrožení (zatravnění, zalesňování apod.).	Koncepce platného ÚP se změnou č. 1 nemění. Změnou č. 1 jsou zejména zlepšeny podmínky pro rozvoj chybějící dopravní a technické infrastruktury.
• 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.	

• Prověřit územní podmínky pro možnost zlepšení dopravní a technické infrastruktury. • Prověřit 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.	
Problémy k řešení v ÚPD obce dle Územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností:	Řešení v ÚP
➤ závady urbanistické • chybějící návaznost ÚSES • nízká úroveň občanského vybavení • vymezit zastavitelné plochy pro podnikání • plocha brownfield	Koncepce platného ÚP se změnou č. 1 nemění. Významným přínosem změny č. 1 je, že vytváří podmínky pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využití opuštěného areálu brownfield. Zároveň jsou zlepšeny podmínky pro rozvoj chybějící dopravní a technické infrastruktury, jejíž absence bránila v rozvoji zastavitelných ploch občanského vybavení a smíšených obytných vymezených v platném územním plánu. Rozvoj podnikání je podpořen vymezením ploch smíšených obytných, které mimo bydlení umožňují také využití pro občanské vybavení a podnikatelské aktivity (drobná výroba, služby a řemesla) nebo rekreační zařízení.
➤ ohrožení území • území rizikové pro vznik vodní a větrné eroze	Principy ochrany území s cílem minimalizovat projevy vodní i větrné eroze jsou zapracovány do podmínek využití územního plánu a do řešení systému krajinné zeleně a ÚSES, které změna č.1 nemění. Konflikty rozvojových záměrů a ÚSES řeší platný územní plán, změna č.1 toto řešení respektuje. Z hlediska dopadu do ZPF I. a II. třídy ochrany nepředstavuje návrh změny č.1 problém. Změna č.1 nezasahuje svým řešením do obhospodařované zemědělské půdy nad rámec platného ÚP, využívá nezemědělskou půdu nebo ladem ležící enklávy ZPF. Největší dopad do ZPF má
➤ 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	

	záměr na rozšíření ČOV, jehož veřejný zájem převyšuje veřejný zájem na ochraně ZPF, a to z důvodu potřeby likvidace odpadních vod a umístění již existující ČOV.
--	--

ZÚR JMK:	Řešení v ÚP
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	Platný územní plán vymezuje trasy pro cyklistickou dopravu, která přispěje v širších souvislostech k propojení oblastí a center cestovního ruchu a rekreace a je vhodná také pro vedení koridoru (Brno –) Vranovice – Dolní Věstonice – Lednice – Břeclav – Lanžhot (– Kúty – Bratislava). Změnou č. 1 je toto řešení respektováno. Územní systém ekologické stability není změnou č.1 dotčen a je v souladu s koncepcí dle ZUR JMK po 2. aktualizaci.
PÚR ČR:	Řešení v ÚP
oblasti ohrožené suchem	Principy využívání volné krajiny s ohledem na ochranu a vodního režimu a principu zadržení vody v krajině jsou zapracovány do podmínek využití územního plánu. Jedná se o soubor opatření v rámci podmínek využití ploch v krajině, řešení systému krajinné zeleně, ÚSES až do úrovně interakčních prvků, apod. Změna č. 1 tuto koncepci nemění.
Další požadavky	Řešení v ÚP
• Provéřit řešení dopravní a technické infrastruktury v zastavitelných plochách, vymezení ploch veřejného prostranství a vymezení veřejně prospěšných staveb dopravní a technické infrastruktury.	Proveřeno, v lokalitách, které to vyžadovaly byly doplněny veřejná prostranství pro obsluhu veřejnou dopravní a technickou infrastrukturou.
• Provést revizi vymezení ploch veřejného prostranství, skutečné hranice a možnosti využitelnosti ploch veřejného prostranství.	Splněno, viz dílčí změna ZM1/08 a-b. Bylo opraveno vymezení ploch, které byly chybně vymezeny jako veřejná prostranství.
• Změna územního plánu bude zpracována s prvky regulačního plánu.	Splněno, byla vložena kapitola F)17. Podmínky prostorového uspořádání a výčet prvků regulačního plánu do textové části územního plánu. Celé zastavěné území obce i veškeré zastavitelné plochy byly rozděleny na základě společných znaků a kvalit do jednotlivých lokalit, pro které jsou stanoveny podrobné regulativy.

Ozn. Navrhovatel	Popis navrhované změny	Poznámky	Řešení v ÚP
1.02 Agrifarm Morava, s.r.o., Příkop 843/4, 60200 Brno - Zábrdovice	Změna využití území z výroby na smíšenou obytnou na podkladu schválené územní studie „ Pavlov, obytný komplex - přestavba areálu JZD “ včetně prověření změny možného využití budovy na p. č. 1141/6	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	Splněno, viz dílčí změna ZM1/03. V návaznosti na požadavek a potřebu řešit napojení bývalého areálu JZD na dopravní a technickou infrastrukturu, byly zpracovány také dílčí změny ZM1/04 a ZM1/05.
1.03 Obec Pavlov	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	AOPK ČR, regionální pracoviště Jižní Morava, Správa CHKO Pálava Ze dne 14.8.2020 pod č.j. 01979/JM/20	Splněno, viz dílčí změna ZM1/02.
1.04 Bednář Oldřich, Palackého třída 2531/140, 61200 Brno - Královo Pole	Změna využití území pozemku parc. č. 5186 z ploch občanského využití „O“ na ploch smíšené obytné „SO“	AOPK ČR, regionální pracoviště Jižní Morava, Správa CHKO Pálava Ze dne 14.8.2020 pod č.j. 01979/JM/20	Splněno, viz dílčí změna ZM1/01.
1.05 Obec Pavlov	Změna využití území P1 plocha přestavby, nově sběrný dvůr. Pozemky parc. č. 5471, 5472, část 5473	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	Splněno, viz dílčí změna ZM1/06.
1.06 Obec Pavlov	Změna využití území orná půda „P“ na plochu technické infrastruktury T. Rozšíření stávající ČOV. Pozemek parc. č. 5831/1	Krajský úřad Jihomoravského kraje, OŽP, Brno Ze dne 19.8.2020 pod č.j. JMK 116488/2020	Splněno, viz dílčí změna ZM1/07.

STANOVISKA, PŘIPOMÍNKY, VYJÁDRĚNÍ A PODNĚTY UPLATNĚNÉ V PRŮBĚHU PROJEDNÁNÍ NÁVRHU ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU DLE § 47 ODS. 1 AŽ 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA	Řešení v ÚP
1. Ministerstvo průmyslu a obchodu, Praha Západní část katastru (včetně severozápadní části zastavěného území) se nachází v chráněném ložiskovém území (CHLÚ) – podzemní zásobník zemního plynu č. 40019000 Dolní Dunajovice I. Celé řešené území spadá do průzkumného území pro ropu a zemní plyn č. 040008 Svahy Českého masivu. <i>Zájmy chráněné zákonem 44/1988 Sb., budou v návrhu změny ÚP vyznačeny v koordinačním výkrese a popsány v textové části.</i>	Respektováno, limity využití území byly aktualizovány a doplněny do koordinačního výkresu a textové části odůvodnění (kap.9E).
2. AOPK ČR, Regionální pracoviště JM, Správa CHKO Pálava, Mikulov Aktualizace zastavěného území Agentura požaduje při úpravě zastavěného území postupovat v souladu s vyhláškou a s ohledem na vesnický prostor, aby zahrady a nezastavěné části byly ponechány jako plochy pro zeleň, sady a zahrady, aby zástavbu obklopoval prstenec zeleně (princip zachování humen). Koncepce veřejné infrastruktury V území sílí požadavky na plochy dopravy v klidu, neboť obec čelí náporu turistů. Pro rozvojové plochy je třeba zdůraznit potřebu řešení dopravy v klidu především na pozemcích stavebníků (investorů). Agentura zdůrazňuje potřebu zamezit nekoordinovanému parkování vozidel na zemědělských pozemcích na okraji sídla. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití Ve zprávě o uplatňování je navrhováno prověření možnosti stanovení koeficientu zastavění ploch obecně pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití. Agentura s takovým řešením nesouhlasí. V úpatních polohách obce Pavlov jsou vymezeny zastavitelné plochy v různých částech katastru, i když plochy mají stejné funkční využití, mají různý vliv na vnímání sídla v krajině, různý vliv na harmonické měřítko a krajinný ráz. Podle názoru Agentury je zásadní diferenciací podmínek prostorového uspořádání neboť jen tak lze efektivně uchránit sídlo před nevhodnou strukturou a hmotou zástavby. Zpráva o uplatňování navrhuje prověřit možnost doplnění základních pojmů používaných ÚP Pavlov. Agentura bude doplnění pojmů ve vyjádření k návrhu změny č. 1 ÚP Pavlov požadovat. Jde o pojmy nadzemní podlaží, podkroví, negativní vliv, zemědělský přístřešek, drobná architektura, intenzita využití pozemku, nadmístní záměr, občanské vybavení veřejné, občanské vybavení komerční, vinný sklep malovýrobní atd., neboť jasná definice pojmů používaných územním plánem je již standardem kvalitní dokumentace (viz. ÚP Bavory, ÚP Mikulov). Navrhované dílčí změny: Změna 1.01 – navržena změna využití pozemků p. č. 5224/11, 5224/12, 5224/13 v k. ú. Pavlov u Dolních Věstonic z ploch smíšených výrobních na plochy pro sport a rekreaci. Pozemky jsou ve III. zóně odstupňované ochrany přírody a krajiny. Dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., § 5 plochy rekreace umožňují i pozemky staveb a zařízení, které souvisejí a jsou slučitelné s rekreací, např. občanské vybavení, veřejná tábořiště, rekreační louky, pozemky související dopravní a technické infrastruktury. Agentura pro ochranu krajiny a krajinného rázu požaduje specifikovat přípustné využití ploch a staveb, požaduje stanovit podmínky prostorového uspořádání území. Změna využití území je navržena v úpatní poloze vrchu Děvín, v území s výrazným vlivem na vnímání sídla v krajině, nevhodná zástavba ovlivní harmonické měřítko sídla v krajině. Změna 1.02 – navržena změna využití území z plochy výroby na plochy smíšené obytné. Změna zahrnuje celý bývalý areál ZD Pavlov. V současnosti se jedná o brownfields na okraji obce. Areál je součástí IV. zóny odstupňované ochrany přírody. Změna využití území změní plochu pro bydlení, občanské vybavení, podnikatelské aktivity, drobnou výrobu, řemesla rodinnou rekreaci nebo pro tělovýchovu a sport. Agentura požaduje u plochy specifikovat typ rekreace podle kapitoly 6.2 současného ÚP Pavlov. Agentura požaduje pro řešenou lokalitu stanovit podmínky prostorového uspořádání území k ochraně krajiny a krajinného rázu. Jde o pohledově výraznou lokalitu na okraji obce. Nevhodné řešení zástavby, hmotové řešení staveb ovlivní krajinu a krajinný ráz okrajové části sídla. Prostorové řešení lokality by mělo vycházet ze zpracované územní studie průběžně konzultované s Agenturou. Změna 1.03 – navrhuje vymezení veřejně prospěšné stavby ploch veřejného prostranství, veřejné zeleně. Změna je navržena ve III. zóně odstupňované ochrany přírody a krajiny, v úpatní poloze obce. V této části katastrálního území Pavlovské vrchy přechází do Dyjskomoravské nivy. Agentura požaduje definovat minimální podíl zeleně v plochách veřejného prostranství. Požadavek vychází z potřeby zachovat dostatečný podíl vzrostlé zeleně v úpatních pohledově exponovaných plochách tak, aby bylo zachováno příznivé harmonické měřítko sídla k nové zástavbě v krajině. Limit je požadován k ochraně krajiny a krajinného	Splněno, nejsou vymezovány zastavitelné plochy v místech stávajících zahrad a sadů. Ochrana zahrad a nezastavitelných částí vnitrobloků, je podpořena stanovením dalších obecných regulativů (např. nepřípustnost zástavby „dům za domem“ apod.) Splněno, byla doplněna (upravena) podmínka řešit kapacity dopravy v klidu (parkování a odstavení vozidel) pro nově navrhovanou zástavbu vždy na pozemku stavby, případně na navazujících pozemcích stavebníka. Celé zastavěné území obce i veškeré zastavitelné plochy byly rozděleny na základě společných znaků a kvalit do jednotlivých lokalit, pro které jsou stanoveny podrobné regulativy. Byla vložena kapitola F)17. Podmínky prostorového uspořádání a výčet prvků regulačního plánu do textové části územního plánu. Prověřeno, byla vložena kapitola O) Definice pojmů do textové části územního plánu. Tato dílčí změna nebyla součástí finálního obsahu změny územního plánu. Změnou č. 1 je zpracována územní studie. Jsou vymezeny plochy smíšené obytné a plochy bydlení určené k zastavění a také síť veřejných prostranství zabezpečující obsluhu lokality. Jižní konec zástavby je navržen jako přechod do krajiny formou rozdrobené zástavby vinných sklípků. Stanovují se podmínky prostorového uspořádání a prvky regulačního plánu, které zabezpečí respektování krajinného rázu a účelné zastavění pozemků. Splněno. Byla stanovena podmínka, že komunikace musí být doprovázena stromořadím.

rázu. Změna 1.04 – navrhuje změnu využití území z ploch občanského vybavení na plochy smíšené obytné. Pozemek p. č. 5186 v k. ú. Pavlov je součástí IV. zóny odstupňované ochrany přírody. Agentura požaduje stanovit procento zastavění s ohledem na okolní zástavbu a pro zamezení případné zástavby stavby za stavbou, neboť takové řešení není v souladu s vesnickou strukturou. Agentura stanovení procenta zastavění požaduje pro ochranu struktury zástavby sídla, k zamezení zahušťování zástavby a k ochraně zeleně a zelených ploch (zahrad, sadů) v okrajových částech sídla. Změna 1.05 – navrhuje změnu využití plochy přestavby P1, z ploch občanského vybavení na plochu pro sběrný dvůr. Změna je navržena ve III. zóně odstupňované ochrany přírody. Zahrnuje-li nová funkce možnost výstavby halového objektu, Agentura požaduje stanovení přípustné výšky staveb. Vzhledem k poloze plochy v otevřené krajině Agentura požaduje stanovení min. podílu doprovodné zeleně k ploše. Požadavek Agentury je stanoven k ochraně krajiny a krajinného rázu území, je směřován k ochraně harmonického měřítka staveb ve volné krajině. Změna 1.06 – navrhuje změnu využití území, rozšíření zastavitelných ploch pro technickou infrastrukturu. Změna je navržena na p. č. 5831/1 v k. ú. Pavlov u Dolních Věstonic, plocha je mimo Chráněnou krajinnou oblast Pálava. Rozšíření plochy technické infrastruktury je navrženo v otevřené krajině. Ze záměru není zřejmé, jaké nové technologické objekty budou do území umístovány, Agentura požaduje pro lokalitu stanovit podmínky prostorového uspořádání území.	Splněno. Splněno. Byla stanovena maximální přípustná výška stavby a podmínka izolační zeleně na okrajích areálu. Zastavitelná plocha Z61 je navržena pro rozšíření stávajícího areálu čistírnou odpadních vod. Umisťování technologických objektů je nad podrobnost ÚP.
3. Ministerstvo kultury Praha V rámci území dotčeného návrhem Zprávy uplatňování ÚP Pavlov se nachází: ☐ Památková rezervace se souborem lidové architektury (dále jen PR) Pavlov, prohlášená Nařízením vlády č. 127/1995 Sb., ze dne 24. 5. 1995 o prohlášení území ucelených částí vybraných měst a obcí s dochovanými soubory lidové architektury za památkové rezervace; vedená v ÚSKP pod rejstříkovým číslem 1103 a v Památkovém katalogu pod katalogovým číslem 1000084319. Z hlediska zájmu zachování kulturních hodnot je předmětné území dotčeného vesnického sídla nutno považovat za architektonický soubor, jak tuto kategorii zavádí čl. 1, mezinárodní Úmluvy o ochraně architektonického dědictví Evropy, publikované ve Sbírce mezinárodních smluv č. 73/2000. ☐ Národní kulturní památka Archeologické naleziště Dolní Věstonice – Pavlov, prohlášená Nařízením vlády č. 50/2010 Sb. ze dne 8. 2. 2010 o prohlášení některých kulturních památek za národní kulturní památky s nabytím právní moci dne 1. 7. 2010; vedená v ÚSKP pod rejstříkovým číslem 343 a v Památkovém katalogu pod katalogovým číslem 1514524520 ☐ Národní kulturní památka Viniční dům v Pavlově č. 145/1 v Pavlově, prohlášená Nařízením vlády č. 106/2014 Sb. ze dne 28. 5. 2014 o prohlášení některých kulturních památek za národní kulturní památky s nabytím právní moci dne 1. 10. 2014; vedená v ÚSKP pod rejstříkovým číslem 395 a v Památkovém katalogu pod katalogovým číslem 1000132860. ☐ Ochranné pásmo významných nemovitých kulturních památek v obci Pavlov, okres Břeclav, zapsaných v Ústředním seznamu památek pod rejstříkovými čísly 1613 – 1640 a dalších památek, prohlášené vyhláškou Okresního úřadu v Břeclavi č. 19910002 ze dne 12. 4. 1991 o určení ochranného pásma; vedené v ÚSKP pod rejstříkovým číslem 3273 a v Památkovém katalogu pod katalogovým číslem 1516016117. ☐ V území řešeného ÚP se nacházejí nemovitě kulturní památky zapsané v Ústředním seznamu kulturních památek (dále jen ÚSKP) ČR pod příslušnými čísly rejstříku. Jejich seznam je k dispozici na webových stránkách NPÚ v rubrice Památkový katalog http://pamatkovykatalog.cz. Zároveň jsou nemovitě kulturní památky zaneseny v mapové aplikaci NPÚ přístupné na adrese https://geoportal.npu.cz/. ☐ Celé dotčené území je územím s archeologickými nálezy ve smyslu § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů i ve smyslu mezinárodní Úmluvy o ochraně archeologického dědictví Evropy, publikované ve Sbírce mezinárodních smluv pod č. 99/2000. Státní archeologický seznam ČR (SAS ČR) je jedním ze zdrojů informací o územích s archeologickými nálezy (UAN). SAS ČR eviduje dosud rozpoznaná UAN dle míry výskytu archeologického dědictví. V současné době je formou veřejného přístupu na internetových stránkách http://isad.npu.cz/ nově umožněno prohlížení jednotlivých UAN v informačním systému SAS ČR také pro širokou veřejnost. PŘIPOMÍNKY K NÁVRHU ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ ÚP PAVLOV <i>„Provéřit možnost stanovení koeficientu zastavění ploch obecně pro jednotlivé plochy, aby se to nemuselo definovat pro každou zastavitelnou plochu zvlášť.“</i> V případě ploch náležejících do památkové rezervace Pavlov a ochranného pásma významných nemovitých kulturních památek v obci Pavlov požadujeme koeficient nestanovovat a respektovat zastavěnost území historickými stavbami v rozsahu odpovídajícím době prohlášení lokality za památkovou rezervaci. <i>Provéřit možnost definovat základní pojmy jako podkroví (např. s výškou nadezdívkou), nadzemní a podzemní podlaží, podlažnost apod.</i>	Limity využití území byly aktualizovány a doplněny. Splněno.

V případě definování základních pojmů **požadujeme** jejich definici v souladu s platnými právními předpisy i s respektem k historickému charakteru zástavby plošně památkově chráněného území PR Pavlov a OP významných nemovitých kulturních památek v obci Pavlov. **Požadujeme** též doplnění dalších pojmů, jako proluka, stavba hlavní, vedlejší atd.

POKYNY PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU (OBSAH ZMĚNY)

Ochrana památkových hodnot

□ Do výroku návrhu změny ÚP Pavlov požadujeme doplnit popis charakteru a struktury zástavby památkové rezervace Pavlov a její území považovat za stabilizované s prioritou zajistit ochranu památkových hodnot.

□ Požadujeme respektovat památkovou hodnotu sídelního území a za účelem zamezení negativních nebo nežádoucích změn stanovit základní podmínky ochrany prostorového a plošného uspořádání krajiny, plošně památkově chráněných území (PR Pavlov), nemovitých kulturních památek i architektonicky nebo urbanisticky cenných staveb nebo souborů staveb, včetně historicky významných staveb, míst nebo souborů staveb a území s archeologickými nálezy. Z uvedeného důvodu požadujeme zajistit kromě fyzického zachování památkového fondu, tvořícího hmotné kulturní dědictví, rovněž ochranu panoramatických hodnot včetně střešní krajiny a za tímto účelem vyloučit nežádoucí změny blízkých a dálkových pohledů či průhledů z normálního i zvýšeného horizontu. Při posuzování navrhovaných změn požadujeme zohlednit nejen pohled na sídelní útvar z okolní krajiny, ale rovněž ze zastavěného území ve směru opačném, tj. do krajiny. V této souvislosti požadujeme stanovit odpovídající podmínky funkčního využití stabilizovaných a rozvojových ploch ve vyjádření přípustné, podmíněně přípustné nebo nepřípustné včetně odpovídajících podmínek prostorového uspořádání s ohledem na ochranu historického stavebního fondu, sadů a zahrad i krajinného rázu.

□ Požadujeme respektovat principy urbanistické koncepce sídla a zachovat charakter sídelní struktury v zemědělsky využívané kulturní krajině. Zvláštní pozornost je přitom nezbytné věnovat zejména vztahu sídla a okolní krajiny, tzn. neohrazenému rozhraní mezi intravilánem a extravilánem, přičemž zastavění vizuálně exponovaných svažitých poloh lze obecně považovat za nevhodné.

□ Požadujeme při prověřování využití a prostorového uspořádání ploch, včetně ploch nedostatečně nebo nevhodně využívaných, respektovat hodnotné urbanistické prostředí a architektonické i archeologické dědictví.

□ V rámci přestavby nebo změn funkčního využití stávajícího zastavěného území, požadujeme respektovat urbanistické, architektonické i archeologické dědictví ve struktuře datové báze územně analytických podkladů dle Přílohy č. 1 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. po novele vyhláškou č. 13/2018 Sb. U ploch narušených nevhodnou novou výstavbou nebo jiným způsobem požadujeme, aby v případě plánovaných změn docházelo k přednostnímu využití stávajících objektů nebo bylo přistoupeno k rehabilitaci či rekultivaci území spočívající v odstranění rušivých staveb a úprav za účelem zlepšení dosavadního stavu. V této souvislosti požadujeme rovněž stanovit podmínky funkčního využití ploch přestavby ve vyjádření přípustné, nepřípustné nebo podmíněně přípustné včetně regulace zastavitelné plochy odpovídající prostředí památkové rezervace.

Zastavitelné plochy a plochy přestavby

□ Požadujeme, aby návrh Změny č. 1 ÚP Pavlov zohlednil, že na území památkové rezervace není obecně vhodná nová výstavba s případnou a samostatně prověřenou výjimkou staveb na místě zaniklých historických objektů a to ve zcela shodném půdorysném i výškovém rozsahu za předpokladu existence stavební parcely, terénních stop i dokumentace stavu zaniklého objektu. Plochy veřejných prostranství, sadů a zahrad včetně soukromých jsou z hlediska památkové péče rovněž předmětem ochrany a považovány za nevhodné k zastavění. Při stanovení rozsahu zastavitelných ploch vně hranice památkové rezervace požadujeme ochránit určující siluety a panoramatické pohledy.

□ U regulace ploch, určených pro nové stavby, požadujeme respektovat nejen dochovanou urbanistickou strukturu sídla (plošná regulace), ale rovněž hmotovou skladbu regionálně tradičních stavebních objektů (prostorová regulace). S ohledem na zachování místního charakteru zástavby a identity sídelního prostředí se přitom předpokládá regulace novostaveb nejen v prostředí památkové rezervace, ale rovněž přímých pohledových vazbách.

□ K vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby sdělujeme, že předmětem ochrany kromě nemovitostí a zastavěných nebo nezastavěných ploch na území památkové rezervace je rovněž ochrana historicky ustáleného panoramatu v blízkých či dálkových pohledech, měřítko zástavby a silueta prostředí. V rámci tohoto je rovněž předpokládáno zachování přírodních prvků tvořících nedílnou součást krajinného rámce sídelního prostředí. Z uvedeného důvodu bude rovněž posuzován návrh zastavitelných nebo přestavbových ploch navazujících na památkovou rezervaci či zásadně pohledově ovlivňujících jejich kulturně-historické hodnoty. Zvláštní důraz je přitom kladen za zachování historické krajinné struktury včetně cestní sítě.

□ Požadujeme respektovat měřítko zástavby s památkově chráněným souborem staveb lidové architektury a za tímto účelem zamezit znehodnocení půdorysné struktury památkové rezervace Pavlov vymezením plošně nebo výškově

Splněno, byla vložena kapitola O) Definice pojmů do textové části územního plánu.

Celé zastavěné území obce i veškeré zastavitelné plochy byly rozděleny na základě společných znaků a kvalit do jednotlivých lokalit, pro které jsou stanoveny podrobné regulativy. Byla vložena kapitola F)17. Podmínky prostorového uspořádání a výčet prvků regulačního plánu do textové části územního plánu.

Splněno.

rozměrných novostaveb či přestaveb, které by ji mohly narušit svou velikostí, formou nebo nevhodným umístěním. Širší sídelní prostředí Požadujeme respektovat historické prostředí památkové rezervace. Za tímto účelem požadujeme jako nepřístupné stanovit uvnitř hranice plošně památkově chráněného území a přiměřenou měrou i v bezprostředním okolí provádění nevhodného dělení pozemků, změnu vodního režimu a vytváření objemných terénních úprav nebo bariér znemožňujících propustnost krajiny a majících přímý vliv na charakter a prostředí PR Pavlov. Důležité je rovněž předcházet zhoršování základního rozvržení historické plužiny a obcí, tzn. pozemkové parcelace hospodářských ploch různého funkčního využití (polnosti, meze, louky, lesy apod.). Při osazování veřejných prostranství doporučujeme vytvořit podmínky pro upřednostnění místní druhové skladby dřevin v navazující dokumentaci. Ochrana archeologických hodnot Z hlediska zajištění zájmů archeologické památkové péče požadujeme všechny zamýšlené stavební záměry v posuzovaném území záměry konzultovat s dostatečným předstihem, to znamená již ve fázi jejich návrhu, s orgány archeologického památkového dohledu, aby se minimalizoval jejich dopad na archeologicky a historicky cenné struktury, jejichž existenci lze v tomto prostoru důvodně předpokládat. Důležitým prostorem s možnou existencí hodnotných archeologických nálezů jsou v rámci posuzovaného území rovněž nezastavěné plochy, kde se mohou vyskytovat jejich neporušené relikt. Veřejná infrastruktura □ Při návrhu pěších komunikací v památkové rezervaci i komunikací zajišťujících propojení památkové rezervace s okolní krajinou požadujeme respektovat historickou cestní síť. □ Nové objekty technické infrastruktury včetně fotovoltaických a solárních panelů požadujeme přednostně umísťovat mimo území PR Pavlov a s ohledem na urbanistickou strukturu i panorama, tj. s vyloučením přímých pohledových vazeb. Uspořádání krajiny Požadujeme respektovat dochované relikt historického uspořádání krajiny (krajinné celky, fragmenty krajinných kompozic, historickou cestní síť, drobné sakrální stavby apod.). Při prověřování možností zřízení nových krajinných prvků, cest a vodních nádrží je nutné přednostně vycházet z historického stavu, který je poměrně věrohodně zachycen např. na mapách stabilního katastru. Profil historických cest by neměl být násobně rozšiřován, trasy by neměly být napřimovány. Jako součást obnovy nebo rekonstrukce historických cest požadujeme obnovu či doplnění doprovodné vegetace ve formě alejí.	Respektováno. Respektováno, byly vloženy podmínky pro umístění fotovoltaických panelů v kapitole F)17. Změna č.1 nemění koncepci územního plánu, která princip ochrany historického uspořádání krajiny respektuje.
4.Sekce nakládání s majetkem Ministerstva obrany, odbor územních zájmů a státního odborného dozoru, Brno Ministerstvo obrany uplatňuje požadavek na zapracování limitů a zájmů Ministerstva obrany do textové a grafické části návrhu této změny. Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany: - OP RLP - Ochrané pásmo radiolokačního zařízení, 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 vydat územní rozhodnutí 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) – viz. ÚAP – jev 102a. 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. Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany: - Koridor RR směrů - zájmové území pro nadzemní stavby (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích. V části koridoru RR směrů s atributem výšky 50 lze vydat územní rozhodnutí a povolit nadzemní výstavbu jen na základě stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz. mapový podklad, ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena. V části koridoru RR směrů s atributem výšky 150, 200 lze vydat územní rozhodnutí a povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 m n.t. jen na základě stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz. mapový podklad, ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena. Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany a do grafické části - koordinačního výkresu. Ve správním území obce se nachází zájmové území Ministerstva obrany: - zájmové území anténních prvků na stanovišti Děvín, ve kterém požadujeme respektovat následující podmínky:	Zapracováno.

- do 200 m od stanoviště nejsou přípustné průmyslové stavby jako sklady, sila, hangáry apod. s kovovým pláštěm. V tomto vymezeném území lze vydat územní rozhodnutí a povolit stavby v souladu s ustanovením § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany - viz. ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena nebo vyloučena. Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany a do grafické části - koordinačního výkresu. Do správního území obce zasahuje zájmové území Ministerstva obrany: - Mikrovlnného spoje (elektronické komunikační zařízení včetně ochranného pásma) – zákon č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR, zákon č. 127/2005 Sb. o elektronických komunikacích, zákon č. 49/1997 Sb., o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto vymezeném území trasy mikrovlnného spoje (Fresnelova zóna) ze stanoviště Děvín - Hády lze vydat územní rozhodnutí a povolit nadzemní výstavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz. ÚAP – jev 82a. Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany a do grafické části - koordinačního výkresu. - Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119) Na celém správním území 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) Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“. Výše uvedená vymezená území Ministerstva obrany tvoří neopomenutelné limity v území nadregionálního významu a jejich respektování a zapracování do ÚPD je požadováno ve veřejném zájmu pro zajištění obrany a bezpečnosti státu. Požadavky Ministerstva obrany jsou uplatněny v kontinuitě na poskytnuté údaje o území úřadu územního plánování pro úplné a průběžné aktualizace územně analytických podkladů ORP.	
5. Krajský úřad JMK, OÚPSŘ Brno B. Požadavky na obsah změny č. 1 územního plánu vyplývající z právních předpisů a územně plánovacích podkladů <u>3. Z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (zákon o ochraně ZPF):</u> požadavky na obsah změny územního plánu. Při zpracování návrhu změny č. 1 ÚP Pavlov je nutno postupovat v souladu s ust. § 5 odst. 1 a 2 zákona o ochraně ZPF. Zpracovatelé jsou povinni řídit se zásadami ochrany ZPF vyplývajícími z ust. § 4 zákona o ochraně ZPF. Dále jsou povinni navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější. Přitom musí vyhodnotit předpokládané důsledky navrhovaného řešení na ZPF, a to zpravidla ve srovnání s jiným možným řešením. Vyhláška č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu s účinností od 15.11.2019 dále upravuje v ust.: - § 3 předmět vyhodnocení důsledků územního plánu, - § 5 obsah zdůvodnění navrhovaného řešení, - § 9 společná ustanovení pro obsah a rozsah vyhodnocení důsledků při pořizování a zpracování územně plánovací dokumentace. OŽP jako dotčený orgán ochrany ZPF příslušný dle ust. § 17a odst. a) zákona o ochraně ZPF uplatní stanovisko podle ust. § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF k návrhu změny č. 1 ÚP Pavlov na základě zpracovaného Vyhodnocení	Respektováno, viz kap. 14. odůvodnění změny č.1 ÚP

předpokládaných důsledků navrhovaného řešení ÚPD na ZPF obsaženého v odůvodnění návrhu změny územního plánu. V souladu s čl. II odst. 1 metodického pokynu odboru ochrany lesa a půdy MŽP ČR ze dne 01.10.1996 č.j. OOLP/1067/96 k odnímání půdy ze ZPF podle zákona o ochraně ZPF projednává OŽP lokality s výměrou nad 10 ha s orgánem ochrany ZPF Ministerstva životního prostředí. OŽP upozorňuje, že stanovisko dle ust. § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF k plochám v platné ÚPD bylo uplatněno vždy ke konkrétnímu funkčnímu využití mimo jiné na základě prokázání potřeby a nezbytnosti konkrétního navrhovaného nezemědělského využití. Z tohoto pohledu je tedy třeba i změnu funkčního využití opětovně záborově vyhodnotit a řádně zdůvodnit ve smyslu zákona o ochraně ZPF, je-li ZPF dotčen. OŽP upozorňuje, že podle ust. § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF účinného od 01.04.2015 lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převyšuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Citovaný odst. 3 ust. § 4 zákona o ochraně ZPF se nepoužije při posuzování těch ploch, které jsou obsaženy v platné územně plánovací dokumentaci, pokud při nové územně plánovací činnosti nemá dojít ke změně jejich využití. <u>5. Z hlediska zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů (zákon o ochraně ovzduší):</u> Při zpracování návrhu změny územního plánu Pavlov je nutno postupovat v souladu se základním požadavkem na snižování úrovně znečištění i znečišťování vnějšího ovzduší. Obecně platí, že není vhodná těsná návaznost obytné zástavby a ploch pro výrobu, průmysl nebo činnosti omezující okolní obytnou zástavbu, zejména z důvodu předcházení problémům obtěžování obyvatel hlukem, emisemi z dopravy, případně zápachem. Proto je nutné zvolit umístění objektů pro stálé bydlení v dostatečné vzdálenosti od stávajících i nových zdrojů znečišťování ovzduší – průmyslových areálů, smíšených výrobních areálů, zemědělských areálů apod. Umístění případných jednotlivých zdrojů znečišťování ovzduší v lokalitách bude nutné posuzovat individuálně na základě zpracovaných rozptylových studií v rámci procesu EIA, procesu umísťování vyjmenovaných stacionárních zdrojů krajským úřadem (možno využít kompenzační opatření) nebo nevyjmenovaných stacionárních zdrojů (kompetence ORP). <u>6. Vyjádření odboru dopravy z hlediska zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích ve znění pozdějších předpisů:</u> požadavky na obsah změny č. 1 ÚP Pavlov: ☐ Dopravní obsluha nového sběrného dvora (změna 1.05) nebude řešena přímo ze silnice III/42117. ☐ Dopravní obsluha rozšíření ČOV (změna 1.06) bude řešena ze stávajícího dopravního napojení ČOV na silnici III/42117. KrÚ JMK OD z hlediska koncepce rozvoje cyklistické dopravy v obci Pavlov vyplývající z platné ZÚR JMK pro krajskou cyklistickou trasu specifikovanou jako „Brno – Vranovice – Dolní Věstonice – Lednice – Břeclav – Lanžhot (– Kúty – Bratislava)“ doplňuje, že silnice III. třídy procházející řešeným územím obce Pavlov nejsou dle Generelu krajských silnic JMK součástí silničního tahu krajského významu. <u>9. Vyjádření odboru regionálního rozvoje (ORR) z hlediska rozvoje cyklodopravy:</u> Z hlediska rozvoje/plánování cyklistické dopravy a cykloturistiky pro území obce Pavlov vyplývá ze ZÚR JMK požadavek na vymezení krajského cyklistického koridoru „Brno – Vranovice – Dolní Věstonice – Lednice – Břeclav – Lanžhot (– Kúty – Bratislava)“, tento je územním plánem respektován. Tento cyklistický koridor je veden po stávající silnici III. třídy procházející řešeným územím, která dle Generelu krajských silnic JMK není součástí tahu krajského významu. ORR současně informuje, že v roce 2018 byla zpracována „Studie proveditelnosti cyklistických tras na území JMK“ (zpracovatel Haskoning DHV Czech Republic, spol. s r. o.), ze které plyne řešení dalších úseků cyklostezek vedených přes obec Pavlov. Studie je k dispozici u Ing. Kepřta na ORR.	Změna č.1 nemění koncepci územního plánu v ochraně ovzduší. Naopak, areál brownfieldu bývalého JZD se změnou mění z plochy výroby a skladování na plochy pro rozvoj bydlení a smíšené obytné. Respektováno, požadavky jsou zpracovávány jako podrobnější podmínky pro využití ploch v kapitole C).2. Územního plánu. Platný územní plán vymezuje trasy pro cyklistickou dopravu, která přispěje v širších souvislostech k propojení oblastí a center cestovního ruchu a rekreace a je vhodná také pro vedení koridoru (Brno –) Vranovice – Dolní Věstonice – Lednice – Břeclav – Lanžhot (– Kúty – Bratislava). Změnou č. 1 je toto řešení respektováno.
6. Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje Brno bez požadavků	Bez požadavků.
7. Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje Ze dne 18.8.2020 pod č.j. HSBM-147-43/2020 Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje (dále jen „HZS JmK“) v souladu s ustanovením § 12 odst. 2 písm. i) zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon č. 239/2000 Sb.), posoudil výše uvedený návrh zadání předložený oznámením č. j.: MUMI 20029501 ze dne 29.7. 2020. HZS JmK uplatňuje následující požadavky ke Zprávě o uplatňování Územního plánu Pavlov v uplynulém období k Návrhu změny č. 1 Územního plánu Pavlov: Požadujeme konkretizovat v návrhu ÚP řešení opatření, uvedených v ustanovení § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva	Řešeno v platném ÚP, požadavky zůstávají beze změny.

(dále jen „vyhláška č. 380/2002 Sb.“), vyhodnotit, případně navrhnout nové plochy pro požadované potřeby: c) ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události (ze stanovené zóny havarijního plánování) d) evakuace obyvatelstva a jeho ubytování, navržení ploch a objektů pro případ nouzového ubytování při vzniku neočekávané mimořádné události, e) skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci g) záchranných, likvidačních a obnovovacích prací pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků, vzniklých při mimořádné události. Jedná se především o řešení obslužných komunikací tak, aby byl umožněn příjezd zasahujících jednotek i v případě zneprůjezdnění části komunikací v obci a o řešení sítí technické infrastruktury s možností operativní úpravy dodávek z jiných nezávislých zdrojů. h) ochrany před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území i) nouzového zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií. Jedná se především o vymezení ploch nebo stanovení objektů, vhodných pro ustavení prostředků nouzového zásobování pitnou vodou, případně prostředků náhradního zásobování elektrickou energií. HZS JmK nepředpokládá potřebu řešit v rámci Zprávy o uplatňování ÚP Pavlov opatření uvedená v § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., označená písmeny: a), b), f).	
8. AOPK ČR, regionální pracoviště Jižní Morava, Správa CHKO Pálava Koncepce „Zpráva o uplatňování územního plánu Pavlov v uplynulém období“ <u>nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality ani ptací oblasti v působnosti Agentury.</u>	Bez požadavků.
10. Krajský úřad Jihomoravského kraje, OŽP, Brno Hodnocená zpráva – změna <u>nemůže mít významný vliv na žádnou evropsky významnou lokalitu nebo ptací oblast soustavy Natura 2000</u> nacházející se v působnosti Krajského úřadu Jihomoravského kraje.	Bez požadavků.
PŘÍPOMÍNKY:	
11. RWE Gas Storage CZ, s.r.o. na základě Vaší Zprávy o uplatňování "Územního plánu Pavlov" v uplynulém období pod č.j. MUMI 20029501, spis. zn. STZI/13023/2018/PROI ze dne 29.7.2020 Vám sdělujeme a požadujeme, aby bylo doplněno do zprávy: 1) Bude provedena aktualizace chráněného území pro zvláštní zásahy do zemské kúry v souladu s územně analytickými podklady. 2) Bude respektováno chráněné území pro zvláštní zásahy do zemské kúry „CHÚZZZK Dolní Dunajovice I“ stanovené rozhodnutím MŽP č.j. 2545/560/11, 102099/ENV/11 ze dne 17. 7. 2012 a podmínky z něj vycházející. Předem děkujeme za zpracování našeho požadavku do Zprávy o uplatnění Územního plánu Pavlov. V případě jakýchkoliv dotazů či konzultací se prosím obraťte na pana Pavla Příhonského, mob: 603151875, email: pavel.prihonsky@rwe.com. <i>V rámci změny ÚP bude prověřena ochrana a zapracována do návrhu změny ÚP</i>	Respektováno, doplněno do textové části (kap. 9E) a koordinačního výkresu.
12. Pavla ČÍŽOVÁ, Zahradní 268, 691 01 Pavlov Zastupitelstvo obce Pavlov neurčilo člena zastupitelstva k spolupráci s pořizovatelem na vypracování zprávy, pokynů pro pořízení změny ÚP Pavlov. Členové zastupitelstva nebyli informováni, v jaké fázi je komunikace se stavebním úřadem, dopředu nevěděli, co vše zpráva obsahuje, resp. neobsahuje. Zastupitelstvo schválilo některé dílčí změny ÚP Pavlov uvedené v pokynech pro pořízení Změny č. 1., avšak u některých z nich bez dodatečných pokynů k vypracování změny, které jsou, podle mého názoru, nezbytné (viz. dále v textu). Členové zastupitelstva nebyli osloveni, aby mohli sdělit své pokyny - stanoviska pro vypracování výše jmenované zprávy. <i>Do zprávy nebyly zahrnuty:</i> Cyklostezka Pavlov- Mikulov; Pavlov- Milovice; Pavlov - Dolní Věstonice. Vyhotovení regulačního plánu. Posílení dopravní infrastruktury- řešení parkovacích ploch a stání, nejen u staveb. Řešení průjezdnosti komunikací a chodníků. Územní studie Pavlov se vztahuje pouze na historické centrum. Zbytek obce také potřebuje řešení. Vytvoření prostoru pro pěší. Důslednější ochrana dobrých životních podmínek občanů. Zamezení satelitní zástavby- viz. ul. Venušina - jak se tomu vyvarovat? <i>Do problémů k řešení v ÚPD obce navrhuji rozšíření o:</i> střety ploch pro podnikání a ploch pro bydlení, nedostatečné komunikace pro podnikání, nedostatečné zajištění klidu a pohody občanů. <i>K změně č. 1č. 1 ÚP Pavlov v pokynech pro pořízení mám následující připomínky:</i> 1.01 - Je zapotřebí vymežit a vytvořit podmínky pro klid a pohodu obyvatel obytné zástavby v lokalitě Zahradní ulice.	Upozorňujeme, že se jedná o připomínky nikoliv námítky. Projektant vzal připomínky na vědomí.

- Je zapotřebí vymezit prostor pro příjezdovou komunikaci mimo obytnou a mimo bezprostředně navazující část Pavlova - Zahradní ulici. - Je zapotřebí přijmout pravidla pro regulaci možné zástavby. 2.02 - Je zapotřebí vymezit v ploše čistě část obytnou, část výrobní, část pro občanskou vybavenost, ideálně s konkretizací, o jakou občanskou vybavenost se bude jednat. Nenechat tuto plochu pouze jako smíšenou obytnou - nechceme pouze růst počtu krátkodobě ubytovaných, chceme růst počtu obyvatel. Je zapotřebí na ploše vytvořit dostatečný počet parkovacích míst. - Je zapotřebí vymezit v ÚP příjezdové komunikace mimo obytnou oblast Pavlova. - Je zapotřebí umožnit zřízení vlastní ČOV a stanovit k tomu pravidla. - Je zapotřebí vytvořit podmínky pro vznik potřebné infrastruktury. - Nesouhlasím se změnou využití plochy parc. č. 1196/9 a 1196/60, vše v k.ú. Pavlov u Dolních Věstonic, kterou obec Pavlov používá jako sběrné místo na smíšenou obytnou. - Nesouhlasím, aby tyto obecní pozemky parc. č. 1196/9 a 1196/60, vše v k.ú. Pavlov u Dolních Věstonic byly zahrnuty do změny financované nebo navrhované Agrifarm Morava, s.r.o. - Obec nemá, kde skladovat své věci a pozemky parc. č. 1196/9 a 1196/60, vše v k.ú. Pavlov u Dolních Věstonic jsou ideálním prostorem. Jsou třeba i ideálním prostorem pro zřízení parkoviště. 2.03 - Nerozumím. 2.04 - Je zapotřebí přijmout pravidla pro regulaci možné zástavby.	
--	--

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

Změnou č. 1 nejsou vymezeny záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR JMK.

14. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND (ZPF) A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA (PUPFL)

14.1. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZPF

Důvody pro zpracování změny č. 1 ÚP Pavlov, přehled dílčích změn a jejich kategorizace z pohledu dopadu do ZPF:

Jednotlivé dílčí změny odrážejí aktuální stav a přirozený vývoj v území, kam patří změna ve funkčním využití části zastavitelné plochy výroby a skladování, aktualizace zastavěného území a oprava tiskových chyb. Z důvodu přehledu o charakteru dílčí změny byly jednotlivé dílčí plochy předběžně vyhodnoceny a uvedeny v následující tabulce:

Způsob identifikace lokalit záboru a rozvojových lokalit v grafické části dokumentace, údaje o celkovém úhrnu záboru ZPF

Změna č.1 ÚP Pavlov řeší soubory dílčích změn, které mohou zahrnovat více zastavitelných ploch, nebo aktualizují zastavěné území. Dílčí změna je označena zkratkou ZM1 a za lomítkem pořadovým číslem (ZM1/01, ZM1/02,...). Jednotlivé zastavitelné plochy jsou označeny písmenem Z a pořadovým číslem, plochy přestavby jsou označeny písmenem P a pořadovým číslem a plochy změn v krajině jsou označeny písmenem K a pořadovým číslem. Plochy přestavby a plochy změn v krajině změna č.1 ÚP Pavlov nevymezuje

Zhodnocení jednotlivých dílčích změn vzhledem k jejich dopadu do ZPF

Tab. 1

identifikace dílčí změny	navrhovaná změna – popis	dopad do ZPF, stručné vyhodnocení
<u>ZM1/01</u>	Změna využití zastavitelné plochy občanského vybavení Z4 O na zastavitelnou plochu <u>smíšenou obytnou Z42 SO</u> v Klentnické ulici.	ano změna způsobu využití zastavitelné plochy – proluka v zastavěném území
<u>ZM1/02</u>	Změny využití území sledující řešení a zaokružování ploch pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu v lokalitě „Nad Jezerem“, která je již součástí platného územního plánu. - Úprava vymezení zastavitelných ploch veřejných prostranství Z40 a Z41 U. - Rozdělení zastavitelné plochy smíšené obytné Z23 SO na dvě části Z23a a Z23b SO. - Vymezení návrhové plochy sídelní zeleně Z59 Z. - Vymezení fragmentů stabilizované plochy SO a rozšíření zastavitelné plochy Z22 SO v důsledku úpravy vymezení navazujících zastavitelných ploch veřejných prostranství. Zrušení podmínky územní studie pro plochu Z23 SO	ano úprava odsouhlasených zastavitelných ploch na východním okraji obce.
<u>ZM1/03</u>	Změny využití území vyplývající ze zpracování územní studie „Pavlov, obytný komplex - přestavba areálu JZD“ do ÚP Pavlov - Změna využití stabilizovaných ploch výroby a skladování v areálu JZD na zastavitelné plochy smíšené obytné Z43 – Z47 SO, bydlení Z49 – Z53 B a rekreace smíšené pro vinné sklepy malovýrobní Z54 – Z55 RS. Pro obsluhu zmíněných ploch veřejnou dopravní a technickou infrastrukturou je vymezena zastavitelná plocha veřejných prostranství Z56 U. - Změna využití stabilizovaných ploch smíšených výrobních na pozemcích p. č. 1141/3 a 1141/6 na zastavitelnou plochu smíšenou obytnou Z48 SO a vymezení návrhové plochy sídelní zeleně Z58 Z pro její odizolování od stávajících ploch smíšených výrobních. - Prodloužení zastavitelné plochy veřejných prostranství Z39 U a vymezení nové zastavitelné plochy veřejných prostranství Z57 U pro napojení areálu JZD na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.	ano dotčeny jsou enklávy zemědělské půdy v zastavěném území v rámci areálu ZD (brownfield)
<u>ZM1/04</u>	Vymezení <u>koridoru KD1</u> pro napojení areálu JZD na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.	ano zábor ZPF vyhodnocen odborným odhadem (koridor pro dopravu)

identifikace dílčí změny	navrhovaná změna – popis	dopad do ZPF, stručné vyhodnocení
ZM1/05	Změna využití stabilizované plochy účelové komunikace na zastavitelnou plochu <u>silniční dopravy Z60 DS</u> pro napojení areálu JZD na veřejnou dopravní infrastrukturu v širších souvislostech	ne dotčena nezemědělská půda
ZM1/06	Změna využití přestavbové plochy občanského vybavení se specifickým využitím P1 OX na zastavitelnou <u>plochu pro nakládání s odpady Z62 TO</u> pro sběrný dvůr	ne dotčena nezemědělská půda
ZM1/07	Vymezení nové zastavitelné <u>plochy technické infrastruktury Z61 TI</u> pro rozšíření stávající ČOV	ano nová zastavitelná plocha
ZM1/08	Oprava tiskových chyb	ne
ZM1/09	Aktualizace zastavěného území	ne

Bonitované půdně ekologické jednotky

Výchozím podkladem pro ochranu zemědělského půdního fondu při územně plánovací činnosti jsou bonitované půdně ekologické jednotky. V území řešeném změnou č. 1 se nachází téměř výhradně zemědělská půda II. třídy ochrany. Zemědělské půdy s vysokou úrovní ochrany (v I. a II. třídě ochrany) jsou v území zastoupeny ve velkém rozsahu, a to i v celém obvodu podél zastavěného území.

Sít' účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a sít' polních cest

Koncepce dopravní obsluhy území není změnou č. 1 měněna. Prostupnost území je zachována a obsluha území je zajištěna.

Informaci o existenci závlah, odvodnění a staveb k ochraně pozemku před erozní činností

Nejsou změnou č.1 ÚP Pavlov dotčeny.

ZDŮVODNĚNÍ VHODNOSTI NAVRŽENÉHO ŘEŠENÍ V POROVNÁNÍ S JINÝMI MOŽNÝMI VARIANTAMI

Dosavadní využití ploch zemědělské a nezemědělské půdy v řešeném území

Zemědělská půda je v řešeném území využita převážně jako orná půda, v severní části jako vinice. Nezemědělská půda se v území nachází jako zastavěné území (ostatní plochy). Změnou č. 1 je dotčena zemědělská půda v návaznosti na zastavěné území, která byla již pro rozvoj obce odsouhlasena v platném územním plánu a změna č.1 upřesňuje a koordinuje využití dle podrobnějšího prověření (územní studie). V případě dílčí změny ZM1/03 se jedná o revitalizaci opuštěného a zpustlého areálu zemědělské výroby, který je již pro zemědělskou činnost neperspektivní. Zde je navržen rozvoj na nezemědělské půdě a zemědělské plochy jsou dotčeny pouze okrajově, a to jako enklávy v zastavěném území. Z nových záměrů, které kladou nároky na zábor ZPF nad rámec odsouhlasených ploch v platném ÚP je dílčí změna ZM1/07, která vymezuje zastavitelnou plochu Z61 pro rozšíření čistírny odpadních vod.

Využití zemědělské půdy na nezastavěných částech stavebních pozemků a enkláv zemědělské půdy v zastavěném území

Nezemědělské plochy jsou změnou č.1 využity v převážné většině dílčích změn, a to v několikanásobném rozsahu, než zemědělské půdy. Viz dále.

Využití ploch získaných odstraněním budov a proluk

Změna č. 1 neřeší novou koncepci. Ta je vyjádřena řešením v platném územním plánu. Jedním z požadavků je zapracování řešení dle územní studie na nevyužívaný areál na jihovýchodní hranici zastavěného území. V důsledku toho převyšují nezemědělské půdy navržené změnou č.1 k revitalizaci (plochy brownfield) velmi výrazně plochy s dopadem do ZPF. V následující tabulce jsou uvedeny plochy, které jsou vymezeny **výhradně** na nezemědělské půdě, v rámci kterých se zemědělská půda nenachází. Lokality, v nichž se zemědělská půda nachází částečně (např. enkláva ZPF, reliktní zemědělská parcela evidovaná katastrem nemovitostí v rámci stavební plochy, apod.), jsou zahrnuty do vyhodnocení ZPF, byť je v nich zastoupení zemědělské půdy pouze okrajové.

Tab.: Lokality vymezené výhradně na nezemědělské půdě:

identifikace	navrhovaný způsob využití	výměra (v ha)
Z43	SO	0.0982
Z45	SO	0.0582
Z46	SO	0.1758
Z47	SO	0.0851
Z48	SO	0.0864
Z50	B	0.4308
Z51	B	0.4316
Z53	SO	0.744
Z55	RS	0.1344
Z57	U	0.0339
Z58	Z	0.0654
Z60	DS	1.0165
Z62	TO	0.2967
výměra celkem		3.6570

Využití ploch, které byly pro potřeby rozvoje sídel orgánem ochrany ZPF již odsouhlaseny v dosavadní schválené dokumentaci

Od doby vydání územního plánu byly využity a zastavěny následující zastavitelné plochy:

identifikace	navrhovaný způsob využití	zastavěná plochy (v ha)
SO - plochy smíšené obytné	Z15 – zastavěno částečně Z16 – zastavěno zcela Z17 – zastavěno zcela	1,3211
O - plochy občanského vybavení	Z6 – zastavěno částečně	1,1807
SV – plochy smíšené výrobní	Z32 – zastavěno zcela Z34 – zastavěno částečně	0,9474
DV – plochy dopravního vybavení	Z28 – zastavěno částečně Z29 – zastavěno zcela	0,3672
Celkem		3,8164

Důsledky navrhovaného řešení na uspořádání ploch ZPF, kterým by měla být s ohledem na § 2 zákona č. 14/1992 Sb. co nejméně narušena krajina a její funkce

Realizací změny nedojde k narušení přírodních krajinných formací.

Ovlivnění hydrologických a odtokových poměrů a stávajících melioračních zařízení v území:

Změna č.1 nenavýšuje podíl zastavitelných ploch, které by ovlivnily hydrologické poměry v území nad rámec vyhodnocený v platném územním plánu. Revitalizací území areálu bývalého zemědělského

družstva dojde navrhovaným řešením ke zlepšení zasakování, a to s ohledem na nutnost respektovat platnou legislativu při nové výstavbě.

Zdůvodnění nezbytnosti vymezení zastavitelných ploch

Dílčí změna ZM1/01

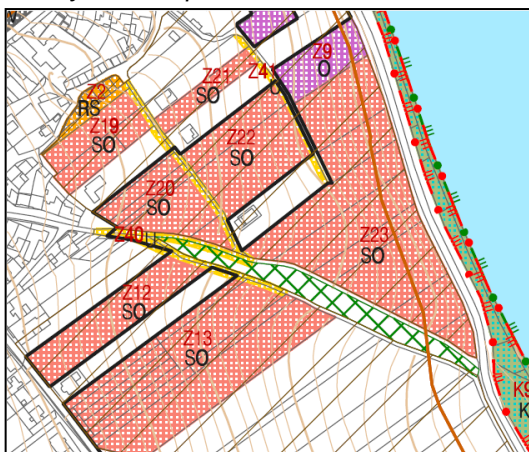
Změna využití odsouhlasené zastavitelné plochy občanského vybavení Z4 (O) na zastavitelnou plochu smíšenou obytnou Z42 SO v Klentnické ulici. Jedná se o enklávu zemědělské půdy (proluku) v zastavěném území. Změna je vymezena na základě vlastníka pozemku, původní záměr na rozšíření ploch občanské vybavenosti již není aktuální. Z důvodu charakteru navazujícího území, kde převažují plochy smíšené obytné je navržena změna na stejnou funkci. Navrhovaný záměr je v souladu s urbanistickou koncepcí, z hlediska dopadu do ZPF se jedná o enklávu ZPF a proluku v zastavěném území. Plocha je v bezprostřední návaznosti na veřejnou infrastrukturu. Navržená změna využití plochy přispěje ke zlepšení podmínek výstavby v obci, kompenzuje již zastavěné plochy smíšené obytné (od vydání ÚP zastavěno cca 1,3 ha). Z hlediska rozvoje obce se jedná o využitelnou plochu bez nutnosti budování veřejné infrastruktury a bez nutnosti složité projektové přípravy jako u ploch vymezených v jihovýchodní části obce.

Dílčí změna ZM1/02

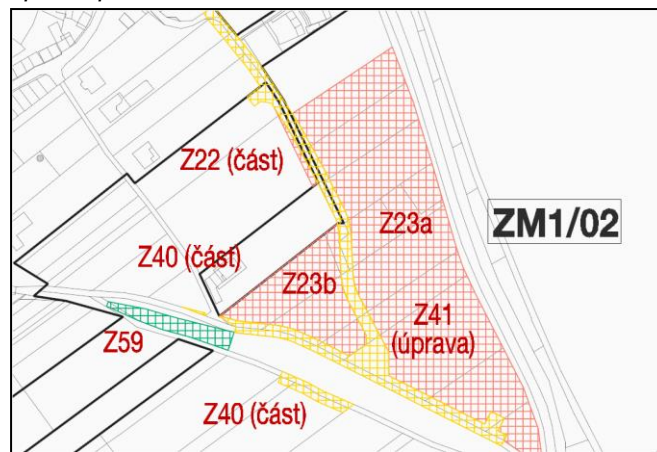
Dílčí změna řeší využití území na jihovýchodním okraji zastavěného území obce v lokalitě „Nad Jezerem“, kde jsou v planém územním plánu vymezeny zastavitelné plochy smíšené obytné a plochy veřejných prostranství zajišťujících jejich obsluhu. Předmětem změny je rozdělení zastavitelné plochy smíšené obytné Z23 SO na dvě části Z23a a Z23b SO a úprava vymezení zastavitelných ploch veřejných prostranství Z40 a Z41 z důvodu zaokrouhování ploch pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a zlepšení obsluhy vymezených ploch. Dále byla v rámci dílčí změny rozšířena zastavitelná plocha Z22 SO na úkor plochy veřejného prostranství Z41. Tyto úpravy jsou provedeny v mezi odsouhlasenými plochami pro bydlení a souvisejícími plochami veřejné infrastruktury a nerozšiřují zábor ZPF mimo odsouhlasené plochy. Tato úprava ploch tedy nepředstavuje nový zábor ZPF nebo změnu využití ploch.

Předmětem záboru ZPF je vymezení nové návrhové plochy sídelní zeleně (Z) Z59. Ta je vymezena na části stávající plochy krajinné zeleně, a je změnou územního plánu navržena z důvodu začlenění do urbanistické struktury města. Zábor ZPF je vymezen z toho důvodu, že se dle katastru nemovitostí jedná o zemědělskou půdu, která však není pro tento účel již dlouhodobě využívána.

Platný územní plán



Úprava ploch řešená dílčí změnou ZM1/02



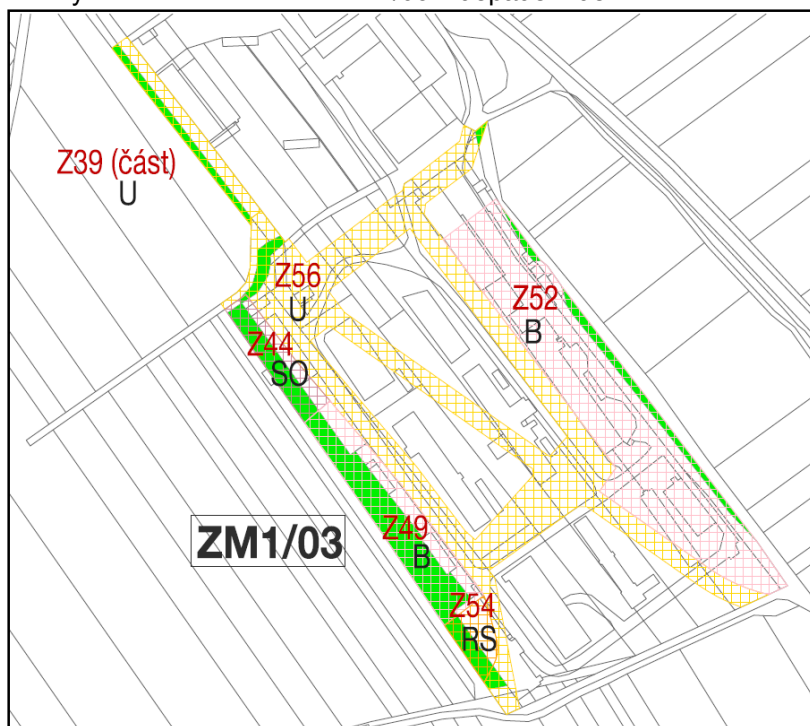
Dílčí změna ZM1/03

Změna využití území vyplývající ze zpracování územní studie „Pavlov, obytný komplex – přestavba areálu JZD“ do ÚP Pavlov. Územní studie řeší změnu využití dlouhodobě nevyužitého areálu na jižním okraji obce. Navrhuje rozčlenění území na plochy pro bydlení, plochy smíšené obytné a plochy pro rekreaci. Součástí řešení i systém ploch veřejných prostranství, které zajišťují obsluhu území. Územní studie zohlednila v návrhu dlouhodobý požadavek a poptávku po typu bydlení a služeb vázaných na specifické prostředí obce Pavlov, které určuje jak kultura vína v celé šíři aktivit, tak rekreační potenciál Novomlýnských nádrží s blízkým přístavem. Pro tento účel je navrženo využít plochu brownfield, kterou tvoří především nezemědělská půda. Předmětem záboru ZPF jsou pak zejména okrajové partie areálu a relikty zemědělské půdy, která nebyla dosud v katastru nemovitostí převedena do ostatních ploch, byť tak byla dlouhodobě využívána. Změnou byly na úkor stabilizovaných ploch výroby a skladování vymezeny zastavitelné plochy smíšené obytné Z43 – Z47 (SO), bydlení Z49 – Z53 (B) a rekreace smíšené pro vinné sklepy malovýrobní Z54 – Z55 (RS). Pro obsluhu zmíněných ploch veřejnou dopravní a technickou infrastrukturou je vymezena zastavitelná plocha veřejných prostranství Z56 U. Dále změna využití stabilizovaných ploch smíšených výrobních na pozemcích p. č. 1141/3 a 1141/6 na zastavitelnou plochu smíšenou obytnou Z48 (SO) a vymezení návrhové plochy sídelní zeleně Z58 (Z) pro její odizolování od stávajících ploch smíšených výrobních.

Prodloužení zastavitelné plochy veřejných prostranství Z39 U a vymezení nové zastavitelné plochy veřejných prostranství Z57 U pro napojení areálu JZD na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

Převážná většina ploch je nezemědělských a i některé zastavitelné plochy jsou vymezeny zcela na nezemědělských půdách. **Do ploch ZPF částečně zasahuje rozšíření zastavitelné plochy Z39 (U) a plochy Z44 (SO), Z49 (B), Z52 (B), Z54 (RS) a Z56 (U).** Ty jsou zřejmé z následujícího obrázku, kde je zeleným podbarvením zvýrazněna zemědělská půda dotčená zábořem ZPF.

Plochy řešené dílčí změnou ZM1/03 s dopadem do ZPF:



Plocha areálu má výměru cca 5,5 ha z čehož dotčená zemědělská půda tvoří cca 0,5 ha. Zemědělská půda není dlouhodobě pro zemědělské účely využívána, je součástí zastavěného území. Z hlediska dopadu do ZPF se jedná o nejvýhodnější řešení, kdy je pro daný záměr využito zastavěného území, a areálu brownfield. Dotčeny jsou zemědělské půdy II. třídy ochrany, avšak převažuje využití nezemědělské půdy a ZPF činí pouze dílčí část území. Realizace daného záměru sníží tlak na převod domů v historické části obce na sezónní nebo víkendové bydlení, čímž dojde k posílení zejména sociálního pilíře rozvoje obce. To představuje veřejný zájem převyšující ochranu zemědělské půdy v zastavěném území, která není pro hospodaření využívána.

Dílčí změna ZM1/04

Dílčí změna vymezuje koridor KD1 pro napojení bývalého areálu JZD na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. Důvodem je zajištění kapacitní obsluhy území a snížení dopravní zátěže zastavěného území, které bude představovat realizace záměru řešeného dílčí změnou ZM1/03. Předpokládaný realný dopad komunikace činí cca 0,3 ha. Dotčena je zemědělská půda II., III. a IV. třídy ochrany. Dotčení chráněných půd tvoří cca 10% navrhované plochy. Koridor je vymezen v místě, kde je intenzita zemědělského využití minimální, nachází se zde plocha zeleně. Toto řešení tak představuje z možných variant napojení nejvýhodnější řešení. Navrhovaný záměr představuje zlepšení obsluhy území v případě plného využití a revitalizace území bývalého JZD. Posílení veřejné infrastruktury v území je veřejným zájmem převyšujícím veřejný zájem ochrany ZPF II. třídy ochrany.

Dílčí změna ZM1/07

Dílčí změna vymezuje novou zastavitelnou plochu technické infrastruktury Z61 (TI) pro rozšíření stávající čistírny odpadních vod (ČOV). Dotčena je zemědělská půda I. a II. třídy ochrany. Navrhované řešení zohledňuje již stávající umístění ČOV a možnosti rozšíření. Vzhledem k rozsahu zemědělské půdy I. nebo II. třídy ochrany v okolí stávající ČOV nelze daný záměr umístit mimo chráněné půdy. Likvidace odpadních vod je veřejným zájmem převyšujícím veřejný zájem ochrany ZPF I. a II. třídy ochrany.

TABELÁRNÍ VYHODNOCENÍ JEDNOTLIVÝCH LOKALIT S DOPADEM DO ZPF

Označení plochy / koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení 3 odst. 1 písm. g)	poznámka
			I.	II.	III.	IV.	V.						
Z44	SO	0,0797		0,0797				0	ne	ne	-	-	
suma		0,0797	0	0,0797	0	0	0	0					
Z49	B	0,2226		0,2226				0	ne	ne	-		
Z52	B	0,0677		0,0677				0	ne	ne	-		
suma		0,2903	0	0,2903	0	0	0	0					
Z54	RS	0,0358		0,0358				0	ne	ne	-		
suma		0,0358	0	0,0358	0	0	0	0					
Z39	U	0,0364		0,0364				0	ne	ne	-	-	
Z56	U	0,0398		0,0398				0	ne	ne	-		
suma		0,0762	0	0,0762	0	0	0	0					
Z61	TI	0,4197		0,4197				0	ne	ne	-		
suma		0,4197	0	0,4197	0	0	0	0					
KD1	DS	0,3000		0,0200	0,0100	0,2700		0	ne	ne	-		
suma		0,3000	0	0,0200	0,0100	0,2700	0	0					
celková suma		1,4773	0	1,1973	0,0100	0,2700	0	0					

14.2. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA PUPFL

Rozvojové plochy řešené změnou č. 1 nemají dopad do PUPFL.

15. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ JEJICH ODŮVODNĚNÍ

BUDE DOPLNĚNO POŘIZOVATELEM

16. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

BUDE DOPLNĚNO POŘIZOVATELEM