

# Územní studie Pavlov

## Aktualizace č. 2

---



---

# Historické centrum včetně ochrany území sídla

Brno  
09 / 2017



## **Územní studie Pavlov, aktualizace č. 2**

### **Historické centrum včetně ochrany území sídla**

Objednatel: **Na Návsi 88, 692 01 Pavlov**  
**Památky jižní Moravy, o.p.s.**  
**Česká 187, 692 01 Pavlov**  
**Obec Pavlov**

Pořizovatel: **Úřad územního plánování,**  
**Náměstí 1, 692 20 Mikulov**

Zpracovatel: **Arch.Design, s.r.o.,**  
**Sochorova 23, 616 00 Brno**  
**Ing. arch. Radoslav Novotný**

**OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI I.:**

1.	<b>VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ</b> .....	5
2.	<b>PAMÁTKOVÁ REZERVACE PAVLOV</b> .....	5
3.	<b>PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ ÚZEMÍ</b> .....	6
3.1.	Koncepce rozvoje historického jádra Pavlova a ochrany jeho hodnot: .....	6
3.2.	Lokality pro stanovení podmínek prostorového a plošného řešení a podmínek využití území .....	7
3.3.	<b>Urbanistické a architektonické zásady v pro lokality A, B:</b> .....	8
3.3.1.	Podmínky ochrany historické urbanistické struktury zástavby řešeného území .....	8
3.3.2.	Podmínky pro ochranu hodnot veřejných prostranství .....	8
3.3.3.	Podmínky stavebně architektonické ochrany staveb .....	9
3.3.4.	Užití materiálů v uliční části objektů .....	11
3.4.	<b>Zásady plošného a prostorového uspořádání území v ÚS Pavlov</b> .....	12
	<b>PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – SM</b> .....	22
	<b>PLOCHY REKREACE SMÍŠENÉ – VINNÉ SKLEPY MALOVÝROBNÍ – RS</b> .....	28
4.	<b>PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ</b> .....	36
4.1.	Krajinný ráz a výstavba.....	36
5.	<b>ODŮVODNĚNÍ</b> .....	38
5.1.	Údaje o způsobu pořízení územní studie .....	38
5.2.	Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších vztahů včetně vyhodnocení souladu s PÚR, ZÚR a územně plánovací dokumentací obce.....	38
5.3.	<b>Komplexní zdůvodnění řešení</b> .....	38
5.3.1.	Všeobecné požadavky pro řešení územní studie.....	41
6.	<b>POJMY, ZKRATKY, PODKLADY:</b> .....	42
7.	<b>TYPICKÁ STÁVAJÍCÍ ZÁSTAVBA HISTORICKÉHO CENTRA – FOTODOKUMENTACE</b> .....	44
8.	<b>NÁVRH REKONSTRUKCE NÁMĚSTÍ (SÚRPMO, 1974)</b> .....	49
9.	<b>POHLEDOVÁ STUDIE ULICE ČESKÉ (ING. ARCH. LIBOR VLČEK, 1990)</b> .....	50



## 1. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území zahrnuje Památkovou rezervaci se souborem lidové architektury v Pavlově (dále jen památková rezervace) a přílehlé plochy zastavěné, zastavitelné a přílehlé vinohrady. Na jihu a jihovýchodě je území památkové rezervace ohraničeno ulicí Klentnickou a 23. dubna, zástavbou severně od ulic Lužní, Podhradní a Na Cimbuři včetně plánované zástavby vinných sklepů na prodloužení ulice Na Cimbuři, zástavba západně od ulice Vinařské. Hranice řešeného území je znázorněna v grafické části.

- A. Zástavba jádra obce s návsi o rozloze 10,6 ha.
- B. Lokalita vinařských domů o rozloze 7,5 ha.
- C. Lokality vinohradů a nezastavěného území severozápadně a jihovýchodně od obce.
- D. Zastavěné a zastavitelné území jihovýchodně od ulice Klentnická, Rudolfa Gajdoše a 23. dubna.
- E. Zastavěné a zastavitelné území smíšené výrobní, výroby a skladování na místě bývalého zemědělského areálu a jižně od obce.

## 2. PAMÁTKOVÁ REZERVACE PAVLOV

**Památková rezervace** - území, jehož charakter a prostředí určuje soubor nemovitých kulturních památek, popřípadě archeologických nálezů, může vláda České republiky nařízením prohlásit jako celek za památkovou rezervaci a stanovit podmínky pro zabezpečení její ochrany. Tyto podmínky se mohou v potřebném rozsahu vztahovat i na nemovitosti na území památkové rezervace, které nejsou kulturními památkami (zákon č. 20/87 o státní památkové péči).

**Ochranné pásmo** - Vyžaduje-li to ochrana nemovité kulturní památky nebo jejího prostředí, vydá obecní úřad obce s rozšířenou působností po vyjádření odborné organizace státní památkové péče územní rozhodnutí o ochranném pásmu a určí, u kterých nemovitostí v ochranném pásmu, nejsou-li kulturní památkou, nebo u jakých druhů prací na nich, včetně úpravy dřevin, je vyloučena povinnost vyžádat si předem závazné stanovisko podle § 14 odst. 2; tato povinnost je vyloučena vždy, jde-li o stavbu, změnu stavby, udržovací práce, umístění nebo odstranění zařízení, jejichž provedením se nezasahuje žádným způsobem do vnějšího vzhledu této nemovitosti. Obecní úřad obce s rozšířenou působností může v ochranném pásmu omezit nebo zakázat určitou činnost nebo učinit jiná vhodná opatření na základě závazného stanoviska dotčeného orgánu.

Nařízením vlády č.127/1995Sb. ze dne 24.5.1995 o prohlášení území ucelených částí vybraných měst a obcí s dochovanými soubory lidové architektury za památkové rezervace byla vyhlášena **Památková rezervace se souborem lidové architektury v Pavlově** zapsaná v Ústředním seznamu kulturních památek pod číslem rejstříku 1103.

Řešené území je z převážné části tvořeno urbanizovanými plochami vinných sklepů a venkovských usedlostí. Nezastavitelné plochy tvoří plochy sídelní zeleně a veřejná prostranství. Veřejná prostranství je nutné ochránit. Dodržení historické urbanistické struktury je nezbytnou podmínkou pro využití území.

Územní regulativy památkové rezervace musí zajistit zachování charakteru historického území, které kromě hlavní funkce k bydlení bylo určeno pro zemědělskou a drobnou vinařskou výrobu s typickými stavbami nadsklepnicích domů a vinných sklepů s velkým zastoupením historicky ceněných a chráněných objektů a prostorů.

Předmětem státní památkové ochrany na území této památkové rezervace jsou:

- a/ Její historický půdorys a jemu odpovídající prostorová a hmotová skladby i architektonický ráz.
- b/ Nemovité kulturní památky, uvedené v Ústředním seznamu kulturních památek.
- c/ Ostatní nemovité objekty, dotvářející prostředí zóny, nezastavěné pozemky, komunikací, návesního prostoru a zeleně.

Podmínky ochrany slouží k cílovému usměrňování stavebních a ostatních činností v řešeném území tak, aby zůstala zachována historická prostorová struktura, půdorys a obraz památkově chráněného území v jeho plném rozsahu. Účelem regulačních zásad je zachování dochovaných kulturních hodnot, jako například tradičního rázu řešeného území a jejich věrohodná prezentace (využití tradičních materiálů, technologie

a typických lokálních stavebních prvků). Zásady uspořádání řešeného území jsou převzaty z ÚP obce Pavlov, na který navazují v členění na plochy zastavitelné a plochy nezastavitelné a ve vymezení jejich základních urbanistických funkcí, členěných na plochy s rozdílným způsobem využití.

Funkční využití jednotlivých parcel je vyjádřeno v textové části a v hlavním výkrese grafické části územní studie historického centra Pavlova. Předmětem územní studie je především funkční a prostorová regulace řešeného území uvnitř ploch s rozdílným způsobem využití, zaměřená zejména na žádoucí vlastnosti území zachovávaného a přestavovaného. Regulativy obsahují závazná pravidla, která omezují, vylučují, popř. podmiňují umístění staveb, využití území nebo opatření v území a stanoví zásady pro jeho uspořádání.

**Ochranné pásmo souboru lidové architektury** bylo vyhlášeno dne 12. 04. 1991 podle § 17 zák. č. 20/87 Sb. Za účelem zabezpečení zvýšené památkové ochrany kulturně-historických hodnot a urbanistické struktury sídla a památek lidové architektury a platí zde zvláštní ochranný režim.

Jsou zde uvedena především tyto podmínky ochrany, které platí pro ochranné pásmo i památkovou rezervaci:

- a/ Veškerá stavební činnost včetně demolic, jakož i zásahy do veřejné zeleně v ochranném památkovém pásmu musí být předem konzultovány a odsouhlaseny orgány státní památkové péče, kterými jsou úřad obce s rozšířenou působností Mikulov a Národní památkový ústav, územní odborné pracoviště v Brně.
- b/ Veškerá územně plánovací dokumentace musí být projednána a schválena orgány státní památkové péče a ochranné pásmo musí být v této dokumentaci zohledněno.
- c/ V ochranném pásmu nelze umisťovat stavby a zařízení, které by svou povahou narušovaly nebo ohrožovaly životní prostředí a stavební památkový fond.
- d/ Při posuzování stavební činnosti v ochranném pásmu se bude dbát především:
  - na půdorysné uspořádání historické zástavby s možným zastavěním ploch na místě již dříve zaniklých objektů, nikoliv za tímto účelem nově demolovaných
  - na dodržování architektonicky hodnotného způsobu zástavby
  - na dodržování výškové hladiny zástavby
  - na řešení střechy a materiálu střešní krytiny (krov pouze sedlový nebo valbový, krytina tašková, pálená)
  - na hmotové řešení objektu a architektonické členění fasády

Cílem je zachování historických hodnot nejstaršího jádra obce.

**Kulturní památky** se nacházejí na území památkové rezervace se souborem lidové architektury. Při úpravách památkově chráněných objektů musí být postupováno v souladu s ustanoveními zákona č. 20/87 o státní památkové péči. Výčet kulturních památek se nachází v kap. 5.3 Komplexní odůvodnění řešení.

### 3. PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Podmínky a regulativy vyplývající z Územní studie Pavlov – historické centrum včetně ochrany území sídla jsou závazné pro nově vznikající stavby a rekonstrukce stávajících staveb v řešeném území.

#### 3.1. KONCEPCE ROZVOJE HISTORICKÉHO JÁDRA PAVLOVA A OCHRANY JEHO HODNOT:

- a/ Využívání a rozvoj tradičních aktivit v území v prostředí s výjimečnými kulturními a přírodními hodnotami.
- b/ Stabilizace osídlení, zlepšení standardu bydlení, rozvoj tradičního vinařství.
- c/ Přiměřený rozvoj rekreace a turistické infrastruktury, tak aby nedošlo ke znehodnocení turisticky atraktivního území.
- d/ Rozvoj drobného podnikání a služeb v plochách obytných smíšených.
- e/ Kvalitní životní prostředí v blízkosti CHKO Pálava a těsnou vazby na okolní přírodu.
- f/ Ochrana památkové podstaty sídla a historického jádra obce.
- g/ Ochrana významných stavebních dominant a průhledů.

h/ Ochrana krajinného rázu sídla.

## 3.2. LOKALITY PRO STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO A PLOŠNÉHO ŘEŠENÍ A PODMÍNEK VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Řešené území je z převážné části tvořeno urbanizovanými plochami venkovských usedlostí a vinohradnických staveb. Nezastavitelné plochy tvoří plochy sídelní zeleně a veřejná prostranství. Veřejná prostranství je nutné ochránit. Dodržení historické urbanistické struktury je nezbytnou podmínkou pro využití území. Je nepřipustné stavby přestavovat formou scelování sousedních objektů nebo vytváření monobloků zastavováním přilehlých dvorů a zahrad.

Kromě památkově chráněných objektů je důležitá ochrana i ostatních objektů, které tvoří památkovou rezervaci a které svou prostorovou formou a vnějším výrazem jsou hodnotnou součástí památkově chráněného území a podílí se na vytváření urbanistické struktury obce a jejích veřejných prostranství. Architektonický výraz domů má rozhodující vliv na jejich působení ve veřejném prostoru, je potřeba chránit historicky vyvinutý ráz zástavby považované jako dědictví historie. Pro zachování hodnot památkové rezervace je nezbytné respektování hlavních zásad při přestavbách objektů a dostavbách proluk s cílem zachovat měřítko a prostředí památkové rezervace s vyloučením cizorodých architektonických prvků.

### Lokalita A

Pro účely stanovení podmínek je řešené území rozděleno na lokalitu A se zachovalými venkovskými usedlostmi v prostoru návsi a lokalitu B se souborem vinohradnických staveb (prostor západně od ulice České k Pálavě, dříve zóna vinné sklepy). Jádrem **lokality A** je tvořeno zástavbou návsi. Jejimi charakteristickými stavebními prvky jsou např. zděné římsy, arkádové náspí, vstupní brány s nadpražím. Slouží primárně k bydlení.

### Lokalita B

**Lokalita B** vznikla s rozvojem vinařství a zahrnuje vinařské domy, sklepy a lisovny. Pro tuto lokalitu je charakteristická dynamika zástavby se střídáním prostor určených pro potřeby vinařů – vinné sklepy, lisovny a samostatně přístupné obytné místnosti v patře. U patrových vinařských domů je charakteristické střídání štítové a okapové orientace.

### Lokalita C

**Lokalita C** zahrnuje nezastavěné území severozápadně a jihovýchodně od obce. Charakteristické je zde zemědělské využití - umístění vinohradů a ovocných sadů. Součástí jsou plochy zeleně včetně prvků ÚSES.

### Lokalita D

Lokalita D zahrnuje zastavěné a zastavitelné území obce mimo území památkové rezervace a severozápadní části ulice Rudolfa Gajdoše. Při návrhu zástavby na území určeném územním plánem k nové zástavbě je požadováno zohlednit požadavky krajinného rázu.

### Lokalita E

Areály smíšené výrobní, výroby a skladování na místě bývalého zemědělského areálu a jižně od obce.

Zemědělský areál na jihovýchodě obce působí spíše negativně v dálkových pohledech. Je nutné dodržet podmínky ochrany krajinného rázu.

Níže uvedené požadavky na stavební činnost v památkové rezervaci je nutno považovat za všeobecné zásady k této činnosti, které mohou sloužit jako informace pro širší veřejnost při přípravě na stavbu, rekonstrukci nebo práce považované za údržbové na objekt v památkové rezervaci.

**Stabilizované zastavěné území** je ta část zastavěného území obce, kde územním plánem stanovené využití území vyjadřuje jeho dosavadní charakter a potvrzuje jej. Jedná se o území, ve kterých se stávající účel využití území nebude významně měnit (podmínky využití území jsou víceméně shodné se současným stavem).

Ve stabilizovaném území lze intenzitu využití území postupně měnit, pokud to specifikace prostorového uspořádání umožní a za předpokladu dostatečné kapacity veřejné infrastruktury.

Ve stabilizovaném území se za předpokladu respektování podmínek využití území a prostorového uspořádání pro příslušný typ plochy připouští:

- a/ dostavba proluk
- b/ výstavba souvisejících drobných staveb
- c/ doplnění dopravní a technické infrastruktury
- d/ doplnění veřejných prostranství

### 3.3. URBANISTICKÉ A ARCHITEKTONICKÉ ZÁSADY V PRO LOKALITY A, B:

Prvořadá je ochrana památkové podstaty sídla, tvořená památkovou rezervací se souborem lidové architektury. V ní je třeba chránit mimo legislativní ochrany i hodnotné doplňující objekty a prostory včetně tradiční zeleně.

Mimo historickou zástavbu je třeba chránit a v dalších stupních projektové dokumentace respektovat a rozvíjet mj. průhledy, rozhledové body a dálkové pohledy na hlavní dominanty území, jimiž jsou zřícenina hradu Děvičky, věž kostela sv. Barbory. Při zástavbě je nutné respektovat stavební hranice.

#### 3.3.1. PODMÍNKY OCHRANY HISTORICKÉ URBANISTICKÉ STRUKTURY ZÁSTAVBY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Pro památkovou rezervaci je charakteristická centrální část obce kolem protáhlé ulicové návsi se souborem zachovalých venkovských usedlostí a dominantou farního kostela sv. Barbory, na kterou navazuje lokalita vlnařských domů a vinných sklepů na ulici České a Vinařské s barokním hřbitovem. Podmínky pro urbanistickou strukturu:

- a/ Respektovat **historické kompoziční osy a pohledy**, pohledové uplatnění **urbanistických a krajinných dominant** v obraze památkového území při jeho vnímání z prostoru vesnické památkové rezervace (zřícenina Dívčí hrady, silueta Pálavy), ale i vnější z dálkových pohledů (pohledy z Pálavy). Viz výkres č. 3. Urbanistické řešení.
- b/ **Zachovat historickou urbanistickou strukturu** danou půdorysnými liniemi urbanistických bloků a urbanistických prostorů (náves, ulice), dodržet historické stavební čáry.
- c/ Respektovat **historickou půdorysnou skladbu zástavby** - umístění jednotlivých staveb na jejich parcelách, míru zastavěnosti, umístění ve vztahu k sousedním stavbám (pravidelnost řazení, vzájemné odstupy) a ve vztahu k veřejné komunikaci či prostoru (orientace staveb, poloha vstupu vůči terénu, osazení objektu aj.).
- d/ Nepřipustit vytváření nových dominant.
- e/ Zachovat tradiční **průchody mezi ulicemi a objekty** a pěší trasy.
- f/ Zástavba navrhovaná na vnějším okraji zástavby musí být orientována nezastavěnou částí parcely do volné krajiny.
- g/ Není přípustná výstavba nových obytných objektů v zahradách stávajících domů bez přímého přístupu z veřejného prostranství.
- h/ **Garáže** – neumísťovat v uliční frontě, ale integrovat uvnitř vnitrobloku – sedlové střechy, pálená krytina, pro tyto objekty platí stejné regulační zásady, jako pro ostatní objekty památkové rezervace.

#### 3.3.2. PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

- a/ **Drobná architektura** – pečlivě zvážit tak, aby tvar a materiál odpovídaly danému prostředí – preference přírodní materiály cihly režné nebo omítané, kámen, dřevo.
- b/ **Mobiliář (lavičky, odpadkové koše)** tvar a materiál musí odpovídat danému prostředí – preference dřeva, kombinace kov/dřevo.
- c/ **Veřejné osvětlení** – na stožárech s výškovou hladinou maximálně 350cm přizpůsobenou nízkopodlažní zástavbě.
- d/ **Reklamní zařízení** tvar a materiál odpovídající danému prostředí – preference, dřevo, kovářské výrobky.
- e/ **Označení provozoven** – tvar a materiál odpovídající danému prostředí – preference dřevo, kov.



- f/ **Parkování** – je možné podél komunikací nebo na vlastním pozemku, je nepřipustné navrhovat nová veřejná parkoviště, (stávající parkoviště na ul. Podhradní, Lužní u kulturního domu, Rudolfa Gajdoše, u hřbitova).
- g/ **Restaurační předzahrádky** – tvar a materiál odpovídající danému prostředí – preference dřevo.
- h/ **Venkovní pergoly** – tvar a materiál odpovídající danému prostředí – preference dřevo, porostlé vinnou révou.
- i/ **Zeleň na veřejných prostranstvích** a prvky urbanistické kompozice (historických koncepčních výsadeb – vhodné prostorové uspořádání a druhová skladba výsadeb (místní druhy dřevin - listnaté stromy, ovocné stromy, jehličnany jsou nevhodné). Pro sadové úpravy v centrální části doporučujeme respektovat dokumentaci Sadové a vegetační úpravy centra obce Pavlov (Ing. M. Polachová, 2009).
- j/ **Předzahrádky** – doporučená výsadba trávniky, vinná réva vedená na hlavu, keřové výsadby, živé ploty do výšky 1 m (doporučeny kvetoucí keře, např. růže), solitérní ovocné, listnaté stromy spíše směrem k budovám, místní druhy dřevin; při výsadbě respektovat ochranná pásma inženýrských sítí. Nevhodné jsou jehličnany a stálezelené barevně panašované listnaté dřeviny.
- k/ **Vedení (telefonu, elektřiny)** v prostoru návsi, ulice České a Na Cimbuří bude kabelizováno. Vzdušné vedení elektřiny a jiných kabelů je nepřipustné. V památkové rezervaci nelze stavět žádné rozvodny a pilíře (HUP, Telecom) narušující svým provedením historický prostor.

### 3.3.3.      **PODMÍNKY STAVEBNĚ ARCHITEKTONICKÉ OCHRANY STAVEB**

Pro venkovské usedlosti na návsi, které pocházejí z 18. století, jsou typické rysy barokní architektury inspirované prostředím nedalekého Mikulova, charakteristickými stavebními prvky jsou např. zděné římsy, arkádové náspí, vstupní brány s nadpražím. Slouží primárně k bydlení.

Pro soubor nadsklepních vinařských domů v České ulici je typické, že stavby jsou orientovány štítem do ulice, okapově stavěné jsou jen ty mladší z 19. století. V přízemí je obvykle lisovna a sklep, které jsou přístupné z ulice, byt tvoří patro nad lisovnou a má samostatný vchod. Sklepy jsou vyzděné cihlovou klenbou, prostorné lisovny jsou valeně zaklenuté nebo mají ploché trámové stropy. Obytnou část v patře tvoří komora a černá kuchyně, přední část domu zabírá jízdna. Bohatě zdobené fasády nesou typické znaky barokního nebo ještě staršího stavitelství – bosovaná nároží, šambrány kolem oken, volutové štíty či niky se soškami světců.

**Objemové regulativy - zohlednění hmotových charakteristik** typických pro území Pavlova (měřítko zástavby, podlažnost, tradiční tvary střech)

- a/ Studie a níže uvedené regulativy platí pro veškerou stavební činnost v řešeném území vymezeném ve výkrese č. 2..
- b/ **Dostavba proluk** – zohlednit průhledy, hmotové měřítko, historickou parcelaci včetně půdorysných stop zaniklých objektů. Dostavba proluk mezi vinařskými domy v lokalitě B – dodržet vzhledově proporce vinařského domu (viz např. fotografie č. 9, 12 – 1. PP - původně vstup do sklepa nebo lisovny, 1. NP a podkroví).
- c/ **Výšková hladina zástavby** – přizpůsobit výšku objektů okolní zástavbě (maximálně 2 nadzemní podlaží s možností využití podkroví).
- d/ **Výška hřebene střech** – výška eventuelních novostaveb v souvislé zástavbě nesmí převyšovat spojnicí hřebenů sousedních stávajících hlavních objektů o více než 50 cm.
- e/ **Tvar a sklon střech do uliční části** – střechy sedlové o sklonu 40-45° se symetrickým štítem.
- f/ **Střechy do dvora** - pro objekty, které se neuplatňují v uliční frontě je přípustná i pultová střecha s pálenou krytinou o sklonu odpovídajícím střechám sedlového tvaru.
- g/ **Výška nástupu do domu** v návaznosti na tradiční objekty.
- h/ **Půdní vestavby** – půdní nadezdívka max. výšky 80 cm, doporučena střešní okna (80/120 cm ne sdružená), přípustné vikýře v tradičním tvarosloví (do ulice tvar volského oka max. šířky 120 cm, výšky 50 cm, malé plechové vikýře; do dvora 1 vikýř tvaru a velikosti naskladňovacího vikýře). Na základě individuálního posouzení lze vyloučit provádění osvětlovacích otvorů ve střešních rovinách orientovaných do veřejného prostranství či jinak pohledově exponovaných. Zároveň lze vyloučit půdní vestavby v případě staveb s hodnotnými historickými krovky. Nepřipustné jsou pásové vikýře, balkony, lodžie a nadzemní terasy.

- i/ **Charakter zástavby** – orientace štítů je možná podélně i kolmo k uliční čáře s ohledem na historické souvislosti a dostupné historické prameny.
- j/ **Dvorní přístavby** – analogie hospodářských objektů (viz fotografie č. 35, 36).
- k/ **Nástavby** nad lisovny – nutné individuální posouzení orgánu památkové péče.
- l/ Návrh **nových sklepů** západně od komunikace p.č. 5139 v trati „Pod Pannama“ – lisovny bez nástaveb s přístupem v úrovni terénu.
- m/ **Vnitrobloky** – pohledově exponované z míst rozhledu, dodržení střech z pálené krytiny, objemově analogicky s tradičními hospodářskými objekty.
- n/ **Prostorové fasádní prvky** – balkony, lodžie, arkýře jsou nepřipustné v uliční části.
- o/ **Tvary a členění oken** - okna u obytných místností - otvíravá, ne výklopná, dřevěná dvoukřídlová obdélníková na výšku (max. rozměr 90/130 cm), osazení okenních rámců v líci nebo s menším zapuštěním, u historických objektů členěná.
- p/ **Technická zařízení, televizní a satelitní antény** – umisťovat mimo pohledově exponované plochy průčelí a střech. **Sluneční kolektory, fotovoltaické panely** nejsou přípustné..
- q/ **Mobilní stavby** - např. pro ubytování a garážování jsou nepřipustné.

### 3.3.4. UŽITÍ MATERIÁLŮ V ULIČNÍ ČÁSTI OBJEKTŮ

Povinné je užití konstrukčních a materiálových charakteristik typických pro historické stavby na území Pavlova (barevnost, materiálová skladba a tvary historických architektonických prvků)

- a/ **Materiál střešních krytin** – pálená rezná krytina, cementová maloformátová krytina, u historických objektů je doporučeno podmazání hřebenáčů. Nepřípustné jsou betonové krytiny, vlnitý eternit, plasty, asfaltové šablony a prefabrikované plechové tvarovky.
- b/ **Komíny** – omítané.
- c/ **Vstupní schodiště** –pískovec, vápenec, cihly nebo ekvivalentní výrobky na bázi cihel.
- d/ Nepřípustné je předsunutě lehké schodiště bez podstupnic.
- e/ **Okna** – obdélníková osazená na výšku, dřevěná; kovová a plastová jsou nepřipustná , při rekonstrukci a udržovacích pracech výměna třídílných oken – náhrada horizontálních za vertikální. Nepřípustné jsou francouzská okna a luxfery jako výplně otvorů.
- f/ **Dveře** pohledově uplatněné v uliční fasádě – dřevěné dveře včetně zárubně, kovové a plastové jsou nepřipustné.
- g/ **Vrata** – pouze dvoukřídlová dřevěná vrata.
- h/ **Vnější protisluneční clony** – venkovní žaluzie a rolety jsou nepřipustné.
- i/ **Dekorační prvky v průčelí** - žádoucí je zachování historické výzdoby fasád, vyhnout se provádění novotvarů.
- j/ **Materiály a barevnost průčelí, omítky** – měkké omítky s texturou na bázi vápna, barvy vápenné, s minerálními pigmenty, silikátové (vyloučeny jsou akrylátové barvy a plastické omítky), v barevném ladění nekонтрастním k okolí (používat především pastelové tóny barev).
- k/ **Sokly budov** – užití obkladů je nepřipustné.
- l/ **Ploty** – ve spádnicí, ne výškové odskoky; **materiál** – zděné s vápenným nátěrem, hřeben šikmý zakrytý cihlou nebo pálenou taškou, ploty z pletiva; nepřipustné je užití betonu, oplechování, dílců a prefabrikátů.
- m/ **Opěrné zídky** – doporučeno použití vápence a pískovce eventuelně prokládaného reznými starými cihlami, rezné zdivo ze starých cihel, omítané zdivo.
- n/ **Povrchy veřejných prostranství, příjezdové cesty** – v případě obnovy dlažeb použít tradiční materiály, vzory a velikosti, povrchy terénu mimo veřejné komunikace nemohou být z netradičních materiálů (například živice, litý beton). Historická dlažba bude zachována - dlažba z cihel, žulových kostek, vápence, betonových kostek (20x20 cm); vydlážděny budou jen vstupy, zelené plochy budou zachovány . Na okapové chodníky bude užit vápencový kámen nebo pálené cihly.
- o/ **Technické prvky** – například elektrické a plynové rozvodné panely a skříňe umísťovat mimo průčelí a fasády do veřejných prostorů.
- p/ **Římsy** - pouze omítané.
- q/ **Dřevo** - dřevěné podbití a obložení fasád je nepřipustné.

### 3.4. ZÁSADY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ V ÚS PAVLOV

Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití vycházejí z návrhu Územního plánu Pavlov s omezením některých podmínek pro specifické území historického jádra.

**ÚČEL VYUŽITÍ MŮŽE BÝT VE VŠECH PLOCHÁCH V KONKRÉTNÍCH PŘÍPADECH NEPŘÍPUSTNÝ, JESTLIŽE ZÁMĚR NA ZMĚNU VYUŽITÍ:**

- a/ Počtem staveb, kapacitou, polohou, stavebním objemem, rozlohou nebo účelem odporuje charakteru předmětné plochy.
- b/ Může být zdrojem narušení pohody a kvality prostředí (závad nebo vlivů, které dle charakteru lokalit jsou neslučitelné s pohodou v lokalitě samotné nebo v jejím okolí).
- c/ Má negativní vliv na okolí památkové rezervace, kulturních památek a jejich prostředí, a to i v rozsahu širších vazeb (např. mimo vlastní území památkové rezervace).
- d/ Nemá zajištěno odpovídající dopravní napojení a odstavování vozidel.
- e/ Nemá zajištěno odpovídající napojení na inženýrské sítě.

#### PODMÍNKY PRO LOKALITU A:

##### **PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – O**

##### **PODMÍNKY Z ÚZEMNÍHO PLÁNU:**

##### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

- Plochy občanského vybavení, které jsou součástí zařízení veřejné infrastruktury a plochy využívané pro činnosti, děje a zařízení související s občanským vybavením komerčního charakteru.

##### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- pozemky staveb a zařízení občanského vybavení sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, lázeňství, ochranu obyvatelstva
- pozemky staveb a zařízení pro obchodní prodej, ubytování, stravování, služby, tělovýchovu a sport, vědu a výzkum
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury, veřejných prostranství (komunikace pro pěší a cyklisty)
- sídelní zeleň různých forem (např. veřejná, vyhrazená, zahrady, izolační)

##### **PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- bydlení za podmínky, že funkce občanského vybavení zůstane převažující funkcí v dané lokalitě
- chráněné prostory, definované platným právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví, lze umístit pouze do ploch, v nichž bude v rámci územního řízení prokázáno splnění hygienických limitů hluku a vibrací, stanovených platnými právními předpisy

##### **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- jakékoliv jiné využití, než je stanoveno v hlavním, přípustném nebo podmíněně přípustném využití území

### PODMÍNKY ÚZEMNÍ STUDIE:

#### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- stavby, které mají více jak 12 lůžek k ubytování
- stavby k ubytování, které mají velikost pozemku menší jak 1200 m<sup>2</sup>

### PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – SO

#### PODMÍNKY Z ÚZEMNÍHO PLÁNU:

##### HLAVNÍ VYUŽITÍ

- Plochy jsou určeny pro bydlení, dále pro občanské vybavení a podnikatelské aktivity (drobná výroba, služby a řemesla).

##### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- pozemky staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci, pozemky občanského vybavení, tělovýchovy a sportu a veřejných prostranství a dále pozemky související dopravní a technické infrastruktury

##### PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- pozemky staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, například rekreační zařízení, nerušící výroba a služby, zemědělství, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území; v rámci územního řízení pro konkrétní záměr bude prokázáno splnění hygienických limitů hluku a vibrací, stanovených platnými právními předpisy

##### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- jakékoliv jiné využití, než je stanoveno v hlavním, přípustném nebo podmíněně přípustném využití území
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech (vyloučení negativních účinků bude prokázáno v územním řízení)

### PODMÍNKY ÚZEMNÍ STUDIE:

#### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- stavby, které mají více jak 12 lůžek k ubytování
- stavby k ubytování, které mají velikost pozemku menší jak 1200 m<sup>2</sup>

### PLOCHY REKREACE – R

#### PODMÍNKY Z ÚZEMNÍHO PLÁNU PAVLOV:

##### HLAVNÍ VYUŽITÍ

- Plochy využívané pro činnosti, děje a zařízení sloužící k uspokojování rekreačních potřeb občanů a zajištění podmínek pro rekreaci.

##### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- pozemky staveb pro hromadnou rekreaci
- pozemky staveb pro rodinnou rekreaci
- pozemky staveb veřejných tábořišť
- pozemky staveb souvisejícího občanského vybavení
- rekreační louky, dětská hřiště
- pozemky veřejných prostranství

- zeleň různých forem (např. veřejná, vyhrazená, izolační, krajinná)

#### PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- pozemky související dopravní a technické infrastruktury, které nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše a jsou slučitelné s rekreačními aktivitami
- chráněné prostory, definované platným právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví, lze umístit pouze do ploch, v nichž bude v rámci územního řízení prokázáno splnění hygienických limitů hluku a vibrací, stanovených platnými právními předpisy

#### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- jakékoliv jiné využití než je stanoveno v hlavním, přípustném nebo podmíněně přípustném využití území

#### PODMÍNKY ÚZEMNÍ STUDIE:

##### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- stavby, které mají více jak 12 lůžek k ubytování
- stavby k ubytování, které mají velikost pozemku menší jak 1200 m<sup>2</sup>

#### PLOCHY SÍDELNÍ ZELENĚ - Z

##### PODMÍNKY Z ÚZEMNÍHO PLÁNU:

##### HLAVNÍ VYUŽITÍ

- Parkově upravené plochy zeleně s odpovídající druhovou skladbou dřevin, které plní funkci kompoziční a odpočinkovou a slouží pro krátkodobou rekreaci obyvatel, případně izolační zeleň.

##### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- pozemky veřejně přístupné zeleně
- pozemky izolační zeleně
- pozemky pro pěší pohyb a cyklostezky
- objekty, stavby a zařízení, které tvoří doplňkovou funkci, například altány, pergoly, veřejná WC, kiosky, dětská hřiště, vodní prvky a plochy, naučné stezky

##### PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- veřejná prostranství v případě, že nedojde k potlačení funkce hlavní
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury, například parkovací plochy, manipulační plochy, místa pro kontejnery, obslužné komunikace v případě, že nedojde k potlačení hlavního využití a nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše a jsou slučitelné s odpočinkovými aktivitami

##### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- jakékoliv jiné využití, než je stanoveno v hlavním, přípustném nebo podmíněně přípustném využití území

#### PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – U

##### PODMÍNKY Z ÚZEMNÍHO PLÁNU:

##### HLAVNÍ VYUŽITÍ

- Plochy, které jsou přístupné každému bez omezení. Zprostředkovávají bezpečně přístupná veřejná prostranství v zastavěném území a zastavitelných plochách.

### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- návsi, chodníky, ulice s úpravami reagujícími na intenzivní pohyb pěších, zastávky a zálivy hromadné dopravy
- odstavné a parkovací plochy, cyklistické stezky
- veřejná zeleň
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury

### PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- zařízení a aktivity, např. altány, veřejná WC, půjčovny sportovního vybavení, občerstvení s venkovním posezením, tržiště, dětská hřiště apod., v případě, že svou funkcí a architektonickým výrazem nejsou v rozporu s posílením funkce centra obce a svým charakterem odpovídají významu území
- jakékoliv jiné využití, než je stanoveno v hlavním, přípustném nebo podmíněně přípustném využití území

## **PLOCHY DOPRAVNÍHO VYBAVENÍ – DV**

### PODMÍNKY Z ÚZEMNÍHO PLÁNU:

#### HLAVNÍ VYUŽITÍ

- Plochy slouží zpravidla k zajištění služeb pro dopravu.

#### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- parkovací stání
- silnice, náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty
- služby pro motoristy
- plochy pro pěší a cyklisty, odpočívadla, různé formy zeleně, např. izolační zeleň
- zálivy zastávek hromadné dopravy
- protihluková opatření

#### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- jakékoliv jiné využití než je stanoveno v hlavním a přípustném využití území

## **PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY SILNIČNÍ – DS**

### PODMÍNKY Z ÚZEMNÍHO PLÁNU PAVLOV:

#### HLAVNÍ VYUŽITÍ

- Plochy slouží zpravidla k zajištění dopravní dostupnosti a pro obsluhu řešeného území dopravní infrastrukturou.

#### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- silnice, náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty
- plochy pro pěší a cyklisty, různé formy zeleně, např. izolační zeleň
- zálivy zastávek hromadné dopravy, odpočívadla, protihluková opatření
- odstavná a parkovací stání

#### PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- řadové garáže

## NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- jakékoliv jiné využití, než je stanoveno v hlavním, přípustném nebo podmíněně přípustném využití území

## VODNÍ PLOCHY A TOKY – N

### PODMÍNKY Z ÚZEMNÍHO PLÁNU:

#### HLAVNÍ VYUŽITÍ

- Zahrnuje plochy vod tekoucích a stojatých s přístupnou vodní hladinou se zvláštním estetickým významem pro utváření krajinného rázu území.

#### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- činnosti a zařízení související s vodohospodářskými poměry v území a koloběhem vody v přírodě
- výstavba vodních ploch
- revitalizace toků a protipovodňová opatření
- územní systém ekologické stability

#### PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- činnosti a zařízení související s rybářstvím v případě, že budou minimalizovány negativní dopady do vodního režimu – čistoty vod

#### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- jakékoliv jiné využití, než je stanoveno v hlavním, přípustném nebo podmíněně přípustném využití území

## OBECNÉ PODMÍNKY ÚZEMNÍ STUDIE PRO LOKALITU A:

### PARKOVÁNÍ:

Každá stavba vč. rekonstrukcí a přestaveb musí mít zajištěn počet parkovacích stání dle ČSN.

### ZASTAVĚNOST:

- V zastavitelných plochách dle podmínek ÚP
- V současně zastavěném území respektovat stávající zastavěnost, popřípadě nezvyšovat zastavěnost nad 30 % plochy pozemku,

## **PODMÍNKY PRO LOKALITU B:**

## PLOCHY REKREACE SMÍŠENÉ – VINNÉ SKLEPY MALOVÝROBNÍ – RS

### PODMÍNKY Z ÚZEMNÍHO PLÁNU:

#### HLAVNÍ VYUŽITÍ

- Vinné sklepy.

#### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- veřejná prostranství, místní a účelové komunikace
- plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště
- rodinná rekreace



- související technická infrastruktura

#### PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ

- občanské vybavení místního významu
- ve stávajících plochách bydlení
- chráněné prostory, definované platným právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví, lze umístit pouze do ploch, v nichž bude v rámci územního řízení prokázáno splnění hygienických limitů hluku a vibrací, stanovených platnými právními předpisy

#### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- jakékoliv jiné využití, než je stanoveno v hlavním, přípustném nebo podmíněně přípustném využití území

#### PODMÍNKY ÚZEMNÍ STUDIE:

##### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- stavby, které mají více jak 6 lůžek k ubytování
- stavby k ubytování, které mají velikost pozemku menší jak 600 m<sup>2</sup>
- řemesla, výroba, obchod a služby, která nejsou spojena s vinařstvím
- skladové hospodářství (mimo vinařství), garáže

#### **PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – O**

##### PODMÍNKY Z ÚZEMNÍHO PLÁNU:

##### HLAVNÍ VYUŽITÍ

- Plochy občanského vybavení, které jsou součástí zařízení veřejné infrastruktury a plochy využívané pro činnosti, děje a zařízení související s občanským vybavením komerčního charakteru.

##### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- pozemky staveb a zařízení občanského vybavení sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, lázeňství, ochranu obyvatelstva
- pozemky staveb a zařízení pro obchodní prodej, ubytování, stravování, služby, tělovýchovu a sport, vědu a výzkum
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury, veřejných prostranství (komunikace pro pěší a cyklisty)
- sídelní zeleň různých forem (např. veřejná, vyhrazená, zahrady, izolační)

##### PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- bydlení za podmínky, že funkce občanského vybavení zůstane převažující funkcí v dané lokalitě
- chráněné prostory, definované platným právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví, lze umístit pouze do ploch, v nichž bude v rámci územního řízení prokázáno splnění hygienických limitů hluku a vibrací, stanovených platnými právními předpisy

##### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- jakékoliv jiné využití, než je stanoveno v hlavním, přípustném nebo podmíněně přípustném využití území

#### PODMÍNKY ÚZEMNÍ STUDIE:

##### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- stavby, které mají více jak 6 lůžek k ubytování

- stavby k ubytování, které mají velikost pozemku menší jak 600 m<sup>2</sup>
- řemesla, výroba, obchod a služby, která nejsou spojena s vinařstvím
- skladové hospodářství (mimo vinařství), garáže

### **PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – SO**

#### **PODMÍNKY Z ÚZEMNÍHO PLÁNU:**

##### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

- Plochy jsou určeny pro bydlení, dále pro občanské vybavení a podnikatelské aktivity (drobná výroba, služby a řemesla).

##### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- pozemky staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci, pozemky občanského vybavení, tělovýchovy a sportu a veřejných prostranství a dále pozemky související dopravní a technické infrastruktury

##### **Podmíněně přípustné využití**

- pozemky staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, například rekreační zařízení, nerušící výroba a služby, zemědělství, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území; v rámci územního řízení pro konkrétní záměr bude prokázáno splnění hygienických limitů hluku a vibrací, stanovených platnými právními předpisy

##### **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- jakékoliv jiné využití, než je stanoveno v hlavním, přípustném nebo podmíněně přípustném využití území
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech (vyloučení negativních účinků bude prokázáno v územním řízení)

#### **PODMÍNKY ÚZEMNÍ STUDIE:**

##### **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- stavby, které mají více jak 6 lůžek k ubytování
- stavby k ubytování, které mají velikost pozemku menší jak 600 m<sup>2</sup>
- řemesla, výroba, obchod a služby, která nejsou spojena s vinařstvím
- skladové hospodářství (mimo vinařství), garáže

### **PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ, HŘBITOV – OH**

#### **PODMÍNKY Z ÚZEMNÍHO PLÁNU:**

##### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

- Plochy sloužící pro situování hřbitovů a pietních míst.

##### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- pozemky staveb a zařízení občanského vybavení sloužící k provozování veřejného pohřebiště
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury, veřejných prostranství
- sídelní zeleň různých forem (např. veřejná, vyhrazená, izolační)
- poskytování duchovních služeb

### PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- stavby a zařízení, které tvoří doplňkovou funkci a souvisejí s provozem veřejného pohřebiště

### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- jakékoliv jiné využití, než je stanoveno v hlavním, přípustném nebo podmíněně přípustném využití území

## **PLOCHY SÍDELNÍ ZELENĚ - Z**

### PODMÍNKY Z ÚZEMNÍHO PLÁNU:

#### HLAVNÍ VYUŽITÍ

- Parkově upravené plochy zeleně s odpovídající druhovou skladbou dřevin, které plní funkci kompoziční a odpočinkovou a slouží pro krátkodobou rekreaci obyvatel, případně izolační zeleň.

#### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- pozemky veřejně přístupné zeleně
- pozemky izolační zeleně
- pozemky pro pěší pohyb a cyklostezky
- objekty, stavby a zařízení, které tvoří doplňkovou funkci, například altány, pergoly, veřejná WC, kiosky, dětská hřiště, vodní prvky a plochy, naučné stezky

#### PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- veřejná prostranství v případě, že nedojde k potlačení funkce hlavní
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury, například parkovací plochy, manipulační plochy, místa pro kontejnery, obslužné komunikace v případě, že nedojde k potlačení hlavního využití a nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše a jsou slučitelné s odpočinkovými aktivitami

#### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- jakékoliv jiné využití, než je stanoveno v hlavním, přípustném nebo podmíněně přípustném využití území

## **PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – U**

### PODMÍNKY Z ÚZEMNÍHO PLÁNU:

#### HLAVNÍ VYUŽITÍ

- Plochy, které jsou přístupné každému bez omezení. Zprostředkovávají bezpečně přístupná veřejná prostranství v zastavěném území a zastavitelných plochách.

#### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- návsi, chodníky, ulice s úpravami reagujícími na intenzivní pohyb pěších, zastávky a zálivy hromadné dopravy
- odstavné a parkovací plochy, cyklistické stezky
- veřejná zeleň
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury

#### PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- zařízení a aktivity, např. altány, veřejná WC, půjčovny sportovního vybavení, občerstvení s venkovním posezením, tržiště, dětská hřiště apod., v případě, že svou funkcí a architektonickým výrazem nejsou v rozporu s posílením funkce centra obce a svým charakterem odpovídají významu území
- jakékoliv jiné využití, než je stanoveno v hlavním, přípustném nebo podmíněně přípustném využití území

## **PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY, ÚČELOVÉ KOMUNIKACE – DU**

### **PODMÍNKY Z ÚZEMNÍHO PLÁNU:**

#### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

- Plochy veřejně přístupných komunikací, sloužících pro obsluhu nemovitostí a pozemků v sídle a krajině a umožňující bezpečný průchod krajinou (například průchod cyklistických, pěších tras).

#### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- účelové komunikace, doprovodná a izolační zeleň, interakční prvky, manipulační plochy, cyklistické a pěší trasy, odpočívadla

#### **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- jakékoliv jiné využití, než je stanoveno v hlavním a přípustném využití území

## **PLOCHY DOPRAVNÍHO VYBAVENÍ – DV**

### **PODMÍNKY Z ÚZEMNÍHO PLÁNU:**

#### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

- Plochy slouží zpravidla k zajištění služeb pro dopravu.

#### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- parkovací stání
- silnice, náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty
- služby pro motoristy
- plochy pro pěší a cyklisty, odpočívadla, různé formy zeleně, např. izolační zeleň
- zálivy zastávek hromadné dopravy
- protihluková opatření

#### **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- jakékoliv jiné využití, než je stanoveno v hlavním a přípustném využití území

## **OBECNÉ PODMÍNKY ÚZEMNÍ STUDIE PRO LOKALITU B:**

### **PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU**

- **Lokalita B1** - plocha změny v pokračování ul. Na Cimbuří je navržena pro výstavbu vinných sklepů krytých zeminou a vegetací, popř. přízemních objektů s lisovnyami bez možnosti nadstaveb.
- Vinařské domy se štítovou orientací je možné stavět jen na plochách RS územního plánu v lokalitě B, kromě plochy B1.

### **PARKOVÁNÍ:**

**Každá stavba vč. rekonstrukcí a přestaveb musí mít zajištěn počet parkovacích stání dle ČSN.**

### **ZASTAVĚNOST:**

- V zastavitelných plochách **dle podmínek ÚP**
- V současně zastavěném území respektovat stávající zastavěnost, popřípadě nezvyšovat zastavěnost nad 30 % plochy pozemku,

## PODMÍNKY PRO LOKALITU C1:

### PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - P

#### PODMÍNKY Z ÚZEMNÍHO PLÁNU:

##### HLAVNÍ VYUŽITÍ

- Plochy sloužící k zajištění podmínek pro převážně zemědělské využití.

##### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- pozemky zemědělského půdního fondu, pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury, liniové stavby dopravní a technické infrastruktury
- účelové komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty, pro jízdu s potahem a na koni
- opatření pro posilování ekologické rovnováhy území, interakční prvky
- opatření pro přispívající k vyšší retenci krajiny, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření

##### PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- pouze stavby nezbytně nutné pro myslivost, ochranu přírody
- výstavba menších vodních nádrží, v případě, že jejich využití bude extenzivní
- zalesnění mimo zemědělské půdy v I. až III. třídě ochrany ZPF

##### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- jakékoliv jiné využití, než je stanoveno v hlavním, přípustném nebo podmíněně přípustném využití území

#### PODMÍNKY ÚZEMNÍ STUDIE:

##### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- Manipulační plochy zpevněné, plochy prodejní, skladové, výstavní
- Manipulační plochy k jinému než zemědělskému účelu
- Manipulační plochy sloužící k parkování, odstavení, uskladnění motorových vozidel, zemědělských a lesních strojů

### PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – KRAJINNÁ ZELEŇ - K

#### PODMÍNKY Z ÚZEMNÍHO PLÁNU:

##### HLAVNÍ VYUŽITÍ

- Plochy slouží pro zachování a obnovu přírodních a krajinných hodnot, tvoří je plochy rozptýlené zeleně v krajině, liniová zeleň.

##### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- činnosti a zařízení, které souvisí s extenzivní zemědělskou výrobou, se zachováním ekologické rovnováhy území
- realizace ÚSES včetně interakčních prvků
- realizace vodních ploch, opatření pro zadržení vody v krajině, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenci krajiny
- liniové stavby dopravní a technické infrastruktury, výstavba objektů pro ochranu přírody, včelíny, seníky

#### PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- výstavba vodních nádrží, pokud jejich využití bude extenzivní a nedojde ke změně krajinného rázu

#### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- činnosti, zařízení a výstavba zmenšují jejich plochu, nová výstavba, používání zemědělských technologií, které mohou narušit strukturu a charakter ploch

### **PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – SM**

#### PODMÍNKY Z ÚZEMNÍHO PLÁNU PAVLOV DLE FUNKČNÍHO VYUŽITÍ:

##### HLAVNÍ VYUŽITÍ

- Plochy využívané převážně k zemědělským účelům, přispívající ke stabilizaci ekologické rovnováhy v území (sady, zahrady, trvalé travní porosty s proměnlivou intenzitou obhospodařování)

##### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- pozemky zemědělského půdního fondu
- pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury, liniové stavby dopravní a technické infrastruktury, manipulační plochy
- realizace ÚSES včetně interakčních prvků
- účelové komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty, pro jízdu s potahem a na koních
- opatření pro zachování ekologické rovnováhy území
- pozemky staveb pro ochranu přírody
- opatření pro přispívající k vyšší retenci krajiny, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření

##### PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- nezbytně nutné pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, myslivost (např. včelíny, seníky)
- výstavba menších vodních nádrží, v případě, že jejich využití bude extenzivní

##### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- všechny činnosti a zařízení kromě výše uvedených (např. výstavba objektů rodinné rekreace, dále objektů, které by mohly sloužit k bydlení, rekreaci)
- činnosti narušující ekologickou rovnováhu území

#### PODMÍNKY ÚZEMNÍ STUDIE:

##### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- Manipulační plochy zpevněné, plochy prodejní, skladové, výstavní
- Manipulační plochy k jinému než zemědělskému účelu
- Manipulační plochy sloužící k parkování, odstavení, uskladnění motorových vozidel, zemědělských a lesních strojů

## **PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY, ÚČELOVÉ KOMUNIKACE – DU**

### **PODMÍNKY Z ÚZEMNÍHO PLÁNU PAVLOV DLE FUNKČNÍHO VYUŽITÍ:**

#### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

- Plochy veřejně přístupných komunikací, sloužících pro obsluhu nemovitostí a pozemků v sídle a krajině a umožňující bezpečný průchod krajinou (například průchod cyklistických, pěších tras).

#### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- účelové komunikace, doprovodná a izolační zeleň, interakční prvky, manipulační plochy, cyklistické a pěší trasy, odpočívadla

#### **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- jakékoliv jiné využití, než je stanoveno v hlavním a přípustném využití území

## **PODMÍNKY PRO LOKALITU C2:**

### **PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - P**

#### **PODMÍNKY Z ÚZEMNÍHO PLÁNU PAVLOV DLE FUNKČNÍHO VYUŽITÍ:**

##### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

- Plochy sloužící k zajištění podmínek pro převážně zemědělské využití.

##### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- pozemky zemědělského půdního fondu, pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury, liniové stavby dopravní a technické infrastruktury
- účelové komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty, pro jízdu s potahem a na koni
- opatření pro posilování ekologické rovnováhy území, interakční prvky
- opatření pro přispívající k vyšší retenci krajiny, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření

##### **PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- pouze stavby nezbytně nutné pro myslivost, ochranu přírody
- výstavba menších vodních nádrží, v případě, že jejich využití bude extenzivní
- zalesnění mimo zemědělské půdy v I. až III. třídě ochrany ZPF

##### **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- jakékoliv jiné využití, než je stanoveno v hlavním, přípustném nebo podmíněně přípustném využití území

### **PLOCHY LESNÍ – L**

#### **PODMÍNKY Z ÚZEMNÍHO PLÁNU PAVLOV DLE FUNKČNÍHO VYUŽITÍ:**

##### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

- Slouží k plnění funkcí lesa a činnostem souvisejícím s touto hlavní funkcí.

##### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- hospodaření na PUPFL, nezbytné stavby a zařízení lesního hospodářství

- účelové komunikace, komunikace pro pěší, cyklisty, pro jízdu s potahem a na koni
- činnosti a zařízení související se zachováním ekologické rovnováhy území, realizace ÚSES, opatření pro udržení vody v krajině, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti krajiny

#### PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- pouze nezbytně nutné stavby pro myslivost a ochranu přírody
- pouze nezbytně nutné stavby dopravní a technické infrastruktury
- výstavba malých vodních nádrží

#### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- jakékoliv jiné využití, než je stanoveno v hlavním, přípustném nebo podmíněně přípustném využití území

### **PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – KRAJINNÁ ZELEŇ - K**

#### PODMÍNKY Z ÚZEMNÍHO PLÁNU:

##### HLAVNÍ VYUŽITÍ

- Plochy slouží pro zachování a obnovu přírodních a krajinných hodnot, tvoří je plochy rozptýlené zeleně v krajině, liniová zeleň.

##### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- činnosti a zařízení, které souvisí s extenzivní zemědělskou výrobou, se zachováním ekologické rovnováhy území
- realizace ÚSES včetně interakčních prvků
- realizace vodních ploch, opatření pro zadržení vody v krajině, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenci krajiny

- liniové stavby dopravní a technické infrastruktury, výstavba objektů pro ochranu přírody, včelíny, seníky

##### PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- výstavba vodních nádrží, pokud jejich využití bude extenzivní a nedojde ke změně krajinného rázu

##### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- činnosti, zařízení a výstavba zmenšují jejich plochu, nová výstavba, používání zemědělských technologií, které mohou narušit strukturu a charakter ploch

### **PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – SM**

#### PODMÍNKY Z ÚZEMNÍHO PLÁNU:

##### HLAVNÍ VYUŽITÍ

- Plochy využívané převážně k zemědělským účelům, přispívající ke stabilizaci ekologické rovnováhy v území (sady, zahrady, trvalé travní porosty s proměnlivou intenzitou obhospodařování)

##### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- pozemky zemědělského půdního fondu
- pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury, liniové stavby dopravní a technické infrastruktury, manipulační plochy
- realizace ÚSES včetně interakčních prvků



- účelové komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty, pro jízdu s potahem a na koních
- opatření pro zachování ekologické rovnováhy území
- pozemky staveb pro ochranu přírody
- opatření pro přispívající k vyšší retenci krajiny, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření

#### PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- nezbytně nutné pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, myslivost (např. včelíny, seníky)
- výstavba menších vodních nádrží, v případě, že jejich využití bude extenzivní

#### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- všechny činnosti a zařízení kromě výše uvedených (např. výstavba objektů rodinné rekreace, dále objektů, které by mohly sloužit k bydlení, rekreaci)
- činnosti narušující ekologickou rovnováhu území

### **PLOCHY PŘÍRODNÍ – E**

#### PODMÍNKY Z ÚZEMNÍHO PLÁNU:

##### HLAVNÍ VYUŽITÍ

- Zahrnuje plochy s účelem zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny. V řešeném území se jedná o plochy biocenter a plochy nacházející se v I. zóně CHKO.

##### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- využití, které zajišťuje přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám
- změnou využití území nesmí dojít k narušení nebo omezení přírodní funkce současných ploch ÚSES

#### PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby, vodohospodářská zařízení. Umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biocentra.
- stávající vinice za podmínky, že nedojde ke snížení ekologické stability biocentra

#### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- změny využití území, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability ploch
- jakékoli změny využití území, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich
- rušivé činnosti jako je umísťování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin apod., mimo činností podmíněných

### **VODNÍ PLOCHY A TOKY – N**

#### PODMÍNKY Z ÚZEMNÍHO PLÁNU:

##### HLAVNÍ VYUŽITÍ

- Zahrnuje plochy vod tekoucích a stojatých s přístupnou vodní hladinou se zvláštním estetickým významem pro utváření krajinného rázu území.

##### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- činnosti a zařízení související s vodohospodářskými poměry v území a koloběhem vody v přírodě
- výstavba vodních ploch

- revitalizace toků a protipovodňová opatření
- územní systém ekologické stability

#### PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- činnosti a zařízení související s rybářstvím v případě, že budou minimalizovány negativní dopady do vodního režimu – čistoty vod

#### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- jakékoliv jiné využití, než je stanoveno v hlavním, přípustném nebo podmíněně přípustném využití území

### **PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY, ÚČELOVÉ KOMUNIKACE – DU**

#### PODMÍNKY Z ÚZEMNÍHO PLÁNU:

##### HLAVNÍ VYUŽITÍ

- Plochy veřejně přístupných komunikací, sloužících pro obsluhu nemovitostí a pozemků v sídle a krajině a umožňující bezpečný průchod krajinou (například průchod cyklistických, pěších tras).

##### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- účelové komunikace, doprovodná a izolační zeleň, interakční prvky, manipulační plochy, cyklistické a pěší trasy, odpočívadla
- NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ
- jakékoliv jiné využití, než je stanoveno v hlavním a přípustném využití území

### **PLOCHY DOPRAVNÍHO VYBAVENÍ – DV**

#### PODMÍNKY Z ÚZEMNÍHO PLÁNU:

##### HLAVNÍ VYUŽITÍ

- Plochy slouží zpravidla k zajištění služeb pro dopravu.

##### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- parkovací stání
- silnice, náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty
- služby pro motoristy
- plochy pro pěší a cyklisty, odpočívadla, různé formy zeleně, např. izolační zeleň
- zálivy zastávek hromadné dopravy
- protihluková opatření

##### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- jakékoliv jiné využití než je stanoveno v hlavním a přípustném využití území

### **PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ – SV**

#### PODMÍNKY Z ÚZEMNÍHO PLÁNU:

##### HLAVNÍ VYUŽITÍ

- Plochy slouží k umístování pozemků staveb výroby a skladování, které svou činností neovlivňují negativně životní prostředí a mohou být situovány v blízkosti obytné zástavby.

### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- pozemky staveb pro řemeslnou a jinou výrobu, služby a skladování
- maloobchodní a obchodní provozy (do 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy), vč. ubytování (10 lůžek)
- pozemky související veřejné infrastruktury
- sběrná místa komunálního odpadu
- ochranná a izolační zeleň

### PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- výzkumná zařízení v případě, že provoz stávající výroby nebude negativně ovlivňovat tato zařízení
- občanské vybavení a sport (vybavenost pro zaměstnance) v případě, že provoz stávající výroby nebude negativně ovlivňovat tato zařízení
- chráněné prostory, definované platným právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví, lze umístit pouze do ploch, v nichž bude v rámci územního řízení prokázáno splnění hygienických limitů hluku a vibrací, stanovených platnými právními předpisy

### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- jakékoliv jiné využití než je stanoveno v hlavním, přípustném nebo podmíněně přípustném využití území

## **PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ SE SPECIFICKÝM VYUŽITÍM – OX**

### PODMÍNKY Z ÚZEMNÍHO PLÁNU:

#### HLAVNÍ VYUŽITÍ

- Plochy občanského vybavení, které jsou součástí zařízení veřejné turistické infrastruktury (turistické informační centrum).

#### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- pozemky staveb a zařízení sloužící například pro šíření informací, vzdělávání a výchovu, kulturu a ochranu obyvatelstva
- pozemky staveb a zařízení pro obchodní prodej místních produktů, služby, vědu a výzkum
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury, veřejných prostranství (komunikace pro pěší a cyklisty)
- sídelní zeleň různých forem (např. veřejná, vyhrazená, zahrady, izolační)

#### PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- chráněné prostory, definované platným právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví, lze umístit pouze do ploch, v nichž bude v rámci územního řízení prokázáno splnění hygienických limitů hluku a vibrací, stanovených platnými právními předpisy

#### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- jakékoliv jiné využití, než je stanoveno v hlavním, přípustném nebo podmíněně přípustném využití území

## PODMÍNKY PRO LOKALITU D:

### **PLOCHY BYDLENÍ – B**

#### **PODMÍNKY Z ÚZEMNÍHO PLÁNU:**

##### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

- Bydlení.

##### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- rodinné domy, bytové domy, související dopravní a technická infrastruktura a veřejná prostranství
- sídelní zeleň (např. veřejná, vyhrazená, zahrady, izolační, krajinná)
- do těchto ploch nebudou navrhovány služby, aktivity komerční, výrobní atd., které svou povahou a provozem mohou mít negativní dopad na zdraví obyvatelstva z hlediska nepříznivých účinků rizikových faktorů životních podmínek, např. hluku a vibrací

##### **PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- pozemky staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, například rekreační zařízení, nerušící výroba a služby, zemědělství, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území

##### **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- jakékoliv jiné využití, než je stanoveno v hlavním, přípustném nebo podmíněně přípustném využití území

### **PLOCHY REKREACE SMÍŠENÉ – VINNÉ SKLEPY MALOVÝROBNÍ – RS**

#### **PODMÍNKY Z ÚZEMNÍHO PLÁNU:**

##### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

- Vinné sklepy.

##### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- veřejná prostranství, místní a účelové komunikace
- plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště
- rodinná rekreace
- související technická infrastruktura

##### **PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ**

- občanské vybavení místního významu
- ve stávajících plochách bydlení
- chráněné prostory, definované platným právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví, lze umístit pouze do ploch, v nichž bude v rámci územního řízení prokázáno splnění hygienických limitů hluku a vibrací, stanovených platnými právními předpisy

##### **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- jakékoliv jiné využití, než je stanoveno v hlavním, přípustném nebo podmíněně přípustném využití území

## **PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – O**

### **PODMÍNKY Z ÚZEMNÍHO PLÁNU:**

#### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

- Plochy občanského vybavení, které jsou součástí zařízení veřejné infrastruktury a plochy využívané pro činnosti, děje a zařízení související s občanským vybavením komerčního charakteru.

#### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- pozemky staveb a zařízení občanského vybavení sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, lázeňství, ochranu obyvatelstva
- pozemky staveb a zařízení pro obchodní prodej, ubytování, stravování, služby, tělovýchovu a sport, vědu a výzkum
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury, veřejných prostranství (komunikace pro pěší a cyklisty)
- sídelní zeleň různých forem (např. veřejná, vyhrazená, zahrady, izolační)

#### **PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- bydlení za podmínky, že funkce občanského vybavení zůstane převažující funkcí v dané lokalitě
- chráněné prostory, definované platným právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví, lze umístit pouze do ploch, v nichž bude v rámci územního řízení prokázáno splnění hygienických limitů hluku a vibrací, stanovených platnými právními předpisy

#### **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- jakékoliv jiné využití, než je stanoveno v hlavním, přípustném nebo podmíněně přípustném využití území

## **PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – SO**

### **PODMÍNKY Z ÚZEMNÍHO PLÁNU:**

#### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

- Plochy jsou určeny pro bydlení, dále pro občanské vybavení a podnikatelské aktivity (drobná výroba, služby a řemesla).

#### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- pozemky staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci, pozemky občanského vybavení, tělovýchovy a sportu a veřejných prostranství a dále pozemky související dopravní a technické infrastruktury

#### **PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- pozemky staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, například rekreační zařízení, nerušící výroba a služby, zemědělství, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území; v rámci územního řízení pro konkrétní záměr bude prokázáno splnění hygienických limitů hluku a vibrací, stanovených platnými právními předpisy

#### **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- jakékoliv jiné využití, než je stanoveno v hlavním, přípustném nebo podmíněně přípustném využití území
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech (vyloučení negativních účinků bude prokázáno v územním řízení)

## **PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – TĚLOVÝCHOVY A SPORTU – OS**

### **PODMÍNKY Z ÚZEMNÍHO PLÁNU:**

#### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

- Plochy využívané pro činnosti, děje a zařízení sloužící k uspokojování sportovních a rekreačních potřeb občanů, a to na veřejně přístupných plochách.

#### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- pozemky staveb a zařízení pro tělovýchovu a sport
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury, veřejných prostranství
- sídelní zeleň různých forem (např. veřejná, vyhrazená, izolační)

#### **PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- stavby a zařízení, které mají víceúčelové využití nebo tvoří doplňkovou funkci (např. ubytování, stravování, služby, obchodní prodej, veřejné občanské vybavení) za podmínky, že hlavní funkci tvoří sportovní využití
- chráněné prostory, definované platným právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví, lze umístit pouze do ploch, v nichž bude v rámci územního řízení prokázáno splnění hygienických limitů hluku a vibrací, stanovených platnými právními předpisy

#### **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- jakékoliv jiné využití, než je stanoveno v hlavním, přípustném nebo podmíněně přípustném využití územ

## **PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ - SV**

### **PODMÍNKY Z ÚZEMNÍHO PLÁNU:**

#### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

- Plochy slouží k umístění pozemků staveb výroby a skladování, které svou činností neovlivňují negativně životní prostředí a mohou být situovány v blízkosti obytné zástavby.

#### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- pozemky staveb pro řemeslnou a jinou výrobu, služby a skladování
- maloobchodní a obchodní provozy (do 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy), vč. ubytování (10 lůžek)
- pozemky související veřejné infrastruktury
- sběrná místa komunálního odpadu
- ochranná a izolační zeleň

#### **PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- výzkumná zařízení v případě, že provoz stávající výroby nebude negativně ovlivňovat tato zařízení
- občanské vybavení a sport (vybavenost pro zaměstnance) v případě, že provoz stávající výroby nebude negativně ovlivňovat tato zařízení
- chráněné prostory, definované platným právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví, lze umístit pouze do ploch, v nichž bude v rámci územního řízení prokázáno splnění hygienických limitů hluku a vibrací, stanovených platnými právními předpisy

#### **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- jakékoliv jiné využití, než je stanoveno v hlavním, přípustném nebo podmíněně přípustném využití území

## **PLOCHY SÍDELNÍ ZELENĚ - Z**

### **PODMÍNKY Z ÚZEMNÍHO PLÁNU:**

#### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

- Parkově upravené plochy zeleně s odpovídající druhovou skladbou dřevin, které plní funkci kompoziční a odpočinkovou a slouží pro krátkodobou rekreaci obyvatel, případně izolační zeleň.

#### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- pozemky veřejně přístupné zeleně
- pozemky izolační zeleně
- pozemky pro pěší pohyb a cyklostezky
- objekty, stavby a zařízení, které tvoří doplňkovou funkci, například altány, pergoly, veřejná WC, kiosky, dětská hřiště, vodní prvky a plochy, naučné stezky

#### **PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- veřejná prostranství v případě, že nedojde k potlačení funkce hlavní
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury, například parkovací plochy, manipulační plochy, místa pro kontejnery, obslužné komunikace v případě, že nedojde k potlačení hlavního využití a nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše a jsou slučitelné s odpočinkovými aktivitami

#### **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- jakékoliv jiné využití, než je stanoveno v hlavním, přípustném nebo podmíněně přípustném využití území

## **PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – U**

### **PODMÍNKY Z ÚZEMNÍHO PLÁNU:**

#### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

- Plochy, které jsou přístupné každému bez omezení. Zprostředkovávají bezpečně přístupná veřejná prostranství v zastavěném území a zastavitelných plochách.

#### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- návsi, chodníky, ulice s úpravami reagujícími na intenzivní pohyb pěších, zastávky a zálivy hromadné dopravy
- odstavné a parkovací plochy, cyklistické stezky
- veřejná zeleň
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- **PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**
- zařízení a aktivity, např. altány, veřejná WC, půjčovny sportovního vybavení, občerstvení s venkovním posezením, tržiště, dětská hřiště apod., v případě, že svou funkcí a architektonickým výrazem nejsou v rozporu s posílením funkce centra obce a svým charakterem odpovídají významu území
- jakékoliv jiné využití, než je stanoveno v hlavním, přípustném nebo podmíněně přípustném využití území

## **PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY SILNIČNÍ – DS**

### **PODMÍNKY Z ÚZEMNÍHO PLÁNU:**

#### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

- Plochy slouží zpravidla k zajištění dopravní dostupnosti a pro obsluhu řešeného území dopravní infrastrukturou.

#### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- silnice, náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty
- plochy pro pěší a cyklisty, různé formy zeleně, např. izolační zeleň
- zálivy zastávek hromadné dopravy, odpočívadla, protihluková opatření
- odstavná a parkovací stání

#### **PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- řadové garáže

#### **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- jakékoliv jiné využití, než je stanoveno v hlavním, přípustném nebo podmíněně přípustném využití území

## **PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY, ÚČELOVÉ KOMUNIKACE – DU**

### **PODMÍNKY Z ÚZEMNÍHO PLÁNU:**

#### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

- Plochy veřejně přístupných komunikací, sloužících pro obsluhu nemovitostí a pozemků v sídle a krajině a umožňující bezpečný průchod krajinou (například průchod cyklistických, pěších tras).

#### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- účelové komunikace, doprovodná a izolační zeleň, interakční prvky, manipulační plochy, cyklistické a pěší trasy, odpočívadla

#### **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- jakékoliv jiné využití, než je stanoveno v hlavním a přípustném využití území

## **PLOCHY DOPRAVNÍHO VYBAVENÍ – DV**

### **PODMÍNKY Z ÚZEMNÍHO PLÁNU:**

#### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

- Plochy slouží zpravidla k zajištění služeb pro dopravu.

#### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- parkovací stání
- silnice, náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty
- služby pro motoristy
- plochy pro pěší a cyklisty, odpočívadla, různé formy zeleně, např. izolační zeleň
- zálivy zastávek hromadné dopravy
- protihluková opatření

#### **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- jakékoliv jiné využití, než je stanoveno v hlavním a přípustném využití území



## **PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – T**

### **PODMÍNKY Z ÚZEMNÍHO PLÁNU:**

#### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

- Plochy slouží pro umístování zařízení, činnosti a dějů související se zajištěním obsluhy území technickým vybavením.

#### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- pozemky vedení, staveb a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, například vodovodů, vodojemů, kanalizace, čistíren odpadních vod, trafostanic, energetických vedení, komunikačních vedení veřejné komunikační sítě, elektronických komunikačních zařízení veřejné komunikační sítě a produktovody
- stavby a zařízení pro nakládání s odpady
- pozemky související dopravní infrastruktury
- ochranná a izolační zeleň

#### **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- jakékoliv jiné využití, než je stanoveno v hlavním a přípustném využití území

## **VODNÍ PLOCHY A TOKY – N**

### **PODMÍNKY Z ÚZEMNÍHO PLÁNU:**

#### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

- Zahrnuje plochy vod tekoucích a stojatých s přístupnou vodní hladinou se zvláštním estetickým významem pro utváření krajinného rázu území.

#### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- činnosti a zařízení související s vodohospodářskými poměry v území a koloběhem vody v přírodě
- výstavba vodních ploch
- revitalizace toků a protipovodňová opatření
- územní systém ekologické stability

#### **PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- činnosti a zařízení související s rybářstvím v případě, že budou minimalizovány negativní dopady do vodního režimu – čistoty vod

#### **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- jakékoliv jiné využití, než je stanoveno v hlavním, přípustném nebo podmíněně přípustném využití území

## **PODMÍNKY ÚZEMNÍ STUDIE PRO CELOU LOKALITU D:**

### **PARKOVÁNÍ:**

Každá stavba vč. rekonstrukcí a přestavb musí mít zajištěn počet parkovacích stání dle ČSN.

### **ZASTAVĚNOST:**

- V zastavitelných plochách **dle podmínek ÚP.**
- V současně zastavěném území respektovat stávající zastavěnost, popřípadě nezvyšovat zastavěnost nad 35 % plochy pozemku.

### **PODLAŽNOST:**

- 1 nadzemní podlaží + podkroví

- **Lokalita D1** - sklepní ulička na ulici 23. dubna – pouze zemní sklepy (lisovny) bez možnosti nadstaveb.

#### STAVEBNÍ ČÁRY

- Stavební čáry – v prolukách dodržet stávající
- V nových lokalitách – odstup čar 3-7 m od veřejného prostranství; respektovat založené stavební čáry, bude řešeno jednotně pro danou lokalitu

#### STŘECHY:

- v případě nové zástavby v plochách bydlení a smíšených obytných, občanského vybavení je možná pouze orientace okapová vzhledem k ulici
- tvar střechy – sedlová, valbová, s polovalbou
- sklony střech 40 - 45°
- barva krytiny – odstíny cihlově červené, matné, **neglazované**
- pálená taška

#### OPLOCENÍ

- oplocení předzahrádek není přípustné, začátek oplocení v místě stavební čáry
- neprůhledné oplocení maximálně **15 m za stavební čárou** (za domem), dále bude pokračovat průhledné oplocení (nejlépe drátěné pletivo)
- maximální výška oplocení je **2 m**
- nepřípustné je oplocení z betonových prefabrikátů

### PODMÍNKY PRO LOKALITU E:

#### **PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – V**

##### PODMÍNKY Z ÚZEMNÍHO PLÁNU:

##### HLAVNÍ VYUŽITÍ

- Plochy slouží pro umístění ploch výroby a skladování, zemědělských areálů.

##### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- stavby a zařízení pro zemědělskou, průmyslovou a lesnickou výrobu a skladování
- související veřejná infrastruktura
- stavby pro řemeslnou a jinou výrobu, služby a skladování
- sběrná místa komunálního odpadu
- izolační zeleň, vyhrazená zeleň

##### PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- stavby a zařízení občanského vybavení pro stravování, ochranu obyvatelstva (např. hasičská zbrojnice) v případě, že provoz stávající výroby nebude negativně ovlivňovat tato zařízení
- chráněné prostory, definované platným právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví, lze umístit pouze do ploch, v nichž bude v rámci územního řízení prokázáno splnění hygienických limitů hluku a vibrací, stanovených platnými právními předpisy

##### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- jakékoliv jiné využití, než je stanoveno v hlavním, přípustném nebo podmíněně přípustném využití území

## **PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ - SV**

### **PODMÍNKY Z ÚZEMNÍHO PLÁNU:**

#### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

- Plochy slouží k umístění pozemků staveb výroby a skladování, které svou činností neovlivňují negativně životní prostředí a mohou být situovány v blízkosti obytné zástavby.

#### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- pozemky staveb pro řemeslnou a jinou výrobu, služby a skladování
- maloobchodní a obchodní provozy (do 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy), vč. ubytování (10 lůžek)
- pozemky související veřejné infrastruktury
- sběrná místa komunálního odpadu
- ochranná a izolační zeleň

#### **PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- výzkumná zařízení v případě, že provoz stávající výroby nebude negativně ovlivňovat tato zařízení
- občanské vybavení a sport (vybavenost pro zaměstnance) v případě, že provoz stávající výroby nebude negativně ovlivňovat tato zařízení
- chráněné prostory, definované platným právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví, lze umístit pouze do ploch, v nichž bude v rámci územního řízení prokázáno splnění hygienických limitů hluku a vibrací, stanovených platnými právními předpisy

#### **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- jakékoliv jiné využití, než je stanoveno v hlavním, přípustném nebo podmíněně přípustném využití území

## **PLOCHY SÍDELNÍ ZELENĚ - Z**

### **PODMÍNKY Z ÚZEMNÍHO PLÁNU:**

#### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

- Parkově upravené plochy zeleně s odpovídající druhovou skladbou dřevin, které plní funkci kompoziční a odpočinkovou a slouží pro krátkodobou rekreaci obyvatel, případně izolační zeleň.

#### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- pozemky veřejně přístupné zeleně
- pozemky izolační zeleně
- pozemky pro pěší pohyb a cyklostezky
- objekty, stavby a zařízení, které tvoří doplňkovou funkci, například altány, pergoly, veřejná WC, kiosky, dětská hřiště, vodní prvky a plochy, naučné stezky

#### **PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- veřejná prostranství v případě, že nedojde k potlačení funkce hlavní
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury, například parkovací plochy, manipulační plochy, místa pro kontejnery, obslužné komunikace v případě, že nedojde k potlačení hlavního využití a nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše a jsou slučitelné s odpočinkovými aktivitami

#### **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- jakékoliv jiné využití, než je stanoveno v hlavním, přípustném nebo podmíněně přípustném využití území

## **PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY, ÚČELOVÉ KOMUNIKACE – DU**

### **PODMÍNKY Z ÚZEMNÍHO PLÁNU:**

#### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

- Plochy veřejně přístupných komunikací, sloužících pro obsluhu nemovitostí a pozemků v sídle a krajině a umožňující bezpečný průchod krajinou (například průchod cyklistických, pěších tras).

#### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- účelové komunikace, doprovodná a izolační zeleň, interakční prvky, manipulační plochy, cyklistické a pěší trasy, odpočívadla

#### **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- jakékoliv jiné využití, než je stanoveno v hlavním a přípustném využití území

## **PLOCHY DOPRAVNÍHO VYBAVENÍ – DV**

### **PODMÍNKY Z ÚZEMNÍHO PLÁNU:**

#### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

- Plochy slouží zpravidla k zajištění služeb pro dopravu.

#### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- parkovací stání
- silnice, náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty
- služby pro motoristy
- plochy pro pěší a cyklisty, odpočívadla, různé formy zeleně, např. izolační zeleň
- zálivy zastávek hromadné dopravy
- protihluková opatření

#### **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- jakékoliv jiné využití, než je stanoveno v hlavním a přípustném využití území

### **PODMÍNKY ÚZEMNÍ STUDIE PRO CELOU LOKALITU D:**

#### **PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU**

- Výška římsy max. 5m

## **4. PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ**

### **4.1. KRAJINNÝ RÁZ A VÝSTAVBA**

Krajinný ráz tvoří přírodní, kulturní a historickou charakteristika určitého místa či oblasti. Tvoří jej soubor přírodních podmínek společně se znaky a hodnotami vytvořenými činností člověka v krajině.

Pro zajištění účinné a především systematické ochrany krajinného rázu na území CHKO Pálava je zpracována studie Preventivní hodnocení krajinného rázu (Ing. Wieser, 2011)

Preventivní hodnocení je odborným oborovým dokumentem pro pracovníky Správy CHKO Pálava, ale také je územně plánovacím podkladem při zpracovávání územních plánů jednotlivých sídel na území CHKO Pálava.

Na základě vyhodnocení přírodních hodnot a vlastností území (vymezení a popis typů biochor ČR) a na základě historického a kulturního vývoje sídel a oblasti bylo území CHKO Pálava rozčleněno do jednotlivých oblastí krajinného rázu. V těchto oblastech jsou pak blíže určeny nadřazené krajinné celky a základní krajinné celky. Výsledkem takového vyhodnocení je stanovení základních objemových regulativů sídel a tvaroslovných regulativů staveb, při jejich uplatňování nebude rozvoj sídel či nové zástavby negativně působit na krajinný ráz.

Pavlov leží v exponované poloze na úpatí Děvína s krajinnou dominantou zříceniny Děvičky nad obcí. Působení obce v krajině je harmonické bez významných rušivých jevů.

Preventivní studie KR používá pro diferenciaci požadavků na ochranu KR dělení území na odstupňovaná pásma) podle hodnoty zachovalosti daného území, případně jako nástroj regulace přijímaných změn k postupnému zkvalitnění území.

V památkové rezervaci Pavlov a na všech parcelách v kontaktu s ní Preventivní hodnocení krajinného rázu uplatňuje pásmo A přísné ochrany krajinného rázu.

Z hlediska zastavěného a zastavitelného území musí být v pásmu A přísné ochrany KR realizovány stavby výhradně:

- na stávající nebo analogicky vytvořené parcelaci s respektováním terénu a v závislosti na tom s dodržováním uliční čáry
- ve výškové hladině navazující na sousední zastavěné plochy a ve vazbě na terén
- s analogickým řádem okenních otvorů a vstupů do domů (vyloučit vytvoření lodžii a balkónů do uliční fronty)
- se zastřešením ve tvarech a barvách stávající zástavby
- ve tvarovém a půdorysném řešení kontextově k okolí
- s použitím stavebních materiálů ve vnějším vzhledu přizpůsobených kontextu zástavby v pásmu A přísné ochrany KR (např. tepelná izolace zdiva vzhledově odpovídající tradičně omítanému zdivu)
- v barevném ladění vnějšího pláště nekontrastním k okolí (používat především pastelové tóny barev)
- s oplocením navazujícím na stávající typ u pozemků (oplocení je vyloučeno vytvářet v uličních čarách se stávající zástavbou bez oplocení)
- s rekonstrukčním záměrem navazujícím na znaky daného pásma ochrany KR

Na základě stanovených objemových regulativů u nových staveb se posuzuje především

- výšková hladina stavby, zda je respektována okolní zástavba
- měřítko prostoru a urbanistická struktura, zda je respektován historický vývoj sídla
- umístění nové stavby, stavby na pozemcích okraje sídel musí být umístěny tak, aby nezastavěná část pozemku byla vně sídla, pokud se nejedná o návaznost na již vzniklou uliční čáru
- uliční čáru u historicky sevřené zástavby, zda je dodržena historická stopa sídla
- charakter střech, pro obytné a rekreační stavby jsou závazné sedlové střechy ( s valbou, polovalbou) se sklonem 40° - 45°

Na základě stanovených tvaroslovných regulativů se u staveb posuzuje

- užití vikýřů k prosvětlení podkroví, z veřejných prostorů nesmí tvořit vystupující podlaží, střešní lodžie
- maximální zásah do střešní roviny by neměl přesahovat 20% plochy
- velká četnost osvětlovacích prvků, která vytváří u vikýřů dojem souvislého pásu, je nepřípustná

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. ÚDAJE O ZPŮSOBU POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Územní studie byla realizována, financována a odborně garantována společností Památky jižní Moravy, o.p.s., její doplnění objednala obec Pavlov a jejím pořizovatelem je Úřad územního plánování Mikulov

Cílem územní studie je ochrana historického centra a regulace památkové rezervace Pavlova včetně přiléhajícího území, veřejného prostranství a sídelní zeleně. Územní studie bude podkladem pro rozhodování v území.

### 5.2. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ŘEŠENÉ PLOCHY Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ VČETNĚ VYHODNOCENÍ SOULADU S PŮR, ZŮR A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ OBCE

Územní studie je v souladu s Politikou územního rozvoje 2008.

Zásady územního rozvoje byly vydány na 25. zasedání Zastupitelstva Jihomoravského kraje konaném dne 22.9.2011 a dne 21.6.2012 byly zrušeny rozsudkem Nejvyššího správního soudu. V současné době neexistuje pro území obce žádná nadřazená dokumentace vydaná krajem.

Územní studie zohledňuje řešení návrhu územního plánu, který je v současné době projednáván a zpodobňuje jeho řešení.

### 5.3. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ

Území obce bylo osídleno prakticky nepřetržitě od dob lovců mamutů až do naší doby. První zmínka o obci je z roku 1046, kdy patřil ke staroboleslavské kapitule. Počátkem 13. století byl nad obcí založen hrad Děvičky a v roce 1334 Pavlov přešel do mikulovského panství, kde zůstal až do roku 1848. Pavlov byl původně slovanská osada, ale počátkem 13. století se zde usadilo německy mluvící obyvatelstvo, které zde žilo až do poválečného odsunu v letech 1945-46. Hlavním zdrojem bohatství obce bylo vinařství. Už počátkem 17. století se zde pěstovala vinná réva na více než polovině půdy.

Zástavba historického jádra obce je návěsího typu s výraznou protáhlou návsi, která se svažuje k severovýchodu. Na obou koncích návsi navazují křižovatky. Souběžně s návsi probíhá ulice Česká se zástavbou nadsklepními vinařskými domy a severozápadně ulice Na Cimbuři zastavěná vinnými sklepy s obytnými nadstavbami.

Ves byla v minulosti velmi bohatá, více než polovina poddanské půdy byla na počátku sedmnáctého století osazena vinicemi. Ty patřily k selským gruntům na návsi a vinařům žijícím v ulici Česká, kteří měli obydlí nad lisovnými svých sklepů. Majetnost zdejších obyvatel dokládají honosné fasády gruntů na návsi, jež nesou prvky vyšší barokní architektury, napodobující nedaleký Mikulov. Průčelí a interiéry domů vinařů z České ulice nesou prvky architektury baroka a snad i renesance. Památkově chráněná je především zřícenina hradu Děvičky a, barokní vesnický hřbitov s nárožními věžičkami, socha sv. Floriána a zejména celá náves, která je ojedinělým urbanistickým celkem s řadou venkovských usedlostí z osmnáctého století. Další komplex viničních domů se nachází v České ulici, kde je do seznamu památek zapsáno 19 domů vesměs ze sedmnáctého století. Takováto kumulace památkově cenných objektů v jedné vesnici je v moravském prostředí zcela ojedinělá.

Památková rezervace Pavlov je stabilizované území, o které je pečováno obcí Pavlov i vlastníky objektů ve spolupráci s orgány památkové péče, zvláště z hlediska zachování jedinečného rázu dochované urbanistické struktury a architektonické hodnoty staveb. Část historického centra obce tvoří nemovité památky zapsané v Ústředním seznamu kulturních památek s dochovanými hodnotnými stavebními prvky, další část ostatní zástavba, která svou prostorovou formou a vnějším výrazem je hodnotnou součástí památkově chráněného území a podílí se na vytváření urbanistické struktury obce a jejích veřejných prostranství. Pokud má zůstat charakter památkové rezervace neporušen, je nutné respektovat měřítko historické zástavby i v případě přestaveb a dostaveb proluk. Vzhledem k měřítku struktury obce je nepřipustné stavby přestavovat formou

scelování sousedních objektů. Dodržení původního rozsahu a členitosti základní urbanistické struktury je nezbytnou podmínkou pro regulaci využití území.

Pavlov leží na východním úpatí nejvyššího vrcholu Pálavy Děvína (550 m n.m.), kde se nachází Národní přírodní rezervace Děvín, jádrové území CHKO.. Nad obcí se vypíná nejznámější místní památka – zřícenina hradu Děvičky. V Pavlově byla objevena také bohatá archeologická naleziště dokládající osídlení již od dob lovců mamutů. Pavlov leží na území chráněné krajinné rezervace Pálava a na břehu třetí Novomlýnské nádrže, takže kromě vinařské tradice je znám díky přírodnímu prostředí a vodní rekreaci. Rekreční využití území umožňuje propojit vinařskou turistiku s pěší turistikou, cykloturistikou, vodními sporty a rybařením. V tlaku na využívání území pro hromadnou rekreaci je nebezpečí znehodnocení jeho podstaty necitlivou zástavbou.

### **Památková rezervace se souborem lidové architektury**

V roce 1995 byl soubor architektonických památek Pavlova prohlášen za památkovou rezervaci. K nejcenějším památkám v obci patří náves s řadou venkovských usedlostí, barokní hřbitov, socha sv. Floriána a 19 vinařských domů se sklepy v České ulici. Výraznou dominantou zapsanou do seznamu památek je rovněž dvakrát přestavěný kostel sv. Barbory. Nad obcí na Děvíně se pak vypíná nejmohutnější památka - zřícenina hradu Děvičky.

### **Vinařské domy v České ulici**

Vinařské sklepní domy v Pavlově, z nichž některé jsou památkově chráněny, pocházejí ze 17. Století. V domě se tedy bydlelo i pracovalo a vinařskému provozu byly uzpůsobeny i jeho dispozice. Z přízemí se vstupovalo do lisovny a do sklepa, patro pak obývala rodina vinaře. Segmentově ukončený štít se šíškou a nikou pro sošku světce nese prvky baroka a je ovlivněn městskou architekturou blízkého Mikulova. Bohatá zdobnost štítů svědčí o tom, že Pavlov patřil v minulosti mezi bohaté obce a že tamní vinaři dobře prosperovali. Pavlov je však jedinečný v tom, že se tam na jednom místě koncentruje ukázka zachovalých a zároveň funkčních staveb, které slouží vinařům už od časů baroka.

### **Náves**

Selské statky na návsi, které pocházejí z 18. století, nesou typické rysy barokní architektury inspirované prostředím nedalekého Mikulova. Bohatí sedláci, kteří svůj majetek rozhojnili výnosy z vinic, napodobovali domy mikulovských měšťanů.

V Pavlově se nacházejí jednoduchá průčelí zemních sklepů s lisovny v sousedství bohatých a zdobných selských stavení a v jejich slohu lze odhalit inspiraci barokními domy blízkého Mikulova.

### **Hřbitov**

Zajímavou památkou je i vesnický hřbitov pocházející z 1. poloviny 18. století. Hřbitov je obehnán zdí se čtyřmi válcovitými nárožními věžemi krytými prejzovými taškami. Vstupní brána hřbitova má volutově tvarovaný štít s křížem.

### **Hrad Děvičky**

Na severním výběžku Děvína byl kolem roku 1222 postavený strážní zeměpanský hrad na ochranu zemské cesty směřující z Rakouska do vnitrozemí zvaný Dewiczky. Ve 13. století došlo ke kolonizaci kraje německým obyvatelstvem a od té doby se Děvičky začínají připomínat pod německým názvem "hauss Maydberch" (později Maidberg, Maidenburg). Roku 1334 hrad král Jan z Lucemburský udělil v léno Hartneidovi z Lichtenštejna a v moci Lichtenštejnů zůstal až do roku 1560. Lichtenštejnové také gotický hrad v době tureckého nebezpečí ve třicátých letech 16. století, stavebně upravili a vybudovali mohutnou baštu bránící přímé palbě na hrad. Od nich hrad koupil uherský šlechtic Ladislav Kerecsenyi, známý bojovník proti Turkům, který jej po roce 1572 prodal mikulovským Ditrichštejnům. Za třicetileté války hrad obsadili Švédové, kteří jej při svém odchodu v roce 1645 zapálili. V době dalšího tureckého nebezpečí roku 1683, sice stály na pustém hradě hlídky, ovšem opravován již nebyl.

### **Veřejná prostranství**

Pro setkávání obyvatel slouží především plocha návsi s parkově upravenou zelení. Veřejná prostranství slouží pěší, cyklistické i automobilové dopravě. Parkování je možné podél komunikací, další hromadná parkoviště v historickém jádru kromě existujících (stávající parkoviště na ul. Podhradní, Lužní u kulturního domu, Rudolfa Gajdoše) nejsou žádoucí z důvodu narušení charakteru památkové rezervace.

V Ústředním seznamu kulturních památek jsou zapsány následující památky v Pavlově:

Číslo rejstříku	Sídelní útvar	čp.	Památka	Ulice,nám./umístění
14892 / 7-1612	Pavlov		hrad Dívčí hrady, zřícenina	Děvičky
28268 / 7-1613	Pavlov		kostel sv. Barbory	
26203 / 7-1616	Pavlov		hřbitov	
44909 / 7-1639	Pavlov		hasičská zbrojnice	Česká
29449 / 7-1615	Pavlov		socha sv. Floriána	
19869/7-1569	Pavlov		boží muka	
88083 / 7-1579	Pavlov		socha sv. Jana Nepomuckého	přemístěno z Mušova, před hřbitovem
103341	Pavlov		rovinné neopevněné sídliště - tzv. Pavlov I., paleolitický areál Dolní Věstonice - Pavlov, archeologické stopy	
100043	Pavlov	čp.37	venkovská usedlost	náves
19378 / 7-7134	Pavlov	čp.48	venkovská usedlost	Na Návsi
39859 / 7-1618	Pavlov	čp.49	venkovská usedlost	Na Návsi
45119 / 7-7135	Pavlov	čp.51	venkovská usedlost	Na návsi
101737	Pavlov	čp.52	venkovský dům	Na Návsi
105054	Pavlov	čp. 53	venkovská usedlost	Na Návsi
41388 / 7-7137	Pavlov	čp.54	venkovská usedlost	Na Návsi
46878 / 7-7136	Pavlov	čp.56	venkovský dům	Na Návsi
23769 / 7-1622	Pavlov	eč.57	viniční dům	Na Cimbuří
103754	Pavlov	čp.58	venkovský dům	
18738 / 7-7139	Pavlov	čp.72	venkovská usedlost	Na Návsi
45878 / 7-7140	Pavlov	čp.73	venkovská usedlost	Na Návsi
25397 / 7-7141	Pavlov	čp.74	venkovská usedlost	Na Návsi
29716 / 7-7142	Pavlov	čp.75	venkovská usedlost	Na Návsi
20759 / 7-7143	Pavlov	čp.77	venkovská usedlost	Na Návsi
34842 / 7-1614	Pavlov	čp.83	fara	Na Návsi
22646 / 7-1619	Pavlov	čp.84	venkovská usedlost	Na Návsi
29517 / 7-1620	Pavlov	čp.85	venkovská usedlost	Na Návsi
20626 / 7-7138	Pavlov	čp.88	venkovská usedlost	Na Návsi
33476 / 7-1635	Pavlov	čp.90	viniční dům	Česká
37397 / 7-1623	Pavlov	čp.91	viniční dům	Česká
46601 / 7-1634	Pavlov	čp.135	viniční dům	Česká



21938 / 7-1631	Pavlov	čp.145	viniční dům	Česká
45096 / 7-1632	Pavlov	čp.147	viniční dům	Česká
24309 / 7-1633	Pavlov	čp.148	viniční dům	Česká
22871 / 7-7144	Pavlov	čp.152	viniční dům	Česká
46714 / 7-1640	Pavlov	čp.153	viniční dům	Česká
39826 / 7-1636	Pavlov	čp.154	viniční dům	Česká
14739 / 7-1626	Pavlov	čp.155	viniční dům	Česká
14558 / 7-1637	Pavlov	čp.158	viniční dům	Na Cimbuří
34490 / 7-1638	Pavlov	čp.159	viniční dům	Na Cimbuří
16693 / 7-1627	Pavlov	čp.161	viniční dům	Česká
29939 / 7-1624	Pavlov	čp.187	vinný sklep - bez novostavby nad sklepem	Česká

### 5.3.1. VŠEOBECNÉ POŽADAVKY PRO ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Územní studie dává podmínky pro koordinaci při ochraně kulturně historického dědictví, při obnově a dostavbě objektů ležících v památkové rezervaci a bezprostředně souvisejících. Kromě památkově chráněných staveb zde leží řada historických staveb dotvářejících prostředí památkové rezervace jako celku. Předmětem zájmů památkové péče v prostředí památkové rezervace je historický půdorys a jemu odpovídající prostorová a hmotová skladba se všemi nemovitými kulturními památkami, veřejná prostranství včetně povrchů komunikací a všechny ostatní objekty dotvářející prostředí vesnické památkové rezervace.

#### Hmoty budov a jejich členění

Veškeré úpravy nemovitých kulturních památek i jejich souborů musí být řešeny a prováděny se zřetelem k trvalému zabezpečení jejich autenticity, k jejich přiměřenému využití a dalšímu zhodnocování jejich výtvarných a dokumentárních hodnot a funkcí.

Při nové výstavbě a při vnějších úpravách nechráněných objektů je třeba dbát architektonických vztahů ke kulturním památkám a jejich souborům, navazovat na jejich objemovou a prostorovou skladbu i prostředí a dotvářet jejich celky přiměřenými prostředky současné architektonické tvorby.

Posuzování bude individuální s přihlédnutím k okolí staveb a zejména viditelnosti z veřejného prostoru.

#### Fasády

U stávajících objektů v památkové rezervaci musí být zachovány a obnovovány architektonické prvky fasád včetně uměleckořemeslných prvků.

#### Střechy

Tvary a krytiny střechy staveb musí respektovat charakter střešní krajiny v prostředí památkové rezervace.

#### Okna, dveře, vrata

U nemovitých kulturních památek nesmějí být používány plastová a hliníková okna, dveře, výkladce a vrata. U ostatních objektů v památkové rezervaci se zřetelem v co největší míře zachovat kvalitní uměleckořemeslné prvky z tradičních materiálů a jejich autenticitu.

#### Reklamy a firemní označení, osvětlení a vybavení parteru

Osvětlovací zařízení, svítidla, firemní tabule, vývěsky, musí být umístována tak, aby co nejméně ovlivnila vzhled stavby a nerušila architektonickou kompozici průčelí a jeho významné detaily. Jejich velikost musí být omezena na nejmenší možnou míru. Jejich provedení uplatňovat z tradičních materiálů a forem (dřevařské, kovářské, štukátorské atd.) střídavého estetického vzhledu.

### Opěrné zdi, schodiště, chodníky a vozovky

Historická dlažba je součástí památkové hodnoty obce a měla by být zachována v maximální míře. Rekonstrukce, obnovy a opravy musí být prováděny s ohledem na jejich historickou a výtvarnou hodnotu. Při tom musí být používány původní a k doplnění obdobné materiály. Chodníky a vozovky v PR budou při jejich postupné rekonstrukci provedeny v přírodních materiálech. Líce opěrných zdí musí být prováděny z kamene či cihel.

### Stavby pro ubytování

Zastupitelstvo rozhodlo, že je nutné zásadně omezit co do počtu i měřítka rozšiřování ubytovacích kapacit v historickém jádru obce. Toto opatření přispěje k zachování identity památkově rezervace, pro kterou je tato funkce cizorodá. Omezení počtu lůžek ve stavbě pro ubytování zajistí její přiměřené měřítko, stanovení minimální velikosti pozemku k realizaci stavby pro ubytování chrání volný charakter vnitrobloků, určený pro zeleň a zemědělské hospodaření. Dané minimálních výměry pozemků přispějí k omezení ubytovacích kapacit tím, že umožní realizovat stavbu pro ubytování pouze na jedné straně většiny příčně umístěných pozemků ve stavebním bloku.

Při zpracování územní studie byly zohledněny dostupné podklady a konzultace s odbornými pracovníky památkové péče Odboru rozvoje a živnostenského podnikání – památková péče Městského úřadu Mikulov, Národního památkového ústavu, pracoviště v Brně a Národního památkového ústavu, ústředního pracoviště v Praze.

## 6. POJMY, ZKRATKY, PODKLADY:

**Stavební hranice** - udává hranici plochy určené k zastavění. Hlavní objem objektu nesmí tuto hranici překročit. Plocha vymezená stavebními hranicemi udává zastavitelnou část parcely – šipky označují směr zástavby objekty.

**Veřejná prostranství (veřejné prostory)** – plochy volně přístupné veřejnosti.

**Kompoziční osy a pohledy** – jedná se o pohledové osy, které jsou zásadní pro definici vyímečnosti památkově chráněného celku. Je žádoucí, aby stavební činnost nezasahovala rušivě do jejich charakteru.

**Dominanta** – převládající, řídicí složka; v architektuře a urbanismu pohledově význačný motiv, přitahující pozornost. Těžiště kompozičního celku, popř. kompoziční prvek, v němž kompoziční skladba vrcholí. Tradičními dominantami bývají chrámové věže a kupole, siluety hradů ap. S proměnou vzdálenosti pozorovatele se dominanta může proměňovat (z dálky je dominantou celá hmota středověkého hradu, zblízka jeho válcová věž). Jednotlivé dominanty mohou být ve vzájemné kompoziční vazbě, jejich účinek se může stupňovat (citace z učebnice urbanismu FAST Ostrava).

**Sdružená střešní okna** – způsob zabudování oken, kdy mezi zasklenými plochami je menší vzdálenost, nežli je jejich šířka.

**Naskladňovací vikýř** – hospodářský vstup do půdního prostoru situovaný na úrovni koruny zdiva půdní nadezdívky, orientace je vertikální, limitující šířka vstupu je 100 cm, výška max. 200 cm, rozměry musí odpovídat hmotě střechy. Zastřešení vikýře je sedlové nebo pultové pálenou krytinou nebo oplechováním.

**Pásový vikýř** – otvor ve střeše, spojený se samostatným sedlovým, valbovým nebo pultovým zastřešením určený k větrání a osvětlení půdního prostoru tvořící souvislý horizontální pás. Akceptovatelný vikýř musí být orientován vertikálně a svou hmotou odpovídat velikosti plochy střechy.

**Nadzemní terasa** – plochá část stavby ležící na konstrukci upravená pro pobyt osob. Pro účely této studie nejsou chápány zatravněné plochy pokryvu polozapuštěných lisočen přecházející do rostlého terénu jako terasy, viz historické sklepy na ulicích Na Cimbuři, Vinařské a Přehradní (viz fotografie č. 31, 32, 33, 34).

**Analogie hospodářských objektů** – ve dvorní části statků na návsi je dochována řada hospodářských objektů, které vznikaly postupně a jsou hřebenem střechy orientovány kolmo i podélně na podélnou osu návsi (viz fotografie č. 35, 36). Smyslem zmíněné analogie je zachování členitosti a tektoniky střešních ploch.

**Podlaží** - část stavby, upravená k účelovému využití, vymezená podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu.

**Nadzemní podlaží** – každé podlaží, které nelze pokládat za podzemní.

**Podzemní podlaží** má úroveň podlahy nebo její větší části níže než 0,8 m pod nejvyšším bodem přilehlého terénu v pásmu širokém 3 m po obvodu stavby.

**Počet nadzemních podlaží** se počítá po hlavní římsu, tj. nezahrnuje podkroví.

**Podkroví** je přístupný prostor nad nadzemním podlažím, stavebně upravený k účelovému využití. Jeho světlá výška na uliční straně objektu přitom nesmí přesáhnout 1,30 m, jinak se tento prostor považuje za podlaží.

**Krajinný ráz** je definován jako přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti. Tvoří jej tedy soubor přírodních podmínek a znaků společně se znaky a hodnotami vytvořenými činností člověka v krajině, které lidé vnímají a jejich prostřednictvím identifikují a vnímají určitý prostor.

#### **ZKRATKY:**

DO	dotčené orgány
CHKO	chráněná krajinná oblast
KR	krajinný ráz
PHKR	preventivní hodnocení krajinného rázu
PR	památková rezervace
ÚP	územní plán
ÚS	územní studie

#### **PODKLADY:**

Územní plán sídelního útvaru Pavlov (1994)

Návrh územního plánu Pavlov (USB Brno, 2012)

Aktualizace územně analytických podkladů ORP Mikulov

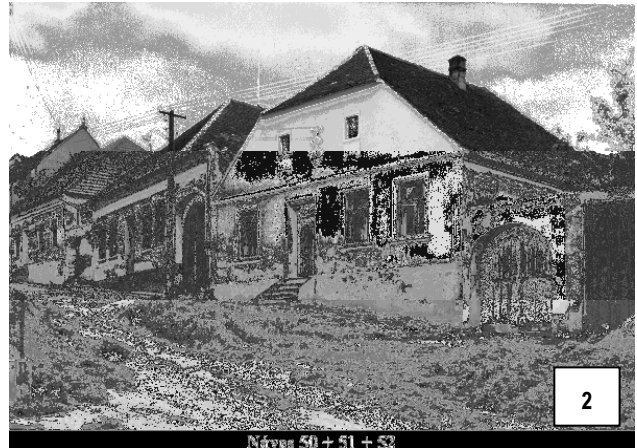
Studie Preventivní hodnocení krajinného rázu (Ing. Wieser, 2011)

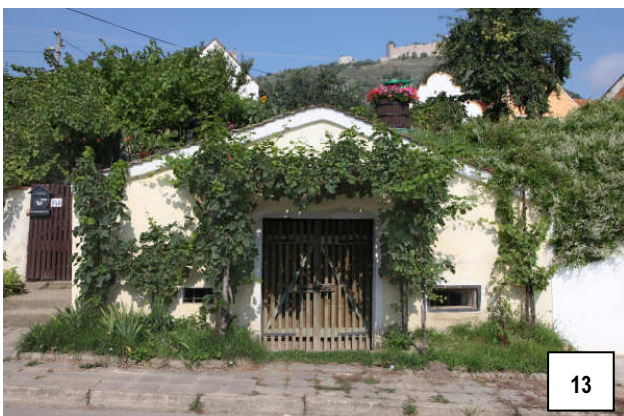
Sadové a vegetační úpravy centra obce Pavlov (Ing. Miroslava Polachová, 2009)

[www.obec-pavlov.cz](http://www.obec-pavlov.cz)

<http://monumnet.npu.cz>

## 7. TYPICKÁ STÁVAJÍCÍ ZÁSTAVBA HISTORICKÉHO CENTRA – FOTODOKUMENTACE









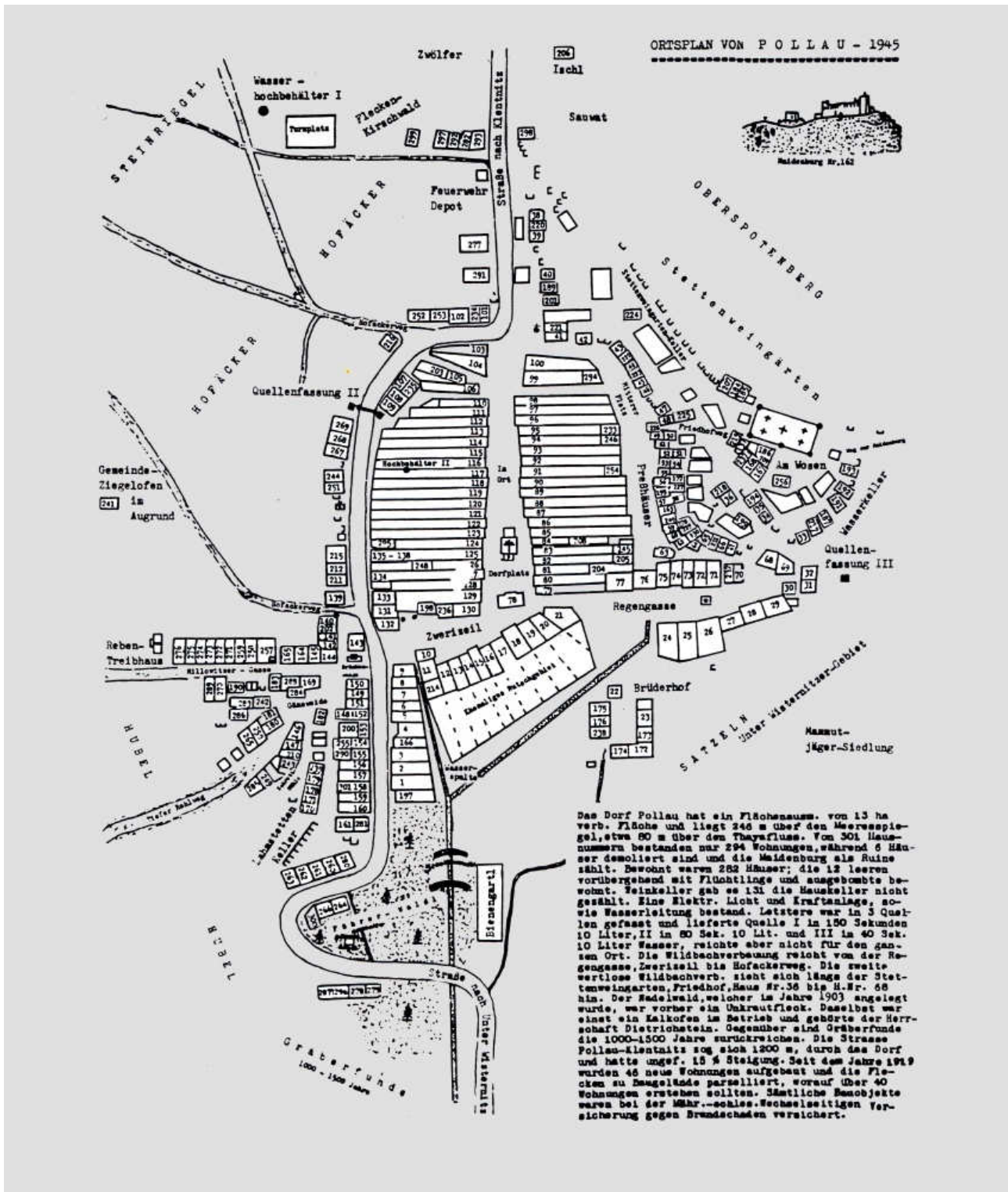




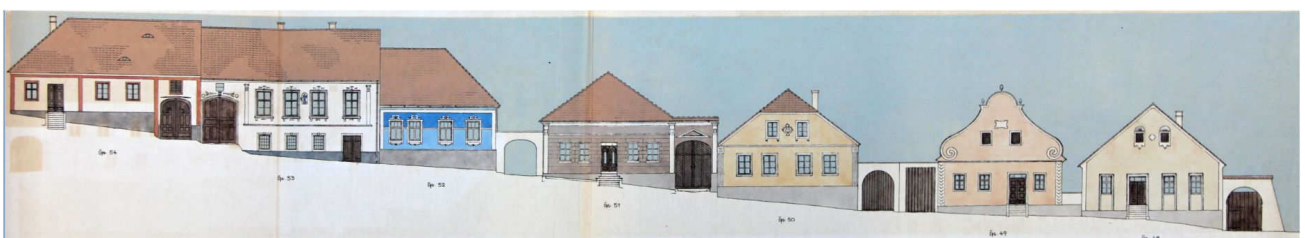
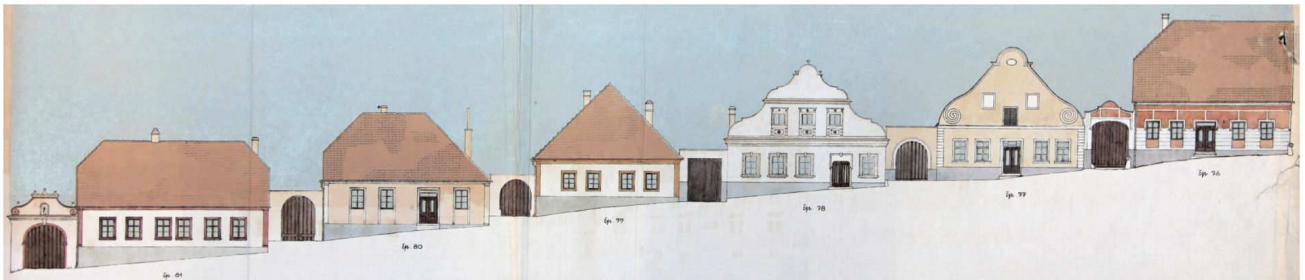
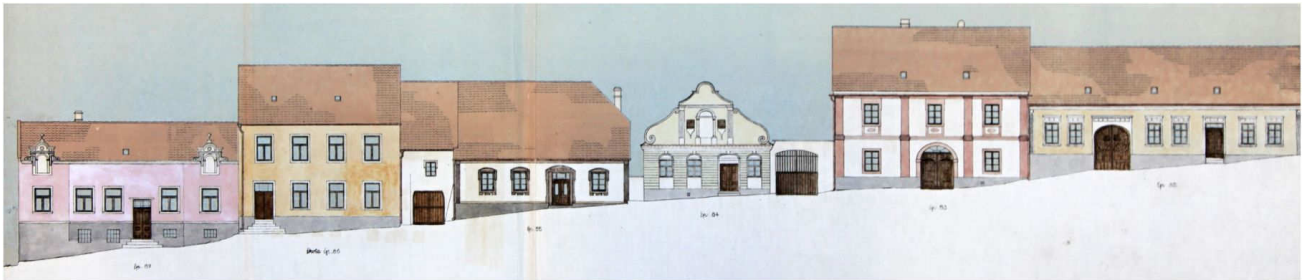
obr. č. 39 Celkový pohled na obec z hradu Děvičky



obr. č. 41 Ortsplan von Pollau - 1945 v článku 7.



## 8. NÁVRH REKONSTRUKCE NÁMĚSTÍ (SÚRPMO, 1974)



## 9. POHLEDOVÁ STUDIE ULICE ČESKÉ (Ing. arch. Libor Vlček, 1990)

