

ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU PETROVA za období 2011 – 2025

včetně Zadání Změny č.2 územního plánu Petrova

dle § 107 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon

projednaná dle ustanovení § 88 až § 90
zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů
doplněná po projednání



schvalující orgán	Zastupitelstvo obce Petrov
datum schválení	2.února 2026
číslo usnesení	2/2026
určený zastupitel	Pavλίna Menclová, starostka obce
podpis	otisk úředního razítka:
pořizovatel	Městský úřad Černošice, úřad územního plánování, Karlštejnská 259, 252 28 Černošice
jméno oprávněné úřední osoby	Ing.ak.arch.Sylva Matějková
podpis	otisk úředního razítka:

OBSAH:

- A. VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE
- B. PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACI VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ
- C. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ
- D. VYHODNOCENÍ VLIVŮ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ Z HLEDISKA JEJICH MOŽNÝCH NEPŘEDVÍDANÝCH DOPADŮ, VČETNĚ POTŘEBY OPATŘENÍ NA JEJICH ODVRÁCENÍ, ZMÍRNĚNÍ NEBO KOMPENZACI
- E. VYHODNOCENÍ POTŘEBY POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO NOVÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE
- F. VYHODNOCENÍ PODNĚTŮ NA ZMĚNU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE
- G. PODNĚT NA ZMĚNU NADŘÁZENÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE
- H. ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU PETROVA

Územní plán Petrova byl zpracován dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů. Územní plán Petrova vydalo zastupitelstvo obce Petrov dne 31.3.2011, opatření obecné povahy nabylo účinnosti dne 15.4.2011. Zpracovatelem územního plánu Petrov (dále jen „ÚP“ nebo „územní plán“) byl Ing. akad. arch. Petr Foglar, č. autorizace ČKA 02667, pořizovatelem byla obec Petrov (společnost PRISVICH, s.r.o.). Změna č.1 ÚP Petrov, byla pořízena na základě zadání, vydaná jako opatření obecné povahy, nabyla účinnosti 4.3.2020 (dále jen „Změna 1 územního plánu“) nebo jen („Změna 1“), pořizovatelem byla také obec Petrov (společnost PRISVICH, s.r.o.).

Zpráva o uplatňování územního plánu vychází z ustanovení § 106 a § 107 zákona 283/2021S. (dále jen "stavební zákon"), kde je stanoveno, že pořizovatel předloží zastupitelstvu obce nejpozději do 4 let po vydání územního plánu a poté každé následující 4 roky zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období. Ve smyslu tohoto ustanovení přistoupil Městský úřad Černošice, odbor územního plánování jako úřad územního, ve spolupráci s určeným zastupitelem ke zpracování zprávy o uplatňování územního plánu Petrova v uplynulém období 2011 - 2024 (dále také jen „Zpráva“).

A) VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Správní území Petrova obsahuje dvě katastrální území - Petrov u Prahy a Sázava u Petrova. Území řešené územním plánem zahrnuje plochu obou katastrů, tj. 1108 ha.

Zastavěné území bylo v územním plánu vymezeno ke dni 30. 4. 2019, aktualizováno ve Změně č.1 ke dni 14.3.2017. Od poslední Změny územního plánu je třeba zastavěné území aktualizovat.

Základní koncepce a urbanistická koncepce

Uspořádání území ve východní části katastru Petrova bude v případě realizace dálnice D3 významně pozměněno. Vznikne tak nová bariéra v území, jejíž návaznosti územní plán řeší -zejména nové dopravní napojení obytné a rekreační zástavby ve východní části Bohulib a osady „Nad Bohuliby“. Vzhledem k výrazné změně dostupnosti hlavního města pro dojíždění a aktuální poptávce po dostupném bydlení je však třeba zvážit rostoucí zájem o bydlení v Petrově v souvislosti s D3.

Základní a urbanistickou koncepci je možné revidovat v souvislosti s připravovanou D3 – zvážit možnost transformace na intenzivnější zástavbu v dojezdové vzdálenosti hlavního města – a navrhnout tomu odpovídající transformaci struktury sídla (včetně zásadní proměny dopravní a technické infrastruktury, zásadního zkapacitnění veřejné infrastruktury včetně občanského vybavení a veřejných prostranství). Druhou možností je zachování stávajícího charakteru pastorační idylické krajiny jako kontrastu k intenzivně zastavěnému území metropolitní oblasti. A také mnoho poloh mezi těmito.

Územní plán - ve znění úplného znění po změně č.1 vymezuje 17 zastavitelných ploch.

Přehled zastavitelných ploch a údaje o stavu jejich využití:

Z1 0,52 ha

- vymezena pro smíšenou obytnou zástavbu venkovskou (SV), a občanskou vybavenost – veřejná infrastruktura (OV)
- pozemek parc.č. 143/1 k.ú, Petrov (lokalita Z1-14) je určen pro mateřskou školu

Stav: na pozemku parc.č. 143/1 je umístěna mateřská škola, části plochy vymezené pro bydlení a smíšenou obytnou zástavbu zastavěny nejsou – překážkou také může být, že na části pozemku je vymezen koridor dopravní stavby D069 – územní plán vymezuje veřejně prospěšnou stavbu WD 14; část je také součástí interakčního prvku územního systému ekologické stability. Tento koridor je vypuštěn ze ZÚR Stř.kraje, obec navrhuje vypustit jej i z územního plánu

Z2a+Z2b 3,07 ha

- vymezeno pro plochu drobná výroba a služby, doplňkové bydlení (SK), severní část plochy Z2a (pruh podél silnice) je vymezena pro zeleň ochrannou a izolační (ZO), mezi plochou Z2a a Z2b je vymezena plocha přestavby P2
- platí podmínka pořízení územní studie US2, která není pořízena
- Stav: plocha není zastavěna, platí podmínka pořízení územní studie US2 a na většině plochy Z2a je současně vymezen koridor veřejně prospěšné stavby WD 14, plochy Z2a se také týká koridor veřejně prospěšné stavby WD 15 – což mohou být důvody, proč není plocha využita
- Obec navrhuje prověřit změnu plochy SK na SV

Z3 - vypuštěna

Z4 1,30 ha

- vymezena pro bydlení v rodinných domech-příměstské (BI)
- okrajová lokalita navazující na zastavěné území
- stav: v katastru již parcelace, žádná výstavba, ani dopravní infrastruktura, na pozemku parc.č. 449/39 jsou umístěny drobné stavby nezapsané v katastru nemovitostí

Z5 vypuštěno - již zastavěné území

Z6 a,b,c,d 7,53 ha

- soubor 4 lokalit vymezených pro bydlení v rodinných domech-příměstské (BI)
- podmínkou je Regulační plán RP1 – ten je pořízen, vydán, zaregistrován, nabyl účinnosti 6.10.2018
- proběhla parcelace, žádná výstavba, nevyužito

Z7 4,58 ha

- vymezeno pro plochy pro bydlení v rodinných domech-příměstské (BI), občanskou vybavenost – veřejnou infrastrukturu (OV), občanské vybavení – stavby pro tělovýchovná a sportovní zařízení (OS), zeleň veřejnou (ZV) a veřejná prostranství (PV)
- v lokalitě je umístěna pouze jedna stavba – jiná stavba č.p.331
- lokalita je obklopena zastavěným územím
- zatím nevyužito – kromě jedné stavby, chybí dopravní infrastruktura

- obec požaduje prověřit, zda vypustit OS a OV vrátí zpět do NS nechat jen pozemek BI, PV, ZV

Z8 4,75 ha

- vymezeno pro plochy pro bydlení v rodinných domech-příměstské (BI), pro smíšenou obytnou zástavbu venkovskou (SV), veřejná prostranství (PV)
- podmínkou je Územní studie US1, umístění VPS v území bude upřesněno ÚS1
- výstavba je podmíněna prokázáním splnění hygienických limitů hluku dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb. ve vztahu k hluku ze silnice II/104 v rámci projektové přípravy území
- severní část je součástí koridoru veřejně prospěšné stavby WD 2 vymezené územním plánem a současně koridoru dopravní stavby D069
- lokalita není využita, není ani dopravní infrastruktura

Z9 0,19

- vymezena pro bydlení v rodinných domech-příměstské (BI)
- celá lokalita je součástí koridoru veřejně prospěšné stavby WD 2 vymezené územním plánem a současně koridoru dopravní stavby D069 (koridor je vypuštěn ze ZÚR Stř.kraje)
- lokalita není využita
- na pozemku parc.č. 515/6 je umístěna stavba (chata) nezapsaná v katastru nemovitostí

Z10 0,99 ha

- vymezeno pro plochy pro bydlení v rodinných domech-příměstské (BI) a veřejná prostranství (PV)
- lokalita nevyužita, chybí dopravní infrastruktura odpovídající požadavkům územního plánu
- na pozemku parc.č. 67/16 je umístěna jedna stavba nezapsaná v katastru nemovitostí, obec požaduje nyní prověřit vypuštění ze zastavitelných ploch

Z11 0,34 ha

- vymezeno pro rekreaci individuální (zóna B) (RI)
- pozemek p.č. 560/4 k.ú. Petrov u Prahy - lze umístit pouze jednu stavbu pro rodinnou rekreaci se zastavěnou plochou max. 150 m²
- není využito
- obec navrhuje prověřit vypuštění z ploch RI, vrátit zpět do NZ

Z12 0,21ha

- vymezeno pro technickou infrastrukturu (TI)
- není využito

Z13 0,64 ha

- vymezeno pro rekreaci individuální (zóna B) (RI)
- lze umístit pouze jednu stavbu pro rodinnou rekreaci se zastavěnou plochou do 150 m²
- na pozemku je umístěna stavba pro rodinnou rekreaci bez č.p./č.e. a další stavby nezapsané v katastru nemovitostí

Z14 0,89 ha

- vymezeno pro rekreaci individuální (zóna B) (RI)
- nutný expertní báňský posudek a doporučuje se postup podle ČSN 730039 „Navrhování objektů na poddolovaném území“
- lokalita není využita

Z1-2 0,3 ha

- vymezeno pro plochy pro bydlení v rodinných domech-příměstské (BI)
- součástí lokality Z1
- na pozemku p. č. 144/1 k.ú. Petrov u Prahy je přípustné umístění max.1 RD
- nevyužito
- obec navrhuje zrušit podmínku max. 1 RD

Z1-3 0,86 ha

- vymezeno pro plochy pro bydlení v rodinných domech-příměstské (BI)
- nutný expertní báňský posudek a doporučuje se postup podle ČSN 730039 „Navrhování objektů na poddolovaném území“
- maximální podlažnost: jedno nadzemní podlaží a podkroví, popřípadě dvě nadzemní podlaží

- podmínkou výstavby v ploše Z1-3 je vhodné začlenění do kompozice místní části Bohulib, minimalizace terénních úprav a nenarušení místního krajinného rázu a územní studie US 6
- lokalita zatím není využita, územní studii US6 pořizuje úřad územního plánování, zatím není k dispozici návrh

Z1-7 - TI místo pro relokační věže Českých radiokomunikací - není zatím dořešeno, místo pro relokační je tedy stále potřeba

Z1-8 0,2 ha

- vymezeno pro plochu smíšenou obytnou - rekreační (zóna A) (SR)
- plocha není využita
- na pozemku parc.č. 139/2 stojí stavba nezapsaná v katastru nemovitostí

Z1-12 0,58 ha

- vymezena pro bydlení v rodinných domech-příměstské (BI)
- okrajová lokalita navazující na jedné straně na zastavěné území, ze tří stran obklopena smíšeným nezastavěným územím a lesem, na jižní straně se dotýká koridoru veřejně prospěšné stavby koridoru dopravní stavby WD 14
- nevyužito, chybí dopravní infrastruktura
- podmínkou je územní studie US 5, která je pořízena, její využití bylo pořizovatelem schváleno 15.11.2024

Zastavitelné plochy jsou využívány velmi pozvolna, většina ploch zůstává nevyužita.

Zastavitelné plochy jsou vymezeny v dostatečném rozsahu pro rozvoj obce v následujícím období.

Územní plán vymezuje **4 plochy přestavby**

P1 0,69 ha

- vymezeno pro smíšenou obytnou zástavbu venkovskou (SV), veřejná prostranství (PV)
- podmínkou je Územní studie US4 a přístupová komunikace šířky 6 m.
- k přestavbě nedošlo, na pozemku je stále umístěna zemědělská stavba bez č.p./č.e. o výměře 1078 m².
- územní studie není pořízena, bez veřejně přístupné přístupové komunikace

P2 1,97 ha

- vymezeno pro plochu drobná výroba a služby, doplňkové bydlení (SK), veřejná prostranství (PV)
- podmínkou je územní studie US2, není pořízena
- obec navrhuje změnit na SV

P3 0,37 ha

- využito

P4 0,06 ha

- vymezeno pro plochu veřejného vybavení – veřejná infrastruktura, ale obec tuto plochu již nepotřebuje, je tedy vhodné změnit zpět na les

Plochy bydlení a plochy smíšené obytné jsou v některých lokalitách na severovýchodě území vymezeny ve střetu s biokoridory územního systému ekologické stability. Je vhodné zvážit, zda je možné upřesnit (zúžit regionální biokoridor RK 1197, nebo omezit plochu bydlení na Kamenných Vratech. Takto může vzniknout mylný dojem, že lze vymezit stavební pozemek rodinných domů v ploše ÚSES. Na východě jde o dvě malé lokality rekreace individuální ve střetu s lokálním biokoridorem LBK 148, jeho trasa je ve svém východním cípu nad Bohulibou také ve střetu s koridorem veřejně prospěšné stavby D005 pro dálnici D3 – prověřit dle aktuální trasy D3, zda je možné biokoridor ponechat, či posunout na plochy lesa. **Plochy a koridory ÚSES je třeba aktualizovat v souladu se ZUR.** Lokality rekreace jsou rovněž bez napojení na veřejně přístupnou komunikaci – zvážit změnu na rekreaci RU.

V Zahořanském údolí je vymezeno několik lokalit rekreace (RI a RU) na rozhraní katastru se sousední obcí (Březová – Oleško), často bez přístupové veřejné cesty, v záplavovém území. Někde se liší

aktuální stav staveb i komunikací od stavu zaznamenaného v katastru nemovitostí. Prověřit možnosti, ale stavby a lokality bez veřejně přístupné cesty, v záplavovém území a stavby v lese nebo na hranici lesa ponechat v RU. Prověřit trasu potoka – umožnit aktualizaci potoka dle skutečného stavu.

Územní plán Petrova ve znění změny č.1 vymezuje 5 ploch, kde je podmínkou pro rozhodování **prověření změn jejich využití územní studií**. Lhůta pro pořízení územní studie, tj. pro vložení dat o ní do evidence územně plánovací činnosti je u všech územních studií 6 let ode dne nabytí účinnosti změny č.1 – tedy lhůta uplyne 4.3.2026. Pořízena je územní studie –obytný soubor Z1-12 Petrov (ÚS 5), schválení jejího využití 15.11.2024. Úřad územního plánování pořizuje územní studii US 6 Bohuliby východ, která je podmínkou územního plánu pro rozhodování v území, zadání je předáno zpracovateli, zatím není k dispozici návrh. Obec pořizuje Územní studii US -1-Petrov – centrum, zadání bylo předáno zhotoviteli 9.11.2015, zpracování příliš nepokročilo. Studie je stále potřeba. Je tedy třeba změnit termín pořízení studie.

V období od vydání územního plánu nevznikla potřeba na doplnění podmínky zpracování územní studie nebo regulačního plánu.

Regulační plán je RP 1 Petrov – Na Hřebenech byl vydán Zastupitelstvem obce Petrov 12.9.2018 a nabyl účinnosti dne 6.10.2018.

Koncepce dopravní infrastruktury

Železnice - trať č.210 Praha – Vrané nad Vltavou – Čerčany (Posázavský Pacifik) je jednokolejná neelektrifikovaná trať, vedená rekreačně exponovanou krajinou. Petrovu slouží 2 zastávky: Petrov – Chlomek, a Petrov u Prahy – obě mají význam zejména pro rekreační zástavbu i pro trvale žijící osobě k dopravě do zaměstnání a škol. Pro místní část Bohuliby lze využít i zastávku Luka pod Medníkem. Do textové části bude doplněno OP regionální dráhy trati Čerčany – Praha-Krč jako limit využití území. Pokud bude v územně analytických podkladech k dispozici zpracováváný projekt „Prostá elektrizace trati Praha – Vrané n.Vltavou/Měchenice – Čerčany“- bude zohledněn. Nebude-li k dispozici, bude uvedeno, že elektrizace trati je možná..

Stávající silniční síť je stabilizovaná. Bude chráněn koridor pro stavbu dálnice D3 (VPS D005 – úsek Jesenice – hranice kraje) dle aktuální ch ZUR Středočeského kraje. Pro rostoucí zájem o bydlení v dříve rekreačních lokalitách však tato síť na mnoha místech nedostačuje. Dopravní dostupnost a členitost terénu zohledňuje územní plán při vymezování zastavitelných ploch – v některých případech je navrženo doplnění dopravního napojení. Vztah dopravního napojení a ploch s možností výstavby (týká se i zastavěného území) je třeba znovu vyhodnotit – zejména tam, kde jsou celé lokality napojeny na historickou komunikaci, která dnešnímu standardu bydlení včetně četnosti jízd při dojíždě do škol a za prací – již nedostačuje. V případě realizace dálnice D3 bude vliv na dopravní infrastrukturu Petrova ohromný. Vznikne tak nová bariéra v území, jejíž návaznosti je třeba v územního plánu předem řešit. Důležité je především nové dopravní napojení obytné a rekreační zástavby ve východní části Bohulib, osady „Nad Bohulibí“. Významné zkrácení dojezdové vzdálenosti do metropole může zcela změnit zájem o plochy bydlení i podnikání, zájem o přestavby v zastavěném území. Je proto třeba vytvořit novou koncepci dopravní infrastruktury, která může zohlednit, umožnit a usměrnit tento předpokládaný nárůst jízd pro nově vznikající byty, novou dopravní obsluhu ploch bydlení v celé trase až po napojení na D3, prověřit úzká místa a navrhnout jejich rozšíření nebo jiná propojení. Současně bude třeba při návrhu nové koncepce dopravy zohlednit členitost terénu, zachování unikátních přírodních ploch, ploch lesů, krajiny – a s ohledem na přírodní hodnoty území, jejich zachování a rozvoj – v některých lokalitách rozšiřování dopravních napojení neumožnit nebo dokonce omezit. Cílem by tak bylo nasměrovat předpokládaný rozvoj související s D3 do lokalit s vhodným dopravním napojením a nikoli do unikátních přírodních ploch, kde by možnost stavění mohla vyvolat požadavky na nové komunikace v krajině a vést tak k bezhlavému protkávání přírodních ploch novými komunikacemi a zvyšování podílu zpevněných ploch v krajině. Některé chatové lokality jsou obsluhovány z lesní cesty. Kdyby mělo dojít k případné legalizaci v trase územním plánem vymezeného veřejného prostranství – je zřejmé, že veřejné prostranství svou šířkou neumožní ani jednosměrný provoz. Bylo by možné hledat řešení nastavením podmínek prostorového uspořádání zastavitelné plochy – např. povinnost při přístavbě/umístění nové stavby ponechat veřejný prostor – oddělit pozemek, tak, aby šířka veřejného prostranství byla dostatečná. Obec však považuje

toto majetkově náročné řešení za nereálné, vzhledem k nezbytnosti ochrany lesa a ochrany nezastavěného území. Je vhodnější ponechat chaty, které nemají dostatečný přístup v aktuálním stavu bez rozšiřování zastavěné plochy, bez možnosti přístaveb, nástaveb.

Místní komunikace jsou v potřebném rozsahu a kvalitě vybudovány pouze v menší části sídla Petrov. Řada komunikací vyžaduje rekonstrukci či rozšíření (viz. kap. G.1 územního plánu). Šířkové uspořádání komunikací v Chlomu je dostačující pouze z části. Územní plán ve vybraných místech navrhuje úpravu šířkových parametrů komunikací a veřejných prostranství. Větší a kompaktnější chatové osady je navrženo zachovat ve stávajícím stavu a této souvislosti územní plán doporučuje dílčí rekonstrukce přístupových cest a úpravy veřejných prostranství (plácků). Ostatní osady a chaty v lese jsou zařazeny do „kategorie IV. – stavební uzávěra“ s dostupností pouze nemotoristickou dopravou. Je třeba znovu prověřit, zda v plochách, kde je umožněna přístavba nástavby stávajících staveb – a dochází tak k transformaci na bydlení – lze reálně předpokládat, že obyvatelé budou spokojeni s nemotorovou dopravou. Provéřít, zda umožnit dopravní napojení nebo omezit možnosti přístaveb nástaveb – směřující k bydlení ve stavbách pro rodinnou rekreaci.

Územní plán stanovuje, že „nejmenší šířka veřejného prostranství (PV), jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je dle vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, § 22 stanovena na 8 m“. Tuto podmínku je třeba aktualizovat v souvislosti s dnes platným zákonem a vyhláškami. Chybí také přesnější určení, zda má stavební úřad tuto šířku pozemku pro veřejné prostranství např. požadovat při vzniku stavebního pozemku rodinného domu, při změně pozemku stavby pro rodinnou rekreaci na stavební pozemek rodinného domu nebo zda se jedná pouze o požadavek nově oddělovaných pozemků komunikací v zastavitelných plochách. Současně je územním plánem stanovena minimální šíře uličního prostoru místních komunikací a účelových veřejných komunikací – je požadována 6 metrů. Je třeba prověřit, co v kterém případě platí, vyznačit v územním plánu na jakou lokalitu či konkrétní komunikaci se vztahuje jaký požadavek.

Řešeným územím prochází Posázavská cyklotrasa. Z Davle do Petrova a dále do Bohulib je vedena po silnici II/104 – současně s napojením II/104 na D3 (nebo i v předstihu) bude třeba zvážit bezpečnou cyklotrasu buď vymezením dostatečného prostoru ve stávající trase (pro bezkolizní cyklodopravu) nebo vyhledat novou bezpečnou trasu pro cyklodopravu. V obou případech je třeba zvážit např. vymezení veřejně prospěšných staveb.

Kromě této cyklotrasy jsou cyklisty hojně využívány jak ostatní silnice, tak i mnohé turistické trasy, kde ovšem může docházet ke kolizím – je třeba znovu prověřit všechna územním plánem navržená opatření pro cyklodopravu nově také v souvislosti se změnami vyvolanými D3 a s aktuálními nároky na bezpečnost cyklodopravy.

Pěší doprava – území Petrova je protkáno hustou sítí turistických pěších tras – bylo by vhodné prověřit vedení těchto tras z hlediska bezpečnosti a turistické hodnoty (navrhnout případně rozšíření veřejného prostranství, potřebu vzniku chodníku nebo změnu trasy).

Parkování

Přepsat požadavky na parkování dle aktuální metodiky a přílohy 1 vyhl. 146/2024 Sb., podle které celkový počet parkovacích stání vychází ze základního počtu stání po procentuální korekci. Procentuální korekce stanovit v územním plánu, v územním plánu s prvky regulačního plánu nebo v regulačním plánu – může definovat minimální požadovaný a nejvyšší přípustný počet stání pro jednotlivé účely staveb.

Z uplatňování územního plánu tedy vyplývá, že koncepce dopravní infrastruktury vyžaduje prověření s ohledem na zajištění podmínek dopravní infrastruktury v lokalitách s nezajištěným příjezdem, ale existujícími stavbami, zejména tam, kde je tlak na jejich přístavby nástavby, dělení pozemků za účelem vzniku nových stavebních pozemků. Nezbytné je vyhodnocení a přepracování koncepce s ohledem na vliv budoucí D3, zajištění návazností při splnění podmínek zdravého bydlení, ochrany přírodních hodnot krajiny, krajinného rázu, zajištění cílových stavů krajinných okrsků. Bude chráněn koridor pro stavbu dálnice D3 (VPS D005 – úsek Jesenice – hranice kraje) dle aktuální ch ZUR Středočeského kraje

Koncepce technické infrastruktury

Pitná voda

Provéřít kapacity zásobování pitnou vodou s ohledem na kapacitu Posázavského vodovodu a aktualizované hladiny vody ve studních.

Poblíž samoty Kamenná Vrata se nachází pramen ČHMÚ, je vhodné prověřit, případně navrhnout ochranu v souvislosti s D3.

Kanalizace

Kapacita stávající ČOV není dostatečná, obec připravuje rozšíření (pravděpodobně zahájení stavby 02/2026). Intenzifikace ČOV po prověření nebude vyžadovat rozšíření pozemku, proto je potřeba prověřit možnosti rozšíření plochy TI, např. na celý pozemek parc.č 109/2, k.ú. Petrov po projednání ze zadání změny 2. územního plánu vypuštěna. Pozemek pro rozšíření ČOV je ve stávajícím územním plánu vymezen dostatečně.

Po projednání se doplňuje nezbytnost v návrhu prověřit, které již navržené i nově vymezované zastavitelné plochy budou nezbytně připojené k veřejné kanalizaci novými úseky kanalizačních stok a svedeny do centrální ČOV, a to po její intenzifikaci. Je třeba doplnit k popisu podmínek zastavění jednotlivých ploch. Některé odlehle polohy (např. Bohuliby, pravděpodobně i Chlomek) napojit v současnosti nelze.

Součástí koncepce technické infrastruktury není vymezení vhodných lokalit pro výrobu elektřiny z obnovitelných zdrojů energie (energetické zařízení pro přeměnu různých forem energie na elektřinu), které jsou zřizovány ve veřejném zájmu. Je tedy vhodné doplnit možné lokality včetně podmínek pro umísťování výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů energie.

Dešťová voda

V zastavitelných plochách je nutno řešit likvidaci dešťových vod na pozemcích jednotlivých nemovitostí. Provéřít s ohledem na ohrožení suchem – více viz Územní studie krajiny ORP Černošice a doporučení Politiky územního rozvoje pro oblast SO 09. Je třeba prověřit podmínku pro novou výstavbu a rekonstrukce stávajících staveb ve všech lokalitách BI, SV, SR a RI – nezbytnost řešit dešťovou vodu na vlastním pozemku - dešťové a retenční nádrže.

Veřejná vybavenost

Je realizována nová školka. Nejsou žádné aktuální požadavky obce.

Koncepce uspořádání krajiny

Koncepce uspořádání krajiny územního plánu Petrov byla vytvořena před pořízením Územní studie krajiny správního obvodu obce s rozšířenou působností Černošice (dále jen „Územní studie krajiny“), Plánu místního ÚSES správního obvodu obce s rozšířenou působností Černošice (dále jen „Plán ÚSES“). Ke změnám došlo v aktualizacích Politiky územního rozvoje v ČR a v aktualizacích Zásad územního rozvoje. Nové požadavky na obsah územního plánu týkající se zelené infrastruktury a systému sídelní zeleně, které nemohly být zohledněny, požaduje aktuálně platný zákon 283/2021 Sb., je třeba využít aktuálně platných vyhlášek. **Koncepci uspořádání krajiny je třeba proto aktualizovat.** Plochy a koridory ÚSES je třeba aktualizovat v souladu se ZUR.

Územní studie krajiny správního obvodu obce s rozšířenou působností Černošice byla zaregistrována v evidenci územně plánovací činnosti Ministerstva pro místní rozvoj jako podklad pro rozhodování v území a podklad pro pořizování územně plánovacích dokumentací – možnost jejího využití ve smyslu § 30 odst. 6 stavebního zákona byla schválena 09.12.2019. Územní studie krajiny nemohla být zohledněna ani v územním plánu, ani ve Změně územního plánu. Tato územní studie je podkladem pro koordinaci cílových charakteristik krajiny a stanovuje konkrétní doporučení i pro krajinné okrsky na území Petrova – její doporučení je třeba zohlednit v koncepci územního plánu – týká se i základní koncepce. Území Petrova je součástí krajinných okrsků (dále jen „KO“) 27 Medník, 33 Podvrší, 34 Zlatonosné Čechy. Územní studie krajiny upozorňuje, že zejména sever krajinného okrsku Medník je součástí zóny intenzivní rezidenční suburbanizace obklopující Prahu, kde „zvláště nevybíravým způsobem byla suburbanizací postižena obec Petrov, kde výstavba rodinných domů po

roce 1989 výrazně nerespektovala charakter sídel a významně narušila strukturu a organizaci krajiny. V dosavadním trendu rezidenční suburbanizace podle této studie pokračují i územní plány obcí a tempo zastavování ploch se v nich spíše zvyšuje (nárůst zastavěných území ve výhledu na 119 % stavu roku 2016). Plošně nejrozsáhlejší růst ploch pro bydlení a areálů občanského vybavení byl v dosavadním územním plánu plánován v Petrově. Charakteristickým jevem je transformace objektů i ve velmi obtížně dosažitelných trampských osadách na trvalé bydlení. Výsledkem výše zmíněného je podle studie bezprecedentní hustota „trampských“ osad a chatových kolonií na území KO. Jak břehy Sázavy, tak i takřka všechny lesy v krajinném okrsku jsou penetrovány takřka nepřerušenou soustavou chatových osad a individuálních chat. Nejstarší osady jsou podél Sázavy a jejích přítoků, mladší pak nad údolím Sázavy (Petrov, Luka pod Medníkem). Územní studie krajiny konstatuje, že území KO je rekreačními aktivitami plošně přetíženo. Ekologickou hodnotu lesních porostů a údolí Sázavy však snižuje neúměrné zatížení turistickým ruchem (tj. existencí chatových osad a s nimi souvisejícími aktivitami).

Jako záměr se zásadním potenciálně negativním vlivem na krajinu je uvedeno přemostění údolí Sázavy dálnicí D3, je také vyhodnocen jako ohrožení krajinného okrsku

Jako krajinné a kulturní hodnoty jsou uvedeny:

- Přírodní park Střední Čechy
- Přírodní památka Třeštibok
- EVL Třeštibok
- EVL Dolní Sázava
- Romantické meandrující hluboké údolí řeky Sázavy
- Skalní útvar Pikovická jehla /Petrovský komín
- Vyhlídky na údolí Sázavy Třeštibok
- Památný strom Dub u Petrova
- Posázavský pacifik
- Dochovaná historická jádra Petrova a Bohulib (památkově chráněné zemědělské usedlosti, většinou roubené)
- Kultovní trampské chatové osady podél Sázavy: Na Pískách, Sahara, Úsvit, Hřebena, Na Břehu, Amarillo, DRTS (Devils, Ratejna, Tower, Seagul), Údolí Temna, Na Rafandě, Sonny Hill, Arroyo, Orang, Na Zlatých dolích, Údolí Zlatého potoka, Staří kamarádi, Píska, Údolí slunce, Dakota, Toronto, Goward
- Kultovní trampské chatové osady podél Zahořanského potoka (Libřice): LOK – Libřický osadní klub, Silver Foxes, Hawai, Nevada, Vedralka
- Stopy středověké těžby zlata

Jako problémy vodního režimu jsou uvedeny téměř souvisle zastavěná údolí potoků i celé nivy Sázavy (v Sázavě, Pikovicích a Chlomku), zejména chatovými osadami. Problémem jsou velmi nízké srážkové úhrny způsobené tepelným ostrovem hl. m. Prahy. Problémem je také hospodaření v lesích - silně omezené až znemožněné objekty rekreačních chat v lese, přetěžování lesa rekreací. Ohrožením může být narušení vodního režimu a společenského a environmentálního života KO výstavbou dálnice D3 (zejména posílení přehřívání krajiny, změna režimu proudění podzemních a podpovrchových vod, narušení prostupnosti krajiny), obava z neřízeného vypouštění dešťových vod z plánované dálnice D3 do Zahořanského potoka

Mezi problémy a ohrožení krajinného rázu studie uvádí:

- Naprosto roztříštěná a nahodilá urbanistická struktura obce Petrov
- Neřízená suburbanizace způsobující obtížnou dostupnost veřejné infrastruktury a dopravních staveb. **V budoucnu může být suburbanizační tlak posílen plánovanou výstavbou dálnice D3**
- Lesy na svazích nad Sázavou zaplavené stovkami rekreačních chat (jen na území obce Petrov je evidováno 1 112 rekreačních chat v celkem 25 chatových osadách)
- Neřízená (formální i neformální) transformace rekreačních chat na trvalé bydlení bez ohledu na jejich přístupnost a dostupnost veřejné infrastruktury
- Nepřehledné majetkoprávní vztahy velkého množství rekreačních objektů (oddělení vlastnických vztahů objektů a pozemků pod nimi) a zástavba rekreačních chat na pozemcích určených k plnění funkcí lesa

Brownfields v Petrově, U Ručiček (bývalé JZD Petrov)

Uvedeny jsou také následující problémy prostupnosti krajiny:

- Nedostatečná pěší a cyklistická prostupnost mezi Sázavou a Petrovem mimo silnici II/104 přetíženou automobilovou dopravou a cyklisty
- Zahlcení rekreačních lesů soukromými rekreačními chatami
- Petrov jako neformální nástupní místo do Posázaví, bez odpovídajícího vybavení

Problémy ekologické stability, migrační propustnosti a ÚSESu:

- Špatná migrační prostupnost podél břehů Sázavy z důvodu téměř souvislého pokrytí chatovými osadami
- NRBK po severním svahu Sázavy ve střetu s rekreační zástavbou mezi žst. Davle a osadou Amarillo u Petrova
- Do NRBK vložena LBC v Petrově (u osad Dobrá Voda a Kon-Tiki) mají nedostatečné rozměry a jsou ve střetu se zástavbou
- Zdvojení LBC na východní hranici KO mezi Kozí hůrkou a Pepřem (chyba ve vymezení, oba slepé konce nenavazují)

Na svahu mezi obcemi Chlomek a Davle je třeba dbát pozornosti z důvodu výskytu zdrojové plochy přívalových povodní, které mohou potenciálně zasáhnout urbanizované území Davle. Ploché louky mezi Pikovicemi a Sázavou mají úzkou vazbu na vodní tok a mohou být podmáčeny. Celková potenciální maximální retenční schopnost krajiny KO je především díky velkému zalesnění nadprůměrná.

Jako opatření k dosažení cílové vize krajinného okrsku jsou uvedena následující:

- **Nepřipouštět další rozšiřování zastavěných ploch sídel, pro rozvoj sídel využívat přednostně vnitřní rezervy.**
- Zobytnit chatové osady, které k tomu mají územně technické předpoklady, na zahradní městečka se základním občanským vybavením dostupným pěší chůzí nebo na kole sítě kvalitních veřejných prostranství.
- **Nepřipouštět transformaci obtížně dostupných chatových osad na trvalé bydlení.**
- **Vytvářet podmínky pro postupnou redukci počtu chat v lesích, v obtížně dostupných chatových osadách na prudkých svazích v lese ponechat stavby pouze na dožití.**
- **Maximálně možná redukce chat, které jsou ve střetu se zájmy ochrany přírody a krajiny a lesa, a to zejména v souvislosti s ochranou skladebných prvků ÚSES.**
- Chránit charakter kultovních trampských osad.
- Na okrajích obytných území přizpůsobovat otevřenou krajinu potřebám každodenní rekreace a zachovat nezastavěné krajinné prostory mezi sídly (včetně předělů mezi jádry historických vesnic a novotvarů rekreačních osad).
- Zajistit krajinné vazby mezi lesní krajinou kaňonu Sázavy a sousedícími otevřenými zemědělskými krajinami.
- Revitalizovat koryto a nivu Zahořanského potoka (odbahnit stávající rybníky, obnovit zaniklou rybníční soustavu, obnovovat louky a mokřady v nivě potoka).
- Zajistit **veřejnou prostupnost nivy Zahořanského potoka** pro člověka i volně žijící druhy živočichů a veřejný přístup k potoku podél břehů a napravovat tak „privatizaci“ okolí potoka v minulosti.
- Zachovat krajinné předěly v pásu sídel podél Zahořanského potoka.
- Umožnit pouze rozvoj zastavěného území sídel **odpovídající potřebám přirozeného demografického vývoje** (přirozeného přírůstku) obyvatel obce; mírný populační růst sídel založený na vnější migraci připustit pouze ve výjimečných případech, kdy je žádoucí dosáhnout prahové populační hodnoty vybraného zařízení základního občanského vybavení (např. MŠ nebo I. stupeň ZŠ), v žádném případě nepřipustit přerůstání vesnic novou satelitní zástavbou.
- Komplexně řešit **eliminaci potenciálních negativních vlivů dálnice D3** na krajinu a její složky: zejména eliminovat riziko narušení vodního režimu a vodních zdrojů (vysychání studen atp.), zajistit migrační prostupnost přes dálnici pro člověka i volně žijící živočichy, minimalizovat fragmentaci volné krajiny a řešit estetické zapojení dálnice do volné krajiny (ozelenění pozemních úseků atp.)

Z uplatňování územního plánu tedy vyplývá, že koncepce veřejné infrastruktury vyžaduje prověření s ohledem na kapacity pitné vody, ČOV. Je třeba aktualizovat koncepci uspořádání krajiny.

V územním plánu byly vymezeny **veřejně prospěšné stavby a opatření s možností vyvlastnění**, jejich vymezení odpovídá ustanovením stavebního zákona. Možnost vyvlastnění pozemků nebo jejich částí pro tyto záměry zatím nebyla využita. Územní plán vymezuje Plochy a koridory veřejně prospěšných staveb s možností vyvlastnění (dle §170 stavebního zákona): WD 1- WD 16 a WD 19 – 23, WD 25, WD 29 – 32, WD 35 – WD 36 - pro dopravní infrastrukturu, WT 1 – WT 8 pro technickou infrastrukturu. Pro územní systém ekologické stability jsou vymezena veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům vyvlastnit WU 1 – WU 4. Jsou také vymezeny veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo: PP1, PP2 a PP3 – je třeba aktualizovat tak, aby byly požadavky v souladu s aktuálním stavebním zákonem.

Ve sledovaném období nevyplývala potřeba na vymezení konkrétní nové veřejně prospěšné stavby nebo opatření – je třeba zvážit při vytváření podmínek dopravní infrastruktury v lokalitách s nezajištěným příjezdem, ale existujícími stavbami, zejména tam, kde je tlak na jejich přístavby nástavby, dělení pozemků za účelem vzniku nových stavebních pozemků. Vzhledem k tomu, že dopravní infrastruktura vyžaduje přepracování koncepce s ohledem na vliv budoucí D3, mohou být veřejně prospěšné stavby vhodným nástrojem k zajištění návazností dopravní infrastruktury.

Celé území Petrova je rozděleno **do ploch s rozdílným způsobem využití** dle vyhlášky 501/2006 Sb. Tyto plochy jsou s ohledem na specifické podmínky a charakter území dále podrobněji členěny, v podrobnějším členění ploch vychází z metodiky MINIS („Minimální standard pro digitální zpracování územních plánů v GIS“). Což neodpovídá aktuálním právním předpisům. Je třeba přepracovat dle aktuální vyhlášky 157/2024Sb., tj. uvést územní plán do souladu s požadavky na jednotný standard územně plánovací dokumentace. Je třeba zvážit možnosti vymezení prvků regulačního plánu (velikosti pozemků pro rodinné domy s jedním, dvěma, třemi byty)

Rozsah stanovených podmínek je většinou postačující pro rozhodování v území. Z uplatňování územního plánu vyplývá potřeba prověření podmínek u následujících ploch:

Plochy bydlení a plochy smíšené obytné – aktualizovat podmínky připojení na ČOV dle aktuálních kapacit, zohlednit požadavek vodoprávního úřadu napojit všechny vymezené zastavitelné plochy na kanalizaci a veřejnou ČOV. Napojení nebude možné v Bohulibech, zvážit lokalitu Chlomek.

Podmínky pro dělení pozemků - tam, kde jsou vázány na splnění požadavků dopravní dostupnosti – upřesnit, co má být splněno – jaké šířky veřejných prostranství, existence veřejně přístupné komunikace odkud kam, nebo etapizace (nejdřív komunikace, pak přístavby/nové stavby).

Plochy rekreace RI – upřesnit, co znamená přístavba nezvyšující kapacitu – tak, aby bylo zřejmé, o jaký požadavek jde a aby stavební úřad mohl jednoznačně rozhodovat

B) PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACI VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ

Jedná se o obec s mírným nárůstem počtu obyvatel v kvalitním přírodním prostředí. Obcí prochází silnice II. třídy 104 a napojena je na kolejovou dopravu pouze okrajově, z tohoto důvodu není vhodné vymezování rozsáhlejších zastavitelných ploch. V obci je nutné doplnění zejména základní veřejné infrastruktury. Území má potenciál zejména v oblasti rekreace, patrná potřeba rozvoje lokálních podnikatelských aktivit ve vazbě na cestovní ruch. Vlivem předpokládané stavby dálnice D3 je očekáván zvýšený tlak na rozvoj obce a riziko transformace chatových osad na trvalé bydlení.

V obci chybí koncepce protipovodňové ochrany všech typů (zvýšení retence v povodí), je evidována nízká retenční vodní kapacita půdy, zástavba umístěná ve volné krajině bez návaznosti na původní sídlo, špatná přístupnost železniční zastávky (mimo sídlo bez vazby na komunikace), nedostatek parkovacích stání zejména v centrech sídel, v blízkosti železniční zastávky v „nástupních“ místech turistických a cyklistických tras, velká vyjížďka za vzděláním a za prací, stavby v záplavovém území, sezónní přetížení vybraných míst cyklisty a turisty, málo rozvinutý cestovní ruch, málo pracovních

míst v místě využívajících lokální potenciál. Dále evidujeme existenci staveb umístěných v blízkosti lesa, popř. na lesních pozemcích, stavby pro rodinnou rekreaci využívané k trvalému bydlení, chatové oblasti bez odpovídající dopravní a technické infrastruktury, na lesních pozemcích, s transformací na bydlení, nedostatečná kapacita ČOV (probíhá intenzifikace), absence hlavního veřejného prostranství.

Územně analytické podklady upozorňují na nutnost řešit záměry z nadřazené dokumentace: koridor stavby dopravní infrastruktury D005 - dálnice D3 úsek Jesenice – hranice kraje (+ 8x MÚK), silnice II. třídy D071 – obchvat Jílové u Prahy, nadregionální ÚSES (NC 24 regionální ÚSES (RC 1398, RK 1197, RC 6020).

Jako problémy k řešení jsou uvedeny urbanistické závady (izolovaná zástavba, nedostatek veřejných prostranství), nedostatek parkovacích a odstavných stání, cyklotrasa vedená po stávající komunikaci – je třeba prověřit vedení cyklotrasy, nízká průměrná potenciální retence. Stávající stavby pro rodinnou rekreaci jsou umístěny na pozemcích, bez zajištění nezávadné likvidace splaškových vod - omezit negativní vliv chatových oblastí na využití přírody a krajiny, existence staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci umístěných do vzdálenosti 50m od lesních pozemků, popř. na lesních pozemcích. Plochy bydlení jsou dopravně napojeny na kapacitně nevyhovující pozemní komunikace a doprava není vzájemně zkoordinována (řešena koncepčně) – je třeba navrhnout koncepci koordinovaného rozvoje bydlení. Stávající stavby pro rodinnou rekreaci jsou užívány k trvalému bydlení – je třeba prověřit možnost změn užívání staveb pro rodinnou rekreaci na stavby pro bydlení se zajištěním odpovídající dopravní a technické infrastruktury.

Problémy uvedené v územně analytických podkladech jsou v platném územním plánu částečně řešeny v rámci jednotlivých koncepcí, je však potřeba všechna doporučení revidovat a nově potřebné podmínky vepsat do podmínek ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového využití.

C) VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ

Od vydání platného územního plánu došlo ke změně podmínek – zejména v platnosti nadřazených územně plánovacích dokumentací a jimi stanovených úkolů k řešení, které dříve nebyly známy a nemohly být územním plánem vyhodnoceny. Politika územního rozvoje České republiky 2008 byla schválena usnesením vlády ze dne 20. července 2009 č. 929. **Po nabytí účinnosti Změny č. 1 územního plánu byla PUR aktualizována, schválené aktualizace je třeba zohlednit.**

Podle **Politiky územního rozvoje České republiky**, ve znění účinných aktualizací (PÚR ČR), je území obce Petrova součástí rozvojové oblasti OB1 Metropolitní oblast Praha a současně jako součást specifické oblasti – SOB9 – Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.

Pro specifickou oblast SOB9 byla stanovena kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území a úkoly územního plánování, v nich mj. ukládá pro řešení problematiky sucha využívat zejména územní studie krajiny.

Z analytické části **Územní studie krajiny ORP Černošice**, registrované jako podklad pro rozhodování v území, je zřejmé, že vodní režim krajiny SO ORP Černošice je vážně narušen. Hydrologický potenciál krajiny je prakticky vyčerpán, a to zejména v důsledku vysoké míry urbanizace, a tedy v důsledku vysokého podílu zástavby a zpevněných ploch neumožňujících vsakování vody a zpomalení povrchového odtoku srážkové vody. Již dnes je situace vodního režimu krajiny SO ORP Černošice alarmující. Další zhoršování stavu nastíněného výše, zejména pak další plošný rozvoj zastavěných území sídel, může mít pro krajinu SO ORP Černošice tyto následky:

- v území nebude voda, vodu bude do území nutné přivést
- krajina se přetvoří v poušť, polopoušť a step, obyvatelé si budou muset zvyknout na novou estetiku krajiny, na proměnu jejího rázu
- krajina bude stále teplejší a více přehřátá, v letním období se stane nehostinným místem k životu, v krajním případě pak zcela neobyvatelnou. V částech území, kde je již dnes situace alarmující, může jakýmkoli dalšími negativními zásahy (například dalším plošným rozvojem zástavby) nejen

dále zhoršit stav v postiženém území samotném, ale přispívá k rozšíření problému do větší plochy mimo území, kde problém vzniká. Rozsah území, kde je situace alarmující, se tak zvětší. Totéž platí i o zhoršování stavu těch částí území SO ORP Černošice, kde situace zatím kritická není. Jakékoli zhoršení stavu v dnes relativně vyvážených územích, rovněž přispěje k eskalaci problému v území navazujících.

Krajina SO ORP Černošice je velmi výrazně ovlivňována tepelným ostrovem Prahy. Ten se v krajině SO ORP Černošice projevuje následovně:

- v průběhu roku nevyrovnanými srážkovými úhrny
- růstem teplot, a to zvláště významně v letním období
- srážkovým stínem Prahy v jihovýchodní části území SO ORP (Břežansko, Jesenicko, Jílovsko)

Tyto vlivy jsou z vodohospodářského hlediska dále posilovány urbanizačními trendy aglomerace hl. m. Prahy a tradičními způsoby hospodaření v krajině, a to zejména:

- rostoucím podílem zpevněných ploch v souvislosti s výstavbou bytových, výrobních, skladovacích a dopravních ploch, snižujících přirozenou retenci srážkových vod a posilujících tak ohřívání krajiny a výkyvy průtoků na malých vodních tocích
- rostoucí spotřebou pitné vody a produkce splaškových vod, zatěžující podzemní rezervoáry vod čerpáním povrchové vody a zaústěním čistíren odpadních vod
- velkoplošným zemědělským hospodařením na orné půdě, přispívajícím k ohřívání krajiny, eutrofizaci vodních toků a snižující se schopnost půd infiltrovat vodu ze srážek.

Je proto nutné vytvářet podmínky pro snižování radiace tepla ze zemského povrchu a vytvářet maximum podmínek pro zadržení vody, která v území naprší, proto se stanovuje okruh opatření platných pro celé území SO ORP Černošice, kde na prvním místě je uvedeno:

- obecně minimalizovat další rozšiřování zpevněných ploch, tj. minimalizovat vymezování a realizaci nových zastavitelných ploch pro bydlení, výrobu, skladování či dopravu, umožňujících rozšiřování zástavby a zpevněných ploch dále do volné krajiny

První **Územní rozvojový plán** vydala opatřením obecné povahy vláda České republiky usnesením č. 581 dne 28. 8. 2024. V souladu s ustanovením § 319 odst. 5 stavebního zákona není první Územní rozvojový plán závazný pro rozhodování v území a další změny v území, ani není zatím účinný. První územní rozvojový plán neobsahuje žádné záměry na území obce Petrov.

ÚP byl vydán před nabytím účinnosti prvních Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, které vydalo zastupitelstvo Středočeského kraje usnesením č. 4-20/2011/ZK dne 19.12.2011 (dále také jen „ZUR“). ZUR tedy zohlednila účinná Změna č.1 územního plánu, je však třeba **zohlednit pozdější aktualizace. ZUR.**

V současné době pro území Středočeského kraje platí Zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve znění po aktualizaci č. 1., 2., 3., 6., 7., 8., 9., 10., 11., 12. a 14. (dále jen "ZÚR SK"). ZUR SK upřesňují rozvojovou oblast OB1 Metropolitní oblast Praha, obec Petrova potvrzují jako součást této rozvojové oblasti. Jedná se o území ovlivněné dynamikou hlavního města Prahy, v těchto oblastech z důvodů soustředění aktivit mezinárodního a republikového významu existují zvýšené požadavky na změny v území. Územní plán respektuje, že území obce Petrova je součástí **krajiny rekreační a krajiny zvýšených přírodních a kulturních hodnot**. Pro ochranu přírodních hodnot ZUR požadují chránit a podporovat plnění krajinných funkcí, zejména ochranu vodního režimu, minimalizaci zásahů do lesních porostů, přírodních parků, minimalizaci záborů zemědělské půdy, ochranu a rozvoj rozmanitosti přírodně hodnotných ekosystémů.

ZÚR vymezují na území obce Petrova koridor nadmístního významu **koridor pro silniční dopravu D005**, vymezený jako koridor pro veřejně prospěšnou stavbu dálnice D3, pro který ZUR stanovuje úkoly pro územní plánování – zejména

- zajistit odpovídající ochranu veřejného zdraví (hlavně s ohledem na dodržení hlukových limitů a minimalizaci negativních vlivů
- zajistit minimalizaci negativních synergických a kumulativních vlivů na veřejné zdraví pro minimalizaci negativních sekundárních vlivů na veřejné zdraví koordinovat přípravu s přípravou záměrů (přeložek) na silnicích navazujících na MÚK na D3;

- v případě nárůstu dopravních zátěží v sídlech na příjezdových komunikacích k MÚK na dálnici D3, které způsobí překročení hlukových limitů zajistit realizaci případných odpovídajících protihlukových opatření;
- minimalizovat vliv na kvalitu obytného a rekreačního prostředí zejména v prostoru Jílové u Prahy, Luka pod Medníkem,
- vyloučit, případně minimalizovat zásah do prvků ÚSES, navrhnout optimální řešení průchodů NRBK a RBK tak, aby byla co možná nejméně ovlivněna funkčnost biokoridoru;
- zajistit dostatečnou prostupnost silničního tělesa pro živočichy, zejména v místech křížení s identifikovanými migračními koridory

V územním plánu je tento koridor vymezen, včetně veřejně prospěšné stavby WD1, je však třeba zajistit plnění úkolů stanovených pro územní plánování – zejména návaznosti týkající se průchodu biokoridorů, zajištění dopravních napojení, minimalizace negativních jevů (zejména hluku). Je třeba vytvořit podmínky pro zajištění prostupnosti území pro pěší a cyklisty a omezení negativních důsledků fragmentace krajiny, přednostně v místech křížení stávající cestní sítě. Koridor pro D3 bude i nadále v územním plánu chráněn dle aktuálních ZUR.

V územním plánu je vymezena také veřejně prospěšná stavba WD 2 pro dopravní koridor ze ZUR, který již součástí ZUR není, proto obec nemá zájem dál tuto veřejně prospěšnou stavbu vymezovat – je vhodné prověřit vypuštění.

ZÚR dále vymezují na území obce Petrova koridory nadmístního významu pro územní systém ekologické stability regionální biokoridor jako součást ÚSES s označením RK6020 Štěchovice – Záhořanský důl, regionální biokoridor RK 1197 Záhořanský důl - Les u Radlíku. Biokoridory jsou v ZUR vymezeny jako rámcové plochy a koridory pro zpřesnění v územně plánovací dokumentaci dotčených obcí. Protože se vymezení v územním plánu neshoduje zcela s vymezením v ZUR, je třeba aktualizovat a zvážit, zda a kde je možné biokoridor v územním plánu zpřesnit. Při upřesňování vymezení biocenter a biokoridorů preferovat řešení, která budou minimalizovat střety s liniovými stavbami dopravní a technické infrastruktury. Přitom je třeba podle ZUR chránit vymezené plochy a koridory pro ÚSES před snížením stupně ekologické stability těchto ploch nebo zánikem skladebné části ÚSES, před znemožněním budoucího založení nebo narušení kontinuity ÚSES v požadovaných prostorových parametrech. Plochy a koridory ÚSES budou vymezeny v souladu s aktuálními ZUR Středočeského kraje.

D) VYHODNOCENÍ VLIVŮ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ Z HLEDISKA JEJICH MOŽNÝCH NEPŘEDVÍDANÝCH DOPADŮ, VČETNĚ POTŘEBY OPATŘENÍ NA JEJICH ODVRÁCENÍ, ZMÍRNĚNÍ NEBO KOMPENZACI

Ve sledovaném období nebyly zjištěny žádné nepředpokládané negativní dopady na udržitelný rozvoj území, které by měly vliv na řešení Územního plánu Petrova.

E) VYHODNOCENÍ POTŘEBY POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO NOVÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Ze zjištěných skutečností uvedených pod písmeny A) až D) vyplynula potřeba pořízení změny územního plánu, návrh zadání změny územního plánu je součástí této Zprávy o uplatňování územního plánu Petrova.

F) VYHODNOCENÍ PODNĚTŮ NA ZMĚNU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Obec Petrov v nedávném období obdržela následující podněty na změnu územního plánu, které byly po projednání vyhodnoceny, zejména v souvislosti s novým stavebním zákonem, platnými ZUR Středočeského kraje, Politikou územního rozvoje a s doručenými stanovisky dotčených orgánů.

Rok 2024

Ivana Doležalová – parc.č. 502/23, k.ú. Petrov u Prahy z NS (Plochy smíšené nezastavěného území) na RI (Rekreace individuální (zóna B) Bude v návrhu změny prověřeno, jde o malý pozemek lesa o výměře 66 m², část zahrady stávající chaty

Jan Votánek parc.č. 502/12, k.ú. Petrov u Prahy z NL (Pozemky plnící funkci lesa) na RI (Rekreace individuální (zóna B) Nebude prověřováno, jde o pozemek PUPFL o výměře 1566 m², s existující chatou č.e. 907 o výměře dle KN 48 m². Pozemek z jedné strany sousedí s pozemky staveb pro rekreaci, ze tří stran sousedí s pozemky lesa a tvoří s nimi souvislý celek. KUSK ve svém stanovisku sdělil, že „Vymezení nových zastavitelných ploch pro rekreaci na pozemcích určených k plnění funkcí lesa lze pouze, pokud jiný veřejný zájem převažuje nad zájmem plnění funkcí lesa.“ V tomto případě nebyl nalezen žádný veřejný zájem na vymezení zastavitelné plochy. Požadavkem obce bylo vytvořit stavební pozemek u chaty místo chaty obklopené lesem. Zde však veřejný zájem nepřevažuje nad zájmem plnění funkcí lesa. Potvrdit pozemek pod chatou do RU, jako jsou ostatní (chatu v zastavěném území oranžový obdélník). Obec chce změnit, aspoň na PV veřejné prostranství – otočka, bez zastavitelného pozemku pro chatu

Lenka Marečková – parc.č. 123/12 a 101/1, k.ú. Sázava u Petrova z NZ (Plochy zemědělské – orná půda) na BI (Bydlení v rodinných domech – příměstské) Jde o pozemky orné půdy o výměře více než 12 000 m² a téměř 7600 m², které sousedí se zastavěným územím, ale jsou součástí rozsáhlých bloků orné půdy a volné krajiny. Krajský úřad Středočeského kraje ve svém stanovisku uvádí „Nevymezovat nové zastavitelné plochy, když ještě nebyly využity stávající kapacity pro bydlení v sídle“. Obec neuvádí veřejný zájem na vymezování nových zastavitelných ploch, protože nevyužitých ploch je v obci vymezen dostatek. Záměr nebude v návrhu změny prověřován, nebudou prověřovány nové zastavitelné plochy.

Jaromír Štěcha – parc.č. 140/104 a 140/105, k.ú. Sázava u Petrova z NL (Pozemky plnící funkci lesa) na SR (Plochy smíšené obytné – rekreační (zóna A) ve změně územního plánu nebude záměr prověřován. Pozemek 140/105 není součástí plochy NL ale NS, tento pozemek neprověřovat, viz požadavek KUSK - nevymezovat nové zastavitelné plochy, když ještě nebyly využity stávající kapacity pro bydlení v sídle, ZO neuvádí žádný veřejný zájem na požadované změně. Pozemky je možné vyjmout z PUPFL již dle stávajícího územního plánu.

Pastviny Petrov s.r.o. – 194/2, 194/1 z NZ na SV (Plochy smíšené – venkovské)/BI (Bydlení v rodinných domech – příměstské) a 304/2, k.ú. Petrov u Prahy z NL (Pozemky plnící funkci lesa) na NZ (Plochy zemědělské – orná půda) záměr změny využití pozemků parc.č. 194/2, 194/1 z NZ na SV ve změně územního plánu nebude záměr prověřován

OOP KUSK ve svém stanovisku nesouhlasí – „Změna na pozemku parc.č. 194/2 z NZ na SV/BI může negativně ovlivnit zvláště chráněnou biotu“

OOP KUSK dále uvádí: „Nevymezovat nové zastavitelné plochy, když ještě nebyly využity stávající kapacity pro bydlení v sídle“

OOP Černošice: souhlasí se zařazením parc. č. 194/2 v k. ú. Petrov do ploch SV/BI

Zastupitelstvo obce má ale zájem rozhodnout spravedlivě pro všechny, zde není větší veřejný zájem na vymezení zastavitelné plochy než u jiných ploch, proto nebude tento soukromý zájem také prověřován. KUSK po změně stanoviska dne 30.12.2025 znovu připomíná, že případná změna na pozemku parc.č. 194/2 by se mohla v případě změny na zastavitelný pozemek negativně dotknout ochrany zvláště chráněné bioty – záměr nebude prověřován.

Záměr změny na pozemku parc.č. 304/2, k.ú. Petrov u Prahy z NL (Pozemky plnící funkci lesa) na NZ (Plochy zemědělské – orná půda) bude ve změně prověřován – změna z ploch NL do ploch NZ bude prověřena za předpokladu, že bude veden jako trv.trav.porost a za předpokladu zachování krajinného prvku – remízu/skupiny dřevin a zachování ekotonu=přechodového společenstva mezi travním porostem a lesem. KUSK po změně stanoviska dne 30.12.2025 znovu připomíná, že navrhovaná změna je zvláště problematická – není zřejmé, jaký veřejný zájem v daném případě převáží nad zájmem zachování pozemku určeného k plnění funkce lesa. Změna tedy bude navržena pouze v případě, že bude prokázán veřejný zájem, který v tomto případě převáží nad zájmem zachování pozemku určeného k plnění funkce lesa.

Kateřina Lindová parc.č. 140/163, k.ú. Sázava u Petrova z PV na SR (Plochy smíšené obytné – rekreační (zóna A) bude prověřeno za předpokladu zajištění dopravního napojení pozemku parc.č. 140/175 a sloučení pozemků parc.č. 40/160 a 140/161 k.ú. Sázava u Petrova Martin Pohorský, Anežka Pohorská – parc.č..st. 33 z NS (plochy smíšené nezastavěného území) na BI (Bydlení v rodinných domech – příměstské), parc.č. 354/1 z NS na BI a 589/3, k.ú. Petrov u Prahy z PV (Veřejná prostranství) na BI (směna pozemků mezi obcí a žadateli – napravení fyzického stavu) Změnit podle aktuálního stavu dle platného KN – nevymezuje se nová zastavitelná plocha, jen potvrzuje platný stav, výměna veřejných prostranství dle platného stavu, cesty jsou již vyměněny a je ve veřejném zájmu platný stav potvrdit i v územním plánu cesty změnit, podle toho, jak jsou pozemky vyměněny, 354/2 do PV Je třeba respektovat Přírodní park Střed Čech – požadavky OOP Černošice: - respektovat omezení vyplývající z vyhlášeného přírodního parku Střed Čech, zejména stavební uzávěru pro stavby hromadné i individuální rekreace - nebude tedy prověřováno vymezování zastavitelné plochy. Pouze potvrdit platný stav dle KN - přiřadit část se stavbou st. 33 ke stavebnímu pozemku RD – do zastavěného území, přidat do BI, projektant prověří co přesně je pod společným oplocením

Rok 2023

Kateřina Lindová změna využití pozemku parc. č. 140/163 v k.ú. Sázava u Petrova z plochy PV – plocha veřejného prostranství na plochu SR (Plochy smíšené obytné – rekreační (zóna A) bude prověřeno viz výše

Denisa Franková – parc.č. 90/1, 101/3 a 88/1, k.ú. Sázava u Petrova oddělení části pozemků z NZ na SR (Plochy smíšené obytné – rekreační (zóna A) jde o rozsáhlé související pozemky orné půdy, které tvoří celek s dalšími pozemky orné půdy na okraji zastavěného území. záměr nebude v návrhu změny prověřován, je třeba respektovat stanovisko krajského úřadu Středočeského kraje, kde uvádí požadavek nevymezovat nové zastavitelné plochy, když ještě nebyly využity stávající kapacity pro bydlení v sídle

Vendulka Gacek Kotrlová, Jaroslav Gacek – parc.č. 278/19, k.ú. Petrov u Prahy mají zájem o odstranění stavby pro rekreaci a výstavbu nové větší (55 m²) na pozemku parc.č. 278/19 a st.486 budou prověřeny podmínky ploch RI, tak aby byly jednoznačně uplatnitelné stavebním úřadem, např. aby bylo zřejmé, co jsou dílčí úpravy, drobné přístavby apod. je možné kromě koef. zastavění navrhnout také max. velikost stavby s ohledem na charakter jednotlivých lokalit Ing. Jaroslava Fikačová (zemřela, nyní Bohdana Hejzlarová) – parc.č. 10/2, k.ú. Petrov u Prahy z OV (Občanské vybavení – veřejná infrastruktura) na BI (Bydlení v rodinných domech – příměstské), záměr bude v návrhu změny prověřován, občanská vybavenost je nyní zajištěna na jiných pozemcích v lokalitě Z2a a P2, dle studie zpracovávané ve spolupráci obce a vlastníků

Jana Uhlířová, Pavel Skalický, manželé Zezulkovi, Miloš Planer, manželé Kovarovičovi – parc.č. 164/3,164/4,164/5,164/6, 164/7, 164/8, k.ú. Sázava u Petrova z NZ na RI (Rekreace individuální (zóna B) ve změně územního plánu bude záměr prověřován - NZ změnit na RI zvážit bez možnosti umístit stavby,

ZO má zájem žádostem vyhovět, jde o malé pozemky, zaplacené historicky, přidat zastavitelnou plochu, ale maličkou – pouze již historicky oddělené pozemky, bez pozemku 164/1

Rok 2020

Včelí farma pod Medníkem – parc.č. 182/2, k.ú. Petrov u Prahy změnit z NZ na SK (Drobná výroba a služby, doplňkové bydlení) – jejich žádost byla zastupitelstvem zamítnuta pozemky tvoří celek s dalšími pozemky nezastavěného území. Záměr nebude v návrhu změny prověřován, je třeba respektovat stanovisko krajského úřadu Středočeského kraje, kde uvádí požadavek nevymezovat nové zastavitelné plochy, když ještě nebyly využity stávající kapacity pro bydlení v sídle

Obec má zájem o prověření a aktualizaci následujících požadavků na změny v území:

- Provéřit změnu části pozemku parc.č. 157/1, k.ú. Petrov u Prahy – Košnarovi, Štičkovi – umožnit legalizaci stávající cesty bude prověřeno, pouze v rozsahu nezbytné veřejně přístupné cesty pro příjezd na pozemky stávajících staveb pro rekreaci – změna bude možná pouze v případě, že dotčený orgán státní správy lesa bude souhlasit, že veřejný zájem převáží nad veřejným zájmem zachování pozemku pro plnění funkce lesa.
- Pozemek 568/1 k.ú. Petrov u Prahy – navržena silnice DS (Dopravní infrastruktura – silniční) – zrušit plochu DS, v místě plánované silnice stojí chaty, cesta vede na druhé straně potoka (Zahořanský potok) bude prověřeno vypuštění plochy DS, není třeba přesně určovat, lze řešit i v plochách rekreace
- Pozemky 114/21, 114/22 a 114/8, k.ú. Petrov u Prahy – PV (veřejná prostranství) prověřit zrušení – jedná o zaplacené pozemky v soukromém vlastnictví, obec nemá zájem budovat zde komunikaci.
- Bohuliby – pozemek parc.č. 292 k.ú. Petrov u Prahy – plán vedení cyklotrasy – změnit a přesunout na Plaveckou cestu (domluva krajský úřad)
- zrušení přeložky II/104 vč.koridoru – je vypuštěna ze ZÚR Středočeského kraje
- Provéřit případné vypuštění zastavitelnosti výhledové 4. etapy lokalita Na Hřebenech nebude se prověřovat
- Pod Ďáblem – pozemek parc.č. 578 část z PV (veřejná prostranství) na NS (plochy smíšené nezastavěného území), 577 z PV na NS (plochy smíšené nezastavěného území)
- Část pozemku parc.č. 202/1 k.ú. Petrov u Prahy – vyjmout z PUPFL – z lesního na RI (část pozemku u pozemku parc.č. 202/8 k.ú. Petrov u Prahy u plochy RI vytvořit stavební pozemek u chaty na pozemku parc.č. 204/12 k.ú. Petrov u Prahy – plocha RI (Rekreace individuální (zóna B) Nesouhlas se změnou na pozemku 202/1 na RI – výskyt zvláště chráněných organismů, požadují zachovat jako nezastavitelné území - nebude se prověřovat vytvoření stavebního pozemku – vzhledem k požadavku dotčeného orgánu nevymezovat stavební pozemky pro rekreaci na pozemcích lesa, pokud nejde o veřejný zájem – a zde jde o zájem soukromý. Chatu podle platného stavu v KN dát do zastavěného území, pozemek pod chatou návrhová plocha RU k vynětí, jinak pozemek zůstává beze změny
- Na konci ulice Ke Stráni – parc.č. 98/2 k.ú. Petrov u Prahy – č.e. 266 – změna z RI (Rekreace individuální (zóna B) na SV (Plochy smíšené – venkovské) (jediná nemovitost v RI Kamenná vrata - směna pozemků – změnit z PV 589/3 na NS (Plochy smíšené nezastavěného území) a naopak z NS na PV 354/2 k.ú. Petrov u Prahy 509 k.ú. Petrov u Prahy – PV + ostatní komunikace – zrušit, cesta vede vedle na 591 k.ú. Petrov u Prahy (Kamenná vrata) a Kamenná vrata parc.č. 354/2 k.ú. Petrov u Prahy – prověřit změnu z NS (plochy smíšené nezastavěného území) na PV – směna pozemků – napravení fyzického stavu Změnit podle aktuálního stavu dle platného KN – nevymezuje se nová zastavitelná plocha jen potvrzuje platný stav, výměna veřejných prostranství dle platného stavu, cesty jsou již vyměněny a je ve veřejném zájmu platný stav potvrdit i v územním plánu Cesty změnit, podle toho, jak jsou pozemky vyměněny, 354/2 do PV. Je třeba respektovat Přírodní park Střed Čech – požadavky OOP Černošice: - respektovat omezení vyplývající z vyhlášeného přírodního parku Střed Čech, zejména stavební uzávěru pro stavby hromadné i individuální rekreace - nebude tedy prověřováno vymezování zastavitelné plochy. Pouze potvrdit platný stav dle KN - přiřadit část se stavbou st. 33 ke stavebnímu pozemku RD – do zastavěného území, přidat do BI, projektant prověří co přesně je pod společným oplocením
- na pozemku p. č. 144/1 k.ú. Petrov u Prahy je přípustné umístění max.1 RD, obec požaduje prověřit, zda je vhodné tuto podmínku vypustit
- v ploše Z2a a Z2B obec požaduje prověřit možnost změny plochy SK (Drobná výroba a služby, doplňkové bydlení) na SV (Plochy smíšené – venkovské) ZO nemá zájem zvyšovat kapacitu pozemků k zástavbě rodinných domů. V lokalitě Z2A, Z2b a P2 bude vypracována studie vč. grafického návrhu – ve spolupráci s obcí budou vymezeny plochy občanské vybavenosti, které v obci chybí a jsou na pozemcích soukromých vlastníků, u kterých není domluva možná, obec také u těchto žádala o zrušení.
- v ploše Z7, která je vymezena pro plochy pro bydlení v rodinných domech-příměstské (BI), občanskou vybavenost – veřejnou infrastrukturu (OV), občanské vybavení – stavby pro

tělovýchovná a sportovní zařízení (OS), zeleň veřejnou (ZV) a veřejná prostranství (PV) požaduje obec prověřit vypuštění ploch OS a OV – tyto vrátit zpět do NS (plochy smíšené nezastavěného území), nechat jen pozemek BI, PV, ZV vypouští se zastavitelné plochy v souladu s požadavkem krajského úřadu Středočeského kraje

- na pozemku parc.č. 560/4 k.ú. Petrov u Prahy lze podle územního plánu umístit pouze jednu stavbu pro rodinnou rekreaci se zastavěnou plochou max. 150 m², není využito - obec navrhuje prověřit kde může stát 1 stavba pro rodinnou rekreaci, zbytek plochy Z11 (součást ploch RI), vrátit zpět do NZ (Plochy zemědělské – orná půda) vypouští se část zastavitelné plochy v souladu s požadavkem krajského úřadu Středočeského kraje
- kapacita stávající ČOV není dostatečná, obec připravuje rozšíření (pravděpodobně v roce 2026), Záměr rozšíření kapacity ČOV byl mezitím prověřen, intenzifikace se vejde do stávající již vymezené plochy a rozšiřování plochy nebude třeba. Nedojde tak k žádné změně v blízkosti evropsky významné lokality.

G) PODNĚT NA ZMĚNU NADŘÁZENÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Neuplatňují se žádné požadavky na aktualizaci Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, Územního rozvojového plánu nebo Politiky územního rozvoje ČR.

H) ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU PETROVA

Podle §107 odst. 3 zákona 283/2021 Sb. vyplyne-li z vyhodnocení podle odstavce 2 písm. e) potřeba pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace, je součástí zprávy o uplatňování návrh zadání změny územně plánovací dokumentace (dále jen „zadání změny“) nebo návrh zadání.

a) Vymezení řešeného území

Řešeným územím je celé území obce, vymezené katastrálním územím Petrov u Prahy a Sázava u Petrova.

b) Popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace

Změna č. 2 územního plánu Petrova prověří následující požadavky vyplývající z uplatňování územního plánu a z podnětů na změnu v území:

1. Územní plán uvést do souladu s aktuálními právními předpisy, tj. zejména s požadavky zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a s vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotným standardem;
2. Aktualizovat zastavěné území;
3. Uvedení do souladu se ZUR. Prověřit a aktualizovat veřejně prospěšné stavby v souvislosti s aktualizací ZUR, zpřesnit biokoridory, zajistit prostupnost pro pěší a cyklisty v souvislosti s VPS dopravních záměrů, zajistit dopravní návaznost se zohledněním VPS ze ZUR;
4. Přepracovat koncepci uspořádání krajiny s ohledem na požadavky vyplývající z polohy obce ve Specifické oblasti SOB9 dle PÚR ČR, tj. v oblasti, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem, včetně stanovení podmínek pro příznivé životní prostředí a zelenou infrastrukturu; a systému sídelní zeleně, které nemohly být zohledněny. Konkretizovat opatření k dosažení cílových charakteristik krajiny podle Územní studie krajiny ORP Černošice. Revidovat lokální prvky USES na území Petrova s využitím doporučení Plánu místního územního systému ekologické stability krajiny pro správní území obce s rozšířenou působností Černošice.
5. Prověřit následující podněty:
 - Pozemek parc.č. 502/23, k.ú. Petrov u Prahy změna NS (plochy smíšené nezastavěného území) na RI (Rekreace individuální (zóna B) jde o malý pozemek lesa o výměře 66 m², část zahrady stávající chaty

- Pozemek pod stávající chatou č.e. 907 o výměře dle KN 48 m² z ploch NL do RU dle stavu platného v KN
- Pozemek parc.č. 140/163, k.ú. Sázava u Petrova z plochy PV – plocha veřejného prostranství na plochu rekreační zóna A SR bude prověřeno za předpokladu zajištění dopravního napojení pozemku parc.č. 140/175 a sloučení pozemků parc.č. 140/160 a 140/161 k.ú. Sázava u Petrova
- Pozemek parc.č..st. 33 z NS na BI (Bydlení v rodinných domech – příměstské), pozemek parc.č. 354/1 z NS (Plochy smíšené nezastavěného území) na BI a pozemek 589/3, k.ú. Petrov u Prahy z PV (Veřejná prostranství) na BI (Bydlení v rodinných domech – příměstské) (směna pozemků mezi obcí a žadatelem) Změnit podle aktuálního stavu dle platného KN – nevymezuje se nová zastavitelná plocha, jen potvrzuje platný stav, výměna veřejných prostranství dle platného stavu, cesty jsou již vyměněny a je ve veřejném zájmu platný stav potvrdit i v územním plánu Cesty změnit, podle toho, jak jsou pozemky vyměněny, 354/2 do PV Je třeba respektovat Přírodní park Střed Čech – požadavky OOP Černošice: - respektovat omezení vyplývající z vyhlášeného přírodního parku Střed Čech, zejména stavební uzávěru pro stavby hromadné i individuální rekreace - nebude tedy prověřováno vymezování zastavitelné plochy. Pouze potvrdit platný stav dle KN - přiřadit část se stavbou st. 33 ke stavebnímu pozemku RD – do zastavěného území, přidat do BI, projektant prověří co přesně je pod společným oplocením
- prověřit možnost podmínky zástavby v ploše RI, tak aby byly jednoznačně uplatnitelné stavebním úřadem, např. aby bylo zřejmé, co jsou dílčí úpravy, drobné přístavby apod. je možné kromě koef zastavění navrhnout také max velikost stavby s ohledem na charakter jednotlivých lokalit
- Pozemek parc.č. 10/2, k.ú. Petrov u Prahy z OV na BI (Bydlení v rodinných domech – příměstské) bude prověřena změna
Pozemky parc.č. 164/3, 164/4, 164/5, 164/6, 164/7, 164/8, k.ú. Sázava u Petrova orná půda NZ změnit na RI (Rekreace individuální (zóna B) ve změně územního plánu bude záměr prověřován - NZ změnit na RI zvážit bez možnosti umístit stavby, ZO má zájem žádostem vyhovět, jde o malé pozemky, zaplacené historicky, přidat zastavitelnou plochu, ale maličkou – pouze již historicky oddělené pozemky, bez pozemku 164/1
- Prověřit změnu části pozemku parc.č. 157/1 k.ú. Petrov u Prahy - umožnit legalizaci stávající cesty - bude prověřeno pouze v rozsahu nezbytné veřejně přístupné cesty pro příjezd na pozemky stávajících staveb pro rekreaci
- Pozemek parc.č. 568/1 k.ú. Petrov u Prahy – navržena přístupová cesta plochy DS pro pozemky chat na společném pozemku – v místě plánované silnice stojí chaty, bude prověřeno vypuštění plochy DS, není třeba přesně určovat, lze řešit i v plochách rekreace
- Bohuliby – pozemek parc.č. 292 k.ú. Petrov u Prahy – plán vedení cyklotrasy – změnit a přesunout na Plaveckou cestu (domluva krajský úřad)
- zrušení přeložky II/104 vč.koridoru – je vypuštěna ze ZÚR Středočeského kraje
- Prověřit pozemky na konci ulice Ke Stráni – parc.č. 98/2 k.ú. Petrov u Prahy – č.e. 266 – změna z RI (Rekreace individuální (zóna B) na SV (jediná nemovitost v RI)
Pozemek parc.č. 590 k.ú. Petrov u Prahy – PV (Veřejná prostranství) + ostatní komunikace – zrušit, změnit na NL, cesta vede vedle na 591 (Kamenná vrata)
- Pod Ďáblem – pozemek parc.č. 578 k.ú. Petrov u Prahy část z PV (Veřejná prostranství) na NS (Plochy smíšené nezastavěného území), pozemek parc.č.577 z PV v na NS
Část pozemku parc.č. 202/1 k.ú. Petrov u Prahy – vyjmout z PUPFL – z lesního NL (Pozemky plnící funkci lesa) na RI (Rekreace individuální (zóna B) Nesouhlas se změnou na pozemku 202/1 na RI – výskyt zvláště chráněných organismů, požadují zachovat jako nezastavitelné území - nebude se prověřovat vytvoření stavebního pozemku – vzhledem k požadavku dotčeného orgánu nevymezovat stavební pozemky pro rekreaci na pozemcích lesa, pokud nejde o veřejný zájem – a zde jde o zájem soukromý. Chatu podle platného stavu v KN dát do zastavěného území, pozemek pod chatou návrhová plocha RU k vynětí, jinak pozemek zůstává beze změny

- Kamenná vrata - směna pozemků – pozemek parc.č. 589/3 k.ú. Petrov u Prahy změnit z PV (Veřejná prostranství) na NS (Plochy smíšené nezastavěného území) a naopak pozemek parc.č. 354/2 k.ú. Petrov u Prahy z NS na PV a
Kamenná vrata pozemek parc.č. 354/2 k.ú. Petrov u Prahy – změna z NS (Plochy smíšené nezastavěného území) na PV (Veřejná prostranství) – směna pozemků – napravení fyzického stavu Změnit podle aktuálního stavu dle platného KN – nevymezuje se nová zastavitelná plocha jen potvrzuje platný stav, výměna veřejných prostranství dle platného stavu, cesty jsou již vyměněny a je ve veřejném zájmu platný stav potvrdit i v územním plánu Cesty změnit, podle toho, jak jsou pozemky vyměněny, 354/2 do PV. Je třeba respektovat Přírodní park Střed Čech – požadavky OOP Černošice: - respektovat omezení vyplývající z vyhlášeného přírodního parku Střed Čech, zejména stavební uzávěru pro stavby hromadné i individuální rekreace - nebude tedy prověřováno vymezování zastavitelné plochy. Pouze potvrdit platný stav dle KN - přiřadit část se stavbou st. 33 ke stavebnímu pozemku RD – do zastavěného území, přidat do BI, projektant prověří co přesně je pod společným oplocením
 - na pozemku p. č. 144/1 k.ú. Petrov u Prahy je přípustné umístění max.1 RD, obec požaduje prověřit, zda je vhodné tuto podmínku vypustit
 - v ploše Z2a a Z2B obec požaduje prověřit možnost změny plochy SK (Drobná výroba a služby, doplňkové bydlení) na SV (Plochy smíšené – venkovské) bude vypracována studie vč. grafického návrhu – ve spolupráci s obcí budou vymezeny plochy občanské vybavenosti, které v obci chybí a jsou na pozemcích soukromých vlastníků, u kterých není domluva možná, obec také u těchto žádala o zrušení.
 - v ploše Z7, která je vymezena pro plochy pro bydlení v rodinných domech-příměstské (BI), občanskou vybavenost – veřejnou infrastrukturu (OV), občanské vybavení – stavby pro tělovýchovná a sportovní zařízení (OS), zeleň veřejnou (ZV) a veřejná prostranství (PV) požaduje obec prověřit vypuštění ploch OS a OV – tyto vrátit zpět do NS, nechat jen pozemek BI, PV, ZV vypouští se zastavitelné plochy v souladu s požadavkem krajského úřadu Středočeského kraje
 - na pozemku parc.č. 560/4 k.ú. Petrov u Prahy lze podle územního plánu umístit pouze jednu stavbu pro rodinnou rekreaci se zastavěnou plochou max. 150 m², není využito - obec navrhuje prověřit kde může stát 1 stavba pro rodinnou rekreaci, zbytek plochy Z11 (součást ploch RI), vrátit zpět do NZ (Plochy zemědělské – orná půda) vypouští se část zastavitelné plochy v souladu s požadavkem krajského úřadu Středočeského kraje
 - pozemky 114/21, 114/22 a 114/8, k.ú. Petrov u Prahy – PV (veřejná prostranství) prověřit zrušení – jedná o zaplacené pozemky v soukromém vlastnictví, obec nemá zájem budovat zde komunikaci.
 - prověřit trasu Zahořanského potoka – umožnit aktualizaci potoka dle skutečného stavu
6. Prověřit a případně navrhnout úpravy vymezení ploch veřejných prostranství, zejména s ohledem na dopravní dostupnost
 7. Prověřit podmínky ploch s rozdílným způsobem využití dle zjištění Zprávy o uplatňování územního plánu (viz výše)
 8. zvážit potřebu vymezení prvky regulačního plánu - v případě domů o třech bytových jednotkách stanovit minimální výměru pozemku, na kterém má RD být umístěn např. 1800 m², podobně také stanovit minimální výměru pozemku pro rodinné domy s jedním nebo dvěma byty
 9. Prověřit koncepci uspořádání krajiny a vymezení ploch změn v krajině s ohledem na požadavky vyplývající z polohy obce ve Specifické oblasti SOB9 dle PÚR ČR, tj. v oblasti, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem, včetně stanovení podmínek pro příznivé životní prostředí a zelenou infrastrukturu;
 10. Prověřit podmínky pro umístění výroben energetických zařízení mimo střechy budov s ohledem na zamezení negativního dopadu na zastavěné území a krajinný ráz;
 11. Prověřit a případně navrhnout doplnění podrobnějších podmínek využití a prostorového uspořádání parkování s ohledem na aktuální vyhlášku - procentuální korekce;

12. Provéřít a aktualizovat lhůty na pořízení a územních studií; doplnit do územních studií podmínky realizace výstavby, případně doplnit co je potřeba řešit v konkrétních studiích (dopravní a technická infrastruktura, zelená infrastruktura)
13. Provéřít vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření a aktualizovat tak, aby byly požadavky v souladu s aktuálním stavebním zákonem (předkupní právo).
14. Provéřít potřebu vymezení ploch nebo koridorů, v nichž je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy;
15. Provéřít potřebu vymezení ploch nebo koridorů, v nichž je rozhodování v území podmíněno architektonickou nebo urbanistickou soutěží.
16. Dle požadavku Hasičského záchranného sboru Středočeského kraje ve spolupráci s obcí zhodnotit současné řešení požadavků civilní ochrany a řešit nevyhovující: Ukrytí obyvatelstva (mimořádné události), evakuace obyvatelstva (obec), uskladnění nebezpečných látek, záchrana, likvidace, kontaminace (obec), ochrana před vlivy nebezpečných uskladněných látek, nouzové zásobování pitnou vodou a elektřinou
17. Vše zkontrolovat dle požadavků dotčených orgánů – viz tabulka vyhodnocení

c) Popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace

Účelem navrhované změny je převedení územního plánu Petrova do jednotného standardu a uvedení územního plánu do souladu se zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon ve znění pozdějších předpisů a s vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu a s jejími přílohami, zejména s přílohami 10 - 14 vyhlášky a také s vyhláškou č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu. Současně mají být prověřeny a aktualizovány změny dle zjištění Zprávy o uplatňování územního plánu Petrova a prověřeny podněty obce a veřejnosti.

d) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území, nejedná-li se o zadání změny regulačního plánu

Orgán posuzování vlivu na životní prostředí požadoval zpracovat hodnocení vlivu změny č. 2 územního plánu Petrov na životní prostředí dle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen hodnocení Natura), neboť orgán ochrany přírody příslušný podle ustanovení § 77a odst. 4 písm. o) zákona č. 114/1992 Sb., ve svém stanovisku podle ust. § 45i zákona nevyloučil významný vliv předložené koncepce na evropsky významnou lokalitu Dolní Sázava CZ0213068, kde je předmětem ochrany je hořavka duhová (*Rhodeus sericeus amarus*); velevrub tupý (*Unio crassus*). Kapacita stávající ČOV není v současné době dostatečná, obec připravuje rozšíření (pravděpodobně v 02/2026). Záměr rozšíření plochy technické infrastruktury (ČOV) by mohl negativně ovlivnit uvedenou evropsky významnou lokalitu EVL Dolní Sázava a její předměty ochrany. Záměr rozšíření kapacity ČOV byl mezitím prověřen, intenzifikace se vejde do stávající již vymezené plochy a rozšiřování plochy nebude třeba. Nedojde tak k žádné změně v blízkosti evropsky významné lokality.

Po vyhodnocení projednání navrhované ZoUUP byla velká část záměrů (které byly dotčenými orgány vyhodnoceny jako nevhodné) z dalšího projednávání vypuštěna. Takto upravená ZoUUP včetně upraveného zadání Změny č.2 územního plánu a včetně tabulky vyhodnocení byla zaslána příslušnému úřadu s žádostí o změnu stanoviska SEA a NATURA. Stanovisko bylo změněno. Ve změněném stanovisku SZ_161654/2025S/KUSK ze dne 30.12.2025 dle zákona č. 100/2001 Sb vyloučil významný vliv koncepce na území Natura 2000 samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi. Zpracování vyhodnocení vlivu na životní prostředí ani vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území tedy není požadováno.