

PETROV

ÚZEMNÍ PLÁN PETROVA

01/2020 úplné znění ÚP Petrova po vydání změny č.1

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
Správní orgán, který poslední změnu (změnu č.1 Územního plánu Petrova) vydal:	Zastupitelstvo obce Petrov
Název:	ÚZEMNÍ PLÁN PETROVA -ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č.1
Pořadové číslo poslední změny:	změna č. 1
Datum nabytí účinnosti poslední změny:	4.března 2020
Požizovatel:	Obecní úřad Petrov
Oprávněná úřední osoba pořizovatele- jméno a příjmení:	Pavčina Menclová
Funkce:	starostka obce

otisk úředního razítka
* OBECNÍ ÚŘAD PETROV *

Podpis (oprávněná úřední osoba pořizovatele)
Menclová

POŘIZOVATEL

OBECNÍ ÚŘAD PETROV

IČO 00241539

Hlavní 30, 252 81 Petrov

starostka@petrovuprahy.cz

tel.241 950 648

starostka obce Pavčina Menclová

ZHOTOVITEL

A VÝKONNÝ POŘIZOVATEL

PRISVICH, s.r.o

IČO 27101053

sídlo: Nad Orionem 140, 250 06 Davle

prisvich@prisvich.cz

kancelář: Zelený pruh 1560/99, 140 02 Praha 4

tel. 241 444 053

jednatel: ing. Ladislav Vich

ZPRACOVATEL ÚP, ZMĚNY Č.1
A ÚPLNÉHO ZNĚNÍ ÚP



FOGLAR ARCHITECTS

ing.akad.arch.Petr Foglar

IČO 66473021

sídlo: Kubištova 6, 140 00 Praha 4

foglar@foglar-architects.cz

kancelář: trojická 1, 120 00 Praha 2

vedoucí projektant: ing.akad.arch.Petr Foglar

zpracovatelé: ing.arch.Zuzana Foglarová, ing. arch. Jakub Kolín

TEXTOVÁ ČÁST

3

POŘIZOVATEL
OBECNÍ ÚŘAD PETROV
HLAVNÍ 30, 252 81 PETROV
IČO 00241539
STAROSTKA: PAVLÍNA MENCLOVÁ
TEL. 241 950 648
e-mail starostka@petrovuprahy.cz

**ZHOTOVITEL A VÝKONNÝ POŘIZOVATEL ÚP PETROVA,
ZMĚNY Č.1 ÚP A ÚPLNÉHO ZNĚNÍ ÚP PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č.1**

PRISVICH, s.r.o.
Nad Orionem 140, 252 06 Davle
kancelář: Zelený pruh 1560/99, 140 02 Praha 4
IČ: 27101053, DIČ: CZ27101053
tel.: 241 444 053, mob.: 606 636 956

Ladislav
PRISVICH
PRISVICH, s.r.o.
NAD ORIONEM 140, 252 06 DAVLE, IČO 271101053
KANCELÁŘ ZELENÝ PRUH 99/1560, 140 02 PRAHA 4
JEDNATEL ING. LADISLAV VICH
TEL. 241 444 053, FAX 241 444 053
e-mail prisvich@prisvich.cz

**PROJEKTANT ÚP PETROVA, ZMĚNY Č.1 ÚP
A ÚPLNÉHO ZNĚNÍ ÚP PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č.1**



FOGLAR ARCHITECTS

KUBIŠTOVA 6/1101, PRAHA 4, IČO 66473021
KANCELÁŘ TROJICKÁ 1/386, 128 00 PRAHA 2
VED. PROJEKTANT ING. AKAD. ARCH. PETR FOGLAR
ING. ARCH. ZUZANA FOGLAROVÁ
ING. ARCH. JAKUB KOLÍN
ING. PAVEL HOLUBEC, PhD
TEL., FAX 224 919 889
e-mail foglar@foglar-architects.cz



PŘÍSLUŠNÝ KRAJSKÝ ÚŘAD
KRAJSKÝ ÚŘAD STŘEDOČESKÉHO KRAJE, IČO 70891095
ODBOR REGIONÁLNÍHO ROZVOJE
ODD. ÚZEMNÍHO ŘÍZENÍ, VED. ING. JAROSLAV SMÍŠEK
TEL. 252 280 946, FAX 257 280 775

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU PETROVA:

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU PETROVA:	1
A) Vymezení zastavěného území	3
B) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	3
B.1) Koncepce rozvoje území	3
B.2) Ochrana a rozvoj přírodních a kulturních hodnot území	4
B.2.1) Přírodní hodnoty	4
B.2.2) Kulturní hodnoty	6
C) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	6
C.1) Urbanistická koncepce	6
C.2) Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby	7
C.3) Systém sídelní zeleně	9
D) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování	9
D.1) Dopravní infrastruktura	9
D.1.1) Železniční doprava	9
D.1.2) Silniční doprava	9
D.1.3) Cyklistické trasy a stezky	10
D.1.4) Pěší trasy	10
D.2) Technická infrastruktura	11
D.2.1) Zásobování elektrickou energií	11
D.2.2) Zásobování plynem	11
D.2.3) Vodní hospodářství	12
D.2.4) Spoje	13
D.3) Občanské vybavení	13
D.4) Veřejná prostranství	14
E) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů a podobně	14
E.1) Koncepce uspořádání krajiny	14
E.2) Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití	14
E.3) Územní systém ekologické stability (ÚSES)	15
E.3.1) Nadregionální prvky ÚSES	15
E.3.2) Regionální prvky ÚSES	16
E.3.3) Lokální prvky ÚSES	16
E.3.4) Interakční prvky	17
E.4) Prostupnost krajiny	17
E.5) Protierozní ochrana	17
E.6) Vodní toky, plochy, zdroje a ochrana před povodněmi	17
E.7) Rekreace	18
E.8) Geologie, nerostné suroviny a poddolovaná území	18
E.8.1) Geologická stavba	18
E.8.2) Inženýrská geologie	18
E.8.3) Ložiska výhradní	18
E.8.4) Chráněná ložisková území	18
E.8.5) Poddolovaná území	18
E.8.6) Sesuvy	19

F) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu	20
.....	
Vymezení některých pojmů	20
Plochy bydlení.....	21
Plochy smíšené obytné	22
Plochy rekreace	25
Plochy občanského vybavení	26
Plochy výroby a skladování	27
Plochy technické infrastruktury	28
Plochy dopravní infrastruktury	28
Plochy veřejných prostranství.....	29
Plochy zeleně.....	29
Plochy vodní a vodohospodářské.....	31
Plochy lesní.....	31
Plochy přírodní	31
Plochy zemědělské	32
Regulativy překryvných funkcí.....	33
G) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....	35
G.1) Veřejně prospěšné stavy, pro které lze vyvlastnit	35
G.2) Veřejně prospěšná opatření, pro které lze vyvlastnit	38
G.3) Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu	38
G.4) Plochy pro asanaci, pro které lze vyvlastnit	38
H) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.....	38
I) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování.....	39
J) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití.....	39
K) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části....	40

Zadání regulačního plánu RP1- Na Hřebenech

A) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Správní území Petrova se rozkládá na dvou katastrálních územích. Území řešené územním plánem zahrnuje plochu obou katastrů, tj. 1108 ha.

kód KÚ	název KÚ	výměra	kód obce	název obce	název kraje
719757	Petrov u Prahy	931 ha	539546	Petrov	Středočeský kraj
719749	Sázava u Petrova	177 ha			

Zastavěné území bylo vymezeno v rámci zpracování tohoto návrhu územního plánu a je zakresleno ve výkrese základního členění území. Hranice zastavěného území byla vymezena v souladu s §58 Stavebního zákona a zachycuje stav k 14.3.2017.

B) KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

B.1) Konceptce rozvoje území

Územní plán Petrova zahrnuje rozsáhlé území, jehož charakter je významně ovlivněn členitou terénní konfigurací. Zhruba polovinu celkové plochy území tvoří lesní porosty, které pokrývají veškerá hluboce zaříznutá údolí po okrajích řešeného území (údolí Sázavy, Zahořanského potoka a na ně navazující údolíčka). Lesy pokrývají též veškeré vrcholové partie (Ďábel, Chlomek, Ostřetiny, Zahrádka). Plochy bezlesí ve střední, nejméně sklonité, terasovité části svahů, jsou využívané převážně k extenzivní zemědělské výrobě. Území je charakteristické významnou koncentrací přírodních hodnot, které jsou jednak důvodem intenzivního rekreačního využívání, ale i nutností jejich zvýšené ochrany.

Sídelní útvary jsou situovány právě na okrajích bezlesí. Struktura historicky založené vsi je zachována v centru Petrova a Bohulib. Naprostá většina současné zástavby je však novodobá a její poloha je určena zejména dopravní dostupností a členitostí terénu. Tyto charakteristiky ovlivňují i rozlišení na zástavbu obytnou a rekreační, neboť obytná zástavba je zpravidla mnohem lépe dopravně dostupná.

Na základě těchto dvou kritérií, tj. dopravní dostupnosti a členitosti terénu (který zásadně určuje vhodnost pozemku k zastavění), je navržen i územní plán, který zároveň plně respektuje zachování přírodních hodnot území. Intenzita územního rozvoje je tak rozdělena do 4 kategorií:

I. Plochy trvalého bydlení, souvisejícího občanského vybavení, služeb, zemědělské a drobné výroby (BI, SV, SK, OV, OS, VZ), umístěné v dopravně dobře dostupných polohách – poblíž silnice II/104. V návaznosti na tyto plochy jsou vymezeny plochy rozvojové (zastavitelné). Tato kategorie ploch má nejvyšší prioritu při rozhodování o investicích do území.

II. Stávající plochy rekreace (tj. plochy se stavbami pro rodinnou rekreaci), umístěné v dopravně dobře dostupných polohách a s dostatečně velkými pozemky, jsou zařazeny do smíšených ploch bydlení a rekreace (SR) – s možností změny staveb na bydlení. Předpokládají se postupné investice do potřebné dopravní a technické infrastruktury.

III. Plochy rekreace (tj. plochy se stavbami pro rodinnou rekreaci) v nevhodných polohách anebo s příliš malými pozemky, leč bez konfliktu s ochranou přírodních hodnot území jsou zařazeny do kategorie rekreace individuální (RI). Předpokládá se zachování a údržba stávajících staveb, leč pouze minimální veřejná podpora investic do těchto a souvisejících ploch. U stávajících staveb jsou možné dílčí úpravy a drobné přístavby nezvyšující kapacitu (verandy apod.) a úpravy zlepšující ekologické parametry staveb. Stávající objekty pro bydlení v těchto plochách jsou ponechány, avšak výstavba nových staveb, přestavby a rekolaudace na bydlení jsou zakázány.

Pro plochy rekreace, které jsou dosud na lesních pozemcích, a kde územní plán navrhuje odnětí plnění funkce lesa, je stavební využití pozemků podmíněno vynětím z PUPFL.

IV. Objekty a plochy rekreace v konfliktu s ochranou přírodních hodnot území jsou zařazeny do kategorie rekreace v režimu stavební uzávěry (SU). Stávající stavby je možno užívat pouze za předpokladu výlučně peší obsluhy a minimalizace veškerých dopadů na životní prostředí. Oplocení těchto staveb není povoleno. Stavby není povoleno jakkoli dostavovat, rozšiřovat či měnit.

Povoleny jsou pouze udržovací práce a úpravy objektů zlepšující ekologické parametry staveb (domovní ČOV, změna vytápění na ekologicky výhodnější apod.).

Uspořádání území ve východní části katastru Petrova bude v případě realizace dálnice D3 významně pozměněno. Vznikne tak nová bariéra v území, jejíž návaznosti řeší právě návrh územního plánu. Důležité je především nové dopravní napojení obytné a rekreační zástavby ve východní části Bohulib a osady „Nad Bohuliby“.

B.2) Ochrana a rozvoj přírodních a kulturních hodnot území

B.2.1) Přírodní hodnoty

Řešené území Petrova bylo vymezeno jako krajina zvýšených hodnot (H) v souladu se ZÚR Stč. kraje. Přírodní hodnoty Petrova tvoří základní charakteristiku území, která se mj. projevuje i v rekreačním využití území. Územní plán plně respektuje ochranu zvláště chráněných přírodních území (Natura 2000) a prvků ÚSES (podrobněji viz. kap. E.3). V těchto územích navrhuje především postupné omezení stávajících negativních vlivů, souvisejících především s pobytovou rekreací.

Ochrana lesního půdního fondu (LPF) sestává ze dvou etap. V první etapě budou z LPF vyjmuty vybrané pozemky, kde je s ohledem na stávající stav preferována jiná funkce (rekreace, plochy pro obslužnou dopravu) a kde je toto změna žádoucí. Tyto pozemky budou převedeny dle stávajícího využití především na pozemky zahrad a sadů. Současně budou na LPF převedeny pozemky, kde v současnosti existuje les.

Druhá etapa znamená především prosazení a realizaci organizačních a investičních opatření ke zmírnění dopadu stávající rekreační a obytné zástavby na životní prostředí. V první řadě jde o organizaci dopravy: nezbytné rekonstrukce obslužných komunikací a na druhé straně zákaz vjezdu motorových vozidel na lesní pozemky. Důležitá je i stabilizace hlavních pěších a cyklistických tras (výstavba, rekonstrukce, značení). Nutná je i realizace systémů pro sběr a likvidaci odpadů, současně s jejich minimalizací (odpadní vody, tuhý komunální odpad).

S ochranou oblasti přírodního parku Střed Čech souvisí závazné vymezení hranice tohoto parku na území Petrova. Na celé území tohoto parku se vztahují veškerá opatření k omezení a regulaci motorové dopravy zmíněná v předchozím odstavci. Obdobná opatření platí i pro dopravu cyklistickou, které je umožněn pohyb pouze po značených cykloturistických stezkách a trasách a po cestách pro motorovou dopravu. S ohledem na zachování a rozvoj přírodních a kulturních hodnot přírodního parku jsou v územním plánu vymezeny nové cyklistické trasy, místo pro rozhlednu a navrženy plochy a linie pro doplnění krajinné zeleně.

Ochrana a rozvoj krajinářských hodnot se projevuje především ve stabilizaci plošného rozsahu zastavěných a zastavitelných ploch (oproti platnému územnímu plánu byla celá řada zastavitelných ploch vypuštěna). Zvýšenou pozornost je třeba věnovat především ztvárnění přechodu mezi zastavěnými a nezastavěnými plochami: je doporučeno preferovat vzrostlou zeleň a průhledné ploty. Krajinná zeleň stávající i navrhovaná je vedena jakožto interakční prvky ÚSES a jako takové je třeba je chránit. V Bohulibech a jejich okolí je doporučeno vypracovat územní studii, která se bude zabývat touto lokalitou s ohledem na zvýšení hodnoty krajinného rázu a začlenění místních kulturně-historických hodnot (hornická osada, dolování).

Památné stromy

Název	Dub u Petrova
Kód	3573
Typ objektu	jednotlivý strom
Počet	1
Výška [m]	15
Obvod [cm]	317
Poznámka	louka na Chloumku
Český název	dub letní
Vědecký název	Quercus robur L.

NATURA 2000 – Evropsky významné lokality

Název	Třeštibok	Dolní Sázava
Kód lokality	CZ0213043	CZ0213068
Rozloha	29.0339 ha	398.0326 ha
Navrhovaná kategorie chráněného území	PP přírodní památka	PP přírodní památka
Poloha	Území se nachází 1 km v. od obce Luka pod Medníkem (3 km jz. od Jílového u Prahy).	Dolní tok Sázavy mezi ústím Blanice do Sázavy a ústím do Vltavy včetně jejích náhonů (6152, 6153, 6154, 6155, okres Praha-západ, Kutná Hora).
Ekotop	Geologie: Podklad území je tvořen starohorními bazickými vyvřelinami jílovského pásma.	Geologie: V této oblasti se uplatňují především granodiority středočeského plutonu a moldanubické horniny.
	Geomorfologie: Území leží v Benešovské pahorkatině.	Geomorfologie: Jedná se o Benešovskou pahorkatinu, která tvoří sz. okraj Středočeské pahorkatiny, na v. zasahuje území do Vlašimské pahorkatiny.
	Reliéf: Hluboce zaříznutý kaňon řeky Sázavy.	Reliéf: Je silně rozčleněný erozně denudační s výraznými tvary odnosu a zvětrávání.
	Pedologie: Lokalita je tvořena typickými kambizeměmi.	Pedologie: V údolí Sázavy se nachází převážně fluvizem, v okolí kambizemě a v údolích přítoků gleje.
	Krajinná charakteristika: Pravý břeh kaňonu Sázavy, světlý les na podkladě starohorních bazických vyvřelin jílovského pásma.	Krajinná charakteristika: Větší řeka tekoucí často v hluboce zaříznutém údolí je jen málo regulovaná s větším množstvím jezů. Tok nabízí velké množství typů mikrohabitátů, většinou dochází ke střídání proudných úseků s kamenitým a štěrkovým dnem a delších pomalu proudících úseků v nadjezí. Fytogeografický okres Střední Povltaví, do těsné blízkosti zasahují okresy Říčanská plošina a Hornosázavská pahorkatina.
Biota	Území je s výjimkou skal pokryto lesem přirozené skladby. Jedná se o kyselé křídlo dubohabřin (Melampyro-Carpinetum luzuletosum) (L3.1) a o acidofilní doubravy (Luzulo-Quercetum) (L7.1). Na výchozech skal (S1.2, T3.1) se vyskytují petrofyty: sleziníky <i>Asplenium</i> sp. div. a kostřava <i>Festuca pallens</i> .	Lokalita je obývána populacemi dalších vzácných druhů jako je škeble plochá (<i>Pseudanodonta complanata</i>) a okružanka říční (<i>Sphaerium rivicola</i>), vodní mlži jsou hostiteli nejmladších stádií hořavky duhové. Výskyt přirozených zástupců ichtyocenózy parmového i cejnového pásma povodí Labe s několika druhy dosazenými sportovními rybáři (především kapra obecného).
Kvalita	Lokalita hojného výskytu <i>Callimorpha quadripunctaria</i> , příklad zachovalejších lesních porostů kaňonu Sázavy.	Jedna z nejrozsáhlejších lokalit <i>Unio crassus</i> v ČR. V nadjezí Sázavy u Týnce nad Sázavou (ř.km 16,9-20,9) žije početná populace hořavky duhové.
Zranitelnost	Ohrožení představuje především expanze rekreační výstavby.	Znečištění vody a příčné objekty (jezy) neprůchodné pro ryby, nešetrné rybářské obhospodařování (skladba a početnost násady).
Management	Je nutné udržovat rozvolněný charakter lesních porostů v jižní části lokality.	Zajistit průchodnost jezů, omezit výstavbu nových jezů, těžba štěrkovitých a písčitých náplavů (biotop mlžů) a úprava příbřežních partií (tíšiny, litorální porosty - biotop hořavky) pouze s výjimkou.
Živočichové	přástevník kostivalový	hořavka duhová
	<i>Callimorpha quadripunctaria</i>	<i>Rhodeus sericeus amarus</i>
		velevrub tupý
		<i>Unio crassus</i>
Rostliny	Nejsou předmětem ochrany	Nejsou předmětem ochrany

B.2.2) Kulturní hodnoty

Kulturní hodnoty jsou v Petrově reprezentovány historickým jádrem Petrova a Bohulib, kde je nutno při výstavbě, přestavbě a jiných úpravách nutno ve zvýšené míře dbát na zachování charakteru místa. V Petrově se v tomto ohledu jedná o plochy typu SV, přičemž výstavbě či přestavbě větších ploch musí předcházet zpracování územní studie (US1, US2, US4).

Kulturní hodnoty reprezentuje i několik objektů drobné architektury, o něž je třeba dále pečovat. V Bohulibech je několik staveb prohlášeno za nemovité kulturní památky:

Památky zapsané do státního seznamu

Číslo rejstříku	Část obce	Čp.	popis	pozn.
10120/2-2282	Bohuliby	Čp.3	Venkovská usedlost, bez stodoly	
10093/2-4250	Bohuliby	Čp.10	Venkovská usedlost	

Stavby a objekty navržené k prohlášení kulturní památkou

Číslo rejstříku	Část obce	Čp.	popis	pozn.
-	Bohuliby	Čp.11	Rodinný dům hornický	

Pozůstatky po těžbě (zejména zlaté doly v Bohulibech) je též možno považovat za součást kulturního dědictví – technickou památku, ačkoli jako taková není prohlášena a ani podzemí není veřejnosti přístupné.

Rozvoj kulturních hodnot lze podporovat např. realizací nových objektů drobné architektury, kvalitní úpravou veřejných prostranství a zvýšenou péčí o ztvárnění novostaveb a rekonstrukcí – tak aby respektovaly místní hodnoty přírodní i kulturní. V tomto ohledu je třeba dbát především na přechod mezi různými typy ploch a na čitelné ztvárnění hranic veřejného prostoru a s ním komunikujících staveb.

Celé území obce Petrov leží v oblasti s možným výskytem archeologických nálezů, na veškerou stavební činnost nebo terénní úpravy se proto vztahuje ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdější předpisů. Tzn., že při zásahu do území musí být proveden záchranný archeologický průzkum.

C) URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

C.1) Urbanistická koncepce

- Územní plán rozvíjí sídlo Petrov jako nejvýznamnější část obce, kde je integrováno bydlení, občanská vybavenost a stávající plochy zemědělské a drobné výroby. Struktura sídla je koordinovaně s navrženou přeložkou silnice II/104 ve svém jádru rozšířena o zastavitelné plochy smíšeného bydlení a samostatné plochy veřejné občanské infrastruktury a plochy pro sport.
- Na okrajích Petrova jsou zachovány současně vymezené zastavitelné plochy pro příměstské bydlení – ty které se nachází v dopravně dobře dostupných polohách.
- Pro fungování obce je zásadní realizace vybraných místních obslužných komunikací (a rozšíření několika komunikací stávajících), které v návaznosti na přeložku silnice II/104 připojí řadu stávajících zastavěných a zastavitelných ploch na komunikaci sběrnou (kterou je v Petrově silnice II/104).
- V místní části Chlomek (osady Chlomek a Ve Vilách) bude zachován a rozvíjen tamní charakter příměstského bydlení a rekreace v zeleni. Především je nezbytné zajistit šetrné nakládání s odpadními splaškovými vodami (kanalizace a ČOV). Potřebná je i rekonstrukce a dobudování sítě místních komunikací.

- Samotu (a osadu) Obora je díky dobré dopravní dostupnosti navrženo rozvíjet jako malé sídlo: jsou zde proto vymezena menší plocha pro rozšíření zemědělské výroby a rekreace (1 chata). Pro identitu sídla je důležité ztvárnění veřejného prostoru návsi a případně i rozšíření zahrad a sadů, které Oboru obklopují.
- Místní část Bohuliby je díky komplikované dopravní obsluze fakticky rozdělena na 2 části: Bohuliby-západ s příjezdem od Obory (II/104), kde se nachází historické jádro s památkově chráněnými objekty, rozvojová plocha bydlení a osada Na Dolích a na Bohuliby-východ s příjezdem od silnice na Luka pod Medníkem (III/1044), kde se nachází objekty pro bydlení, rekreaci a nedaleko je i osada Nad Bohuliby.
- Východní část Bohulib je třeba z důvodu navržené dálnice D3 napojit na silnici III/1044 pomocí nové místní komunikace přes katastr Luk pod Medníkem (např. v trase lesní cesty ze sedla u Kozí Hůrky).
- Větší a kompaktnější chatové osady je navrženo zachovat ve stávajícím stavu. Doporučeny jsou dílčí rekonstrukce přístupových cest a úpravy veřejných prostranství (plácků). Jedná se o osady Kon-tiki, Za Potokem, Sedm jezů, Na Ostrůvku, LOK (Libřický osadní klub), Silver Foxes, Hawaii, U Dubu, Nad Bohuliby, Na Dolích a Zlatý Potok.
- Ostatní osady a chaty v lese jsou zařazeny do kategorie IV. – stavební uzávěra s dostupností pouze nemotoristickou dopravou.
- Samota Kamenná vrata bude zachována ve stávajícím rozsahu a její další rozšiřování se nepředpokládá.

C.2) Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

V řešeném území jsou vymezeny 4 plochy přestavby:

Označení plochy	Výměra [ha]	Navržené využití	Podmínky využití
P1	0,69	SV, PV	Územní studie US4. Přístupová komunikace šířky 6 m.
P2	1,97	SK, PV	Územní studie US2
P3	0,37	SK	
P4	0,06	OV	

Tabulka zastavitelných ploch, vymezených územním plánem:

Označení plochy	Výměra [ha]	Navržené využití	Podmínky využití
Z1	0,52	SV,OV	Pozemek p.č. 143/1 k.ú. Petrov u Prahy (lokalita Z1-14) je určen pro mateřskou školku
Z2a+Z2b	3,07	SK	Územní studie US2
Z3		vypuštěno	
Z4	1,30	BI	
Z5		vypuštěno	Již zastavěné území
Z6a,b,c,d	7,53	BI	Regulační plán RP1
Z7	4,58	OV, OS, SV, BI, PV, ZV	
Z8	4,75	SV, BI, PV	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
Z9	0,19	BI	
Z10	0,99	BI, PV	
Z11	0,34	RI	Na pozemku p.č. 560/4 k.ú. Petrov u Prahy (lokalita Z1-11) lze umístit pouze jednu stavbu pro rodinnou rekreaci se zastavěnou plochou max. 150 m ²
Z12	0,21	TI	
Z13	0,64	RI	v ploše RI lze umístit pouze jednu stavbu pro rodinnou rekreaci se zastavěnou plochou do 150 m ²
Z14	0,89	BI	- nutný expertní báňský posudek a doporučuje se postup podle ČSN 730039 „Navrhování objektů na poddolovaném území“
Z1-2	0,3	BI	Na pozemku p. č. 144/1 k.ú. Petrov u Prahy je přípustné umístění max.1 RD
Z1-3	0,86	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
Z1-7	-	TI	místo pro relokaci věže Českých radiokomunikací
Z1-8	0,2	SR	
Z1-12	0,58	BI	

Pozn.: význam zkratk navrženého využití viz kapitola F.

C.3) Systém sídelní zeleně

Sídelní zeleň představuje nezastavitelné plochy zeleně, aleje a solitérní stromy v rámci zastavěného či zastavitelného území. V Petrově především doplňuje lesy, přírodní a krajinnou zeleň, do jíž jsou jednotlivé zastavěné plochy vnořeny či s nimiž souvisí.

Sídelní zeleň z největší části tvoří soukromé zahrady, sady a trávníky v rámci zastavěných ploch bydlení. Mnohem menší je podíl zahrad a sadů v rámci samostatných funkčních ploch – takovéto plochy se nacházejí zejména v Bohulibech a Oboře. Další sídelní zeleň představuje zeleň na veřejných prostranstvích či doprovodná zeleň podél komunikací, která se nachází zejména v centru Petrova a Bohulib.

D) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMISŤOVÁNÍ

D.1) Dopravní infrastruktura

D.1.1) Železniční doprava

Železnice představuje pro obec Petrov významný druh dopravy, zajišťující velkou část kapacit rekreační dopravy. Trať č.210 Praha – Vrané nad Vltavou – Čerčany (Posázavský Pacifik) je jednokolejná neelektrifikovaná trať, vedená exponovanou krajinou. Petrovu slouží 2 zastávky: Petrov – Chlomek, a st. Petrov u Prahy.

Žádné zásahy do stávajícího stavu železniční dopravy se nepředpokládají.

D.1.2) Silniční doprava

D.1.2.1) Napojení na širší území

Územím obce probíhají v současné době tyto silnice II. a III. třídy :

Silnice č. II/104 Davle – Jílové (hlavní dopravní osa Petrova)

Silnice č.III/1042 Jílové – Petrov rozcestí – Zahořany (východní okraj k.ú. Petrov)

Silnice č.III/1044 Jílové – Petrov rozcestí – Luka pod Medníkem (východní okraj k.ú. Petrov, při Bohulibech)

Bohuliby jsou dopravně přístupné po místní komunikaci odbočující ze silnice II/104 a jejich východní část po místní komunikaci, odbočce ze silnice III/1044.

Silnice II/104 : Představuje nejzatíženější komunikaci na území obce, která tvoří páteřní trasu automobilové dopravy, spojující přímo sídla Petrov a Chlomek. Prakticky veškeré místní a účelové

komunikace jsou napojeny na tuto silnici. Průjezdni doprava na Davli či Jílové se mírně zvyšuje ale stále nepředstavuje vážný problém.

Podle koncepce dopravy, schválené v ZÚR Stč. kraje, má silnice II/104 sloužit jako přivaděč na plánovanou dálnici D3, která protne východní cíp území Petrova a dále bude vedena zhruba po hranici k.ú. Petrov. Dálnice je v územním plánu zakreslena dle ZÚR Stč. kraje (tj. v měřítku této dokumentace). Sjezd se předpokládá těsně za hranicí řešeného území u křižovatky před Jílovým.

V ZÚR Stč. kraje je v souvislosti s očekávaným nárůstem průjezdni dopravy (od Davle na dálnici D3) v Petrově navržena přeložka silnice II/104, kterou územní plán plně respektuje a začleňuje na okraj stávající i plánované zástavby. Její realizací vzniknou dvě nové křižovatky, z nichž se předpokládá sjezd většiny vozidel mířících do Petrova. Obě křižovatky jsou v návrhu plně začleněny do navrhované dopravní kostry místních komunikací jako uzlové body.

Východní část Bohulib je nutno z důvodu navrhované realizace dálnice D3 napojit na silnici III/1044 pomocí nové místní komunikace přes katastr Luk pod Medníkem (v trase lesní cesty ze sedla u Kozí Hůrky).

D.1.2.2) Hromadná silniční doprava

Příměstská autobusová doprava je provozována v rámci pražské integrované dopravy (PID), a to především na silnici II/104, kde se nachází 6 zastávek linky 444 (Davle, Sázava, Třešňovka – Petrov, Chlomek – Petrov, Ve Vilách – Petrov, U Ručiček – Petrov, Bohuliby, obora). Linka 444 zajišťuje spojení s Prahou přes Jílové a Davli či Měchčence.

Jedna autobusová zastávka Petrov, Bohuliby (těsně za hranicí řešeného území) se nachází též na silnici III/1044 – jde o linku 441: Jílové u Prahy – Luka pod Medníkem.

Severovýchodní částí katastru prochází po silnici III/1042 linka 331: Praha, Budějovická – Vrané nad Vltavou – Jílové u Prahy. Nejbližší zastávka za hranicí katastru je Okrouhlo, Zahořany.

D.1.2.3) Místní a účelové komunikace

Místní komunikace jsou v potřebném rozsahu a kvalitě vybudovány pouze v menší části sídla Petrov (ulice K Nádraží, Nové bytovky, U Ručiček). Řada komunikací vyžaduje rekonstrukci či rozšíření (viz. kap. G.1). Šířkové uspořádání komunikací v Chlomku je dostačující pouze z části.

Nové komunikace jsou navrženy především v západní části Petrova v souvislosti s navrhovanou zástavbou a zlepšením napojení stávajících zastavěných ploch. Řada komunikací v Chlomku a v některých chatových osadách (Ve Vilách, Pijavky, Úsvit, Bohuliby) je navržena k rozšíření, rekonstrukci, anebo alespoň k zanesení do katastru nemovitostí – tak, aby byl formálně potvrzen stávající stav využití (osady Pijavky, Úsvit, Na Dolích, LOK (Libřický osadní klub), Silver Foxes, Za Potokem).

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. Veškeré nově budované komunikace a komunikace k rozšíření či rekonstrukci budou uspořádány s ohledem na zabezpečení příjezdu jednotek hasičské záchranné služby. Minimální šíře uličního prostoru místních komunikací a účelových veřejných komunikací je požadována 6 metrů.

D.1.3) Cyklistické trasy a stezky

Řešeným územím prochází Posázavská cyklotrasa. Z Davle do Petrova je vedena po silnici II/104. Dále do Bohulib pokračuje cyklotrasa po silnici II/104 až na odbočku do Bohulib a skrz Bohuliby se napojí na silnici III/1044 a vede dále do Jílového.

Kromě této cyklotrasy jsou cyklisty hojně využívány jak ostatní silnice, tak i mnohé turistické trasy, kde ovšem může docházet ke kolizím s chodci.

Pro zvýšení bezpečnosti cyklistů (zvláště po předpokládaném zvýšení provozu po dokončení dálnice D3) je navrženo obnovit jakožto cyklostezku bývalou Plaveckou stezku (z Davle přes Chlomek do Petrova), v Petrově vést cyklotrasu po místních komunikacích a u nové křižovatky mezi silnicí II/104 a zemědělským areálem vybudovat samostatný úsek cyklostezky. Dále je navrženo směřovat cyklisty po polní cestě nad Bohuliby, přes Bohuliby, dále po nové místní komunikaci připojující východní část Bohulib na silnici III/1044 a dále na Jílové (k překročení dálnice by měla posloužit právě trasa v souběhu se silnicí III/1044, která toto bezkolizně řeší).

D.1.4) Pěší trasy

Pěší dopravu reprezentuje především poměrně hustá síť turistických tras, pokrývajících celé správní území obce, a dále síť místních komunikací a chodníků, zajišťujících dopravu chodců po obci.

Z turistických tras jsou patrně nejvýznamnější:

- Zelená trasa od vlakové zastávky Petrov u Prahy do Petrova, která je v tomto úseku vybavena veřejným osvětlením, jelikož je hojně využívána i místními obyvateli či chataři.
- Žlutá trasa z Petrova přes vyhlídku Třeštibok do Bohulib – oblíbená zvláště kvůli rozhledu do údolí Sázavy a zachovalým lesním porostům, které jsou v okolí Třeštiboku navrženy jako Evropsky významná lokalita soustavy Natura2000. Z Bohulib stezka pokračuje do Jílového.

- Červená trasa podél Sázavy. Přichází od Vraného a z horní hrany údolí Vltavy schází v ústí Zahořanského potoka dolů k Vltavě (rozcestí s modrou) a pokračuje podél Vltavy k železniční stanici Davle. Odtud podél Sázavy a v blízkosti trati k železniční zastávce Petrov u Prahy. Přes Pikovický most se trasa dostane na druhý břeh řeky, kterou sleduje až k dalšímu mostu v Kamenném Přívozu.
- Modrá trasa Zahořanským údolím do Zahořan a dále Libře a Psárů.
- V souvislosti s uvažovanou výstavbou rozhledny na Ďáblu se počítá i s realizací turistické trasy, která k ní povede. Tato trasa by odbočila po překročení navrhované křižovatky U Ručiček a dále po polní cestě k lesu a na vrchol k rozhledně (viz. kap. H).

Síť turistických tras dále doplňují méně frekventované trasy:

- Žlutá trasa od železniční stanice v Davli, po silnici II/104 do Chlomku a skrz les a místní komunikace do Petrova. Vzhledem k vedení po poměrně zatížené silnici není turisty příliš využívána. V úseku mezi Chlomkem a Petrovem se však nabízejí poměrně atraktivní výhledy na Medník, podobně jako prvorepublikové vilové chaty na Chlomku. Kvalitu této trasy je navrženo zlepšit obnovením bývalé Plavecké stezky a na ní v souběhu s cyklostezkou přeložit i trasu turistickou.
- Zelená trasa z Petrova do Zahořanského údolí, kde se u osady Hawaii napojuje na modrou.
- Červená trasa spojující Zahořanské údolí (osada Hawaii), Oboru, Bohuliby a Luka pod Medníkem (žst.)

Pěší doprava v centru Petrova je v centru obce řešena oboustranným a částečně jednostranným chodníkem podél silnice II/104, tj. v ulicích Hlavní a U ručiček. Místní komunikace v obci sice chodníky vybaveny nejsou, ale vzhledem k nižší intenzitě dopravy po obci nejsou ani nutně potřeba. V návrhu se počítá především s chodníkem podél navržené přeložky silnice II/104.

D.2) Technická infrastruktura

D.2.1) Zásobování elektrickou energií

D.2.1.1) Vedení VVN

Obcí západně od Chlomku prochází vedení 110 kV od Vraného nad Vltavou do Štěchovic.

Ve VÚC je navržena nová trasa vedení 110 kV z obce Černíky, přes Zahořany do Jílového (v souběhu se stávající trasou VN – 22 kV), kde je navržena transformovna 110 kV.

D.2.1.2) Napájecí soustava VN/NN

Ve vzdálenosti cca 3 km od dané oblasti je vedeno hlavní napájecí páteřové, dovjité, vrchní vedení VN – 22 kV z rozvodny (VVN/VN) Vrané nad Vltavou – po trase Okrouhlo, Jílové, Kamenný Přívoz, Krhanice. Z tohoto páteřového vedení odbočuje směrem do uvažované oblasti Petrova jednoduché vedení VN – 22 kV u obce Studené. Trasa prochází Petrovem, kde se rozděluje na odbočku do Sázavy (část obce Davle), odbočku do Pikovic a pokračuje dále do části obce Oleško a části Davle. Na území Petrova se nachází mnohé odbočky z této trasy k jednotlivým trafostanicím (22/0,4 kV), které jsou nejčastěji stožárové, převážně nové typ PTS. Celkem je v obci cca 22 TS, přičemž tři z nich jsou připojeny podzemním vedením. Stávající distribuční síť NN – 0,4 kV je zastaralá, tvořená vrchním vedením, v blízkosti nových trafostanic jsou v některých případech provedeny kabelové, podzemní, zokruhované rozvody NN. V chatových oblastech jsou jednotlivé objekty připojovány jednofázovými přípojkami s jištěním 6 A.

V lokalitě Z8 je navrženo umístit novou trafostanici 22/0,4 kV (VPS označená jako WT8).

D.2.1.3) Zdroje elektrické energie

V prostoru mezi Petrovem a Chlomkem je vymezena plocha pro fotovoltaickou elektrárnu (XF).

D.2.2) Zásobování plynem

Do obce Petrov není v současné době přiveden plyn. Jelikož v blízkosti obce se nevyskytuje žádné plynovodní vedení, nelze v současné době plynofikaci předpokládat ani ve výhledu.

V obci se ale nachází několik objektů, které jsou vybaveny zásobníkem na plyn pro vlastní potřebu.

D.2.3) Vodní hospodářství

D.2.3.1) Zásobování pitnou vodou

V současné době je zásobování vodou místních částí Petrov a Chlomek zajištěno z Posázavského skupinového vodovodu, který je ve správě VHS Benešov, a je napojen na vodárenskou soustavu Střední Čechy, připojenou na vodovodní štolový přivaděč Želivka.

Do vodojemu Ďábel 2 x 700 m³ (399,4/395,4 m n.m.), který je umístěn na stejnojmenném vrchu nad místní částí Petrov, je voda gravitačně přiváděna z vdj. Pepř 2 x 500 + 1500 m³ (450,3/445,3 m n.m.) v Jílovém u Prahy.

Koncepce místního vodovodu vychází ze stávajícího ÚPnSÚ Petrov (1995). V návrhu zůstal vodojem „Chlomek II“, který má sloužit jižní a centrální části Petrova, stejně jako obytným plochám na Chlomku (tj. plochy rekolauryce rekreace na bydlení). Vodojem i vodovodní řady je nutno budovat s ohledem na zajištění zásobování požární vodou.

Díky vypuštění plošně rozsáhlých návrhových ploch bydlení mezi Petrovem a osadou Hřebeny byl oproti původnímu ÚPnSÚ vypuštěn i vodojem „Chlomek I“.

Rozšíření stávající sítě vodovodních řadů je navrženo v plochách I. a II. kategorie (viz. kap B.1) v Petrově a Chlomku, tj. tam, kde se nachází stávající či předpokládaná trvale obydlená zástavba.

Způsob zásobování trvale obydlených domů pitnou vodou v Bohulibech, Oboře a Kamenných vratech není znám, předpokládá se pomocí vlastních studen. Obdobná situace je též u rekreačních osad a staveb, přičemž je velmi pravděpodobné, že značná část těchto objektů není vybavena žádným zdrojem pitné vody a rekreaanti si tudíž berou vodu při každé návštěvě sebou.

Poblíž samoty Kamenná Vrata se nachází pramen ČHMÚ.

D.2.3.2) Kanalizace splašková

Splašková kanalizace je vybudována pouze v místní části Petrov, kde je na ní připojena takřka veškerá stávající obytná zástavba (kromě nejstarší části okolo návsi). Větší část kanalizace je gravitační, pouze v lokalitě „V nových chodech“ je použito výtlačku. V Petrově se předpokládá dobudování místní kanalizace, tj. zejména v části okolo návsi, kde je kvůli terénním podmínkám třeba použít přečerpávání.

Čistírna odpadních vod (ČOV) je vybudována západně vedle osady „Hřebeny“ a je navržena na 500 ekvivalentních obyvatel. Voda z ČOV je vypouštěna do strže ústící do řeky Sázavy.

Územní plán ve znění změny č.1 stanovuje, že všechny stavby, vyžadující likvidaci odpadních vod, musí být napojeny na veřejnou kanalizaci odpovídající kapacity zakončené stejně kapacitní ČOV“, s výjimkou ploch, které nemohou splnit uvedenou podmínku a kde je možno zachovat stávající řešení (jedná se o polohově vzdálené lokality, tj. technicky nenapojitelné plochy Z11, Z13, Z14 a Z1-3 Bohuliby).

Podmínkou výstavby v rozvojové ploše Z6a je napojení na ČOV Petrov o stávající kapacitě 500 EO, stejná podmínka platí pro zastavěné území sídla Petrov.

Podmínkou výstavby v rozvojových plochách s výjimkou ploch Z6a, Z11, Z13, Z14 a Z1-3 je intenzifikace ČOV Petrov, resp. napojení na ČOV Petrov je možné až po jejím zkapacitnění .

Plochy, které nemohou splnit uvedenou podmínku a kde je možno zachovat stávající řešení (plochy Z11, Z13, Z14 a Z1-3 Bohuliby).

Odkanalizování Chlomku nebylo ve stávajícím ÚPnSÚ Petrova řešeno. Vzhledem k předpokládané rekolaudaci rekreačních objektů na objekty k bydlení a dále vzhledem k existenci vodovodního řadu v lokalitě (jakkoli dosud pokrývající pouze část Chlomku), je třeba likvidaci splaškových odpadních vod koncepčně řešit. Navržené řešení předpokládá využití stávající ČOV, u níž však bude třeba zvýšit její kapacitu. Kanalizace je v maximální míře řešena gravitačně, přičemž v severní části Chlomku je třeba odpadní vody přečerpávat, stejně jako od osady Úsvit k ČOV. Vzhledem k vedení hlavní stoky osadami Pijavky a Úsvit je možno počítat i s napojením těchto osad (navíc s osadou Dobrá voda) na vodovod i kanalizaci. Vzhledem ke složitým terénním

podmínkám však výsledný návrh závisí na konkrétním projektovém zpracování a možnostech financování, přičemž není možno a priori vyloučit ani jiné varianty řešení (např. ČOV pod Chlomkem, či svedení do části Davle – Sázava) a je tedy doporučeno k tomuto zpracovat samostatnou studii včetně vyhodnocení variant.

Nové kanalizační řady je doporučeno budovat souběžně a současně s novými řady vodovodními – kvůli ušetření nákladů na výkopové práce.

Odpadní vody z objektů, které nejsou napojeny na kanalizaci, jsou sváděny do fekálních jímek a odváženy k likvidaci feka-vozy. V chatových osadách se předpokládá existence suchých záchodů a vzhledem k nižšímu množství produkovaných odpadů jejich likvidace na pozemku (využití na zahradě).

D.2.3.3) Dešťové vody

Dešťová kanalizace je částečně vybudována pouze v centrální části Petrova podél silnice II/104 a v lokalitách Oasa a Nové Chody a je odvedena mimo obec.

Návrh likvidace dešťových vod je převzat z původního ÚPnSÚ Petrova (1995): stávající stoky dešťové kanalizace nejdou vzhledem ke svému stavu do návrhu začleněny. Vlastní systém dešťové kanalizace je navržen ve směru sklonu terénu, hlavní stoka je vedena od nejvyššího bodu obce až ke strži nad řekou Sázavou, kde bude korytem zaústěna do řeky. Voda svedená korytem k Sázavě bude do řeky vypuštěna přes vypouštěcí objekt, který bude sloužit k tlumení kinetické energie. Jednotlivé větve jsou vedeny v přímém směru, změny jsou provedeny v kanalizačních šachtách. Potrubí je mezi šachtami vedeno v jednotném sklonu. Komunikace a ostatní zpevněné plochy budou odvodněny pomocí uličních vpustí.

V zastavitelných plochách je nutno řešit likvidaci dešťových vod na pozemcích jednotlivých nemovitostí. Při větším rozsahu výstavby je nutno zpracovat hydrogeologické posouzení reálné možnosti vsaku, popř. navrhnout opatření, aby se odtokové poměry území nezměnily.

D.2.4) Spoje

Oblast je zapojena v rámci systému telekomunikační sítě do ÚTO Praha s napojením na MTO Jílové. Telefonizace obce a nejbližšího přilehlého území je řešena třísetžilovým metalickým telefonním kabelem. Tento kabel je veden z veřejné automatické telefonní ústředny typu E10 Jílové s kapacitou 1000 pp a je položen vedle komunikace spojující obec Jílové s Petrovem. Z uvedeného kabelu jsou napojeny síťové rozvaděče, na které jsou dále připojeny účastnické rozvaděče.

Poblíž vrcholu Chlomku se nachází přenašeč sítí telefonních operátorů.

JV od Chlomku prochází územím obce radioreléový paprsek z vysílače Cukrák

D.3) Občanské vybavení

V Petrově se v současné době nachází pouze základní občanská vybavenost. I proto je velká část ploch bydlení v centru obce v kategorii smíšených obytných ploch venkovských (SV), které umožňují též umístění objektů občanské vybavenosti. V centru Petrova je ale i několik stávajících samostatných ploch veřejné infrastruktury (OV).

Sociální infrastruktura je zastoupena obecním úřadem s mateřským centrem a místní lidovou knihovnou, v obci též funguje pošta. Zdravotnická zařízení a lékárny jsou v sousedních obcích Davli a Jílovém. Územní plán vymezuje novou plochu pro občanskou vybavenost – pro umístění např. školy, či domu s pečovatelskou službou.

Komerční infrastrukturu reprezentuje obchod se smíšeným zbožím, restaurace a lihovar s prodejnou nápojů. Určitý minimální počet místních služeb je umístěn v rámci obytné zástavby.

V obci se v současnosti nacházejí 2 samostatné plochy pro sport a tělovýchovná zařízení (OS). Jde o jízdnou východně od centra Petrova a dětské hřiště západně od centra Petrova. Určité sportovní a rekreační využití mají též některé plácky v chatových osadách – které jsou zahrnuty v plochách veřejných prostranství (v osadě Na Hřebenech a v osadě Chlomek).

Další samostatná plocha pro sport a rekreaci je navržena JZ od centra Petrova s předpokládaným využitím pro sportovní či dětská hřiště, které mohou být využívány též v souvislosti s blízkou návrhovou plochou občanské vybavenosti.

Rekreace v krajině je popsána v kap. E.1.7.

D.4) Veřejná prostranství

Jako plochy veřejných prostranství jsou vyznačeny veškeré ulice, cesty a prostory mezi domy (a mezi ploty). V širším smyslu jsou veřejnými prostranstvími veškeré prostory v zastavěném a zastavitelném území, které jsou přístupné komukoli bez omezení. Protože součástí veřejných prostranství v tomto širším smyslu jsou často místní komunikace a další plochy pro dopravu, které využitelný prostor veřejných prostranství značně zmenšují, upravuje §22 vyhlášky č. 501/2006 Sb. prostorové uspořádání pozemků veřejných prostranství ve vztahu pozemním komunikacím, tj. stanovuje jejich minimální šířku apod. Odstavec 4 navíc prakticky definuje prostorové uspořádání veřejných prostranství v užším smyslu: jde o plochy o min. velikosti 500 m² (min. šířka 10 m) ve vzájemných docházkových vzdálenostech 300 m, resp. plochy o velikosti 1000 m² ve vzdálenosti 600 m, přičemž do jejich výměry se nezapočítává dopravní prostor místních komunikací určený pro pohyb a odstavování motorových vozidel.

Zatímco veřejných prostranství v širším smyslu se řešeném území nachází poměrně mnoho (veškeré plochy PV a ZV), veřejných prostranství v užším smyslu je už méně (náves, větší plácky v chatových osadách). Jako fungující prostranství lze označit pouze 1/ náves v Petrově a mezi částečně funkční veřejná prostranství patří: 2/ plácek u chatové osady Chlomek a 3/ plácek u chatové osady Hřebený, 4/ plácek, závěr údolí a plocha ZV v Bohulibech.

Požadavek na vymezení, či lepší uspořádání veřejných prostranství ve výše zmíněném užším smyslu je součástí všech navržených urbanistických studií (zastavitelné plochy na východě Petrova, plochy mezi zemědělským areálem a budoucí křižovatkou u Ručiček, centrum Bohulib a centrum Obory).

E) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ A PODOBNĚ

E.1) Konceptce uspořádání krajiny

Cílem koncepce uspořádání krajiny je koordinace zájmů a vztahů v nezastavěné části řešeného území z hlediska rozdílných možností využití a zájmů ochrany přírody a krajiny. Z důvodu značné koncentrace přírodních hodnot a požadavku na jejich zachování je třeba veškerou činnost na území Petrova posuzovat s ohledem na ochranu přírody i krajiny.

Plochy s nejvyšší prioritou ochrany jsou lokality Natura 2000 a prvky ÚSES. Do ploch s převažujícím zájmem ochrany přírody dále patří plochy lesní a plochy trvalých travních porostů. Zemědělskou výrobu na plochách zemědělských je nutno provozovat k přírodě šetrným způsobem – extenzivně.

Liniová a doprovodná zeleň má významnou funkci stabilizační a krajinotvornou a její podstatná část je evidována jako interakční prvky ÚSES. Vyskytuje se především v rámci ploch zemědělských (na orné půdě i na trvalých travních porostech), kde plní též protierozní a retenční funkci. Zeleň na plochách veřejných prostranství a v rámci zastavěných ploch plní komplex funkcí estetických, hygienických, rekreačních a krajinně-stabilizačních. V Petrově tak pomáhá začlenit zastavěné plochy do kontextu svého přírodně hodnotného okolí.

E.2) Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití

Územní plán ve znění změny č.1 vymezuje celkem 3 plochy změn v krajině:

Pozn.: význam zkratk navrženého využití viz. kapitola F.

Označení plochy	Navržené využití	Podmínky využití
K10	NZ	Změna stávající silnice na zemědělskou půdu – v případě realizace přeložky silnice II/104.
K18	ZS	Obnova a rozšíření bývalého sadu
K20	NP	Realizace nefunkčního úseku biokoridoru LBK 148.

E.3) Územní systém ekologické stability (ÚSES)

Hlavním cílem vytváření ÚSES je trvalé zajištění biodiverzity, biologické rozmanitosti, která je definována jako variabilita všech žijících organismů a jejich společenstev a zahrnuje rozmanitost v rámci druhů, mezi druhy a rozmanitost ekosystémů. Podstatou ÚSES je vymezení sítě přírodně blízkých ploch v minimálním rozsahu, který už nelze dále snižovat bez ohrožení ekologické stability a biologické rozmanitosti území. Vymezení, ochrana, případné doplnění chybějících částí této sítě je jedním z kroků trvale udržitelného využívání krajinného prostoru a jednou z nutných podmínek pro zajištění ekologické stability a biodiverzity. Tvorba územních systémů, zahrnující významné segmenty krajiny, rozhodujícím způsobem přispívá k naplňování celosvětové Úmluvy o biologické rozmanitosti, k níž Česká republika přistoupila v roce 1994.

Územní plán Petrova závazně vymezuje prvky územního systému ekologické stability a rozpracovává tak generel ÚSES do podrobnosti územního plánu. Naprostá většina prvků ÚSES je funkčních a jejich podrobné vymezení se v praxi dotýká především kategorizace objektů rodinné rekreace – které jsou pak zařazeny do IV. kategorie, tj. stavby s minimalizací dopadů na životní prostředí, kde jsou povoleny pouze udržovací práce.

Konkrétní hranice prvků ÚSES byly vymezeny s ohledem na podrobnost katastrální mapy tak, aby svými okraji nezasahovaly do zastavěných území, případně tak, aby sledovaly přilehlé hranice pozemků.

Nefunkční část ÚSES je zařazena do veřejně prospěšných opatření nestavební povahy.

E.3.1) Nadregionální prvky ÚSES

Nadregionální biokoridor v řešeném území sleduje tok Sázavy (severně od železnice) a prochází zejména prudkými zalesněnými svahy (obvykle lesy ochranné – na nepříznivých stanovištích). Do NRBK je vloženo několik LBC a nadregionální biocentrum Štěchovice (NRBC 2), z něhož však zasahuje do řešeného území pouze část.

Mimo řešené území prochází údolím Vltavy další NRBK, k němuž se připojuje NRBK procházející řešeným územím a z něhož se dále odpojuje RBK Zahořanským údolím.

Podstatná část území Petrova se nachází v ochranném pásmu NRBC 2 a nadregionálních biokoridorů.

Označení	Charakteristika	Ohrožení	Návrh opatření
NC 24-Štěchovice	Údolí Vltavy a Posázaví, žulová pahorkatina s acidofilní doubravou, reliktní bory, suťové lesy, teplomil. druhy na výslun. svazích	Rekreace, chatové osady, zavádění monokultur	V lese podpořit přirozenou druhovou skladbu dřevin, skalní partie bez zásahu, nerozšiřovat chatové osady
NK 59-Údolí Vltavy-Štěchovice	Strmé svahy se skalními výstupy nad řekou Sázavou, ochuzená dubohabřina s akátem, roklinové lesy s vodními toky	Intenzivní chatová rekreace, sukcese akátu, skládkování	Usměrnit chatovou rekreaci, kontrola černých skládek, likvidace AK

E.3.2) Regionální prvky ÚSES

Regionální biokoridor prochází v řešeném území údolím Zahořanského potoka, přilehlými skalními a zalesněnými svahy a lesním komplexem Ostřetiny. Je v něm vloženo několik LBC a mimo řešené území i RBC.

V souvislosti s výstavbou dálnice D3 bude třeba zvážit trasování RBK 55.

Označení	Charakteristika	Ohrožení	Návrh opatření
RK 1197-Zahořanský důl-Les u Radlíku	Údolí Zahořanského potoka a levostranného přítoku od Obory	Zavádění monokultur, nadměrná turistika, jízdy na koních a kolech	Zdravotní výběr
	Vrcholová partie Jílovského pásma, ochuzená doubrava se SM monokulturou	Zavádění monokultur	Neprovádět holoseče, podpořit přirozenou druhovou skladbu
	Vrcholová partie Jílovského pásma, ochuzená doubrava se SM monokulturou, údolí potoka, skalní výstupy nad silnicí	Zavádění monokultur	Podpořit přirozenou druhovou skladbu ve prospěch HB, DB, BK
RBK 55			

E.3.3) Lokální prvky ÚSES

Lokální biokoridor spojující lesní komplex Ostřetiny s Kozí Hůrkou u Bohulib je v krátkém úseku veden jako navržený. V souvislosti s výstavbou dálnice D3 je nutno uvažovat o jeho přeložení (LBK 148 - patrně přes sedlo u Kozí Hůrky). Mírnou změnu trasování lze v souvislosti s D3 očekávat i u LBK 142. Lokální biocentra jsou situována výhradně v lesních porostech, řada z nich je vložena do NRBK a RBK.

Označení	Charakteristika	Ohrožení	Návrh opatření
LBC 168	BC ve vrcholové partii Jílovského pásma, na plošině a svazích smrková monokultura a ochuzená doubrava	Zavádění monokultur	Podpořit přirozenou druhovou skladbu ve prospěch HB, DB, BK
LBC 169	BC ve vrcholové partii Jílovského pásma, na plošině a svazích smrková monokultura a ochuzená doubrava, potoční olšina	Zavádění monokultur	Neprovádět holoseče, podpořit přirozenou druhovou skladbu
LBC 170	BC ve vrcholové partii Jílovského pásma, smrková monokultura a ochuzená doubrava, skalní výstupy nad silnicí	Zavádění monokultur, chatové osady	Podpořit přirozenou druhovou skladbu ve prospěch HB, DB, BK
LBC 176	Strmé svahy se skalními výstupy nad řekou Sázavou, ochuzená dubohabřina s akátem	Intenzivní chatová rekreace, sukcese akátu, skládkování	Usměrnit chatovou rekreaci, kontrola černých skládek, likvidace AK
LBC 177	Roklinový les a prudké svahy na stráni nad Sázavou	Intenzivní chatová rekreace, sukcese akátu, skládkování	Usměrnit chatovou rekreaci, kontrola černých skládek, likvidace AK
LBC 180	Ochuzená černýšová dubohabřina s borovicí a na vrcholu "U obrázku" (446 m n.m.)	Zavádění monokultury BO	Podpořit přirozenou druhovou skladbu
LBK 142			
LBK 147	Plošina s svahy lesního komplexu Jílovského pásma, ochuzená dubohabřina a acid. doubrava se SM a BO monokulturou	Zavádění monokultur	Podpořit přirozenou druhovou skladbu, neprovádět těžbu holoseční
LBK 148	Okraje lesa - acidofilní doubrava, mezní porosty s xerothermní vegetací podél polních cest a komunikace, orná půda	Chatové osady, předpokládaná trasa dálnice D3, sukcese	Na orné doplnit pás TTP s dřevinami v š. 15 m

E.3.4) Interakční prvky

Vymezení interakční prvků bylo převzato z generelu ÚSES (především ty, které jsou vymezeny plošně) a upřesněno s ohledem na hranice pozemků či hranice zastavěného území. A dále byly do této kategorie s ohledem na jejich ochranu zařazeny prvky stávající liniové krajinné zeleně (především na plochách zemědělských – orné půdě a trvalých travních porostech), tj. meze, remízky, stromové aleje, keřové porosty (vymezeny s pomocí ortofotomapy a zpracovaných vlastních průzkumů).

Interakční prvky představují krajinné segmenty, které na lokální úrovni zprostředkovávají příznivé působení základních skladebných částí ÚSES (biocenter a biokoridorů) na okolní méně stabilní krajinu do větší vzdálenosti. Mimo to interakční prvky často umožňují trvalou existenci určitých druhů organismů, majících menší prostorové nároky (vedle řady druhů rostlin některé druhy hmyzu, drobných hlodavců, hmyzožravců, ptáků, obojživelníků atd.).

Aleje a další krajinná zeleň příznivě dotváří krajinný ráz tím, že zjemňují přechod mezi zastavěným a nezastavěným územím, vymezují krajinné celky a příznivě působí jako doprovodná zeleň podél liniových staveb a vodních toků.

E.4) Prostupnost krajiny

Krajinu v řešeném území lze v současné době považovat za poměrně dobře prostupnou. Základní směry a trasy jsou určeny morfologií terénu a polohou historicky vzniklých cest, které terén respektovaly. Terén předurčil i trasování turistických cest, které vedou údolím Sázavy a Zahořanského potoka, a dále přes kopce a plošiny v centrální části území. Je zde též několik spojníc mezi cestami v údolí na kopcích, ale jejich množství je díky prudkým svahům značně omezené.

Pro zvýšení prostupnosti krajiny a zejména pro existenci trasy vyhýbající se hlavnímu silničnímu tahu územím je vymezena pěší a cyklistická stezka v trase bývalé Plavecké cesty, která propojí Chlomek s Davlí.

E.5) Protierozní ochrana

Protierozní ochranu tvoří zejména prvky ÚSES, lesní porosty, trvalé travní porosty, meze a doprovodná zeleň. Velká část zemědělské půdy je v současnosti obhospodařována jako trvalé travní porosty, což je třeba nadále zachovávat – zejména ve svažitých územích. Řada lesních porostů je kategorií lesů ochranných – na nepříznivých stanovištích, tj. v prudkých svazích a stržích – což zajišťuje odpovídající management.

E.6) Vodní toky, plochy, zdroje a ochrana před povodněmi

Podél jižního okraje území obce teče řeka Sázava, do níž jsou zaústěny tři místní vodoteče. Severní okraj obce pak vyznačuje Zahořanský potok, do něhož jsou zaústěny dvě menší vodoteče. Potok ústí do řeky Vltavy, která teče západně od obce. Tímto směrem se též nachází soutok Sázavy s Vltavou. Středem obce ve zhruba východo-západním směru prochází rozvodnice mezi povodím Sázavy a Vltavy.

Vodní plochy jsou zastoupeny rybníčkem-požární nádrží v centru Petrova a sázavským rybníčkem při okraji Davle-Sázavy.

Obec Petrov je součástí 3. pásma hygienické ochrany zdroje pitné vody pro hlavní město Prahu v Praze-Podolí.

Katastrální území Sázava u Petrova je zranitelnou oblastí.

Část chatových osad v dolní části Zahořanského dolu byla zaplavena za povodní roku 2002. Záplavová území řeky Sázavy jsou díky strmosti údolí v němž řeka teče plošně zanedbatelná a dopad na stavby na území Petrova se nepředpokládá.

Návrh protipovodňových opatření se v řešeném území nepředpokládá.

E.7) Rekreace

Rekreační potenciál krajiny je velmi významný a jako takový je též poměrně intenzivně využíván. Na jedné straně jde o rekreační využití lesů v souvislosti s přílehlou obytnou a chatovou zástavbou (procházky, houbaření, dětské hry apod.), čili aktivity vázané především na místní obyvatele či chataře, kteří se vyznají v terénu. Na druhé straně je území Petrova vhodné pro provozování sportů v krajině jako je pěší turistika, cykloturistika a kanoistika. Pro tyto účely je zde vyznačena poměrně hustá síť turistických tras KČT, značená cyklotrasa a vodácká řeka Sázava. Nejčastějšími návštěvníky jsou obyvatelé Prahy a jejího zázemí, kteří se do Petrova za účelem rekreace dopravují nejčastěji o víkendech a to buď vlakem anebo automobilem.

K podpoře rekreace v krajině je v ÚP vymezena souběžná a pěší a cyklistická stezka z Davle přes Chlomek do Petrova (v trase bývalé Plavecké cesty – viz. kap. D.1.3 a D.1.4). Drobná zařízení sloužící rekreaci v krajině (vývěsky, tabule, přístřešky) je doporučeno umísťovat na pozemky veřejných prostranství. Zařízení a služby pro turisty lze umísťovat zejména v rámci smíšených obytných ploch venkovských a rekreačních.

E.8) Geologie, nerostné suroviny a poddolovaná území

E.8.1) Geologická stavba

Geologický podklad řešeného území je tvořen svrchnoproterozoickými horninami štěchovické skupiny. Tyto zde zastupují prachovce, břidlice a droby, které se střídají v různém poměru. Horniny skalního podloží jsou na povrchu místy pokryty kvartérními sedimenty – kamenitými a hlinitokamenitými deluvii, sprašemi a sprašovými hlínami a písčitymi štěrky.

E.8.2) Inženýrská geologie

Z důvodů existence složitých základových poměrů na území obce a v jeho okolí doporučuje Česká geologická služba v daném místě provést vždy před projektovanou novou výstavbou (koridor dálnice D3, přeložka silnice II/104, nové trasy el. vedení, kanalizace, vodovod) cíleně zaměřený podrobný inženýrsko-geologický průzkum stavbou dotčeného území.

E.8.3) Ložiska výhradní

Ident. č.	Subregistr	Č. ložiska	Název	Těžba	Organizace	Surovina	Nerost
312530009	B	3125300	Jílové u Prahy	dřívější hlubinná	DIAMO s.p., Stráž pod Ralskem	Zlatonosná ruda	Au-žilné, Au-ruda

E.8.4) Chráněná ložisková území

V případě realizace staveb a zařízení netěžebního charakteru uvnitř CHLÚ je nutno postupovat dle § 18 a 19 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon).

Identifikační číslo	Název	Surovina
12530002	Luka-Bohuliby	Zlatonosná ruda

E.8.5) Poddolovaná území

V řešeném území jsou evidována níže uvedená poddolovaná území. Jejich existence může mít vliv na stabilitu objektů na povrchu. Při poklese zásypu starých šachet dochází ke vzniku kuželovitých propadlin. Je nutné počítat i s nižší únosností haldoviny.

Při realizaci staveb na poddolovaném území je nutný expertní báňský posudek a doporučuje se postup podle ČSN 730039 Navrhování objektů na poddolovaném území.

Číslo	Název	Rozsah	Projevy	Rok
2150	Petrov u Prahy	system	pozůstatky dolu+rýžov.	2002
2168	Petrov u Prahy-Zahořanský potok	system		2002
2175	Luka pod Medníkem-Bohuliby	system	haldy+propad+ústí	2006
2178	Petrov u Prahy-Kamenná Vrata	system	haldy+propad+ústí	2002
2183	Petrov u Prahy-Ostřetina	system		1984
2203	Jílové u Prahy	system	haldy+propad+ústí	2006
4680	Petrov u Prahy-Bohuliby	system		2002

E.8.6) Sesuvy

Území náchylná k sesuvům nejsou v řešeném území evidována.

F) STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

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 se vychází z metodiky MINIS („Minimální standard pro digitální zpracování územních plánů v GIS“) verze 2.1 z června 2009; zpracovatelé: Poláček, Beneš, Poláčková.

Podmínky využití ploch jsou doplněny o dva regulativy překryvných funkcí.

VYMEZENÍ NĚKTERÝCH POJMŮ

Zastavěná plocha pozemku je součtem zastavěných ploch jednotlivých budov. Zastavěná plocha jednotlivé budovy je plocha půdorysného řezu budovy vymezená vnějším obvodem svislých konstrukcí v 1. nadzemním podlaží zvětšená o plochu všech vykonzolovaných prvků umístěných níže než 3m nad terénem nebo přesahující přes vnější obvod svislé konstrukce více než 1,2 m. Do zastavěné plochy pozemku se nezapočítávají zpevněné plochy (komunikace a nádvoří na stavebním pozemku), prvky drobné architektury (pergoly, altány, apod.), a bazény.

Koeficient zastavění pozemku je podíl maximální přípustné zastavěné plochy pozemku a rozlohy stavebního pozemku, vyjádřený v procentech.

Koeficient zeleně určuje minimální rozsah nízké i vysoké zeleně v rámci stavebního pozemku (nikoliv veřejné zeleně nebo veřejných prostranství), vyjádřený v procentech celkové rozlohy stavebního pozemku.

Rozsah zpevněných ploch pozemku je vše, co překračuje součet koeficientu zastavění pozemku a koeficient zeleně. V případě, že pro danou plochu není stanoven koeficient zeleně, činí rozsah zpevněných ploch pozemku max. 50 % jeho rozlohy. Do zpevněných ploch pozemku se započítávají komunikace, zpevněné úseky nádvoří, okapové chodníčky, bazény, altány a další prvky drobné architektury, zahradní skleníky, pergoly nad dlážděnou plochou a zpevněná venkovní parkovací stání vozidel.

Malá ubytovací zařízení jsou stavby pro přechodné ubytování do 20 lůžek.

Maloobchodní zařízení je prodejní jednotka sloužící k přímému prodeji spotřebiteli.

Nerušící výroba (ve smyslu znění zák. č. 17/1992 Sb., o životním prostředí) je výroba, která svým provozováním, výrobním a technickým zařízením nenarušuje negativními účinky a vlivy provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršuje životní prostředí souvisejícího území nad přípustnou mírou.

Drobná nerušící výroba je malosériová nerušící výroba, která svým charakterem a kapacitou neklade zvýšené nároky na dopravní zátěž.

Nerušící služby (ve smyslu znění zák. č. 17/1992 Sb., o životním prostředí) jsou služby, které svým provozováním, výrobním a technickým zařízením nenarušují negativní účinky a vlivy provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršují životní prostředí souvisejícího území nad přípustnou mírou.

Komerční občanská vybavenost zahrnuje ubytovací zařízení, zařízení pro veřejné stravování apod.

Drobná občanská vybavenost (komerční i nekomerční) zahrnuje zařízení, aktivity či služby provozované živnostníky, anebo firmami či organizacemi do 5 zaměstnanců.

PLOCHY BYDLENÍ

BI Bydlení v rodinných domech – příměstské

Hlavní využití

- pozemky staveb pro bydlení – rodinné domy izolované
- oplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou
- veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně, s prvky drobné architektury (sochy, altány, kašny), mobiliářem (lavičky, odpadkové koše) a veřejným osvětlením

Přípustné využití

- pozemky staveb drobné občanské vybavenosti (maloobchodní zařízení, nerušící služby), které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména místním obyvatelům
- dětská hřiště, plochy sportovišť
- nezbytná související technická vybavenost

Podmínky

- přípustná zařízení, vybavení a služby jsou lokálního významu a jsou umístěny společně na parcele se stavbou pro bydlení, anebo jsou její stavební součástí
- výstavba v ploše Z8 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 staveb
- pro realizaci staveb v plochách Z14 a Z1-3 je nutný expertní báňský posudek a doporučuje se postup podle ČSN 730039 „Navrhování objektů na poddolovaném území“
- Podmínkou výstavby v rozvojových plochách je zajištění zásobování pitnou vodou a likvidace odpadních vod v souladu s platnými předpisy
- výstavba v ploše Z1-2 je podmíněna prokázáním splnění hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb. ve vztahu k hluku ze silnice II/104 v rámci projektové přípravy staveb
- výstavba v ploše Z1-12 je podmíněna umístěním staveb pro bydlení tak, aby byly splněny hygienické limity hluku dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb. ve vztahu k hluku ze silnice II/104 v rámci projektové přípravy staveb
- všechny stavby, vyžadující likvidaci odpadních vod, musí být napojeny na veřejnou kanalizaci odpovídající kapacity zakončené stejně kapacitní ČOV, s výjimkou ploch, které nemohou splnit uvedenou podmínku a kde je možno zachovat stávající řešení (plochy Z11, Z13, Z14 a Z1-3 Bohuliby)
- podmínkou výstavby v rozvojové ploše Z6a je napojení na ČOV Petrov o stávající kapacitě 500 EO, stejná podmínka platí pro zastavěné území sídla Petrov
- podmínkou výstavby v rozvojových plochách s výjimkou ploch Z6a, Z11, Z13, Z14 a Z1-3 je intenzifikace ČOV Petrov, resp. napojení na ČOV Petrov je možné až po jejím zkapacitnění

Nepřípustné využití

- nové bytové domy a řadové rodinné domy
- nové stavby pro rodinnou rekreaci
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- hmotové a měřítkové připodobnění k objektům stávající venkovské zástavby
- koeficient zastavění pozemku max. 30%

- koeficient zeleně min. 50%
- nově realizované domy v prolukách stávající zástavby budou dodržovat již založené uliční čáry a výškovou hladinu stávající zástavby
- minimální velikost stavebního pozemku u nové zástavby je 800 m²
- maximální hladina zástavby: dvě nadzemní podlaží a podkroví, jedno podzemní podlaží
- maximální výška rodinných domů je 9 m
- pro plochu Z14 (Bohuliby) platí maximální podlažnost jedno nadzemní podlaží a podkroví, popřípadě dvě nadzemní podlaží
- tvarové řešení střech bude vycházet z jednoduchých stavebních forem
- v zastavitelné ploše Z5 je přípustný pouze 1 rodinný dům
- Podmínkou výstavby v ploše Z1-3 je vhodné začlenění do kompozice místní části Bohulib, minimalizace terénních úprav a nenarušení místního krajinného rázu
- Podmínka max. podlažnosti 1NP+P nebo 2NP pro plochu Z14 v Bohulibech se doplňuje i pro plochu Z1-3
- V zastavitelné ploše Z1-2 je přípustná výstavba pouze 1 rodinného domu o maximální zastavěné ploše 250 m²

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

SV Plochy smíšené – venkovské

Hlavní využití

- stavby pro bydlení
- objekty občanského vybavení
- maloobchodní zařízení, nerušící služby, administrativa
- veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně, s prvky drobné architektury (sochy, altánky, kašny), mobiliářem (lavičky, odpadkové koše) a veřejným osvětlením
- oplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou

Přípustné využití

- chovatelské a pěstitelské zázemí samozásobovacího charakteru
- stávající objekty rodinné rekreace
- malá ubytovací zařízení
- stavby a zařízení pro drobnou nerušící výrobu
- dětská hřiště, plochy sportovišť
- nezbytná související technická vybavenost

Podmínky

- výstavba v ploše Z8 je podmíněna vyhodnocením možného ovlivnění zástavby v ploše Z8 hlukem ze silnice II/104 za účelem dodržení hygienických limitů hluku dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb.

Nepřípustné využití

- stavby a zařízení, které svým provozováním, včetně související dopravní obsluhy a technických zařízení, narušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a snižují kvalitu prostředí souvisejícího území
- nové stavby pro rodinnou rekreaci
- jakékoli podnikatelské aktivity, které nadměrně zvýší intenzitu dopravy na komunikacích uvnitř zastavěného území
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- koeficient zastavění pozemku : max. 50 %, přičemž se toto týká i přístaveb stávajících budov a areálů. Při přístavbách bude koeficient zahrnovat součet zastavění pozemku stávajícími i novými stavbami.
- u přestaveb, dostaveb a novostaveb je nutné respektovat původní půdorys domů, tvary střech a celkový charakter zástavby, tj. zejména kompoziční a hmotové řešení, barevnost a použité materiály
- nově realizované domy v prolukách stávající zástavby budou dodržovat již založené uliční čáry a výškovou hladinu stávající zástavby
- minimální velikost stavebního pozemku u nové zástavby je 800 m²
- maximální hladina zástavby: dvě nadzemní podlaží a podkroví, jedno podzemní podlaží
- tvarové řešení střech bude vycházet z jednoduchých stavebních forem, vyloučeny jsou členité střechy s množstvím vikýřů

SK Drobná výroba a služby, doplňkové bydlení

Hlavní využití

- pozemky staveb pro nerušící výrobu (lehký průmysl, řemeslná výroba)
- výrobní, nevýrobní a servisní nerušící služby
- zemědělská výroba
- sklady, skladovací plochy a provozy
- pozemky staveb pro občanské vybavení sloužící pro veřejnou správu, vzdělávání a výchovu, sociální služby, zdravotnictví, kulturu, ochranu obyvatelstva apod.

Přípustné využití

- služební byt, či byt majitelů
- pozemky provozů pro zpracování zemědělských a lesních produktů
- související administrativní a stravovací zařízení
- nezbytná související dopravní a technická vybavenost (zásobování, parkování)
- plochy zeleně

Podmínky

- vliv činností provozovaných na těchto plochách, včetně související dopravní obsluhy, nesmí narušit užívání staveb a zařízení ve svém okolí (zejména staveb pro bydlení) a nesmí snižovat kvalitu prostředí v navazujícím území
- všechny stavby, vyžadující likvidaci odpadních vod, musí být napojeny na veřejnou kanalizaci odpovídající kapacity zakončené stejně kapacitní ČOV“, podmínkou výstavby v rozvojové ploše Z2a a Z2b je intenzifikace ČOV Petrov, resp. napojení na ČOV Petrov je možné až po jejím zkapacitnění

Nepřípustné využití

- stavby a zařízení, které svým provozem, včetně související dopravní obsluhy a technických zařízení, narušují užívání staveb ve svém okolí (zejména staveb pro bydlení) a snižují kvalitu prostředí v navazujícím území
- plochy a zařízení, které by byly zdrojem nebezpečných odpadů
- plochy, stavby a zařízení s negativním dopadem na vodní zdroje
- samostatné stavby pro bydlení
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména výroba průmyslového charakteru, skladová činnost apod.

Podmínky prostorového uspořádání

- hmotové a měřítkové připodobnění k objektům stávající venkovské zástavby (hospodářské dvory, stodoly apod.)

- koeficient zastavění pozemku max. 50%
- koeficient zeleně min. 30%
- maximální hladina zástavby: dvě nadzemní podlaží, popřípadě jedno nadzemní podlaží a podkroví, jedno podzemní podlaží
- tvarově jednoduché řešení střech
- u plochy přestavby P3 nedošlo s orgánem ochrany přírody, Městským úřadem Černošice, k dohodě o podmínkách ochrany krajinného rázu, proto je k umístování a povolování staveb, jakož i jiných činnostem, které by mohly snížit nebo změnit krajinný ráz, nezbytný souhlas orgánu ochrany přírody podle § 12 odst. 2 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů

SR Plochy smíšené obytné – rekreační (zóna A)

Hlavní využití

- pozemky staveb pro bydlení – rodinné domy izolované
- pozemky staveb pro rodinnou rekreaci (chaty, chatové osady)
- oplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou, sady
- veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně, s prvky drobné architektury (sochy, altánky, kašny), mobiliářem (lavičky, odpadkové koše) a veřejným osvětlením

Přípustné využití

- pozemky staveb drobné občanské vybavenosti (maloobchodní zařízení, nerušící služby), které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména místním obyvatelům
- chovatelské a pěstitelské zázemí samozásobovacího charakteru
- dětská hřiště, plochy sportovišť
- nezbytná související technická vybavenost

Podmínky

- stavby pro rodinnou rekreaci je možno přestavět (rekolaudovat) na stavby pro bydlení či nahradit novou stavbou pro bydlení v případě, že se nacházejí na pozemku o velikosti min. 500 m², u kterého je zároveň kratší strana pozemku větší než 15 m, a pro který je zajištěn příjezd po místní komunikaci o šířce uličního prostoru (šířce pozemku komunikace) min. 5,5 m
- stávající stavební pozemky rodinných domů i staveb pro rodinnou rekreaci lze dělit za předpokladu, že každý ze vzniklých pozemků splňuje požadavky na dopravní dostupnost, připojení na technické vybavení a velikost každého z vzniklých pozemků splňuje požadavek na minimální výměru
- přípustná zařízení, vybavení a služby jsou lokálního významu a jsou umístěny společně na parcele se stavbou pro bydlení, anebo jsou její stavební součástí
- pro možnost rekolaudace staveb na stavby pro bydlení je podmínkou možnost budoucího napojení staveb na technickou infrastrukturu, zejména vodohospodářské sítě

Nepřípustné využití

- bytové domy, řadové domy včetně dvojdomů
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- hmotové a měřítkové připodobnění k objektům okolní zástavby
- koeficient zastavění pozemku max. 30%
- koeficient zeleně min. 70%; preference vysoké zeleně (stromy)

- minimální velikost nově oddělovaného stavebního pozemku je 1000 m²
- maximální hladina zástavby: jedno nadzemní podlaží a podkroví, jedno podzemní podlaží

PLOCHY REKREACE

RI Rekrece individuální (zóna B)

Hlavní využití

- stávající pozemky staveb pro rodinnou rekreaci (chaty, chatové osady)
- oplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou
- sady
- veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně, s prvky drobné architektury (sochy, altánky, kašny), mobiliářem (lavičky, odpadkové koše) a veřejným osvětlením

Přípustné využití

- na volných pozemcích v ploše RI o velikosti min. 500 m², u kterých je zároveň kratší strana pozemku delší než 15 m, je možno umístit nové stavby pro rodinnou rekreaci; stávající pozemky však není možno pro tento účel dále dělit
- pozemky stávajících staveb pro bydlení
- chovatelské a pěstitelské zázemí samozásobovacího charakteru
- dětská hřiště, plochy drobných sportovišť
- nezbytná související technická vybavenost

Podmínky

- možné jsou pouze dílčí úpravy a drobné přístavby, nezvyšující kapacitu (verandy apod.) a úpravy zlepšující ekologické parametry (domovní ČOV, elektrické vytápění, zařízení pro sběr odpadu apod.)
- V zastavitelné ploše Z1-11 lze umístit pouze jednu stavbu pro rodinnou rekreaci se zastavěnou plochou do 150m²

Nepřípustné využití

- jakákoli nová výstavba (kromě přípustného využití)
- přístavby či přestavby, která zvyšují kapacitu stávajících objektů
- přestavba (rekolaudace) staveb pro rodinnou rekreaci na stavby pro bydlení
- nahrazení stavby pro rodinnou rekreaci stavbou pro bydlení
- terénní úpravy (vyjma nezbytných zabezpečovacích prací)
- provozování činností s negativním dopadem na životní prostředí (zejména rušení klidu v lese)
- vjezd a parkování motorových vozidel na lesních pozemcích
- činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- koeficient zástavění pozemku max. 15%
- koeficient zeleně min. 70%; preference vysoké zeleně (stromy)
- maximální hladina zástavby: jedno nadzemní podlaží a podkroví, jedno podzemní podlaží
- na ploše Z13 lze umístit pouze jednu stavbu pro rodinnou rekreaci se zastavěnou plochou do 150 m²

RU Rekreační individuální – stavební uzávěra (zóna C)

Hlavní využití

- pozemky staveb pro rodinnou rekreaci (chaty na lesních pozemcích, anebo v dopravně nedostupných polohách)

Přípustné využití

- stávající zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou
- stávající technická vybavenost
- stávající komunikace, pěší a cyklistické cesty

Podmínky

- využití „stávající zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou“ je přípustné pouze mimo lesní pozemky
- povoleny jsou udržovací práce
- úpravy zlepšující ekologické parametry (domovní ČOV, ekologicky výhodnější vytápění apod.) – jsou povoleny pouze mimo lesní pozemky
- k chatám, které jsou obklopeny lesem je možný přístup pouze pěšky, anebo na kole po stávajících přístupových cestách
- minimalizace veškerých dopadů na životní prostředí

Nepřípustné využití

- jakákoli nová výstavba
- jakékoli přístavby či přestavby
- jakékoli terénní úpravy
- oplocení staveb obklopených lesními pozemky
- budování nových přístupových cest a rozšiřování těch stávajících
- provozování činností s negativním dopadem na životní prostředí (zejména rušení klidu v lese)
- vjezd a parkování motorových vozidel na lesních pozemcích
- činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

OV Občanské vybavení – veřejná infrastruktura

Hlavní využití

- pozemky staveb pro nekomerční občanské vybavení sloužící pro veřejnou správu, vzdělávání a výchovu, sociální služby, zdravotnictví, kulturu, ochranu obyvatelstva apod.
- veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně s prvky drobné architektury (sochy, altánky, kašny) a mobiliářem (lavičky, odpadkové koše)

Přípustné využití

- doplňková komerční občanská vybavenost, sloužící potřebám místních obyvatel
- nezbytná související dopravní a technická vybavenost (zásobování, parkování)

Podmínečně přípustné využití

- výstavba předškolních zařízení v lokalitě Z1-14 s podmínkou specifikace hlukové zátěže od silnice II/104 a prokázáním splnění hygienických limitů hluku dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb. jako u obytné zástavby ve vztahu k hluku ze silnice II/104 v rámci projektové přípravy staveb

Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- maximální hladina zástavby: dvě nadzemní podlaží a podkroví, jedno podzemní podlaží

OS Občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení

Hlavní využití

- pozemky staveb pro tělovýchovu a sport, otevřená sportoviště a hřiště
- sportovní zázemí (šatny, WC, klubovny)
- veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně s prvky drobné architektury (sochy, altánky, kašny) a mobiliářem (lavičky, odpadkové koše)
- veřejná zeleň

Přípustné využití

- jezdecký areál, parkur včetně stájí (mimo závodiště)
- doplňková drobná komerční občanská vybavenost
- související technická vybavenost (zařízení pro provoz a údržbu)
- nezbytná související dopravní vybavenost (zásobování, parkování)

Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- maximální hladina zástavby : jedno nadzemní podlaží a podkroví
 - plochy pro sport musí být doplněny doprovodnou a izolační zelení
- u plochy přestavby P4 nedošlo s orgánem ochrany přírody, Městským úřadem Černošice, k dohodě o podmínkách ochrany krajinného rázu, proto je k umístování a povolování staveb, jakož i jiných činnostem, které by mohly snížit nebo změnit krajinný ráz, nezbytný souhlas orgánu ochrany přírody podle § 12 odst. 2 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

VZ Zemědělská výroba

Hlavní využití

- pozemky staveb pro zemědělskou výrobu
- drobná skladovací zařízení, zařízení pro skladování zemědělských a se zemědělstvím souvisejících produktů (sklizeň, krmivo, stelivo, hnojivo, agrochemikálie apod.)

Přípustné využití

- pozemky provozů pro zpracování zemědělských a lesních produktů
- služební byt, byt majitelů
- nezbytná související dopravní a technická vybavenost (zásobování, parkování)
- plochy zeleně

Nepřípustné využití

- plochy, stavby a zařízení, které by byly zdrojem nebezpečných odpadů
- plochy, stavby a zařízení s negativním dopadem na vodní zdroje
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- hmotové a měřítkové připodobnění k objektům stávající venkovské zástavby
- koeficient zastavění pozemku max. 50%
- koeficient zeleně min. 20%

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

TI Technická infrastruktura

Hlavní využití

- areály technické infrastruktury
- zařízení na sítích technické infrastruktury
- plochy související dopravní infrastruktury

Přípustné využití

- plochy zeleně

Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- stavební a technické řešení staveb bude respektovat okolní zastavěná i krajinná území

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

DS Dopravní infrastruktura – silniční

Hlavní využití

- pozemky dálnic, rychlostních komunikací, silnic I., II. a III. třídy včetně součástí komunikací (náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty apod.)
- místní komunikace s vyšší intenzitou dopravy, zejména nákladní (sloužící např. obsluze zemědělských a průmyslových areálů či skladů)
- pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení (např. autobusové zastávky, odstavná stání pro autobusy)
- odstavné a parkovací plochy

Přípustné využití

- chodníky, cyklostezky, hipostezky
- veřejné osvětlení
- krajinná zeleň liniová a doprovodná

Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- hlavním dopravním módem je automobilová doprava, které se musí přizpůsobit ostatní druhy dopravy
- silnice v otevřené krajině budou alespoň jednostranně ozeleněny dřevinami

DZ Dopravní infrastruktura – drážní

Hlavní využití

- plochy železnice – obvod dráhy

- související plochy naspů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejišť apod.
- související pozemky zařízení pro drážní dopravu (stanice, zastávky, nástupiště a přístupové cesty, provozní budovy, depa, opravny, správní budovy)

Přípustné využití

- nezbytná související dopravní a technická vybavenost
- protihluková opatření a doprovodné krajinné úpravy
- stavby a opatření zabezpečující ochranu přírody a krajiny, zejména trasování prvků ÚSES

Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- hlavním dopravním módem je železniční doprava, které se musí přizpůsobit ostatní druhy dopravy

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

PV Veřejná prostranství

Hlavní využití

- náměstí, náves, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň a další prostory přístupné bez omezení
- místní komunikace
- pěší a cyklistické cesty, hipostezky
- účelové komunikace (lesní a polní cesty)

Přípustné využití

- veřejná parkovací stání
- zastávky autobusu
- prvky drobné architektury (sochy, altánky, kašny) a mobiliář (lavičky, odpadkové koše)
- veřejné osvětlení
- telefonní budky, prodejní stánky, informační kiosky
- drobná dětská hřiště
- místa pro třídění odpadu v mobilních nádobách
- prvky místních informačních systémů
- strouhy na povrchovou a drenážní vodu

Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- Nově vymezované plochy veřejných prostranství budou splňovat požadavky na jeho šířku, stanovené v §22 Vyhlášky č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území : nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m ; při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit na 6,5 m ;
- u ploch SR (plochy smíšené – obytné – rekreační (zóna A) lze upravit šířku veřejného prostranství na 5,5 m.

PLOCHY ZELENĚ

ZV Zeleň veřejná

Hlavní využití

- významné plochy veřejně přístupné zeleně v sídlech, obvykle parkově upravené

- izolační zeleň v sídle, která je krajinářsky zakomponovaná do okolní zástavby a soukromé zeleně

Přípustné využití

- pěší a cyklistické stezky, hipostezky
- zklidněné místní komunikace
- drobná dětská hřiště
- vodní plochy
- veřejné osvětlení
- prvky drobné architektury (sochy, altánky, kašny) a mobiliář (lavičky, odpadkové koše)
- mobiliář pro rekreaci a relaxaci

Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- minimalizace zpevněných ploch

ZS Zeleň soukromá – zahrady a sady

Hlavní využití

- plochy soukromé zeleně, zpravidla oplocené (zahrady, sady, zahradnictví)

Přípustné využití

- na pozemku lze umístit jednu stavbu do 12 m² zastavěné plochy v souladu s §103 odst. 1 písm. a) bod 1 stavebního zákona, sloužící pro uskladnění zahradního náčiní

Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- minimalizace zpevněných ploch
- preference vysoké zeleně (stromy)

ZO Zeleň ochranná a izolační

Hlavní využití

- liniová, doprovodná a izolační zeleň v sídle, která je krajinářsky zakomponovaná do území
- ozelenění svahů a naspů dopravních staveb

Přípustné využití

- pěší a cyklistické stezky, hipostezky
- veřejné osvětlení

Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- minimalizace zpevněných ploch
- preference vysoké zeleně (stromy)

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

W Plochy vodní a vodohospodářské

Hlavní využití

- pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití (viz. vyhl. 501/2006 Sb.)

Přípustné využití

- doprovodná zeleň – břehové porosty
- nezbytné vodohospodářské stavby a zařízení

Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- minimalizace zpevněných ploch
- doprovodná zeleň podél toku

PLOCHY LESNÍ

NL Pozemky plnicí funkci lesa

Hlavní využití

- lesní produkce na pozemcích určených k plnění funkce lesa
- zvláště chráněná území přírody, pozemky smluvně chráněné
- prvky ÚSES a související přírodně cenné pozemky (např. interakční prvky)

Přípustné využití

- stavby a zařízení pro lesní hospodářství – v souladu s §18, odst. 5 stavebního zákona
- související dopravní a technická infrastruktura (pouze ke stavbám a zařízením pro lesní hospodářství)
- účelové komunikace, pěší a cyklistické stezky, hipostezky – pouze v mezích stávajících cest
- drobné vodní plochy

Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- minimalizace zpevněných ploch

PLOCHY PŘÍRODNÍ

NP Plochy přírodní

Hlavní využití

- zvláště chráněná území přírody, pozemky smluvně chráněné
- prvky ÚSES a související přírodně cenné pozemky (např. interakční prvky)
- prvky a plochy významné krajinné zeleně (meze, aleje), významné krajinné prvky

Přípustné využití

- vodní plochy
- ostatní plochy nezastavěného území, které nejsou hospodářsky využitelné a lze je proto ponechat přirozenému vývoji
- výjimečně: související dopravní a technická infrastruktura (viz §16 vyhl. 501/2006 Sb.)

- pěší, cyklistické stezky a hipostezky v nezbytném rozsahu

Nepřípustné využití

- veškeré další stavby
- činnosti, které jsou v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny

Podmínky prostorového uspořádání

- cesty v otevřené krajině budou alespoň jednostranně ozeleněny dřevinami

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

NZ Plochy zemědělské – orná půda

Hlavní využití

- zemědělská produkce na zemědělském půdním fondu

Přípustné využití

- stavby, zařízení a opatření nezbytné pro obhospodařování zemědělské půdy v nezastavěném území, pro pastevectví apod. (např. přístřešky pro dobytek) v souladu s §18, odst. 5 stavebního zákona
- související dopravní a technická infrastruktura (např. polní cesty, závlahy, odvodnění)
- účelové komunikace, pěší a cyklistické stezky, hipostezky
- doprovodná zeleň podél cest
- oplocení pozemků v ploše Z1-13

Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím včetně areálů zemědělské výroby

Podmínky prostorového uspořádání

- cesty v otevřené krajině budou alespoň jednostranně ozeleněny dřevinami
- minimalizace zpevněných ploch

NS Plochy smíšené nezastavěného území

Hlavní využití

- zemědělská produkce na zemědělském půdním fondu, která nevyžaduje zornění (louky a pastviny)
- prvky a plochy významné krajinné zeleně (meze, aleje), významné krajinné prvky
- plochy, v nichž lze obecně těžko oddělit lesní, vodní a jiné typy přírodních ploch

Přípustné využití

- stavby, zařízení a opatření nezbytné pro obhospodařování zemědělské půdy v nezastavěném území, pro pastevectví apod. (např. přístřešky pro dobytek) v souladu s §18, odst. 5 stavebního zákona
- související dopravní a technická infrastruktura (např. polní cesty, závlahy, odvodnění)
- účelové komunikace, pěší a cyklistické stezky, hipostezky
- doprovodná zeleň podél cest

Podmínky

- způsob využití musí umožnit dlouhodobé udržení trvalého travního porostu (tj. půdu nelze zorat, ale ani nechat zcela napospas přirozené sukcesi)

Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím včetně areálů zemědělské výroby

Podmínky prostorového uspořádání

- cesty v otevřené krajině budou alespoň jednostranně ozeleněny dřevinami
- minimalizace zpevněných ploch

REGULATIVY PŘEKRYVNÝCH FUNKCÍ

Plochy ÚSES

- veškeré záměry v těchto vymezených plochách jsou vázány na souhlas orgánu ochrany přírody.

Hlavní využití

- plocha přírodní zajišťující podmínky pro ochranu přírody a krajiny

Přípustné využití

- ochrana přírody a krajiny

Podmíněně přípustné využití

- plochy biocenter: lesní plochy pouze v případě, že se jedná o lesní biocentra a lesy s přirozenou skladbou dřevin
- plochy biokoridorů: lesní plochy pouze v případě, že se jedná o lesní biokoridory
- dopravní a technická infrastruktura pouze v případě, že prokazatelně neexistuje alternativní řešení

Nepřípustné využití

- ostatní způsoby využití

Plochy zástavby na lesních pozemcích a pozemky, u kterých lze žádat o vynětí z PUPFL

Hlavní využití

- stabilizované plochy typu SR, RI, RU, SV, BI, PV, ZS, které se nacházejí na lesních pozemcích (PUPFL)

Přípustné využití

- u pozemků s touto překryvnou funkcí lze žádat o trvalé odnětí z plnění funkce lesa

Podmínky

- základním předpokladem jakéhokoli jiného využití než využití stávajícího je změna druhu celého pozemku, tzn. trvalé odnětí plnění funkce lesa

Nepřípustné využití

- stavební úpravy, přístavby, přestavby, terénní úpravy, oplocení
- provozování činností, které jsou v rozporu s hospodařením v lese a ochrannou přírody

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

DS-K Koridor pro umístění dopravní stavby nadmístního významu - překryvná funkce

▪ Dopravní stavba D005 – Koridor dálnice D3: úsek Jesenice – hranice kraje, je vymezen pro stavbu hlavní, tedy dálnice D3 a v současnosti známé stavby vedlejší, zejména přeložky silnic nižších tříd a D069 dle ZÚR Stř. kraje, a to včetně veškerých souvisejících terénních úprav, souvisejících staveb a zařízení dopravní a technické infrastruktury, přeložek inženýrských sítí, protihlukových a retenčních opatření a izolační zeleně

- Podmínky pro koridor dopravní stavby D005:

- Umístování jakýchkoliv staveb trvalého charakteru, které neodpovídají záměru uvedené stavby, do doby realizace stavby D005 je nepřípustné
- Podmínky pro koridor dopravní stavby D069:
- Umístování jakýchkoliv staveb, které by mohly podstatně ztížit nebo znemožnit realizaci dopravní stavby D069, je nepřípustné (s výjimkou oplocení a staveb dočasných)
- Podmínky pro umístění přeložky silnice II/104:
- Pro následné řízení bude specifikována hluková zátěž.
- Prokázání splnění hygienických limitů hluku ze silniční dopravy u nejbližší stávající obytné zástavby i nově navržené obytné zástavby v zastavitelných plochách lokalit Z1-2, Z1-12 a Z1-14.

Přípustné využití

- Stavby dopravní a technické infrastruktury jako vedlejší stavby (§ 2 odst. 9 stavebního zákona) k veřejně prospěšným stavbám nadmístního významu vymezeným v ZÚR Středočeského kraje ve všech dotčených plochách s rozdílným způsobem využití, a to i v nezastavěném území.

G) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

G.1) Veřejně prospěšné stavby, pro které lze vyvlastnit

Plochy a koridory veřejně prospěšných staveb s možností vyvlastnění (dle §170 stavebního zákona):

Označení	Popis VPS
Dopravní infrastruktura	
WD1	Dopravní stavba D005 – Koridor dálnice D3: úsek Jesenice – hranice kraje, včetně všech součástí a příslušenství a všech vyvolaných staveb a staveb souvisejících nezbytných pro zajištění výstavby a řádné užívání stavby. KN Petrov u Prahy
WD2	Přeložka silnice II/104 a navazující úpravy křižovatek a výstavba chodníku (Koridor přeložky silnice II/104 - koridor pro umístění dopravní stavby VPS: D069 dle 1. aktualizace ZÚR); nutno koordinovat s řešením navrženého úseku cyklostezky – WD14, eventuelně s územní studií US2. KN Petrov u Prahy: 538, 532/2, 532/1, 518/1, 518/2, 522, 1/3, 525/1, 525/7, 1/8, 1/16, 1/15, 1/2, 9/2, 9/6, 9/1, 581, 516/3, 516/177, 516/114, 516/7, 516/6, 491/1, 462, 463
WD4	Úsek místní sběrné komunikace do Nových Chodů KN Petrov u Prahy: 50/11, 50/10, 56/2, 56/1
WD5	Rozšíření a rekonstrukce místní komunikace – Petrov, ul. Na Vinicích KN Petrov u Prahy: 35/4, 35/1, 100/26, 100/26, 100/20, 100/1, 621/1, 35/3, 56/1
WD6	Rozšíření a rekonstrukce místní komunikace – ulice Na Vinicích a Vojtova KN Petrov u Prahy: 56/1, 621/1, 58/3, 67/3, 58/4, 67/1, 67/4, 67/5, 58/2, 67/12, 67/11,
WD7	Rozšíření a rekonstrukce místní komunikace – V Nových chodech KN Petrov u Prahy: 100/1, 100/24, 99, 68/4
WD8	Vypuštěno
WD9	Rozšíření a rekonstrukce místní komunikace z Petrova na Chlomek KN: 56/1, 58/2, 621/1, 621/2
WD10	Rozšíření a rekonstrukce místní komunikace – Na Chlomku KN Petrov u Prahy: 61/19, 621/12, 621/13 KN Sázava: 140/5
WD11	Přeložka místní obslužné komunikace v souvislosti s přeložkou silnice II/104 KN Petrov u Prahy: 518/1, 518/2, 522, 525/1
WD12	Úsek místní obslužné komunikace ke hřišti u centra Petrova KN Petrov u Prahy: 1/16
WD13	Úsek místní obslužné komunikace poblíž centra Petrova

	KN Petrov u Prahy: 143/18, 143/11, 143/12, 143/17
WD14	Úsek cyklostezky – Petrov, U Ručiček (koordinovat s řešením přilehlé křižovatky – WD2) KN Petrov u Prahy: 143/8, 143/16, 144/2, 163/1, 163/15, 163/7, 163/16
WD15	Rekonstrukce místní komunikace u zemědělského areálu KN Petrov u Prahy: 163/17, 163/9, 459/5, 592/6
WD16	Rozšíření a rekonstrukce místní komunikace – Petrov, ul. Plavecká cesta KN Petrov u Prahy: 176/1, 602
WD17	Vypuštěno
WD18	Vypuštěno
WD19	Rozšíření a rekonstrukce místní komunikace – z Chlomku k osadě Pijavky KN Sázava: 140/172, 124, 140/143, 140/156, 141/1, 140/173, 141/2, 141/3, 140/79, 140/174, 140/203, 140/58, 140/34, 147, 140/84, 140/86, 140/97, 140/114, 140/91, 140/32, 140/92, 148/1, 244/1, 166, 148/2, 148/4, 148/3
WD20	Vymezení místní komunikace v KN dle stávajícího stavu – osada Úsvit KN Petrov u Prahy
WD22	Vymezení místní komunikace v KN dle stávajícího stavu a její rekonstrukce – k části osady Pijavky KN Petrov u Prahy: 87/1, 86/1, 621/11 KN Sázava: 151/22
WD23	Vymezení místní komunikace v KN dle stávajícího stavu – osada Úsvit KN Petrov u Prahy: 86/2, 83/12
WD24	vypuštěno
WD25	Úsek místní komunikace a souběžné pěší a cyklistické stezky přes vrch Chlomku KN Petrov u Prahy: 56/17, 56/1
WD27	Vypuštěno
WD28	Vypuštěno
WD29	Veřejné prostranství s úsekem místních komunikací v Bohulibech KN Petrov u Prahy: 278/8, 276/4, 626/1, 277, 606, 637
WD30	Vymezení místní komunikace v KN dle stávajícího stavu – Bohuliby západ KN Petrov u Prahy: 222/1, 226/7, st.43
WD31	Vymezení místní komunikace v KN dle stávajícího stavu – Bohuliby, osada Na Dolích KN Petrov u Prahy: 223/19, 223/24
WD32	Vymezení místní komunikace v KN dle stávajícího stavu – Bohuliby východ KN Petrov u Prahy: 282, 278/1
WD33	vypuštěno

WD34	Vypuštěno
WD35	Vymezení místní komunikace v KN dle stávajícího stavu – osada Za Potokem KN Petrov u Prahy: 570/2, 560/17, 570/12, 570/11, 574/8, 574/7, 628, 566/7, 566/1, 566/9, 566/8
WD36	Vymezení účelové komunikace k vodojemu Ďábel KN Petrov u Prahy: 493, 515/2, 515/7, 516/1, 516/3, 516/6, 516/7, 581
Technická infrastruktura	
WT1	Napojení vedení 110 kV k nové rozvodně Jílové KN Petrov u Prahy: 392/1, 372/2
WT2	Dobudování splaškové kanalizace v Petrově (včetně přečerpávacích stanic)
WT3	Dobudování dešťové kanalizace v Petrově
WT4	Kompletní splašková kanalizace v Chlomku (včetně přečerpávacích stanic)
WT5	Vodojem na Chlomku, včetně napojení na stávající vodovodní řady KN Petrov u Prahy: 56/1
WT6	Dobudování místního vodovodního řadu v Petrově
WT7	Dobudování místního vodovodního řadu v Chlomku
WT8	Nová trafostanice 22/0,4 kV v lokalitě Z8.

Poznámka: KN Petrov = číslo pozemkové parcely na k.ú. Petrov u Prahy, KN Sázava = číslo pozemkové parcely na k.ú. Sázava u Petrova

G.2) Veřejně prospěšná opatření, pro které lze vyvlastnit

Územní plánem Petrova jsou vymezena tato veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům vyvlastnit v souladu s §170 stavebního zákona:

Označení	Popis VPS
Územní systém ekologické stability	
WU1	Navržený úsek biokoridoru LBK 148 u Bohulib KN Petrov: 301/2, 300/10, 292
WU2	Nadregionální biocentrum : NC 24 (Štěchovice)
WU3	Nadregionální biokoridor : NK 59 (Údolí Vltavy – Štěchovice)
WU4	Regionální biokoridor : RK 1197 (Záhořanský důl – Les u Radlíku)

Poznámka: pro všechny veřejně prospěšné stavby a opatření uvedené v kapitolách G.1) a G.2) lze též uplatnit předkupní právo dle §101 stavebního zákona.

Poznámka: KN Petrov = číslo pozemkové parcely na k.ú. Petrov u Prahy

G.3) Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu

Územní plánem Petrova nejsou vymezeny žádné stavby ani opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.

Nejbližší policejní sbor je v Jílovém. Nejbližší hasičské záchranné sbory se nacházejí v Jílovém a Řevnici.

G.4) Plochy pro asanaci, pro které lze vyvlastnit

Územní plánem Petrova nejsou vymezeny žádné plochy asanace.

H) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Kromě veřejně prospěšných staveb a opatření zmíněných v kap. G.1) a G.2), lze předkupní právo (dle §101 stavebního zákona) uplatnit ještě pro tyto stavby a opatření:

Označení	Popis VPS
Občanské vybavení	
PP1	Areál staveb pro školství (mateřská a základní škola) KN Petrov: 35/1, 35/4
PP2	Stavba sportovních zařízení pro školy a veřejnost v návaznosti na školský areál KN Petrov: 100/1
Ochrana a rozvoj kulturních hodnot	
PP3	Rozhledna na vrchu Ďábel, včetně turistické cesty, která jí zpřístupní KN Petrov: 515/7, 516/6, 516/1, 493, 463

Poznámka: KN Petrov = číslo pozemkové parcely na k.ú. Petrov u Prahy

I) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ

Územní plán Petrova ve znění změny č.1 vymezuje 5 ploch, kde je podmínkou pro rozhodování prověření změn jejich využití územní studií. Pořizované územní studie budou řešeny s ohledem na dálkové výhledy a zachování přírodního rázu oblasti.

Označení plochy	Navržené funkční využití	Účel, podmínky využití	Lhůta pro pořízení územní studie, tj. pro vložení dat o ní do evidence územně plánovací činnosti
US1	SV, BI, PV	Návrh uspořádání zastavitelných ploch, včetně parcelace pozemků a vymezení veřejných prostranství.	6 let ode dne nabytí účinnosti změny č.1
US2	SK, PV, ZO	Návrh uspořádání plochy přestavby P2 a souvisejících zastavitelných ploch Z2 (typu SK), včetně řešení dopravního napojení celé plochy a vymezení veřejných prostranství a ploch zeleně.	6 let ode dne nabytí účinnosti změny č.1
US4	SV, PV	Návrh uspořádání plochy přestavby P1.	6 let ode dne nabytí účinnosti změny č.1
US5	BI	Návrh uspořádání plochy Z1-12. Plochy do vzdálenosti 20 metrů od hranice ploch lesa nelze využít pro nové nadzemní objekty vyjma oplocení a nezbytné infrastruktury; toto omezení se týká i staveb nepodléhajících povolení podle stavebního zákona. Oplocení lze umístit nejblíže 4 m od plochy lesa.	6 let ode dne nabytí účinnosti změny č.1
US6	BI	Návrh uspořádání plochy Z1-3. Ochrana krajinného rázu tak, aby v lokalitě nebyla povolena výstavba objektů a zařízení, které by svým vzhledem podstatně narušily přírodní prostředí a vzhled krajiny v přírodním parku Střed Čech.	6 let ode dne nabytí účinnosti změny č.1

Pozn.: význam zkratk navrženého využití viz. kapitola F.

J) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE POŘÍZENÍ A VYDÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH JEJICH VYUŽITÍ

Územní plán Petrova vymezuje 1 plochu s požadavkem na pořízení a vydání regulačního plánu jako podmínku pro rozhodování o změnách v území v souladu s § 43 odst. 2 stavebního zákona :

Označení plochy	Navržené funkční využití	Výměra [ha]
RP1 – Na Hřebenech	BI, DS, ZV, PV	7,93

Pozn.: význam zkratk navrženého využití viz. kapitola F.

Zadání tohoto regulačního plánu je součástí textové části ÚP Petrova (dle § 62 odst.3 stavebního zákona), jedná se o regulační plán „na žádost“.

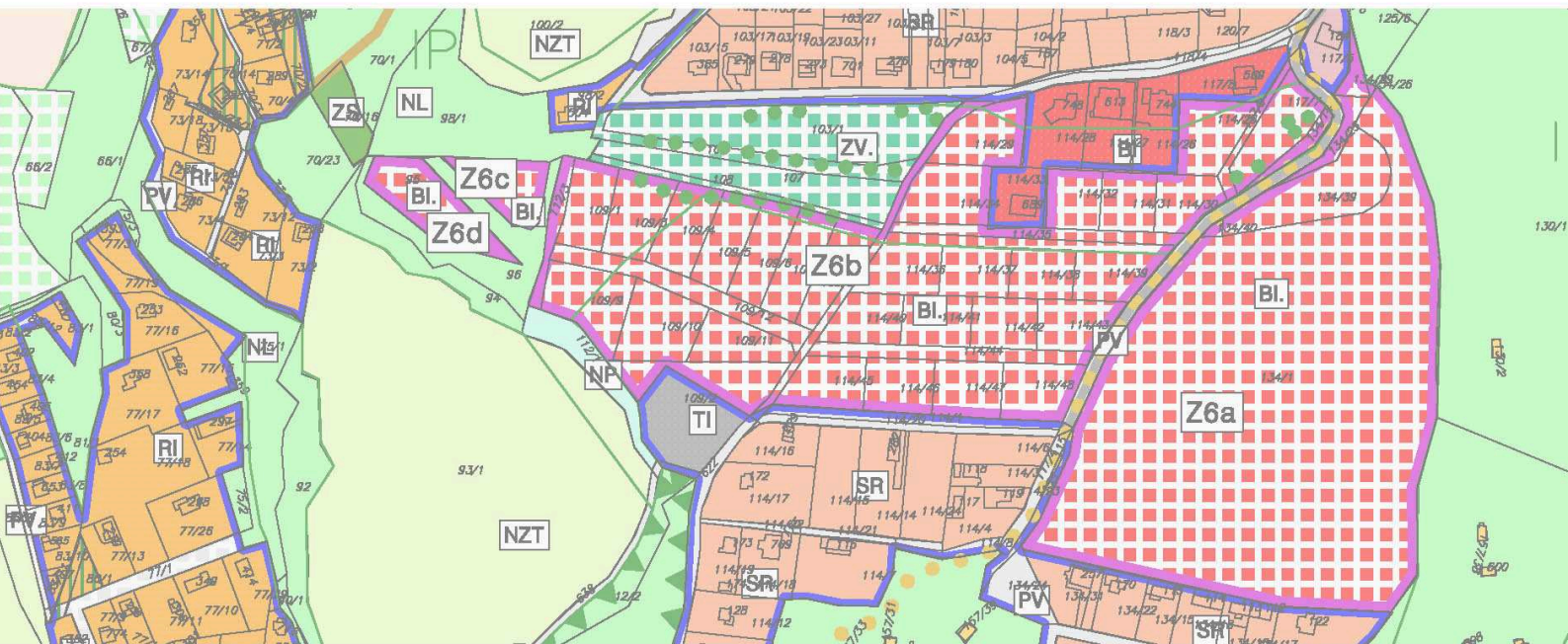
Pozn.č.2: Regulační plán RP1 – Na Hřebenech byl vydán Zastupitelstvem obce Petrov usnesením č.5/2018 ze dne 12. září 2018 a nabyl účinnosti dne 6. října 2018.

K) ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část územního plánu Petrova po vydání změny č.1 obsahuje 40 číslovaných stran a 7 číslovaných stran Zadání regulačního plánu RP1. Další listy obsahují titulní stranu, údaje o pořizovateli a projektantovi.

Grafická část územního plánu Petrova po vydání změny č.1 obsahuje 3 výkresy:

- | | | |
|---|---|---------|
| 1 | Výkres základního členění území | ;1:5000 |
| 2 | Hlavní výkres | 1:5000 |
| 3 | Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací | 1:5000 |



ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU RP1-NA HŘEBENECH

OBSAH ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

1. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
2. POŽADAVKY NA VYMEZENÍ POZEMKŮ A JEJICH VYUŽITÍ
3. POŽADAVKY NA UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB
4. POŽADAVKY NA OCHRANU A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ
5. POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY
6. POŽADAVKY NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ
7. POŽADAVKY NA ASANACE
8. DALŠÍ POŽADAVKY, VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ A ZE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ (NAPŘ. POŽADAVKY NA OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ, CIVILNÍ OCHRANY, OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU, OCHRANY LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN, GEOLOGICKÉ STAVBY ÚZEMÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI A JINÝMI RIZIKOVÝMI PŘÍRODNÍMI JEVY)
9. VÝČET DRUHŮ ÚZEMNÍHO ROZHODNUTÍ, KTERÉ REGULAČNÍ PLÁN NAHRADÍ
10. PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA POSUZOVÁNÍ VLIVŮ ZÁMĚRU OBSAŽENÉHO V REGULAČNÍM PLÁNU NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ PODLE ZVLÁŠTNÍHO PŘEDPISU, VČETNĚ PŘÍPADNÉHO POŽADAVKU NA POSOUZENÍ VLIVŮ ZÁMĚRU NA EVROPSKY VÝZNAMNOU LOKALITU NEBO PTAČÍ OBLAST
11. PŘÍPADNÉ POŽADAVKY NA PLÁNOVACÍ SMLOUVU A DOHODU O PARCELACI
12. POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU REGULAČNÍHO PLÁNU A OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ S OHLEDEM NA CHARAKTER ÚZEMÍ A PROBLÉMY K ŘEŠENÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ
13. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU
14. GRAFICKÉ PŘÍLOHY ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU
Příloha č. 1 : vymezení řešeného území na podkladě mapy KN

1) VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území leží na jižním okraji obce Petrov a navazuje na zastavěné území: ze severu a z jihu je vloženo mezi 2 plochy zastavěného území (plochy BI a SR).

Západní okraj řešené plochy je současně okrajem zastavitelných ploch dle ÚP Petrova.

Řešené území je vymezeno ve výkrese Základního členění ÚP Petrova a v grafické příloze Zadání regulačního plánu.

Zastavitelné plochy v řešeném území jsou rozděleny na části Z6a až Z6d. Toto členění vychází z faktu, že pro jednotlivé plochy platí různá omezení vyplývající z platných správních rozhodnutí, a dále z požadavků, které vyplývají z návazností na okolní území obce.

Plocha, kterou bude řešit regulační plán RP1 – Na Hřebenech, zaujímá rozsah ploch Z6 a,b,c,d dle ÚP:

označení	využití	ha
Z6a	BI	3.55 ha
Z6b	BI	3.69 ha
Z6c	BI	0.11 ha
Z6d	BI	0.17 ha

REGULAČNÍ PLÁN RP1 – NA HŘEBENECH		
VYMEZENÍ ŘEŠENÝCH POZEMKŮ		
obec	katastrální území	parcelní č.dle KN
Petrov	719757 Petrov u Prahy	95
Petrov	719757 Petrov u Prahy	96
Petrov	719757 Petrov u Prahy	97
Petrov	719757 Petrov u Prahy	112/3
Petrov	719757 Petrov u Prahy	109/1 až 12
Petrov	719757 Petrov u Prahy	114/25,29 až 48
Petrov	719757 Petrov u Prahy	134/1,14,23,25,26,29,39,40
Petrov	719757 Petrov u Prahy	117/4,7,9
Petrov	719757 Petrov u Prahy	622

Plocha řešených pozemků celkem7,53 ha
--

2) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ POZEMKŮ A JEJICH VYUŽITÍ

Území, řešené regulačním plánem, vymezí stavební pozemky určené pro bydlení. Z hlediska funkčního využití ploch jde o území převážně zařazené do **ploch bydlení BI – bydlení v rodinných domech příměstské**. Tato funkční plocha je určena pro individuální bydlení (v rodinných domech).

V části řešeného území je zahrnuta plocha **NL-plochy pozemků určených k plnění funkce lesa** – jedná se o západní část řešené plochy, kde tato přírodní plocha vstupuje mezi bloky zastavitelných ploch Z6b, Z6c s Z6d.

Zpracovatel regulačního plánu prověří platnost již vydaných správních rozhodnutí (územních rozhodnutí) v řešeném území a toto zohlední v Návrhu regulačního plánu. Základním požadavkem pro řešení regulačního plánu je zjištění rozsahu a platnosti těchto rozhodnutí a jejich zpracování, popřípadě změna, v řešené územně plánovací dokumentaci.

Plochy veřejných prostorů, sloužících pro dopravní obsluhu (uliční prostory) budou vymezeny jako **PV-plochy veřejných prostranství**.

Veřejná prostranství, jejichž součástí budou pozemní komunikace, budou svým šířkovým uspořádáním splňovat požadavky §22, Pozemky veřejných prostranství, stanovené ve vyhlášce č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění vyhlášky č. 269/2009 Sb., kterou se citovaná vyhláška mění.

Veřejná prostranství budou koncipována tak, aby splňovala nároky na umístění dopravní a technické infrastruktury.

3) POŽADAVKY NA UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

V regulačním plánu bude řešeno podrobně dělení pozemků řešené plochy, konkrétní pravidla pro výšku a umístění staveb, profily uličních prostorů včetně případné veřejné zeleně, a uspořádání veřejné infrastruktury.

Součástí regulačního plánu bude popřípadě stanovení pořadí změn v území (etapizace), v případě, že to řešení regulačního plánu vyžádá. Pro návaznost a vzájemné provázání řešených částí Z6a, Z6b, Z6c a Z6d budou stanovena pravidla, určující případnou etapizaci využití těchto ploch a vzájemnou návaznost na koridory a stavby inženýrských sítí.

Regulační plán se bude zabývat velikostí stavebních pozemků pro jednotlivé stavby. Požadovanou minimální výměrou nově oddělovaného stavebního pozemku pro stavbu izolovaných rodinných domů je 800 m².

Na základě prověření platnosti vydaných územních rozhodnutí bude pro platná dělenstanoven Výměry stavebních pozemků, které se budou opírat o platné územní rozhodnutí o dělení pozemků, budou v návrhu regulačního plánu respektovány.

V řešených plochách budou vymezeny pozemky pro izolované formy rodinných domů.

Pravidla pro využití zastavitelné plochy BI (bydlení v rodinných domech -příměstské), která budou dodržena v regulačním plánu :

BI Bydlení v rodinných domech – příměstské

Hlavní využití

- pozemky staveb pro bydlení – rodinné domy izolované
- oplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou
- veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně, s prvky drobné architektury (sochy, altánky, kašny), mobiliářem (lavičky, odpadkové koše) a veřejným osvětlením

Přípustné využití

- pozemky staveb drobné občanské vybavenosti (maloobchodní zařízení, nerušící služby), které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména místním obyvatelům

- dětská hřiště, plochy sportovišť
- nezbytná související technická vybavenost

Podmínky

- přípustná zařízení, vybavení a služby jsou lokálního významu a jsou umístěny společně na parcele se stavbou pro bydlení, anebo jsou její stavební součástí
- výstavba v ploše Z8 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 staveb
- pro realizaci staveb v plochách Z14 a Z1-3 je nutný expertní báňský posudek a doporučuje se postup podle ČSN 730039 „Navrhování objektů na poddolovaném území“
- Podmínkou výstavby v rozvojových plochách je zajištění zásobování pitnou vodou a likvidace odpadních vod v souladu s platnými předpisy
- výstavba v ploše Z1-2 je podmíněna prokázáním splnění hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb. ve vztahu k hluku ze silnice II/104 v rámci projektové přípravy staveb
- výstavba v ploše Z1-12 je podmíněna umístěním staveb pro bydlení tak, aby byly splněny hygienické limity hluku dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb. ve vztahu k hluku ze silnice II/104 v rámci projektové přípravy staveb
- všechny stavby, vyžadující likvidaci odpadních vod, musí být napojeny na veřejnou kanalizaci odpovídající kapacity zakončené stejně kapacitní ČOV“, s výjimkou ploch, které nemohou splnit uvedenou podmínku a kde je možno zachovat stávající řešení (plochy Z11, Z13, Z14 a Z1-3 Bohuliby)
- podmínkou výstavby v rozvojové ploše Z6a je napojení na ČOV Petrov o stávající kapacitě 500 EO, stejná podmínka platí pro zastavěné území sídla Petrov
- podmínkou výstavby v rozvojových plochách s výjimkou ploch Z6a, Z11, Z13, Z14 a Z1-3 je intenzifikace ČOV Petrov, resp. napojení na ČOV Petrov je možné až po jejím zkapacitnění

Nepřípustné využití

- nové bytové domy a řadové rodinné domy
- nové stavby pro rodinnou rekreaci
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- hmotové a měřítkové připodobnění k objektům stávající venkovské zástavby
- koeficient zastavění pozemku max. 30%
- koeficient zeleně min. 50%
- nově realizované domy v prolukách stávající zástavby budou dodržovat již založené uliční čáry a výškovou hladinu stávající zástavby
- minimální velikost stavebního pozemku u nové zástavby je 800 m²
- maximální hladina zástavby: dvě nadzemní podlaží a podkroví, jedno podzemní podlaží
- maximální výška rodinných domů je 9 m
- pro plochu Z14 (Bohuliby) platí maximální podlažnost jedno nadzemní podlaží a podkroví, popřípadě dvě nadzemní podlaží
- tvarové řešení střech bude vycházet z jednoduchých stavebních forem
- v zastavitelné ploše Z5 je přípustný pouze 1 rodinný dům
- Podmínkou výstavby v ploše Z1-3 je vhodné začlenění do kompozice místní části Bohulib, minimalizace terénních úprav a nenarušení místního krajinného rázu
- Podmínka max. podlažnosti 1NP+P nebo 2NP pro plochu Z14 v Bohulibech se doplňuje i pro plochu Z1-3
- V zastavitelné ploše Z1-2 je přípustná výstavba pouze 1 rodinného domu o maximální zastavěné ploše 250 m²

Regulační plán případně doplní a upřesní pravidla pro využití zastavitelné plochy BI v řešeném území. Tvarové řešení střech bude specifikováno v návrhu regulačního plánu.

4) POŽADAVKY NA OCHRANU A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ

DOTČENÍ PRVKŮ ÚSES A ZÁJMŮ OCHRANY PŘÍRODY A KRAJINY

Při řešení regulačního plánu nebudou dotčeny prvky ÚSES.

OCHRANA ZPF:

Celkem řešené území.....7,53 ha

Dotčeny jsou plochy zemědělské půdy v plochách Z6a a Z6b, a to :

bpej 2.26.11 -III.třída ochrany.....5,68 ha

bpej 2.26.44 -IV.třída ochrany.....0,78 ha

Celkem6,46 ha

V řešeném území bude docházet k záboru ZPF pro zastavitelné plochy bydlení v rodinných domech BI, a pro veřejná prostranství a komunikace v rámci ploch BI.

Plochy zemědělské půdy, navrhované k nezemědělskému využití, budou v návrhu regulačního plánu doloženy konkrétními údaji o výměře, kultuře a bonitovaných půdně ekologických jednotkách, podklady budou zpracovány ve smyslu zásad ochrany ZPF, uvedených v ustanovení § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu a ust. § 3 a 4 vyhlášky č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti zákona o ochraně ZPF.

OCHRANA PUPFL:

Do části řešených ploch zasahuje hranice vzdálenosti 50 metrů od lesních pozemků. V části řešeného území je zahrnuta plocha NL-plochy pozemků určených k plnění funkce lesa. Řešení regulačního plánu se tak dotýká problematiky ochrany pozemků plnicích funkci lesa v nutnosti řešení přístupové komunikace k menší (západní) části řešeného území, tj. k plochám Z6c a Z6d.

OCHRANA OVZDUŠÍ

Regulačním plánem nebudou dotčeny zájmy ochrany ovzduší. V řešeném území neumožní stanovené podmínky využití ploch zhoršení stávajících kvalitativních hodnot ovzduší.

5) POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

5.1. POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Lokalita řešená regulačním plánem RP1 – Na Hřebenech je velice problematická z hlediska dopravního napojení na stávající silniční síť. Jedinou příjezdovou cestou je komunikace k centru obce mezi částmi lokality Z6a a Z6b, dopravní obsluha částí Z6c a Z6d vůbec není zajištěna.

RP bude řešit se zvláštním zřetelem hlavní příjezdovou komunikaci do celé lokality Hřebeny. Její stávající trasa je zcela nevyhovující jak z hlediska šířkového uspořádání, tak z hlediska podélného sklonu komunikace.

RP bude řešit technické i legislativní možnosti realizovatelnosti zajištění dopravní obsluhy celé západní části řešené plochy – okraj části Z6b a území Z6c a Z6d. V této partii bude dále řešena problematika zásahu do PUPFL (pozemků plnicích funkci lesa) vyplývající z okolnosti, že veškeré plochy mezi jednotlivými částmi Z6c a Z6d jsou lesními pozemky.

Součástí řešení regulačního plánu bude stanovení bilance dopravy, a to v návaznosti na skutečný počet vymezovaných stavebních pozemků i na základě skutečně realizovatelného návrhu dopravní obsluhy.

Pro stanovení parametrů pro dopravní obsluhu (kategorie a šířkové uspořádání uličních prostorů) v celém řešeném území bude prověřena platnost vydaných správních rozhodnutí.

V částech území, která nebyla dosud řešena problematika dopravního napojení, bude preferováno užití dopravně zklidněných komunikací, které budou svými parametry odpovídat poloze v navrhované struktuře zástavby. Při jejich řešení bude i v dalších aspektech respektovat metodický pokyn TP 103 vydaný Ministerstvem dopravy a spojů „navrhování obytných zón“.

5.2. POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Regulační plán bude respektovat stávající i nově navrhovaná zařízení technické infrastruktury včetně ochranných pásem.

Řešení regulačního plánu se dotýká problematiky zásobování území pitnou vodou, odkanalizování území, zásobování plynem a zásobování elektrickou energií.

RP prověří platnost vydaných správních rozhodnutí týkajících se trasování a řešení sítí technické infrastruktury (inženýrských sítí) a zajistí návaznost nově navrhovaných úseků sítí na územně stabilizované trasy.

Prostorové uspořádání technické infrastruktury bude řešeno koordinovaně s návrhem veřejných prostor, a zejména s řešením dopravy a případným vymezením ploch veřejné zeleně.

VODOHOSPODÁŘSKÉ SÍŤ

Koncepce zásobování vodou stanoví trasy zásobovacích vodovodních řadů v rámci řešené zóny, včetně přípojek k jednotlivým stavebním objektům. Součástí celkového řešení bude koncepce zajištění potřebné vody pro lokalitu s řešením a trasováním příslušných přívodních řadů.

Navrhované stavební objekty budou napojeny na splaškovou kanalizaci, pro kterou bude řešen řad vedoucí k ČOV obce, popřípadě bude navrženo jiné řešení.

Regulační plán stanoví pro jednotlivé pozemky požadavky na zasakování dešťových vod. Na veřejných prostranstvích budou dešťové vody podle možností zasakovány ve vymezených plochách zeleně.

ZÁSOBOVÁNÍ EL. ENERGIÍ

V řešeném území bude stanoveno trasování a umístění kabelových vedení, včetně případných nových trafostanic, a úseků nebo přeložek vn nadzemního nebo zemního vedení.

ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Do obce Petrov není v současné době přiveden plyn. Jelikož v blízkosti obce se nevyskytuje žádné plynovodní vedení, nelze v současné době plynofikaci předpokládat ani ve výhledu.

NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Nakládání s odpady bude odpovídat dosavadnímu způsobu likvidace odpadů na území obce. Realizovatelnost příjezdu sběrných vozidel odpadu bude základním požadavkem pro řešení dopravy.

5.3. POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

V řešeném území se nepředpokládá vymezení ploch občanského vybavení, umístění dílčích zařízení bude umožněno v rámci doprovodných funkcí navrhované obytné zóny.

6) POŽADAVKY NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

JAKO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY BUDOU VYMEZENY TYTO STAVBY :

ZÁSOBOVÁNÍ VODOU A ODKANALIZOVÁNÍ ÚZEMÍ :

- vodovodní přivaděč, zásobující řešené území pitnou vodou ;
- kanalizační řad, zajišťující odvádění splaškových vod z řešeného území k ČOV.

ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ :

- nové trafostanice, nové trasy kabelového, případně nadzemního elektrického vn vedení, včetně vyvolaných přeložek ;

POZEMNÍ KOMUNIKACE A VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ (PLOCHY PRO DOPRAVU):

- nová veřejná prostranství včetně příslušných pozemích komunikací ;

JAKO OPATŘENÍ VE VEŘEJNÉM ZÁJMU BUDOU VYMEZENY TYTO PRVKY V ÚZEMÍ :

- území určené pro významnou veřejnou, izolační a doprovodnou zeleň.
- pozemky veřejných prostranství (které nezahrnují dopravní prostor místních komunikací určený pro odstavování a pohyb motorových vozidel)
- drobná zařízení pro rekreaci a sport (dětská hřiště).

7) POŽADAVKY NA ASANACE

Požadavky na plošné asanační zásahy se v řešených lokalitách změny nevyskytují. Dílčí asanace budou řešeny v rámci stavební činnosti na jednotlivých pozemcích.

8) DALŠÍ POŽADAVKY, VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ A ZE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ (NAPŘ. POŽADAVKY NA OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ, CIVILNÍ OCHRANY, OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU, OCHRANY LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN, GEOLOGICKÉ STAVBY ÚZEMÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI A JINÝMI RIZIKOVÝMI PŘÍRODNÍMI JEVY)

Z hlediska řešení požární ochrany bude v návrhu regulačního plánu řešeno:

splnění požadavků na parametry přístupových komunikací k objektům a zástavbám podle jejich charakteru požárního zabezpečení, vyplývajících z požadavků ČSN o požární bezpečnosti staveb,

řešení zásobování požární vodou dle ČSN 73 0873, vztahující se k navrhované zástavbě, požadavek na splnění § 41 odst. 1 písm. b) vyhlášky č. 246/2001 Sb. (řešení příjezdových komunikací, popřípadě nástupních ploch pro požární techniku, zajištění potřebného množství požární vody, popřípadě jiné hasební látky)

9) VÝČET DRUHŮ ÚZEMNÍHO ROZHODNUTÍ, KTERÉ REGULAČNÍ PLÁN NAHRADÍ

Základním požadavkem pro řešení Návrhu regulačního plánu je prověření platnosti a zohlednění již vydaných územních rozhodnutí v řešeném území.

Schválený regulační plán nahradí podle potřeby v řešených lokalitách tato územní rozhodnutí :

- územní rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení pro stavby komunikací a inženýrských sítí
- územní rozhodnutí o změně využití území pro stavbu obytné zóny
- územní rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků pro určení parcelace území.

Regulační plán popřípadě nahradí územní rozhodnutí o umístění staveb rodinných domů.

10) PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA POSUZOVÁNÍ VLIVŮ ZÁMĚRU OBSAŽENÉHO V REGULAČNÍM PLÁNU NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ PODLE ZVLÁŠTNÍHO PŘEDPISU, VČETNĚ PŘÍPADNÉHO POŽADAVKU NA POSOUZENÍ VLIVŮ ZÁMĚRU NA EVROPSKY VÝZNAMNOU LOKALITU NEBO PTAČÍ OBLAST

Řešení regulačního plánu nebude mít negativní vliv na životní prostředí, řešení nevyvolává potřebu zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí.

Území řešené regulačním plánem nezasahuje do Evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí.

11) PŘÍPADNÉ POŽADAVKY NA PLÁNOVACÍ SMLOUVU A DOHODU O PARCELACI

Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci budou specifikovány v době platnosti regulačního plánu.

12) POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU REGULAČNÍHO PLÁNU A OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ S OHLEDEM NA CHARAKTER ÚZEMÍ A PROBLÉMY K ŘEŠENÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ

Návrh regulačního plánu RP1 – Na Hřebenech bude zpracován v rozsahu přílohy č. 11 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

Dokumentace bude obsahovat vlastní návrh regulačního plánu a část odůvodnění regulačního plánu.

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI REGULAČNÍHO PLÁNU :

- Hlavní výkres regulačního plánu bude obsahovat hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury. Hlavní výkres bude obsahovat zvláštní regulativy území: uliční a stavební čáry, s rozlišením jejich regulující funkce, vymezení veřejné zeleně a rozměry veřejných prostranství. Součástí hlavního výkresu bude napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a hranice zastavěného území a vyskytujících se ochranných pásem (popřípadě v samostatném výkrese). Měřítko hlavního výkresu bude stanoveno podle potřeby.

- Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření. Měřítko podle potřeby.

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU :

-Koordinační výkres odpovídající v řešení technické a dopravní infrastruktury podrobnosti koordinační situace dokumentace k územnímu řízení. Měřítko výkresu bude stanoveno podle potřeby.

-Výkres širších vztahů, dokumentující vazby na sousední území. Měřítko výkresu podle potřeby.

-Výkres předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu. Měřítko výkresu podle potřeby.

Návrh i odůvodnění regulačního plánu budou odevzdány ve 4 kompletních vyhotoveních.

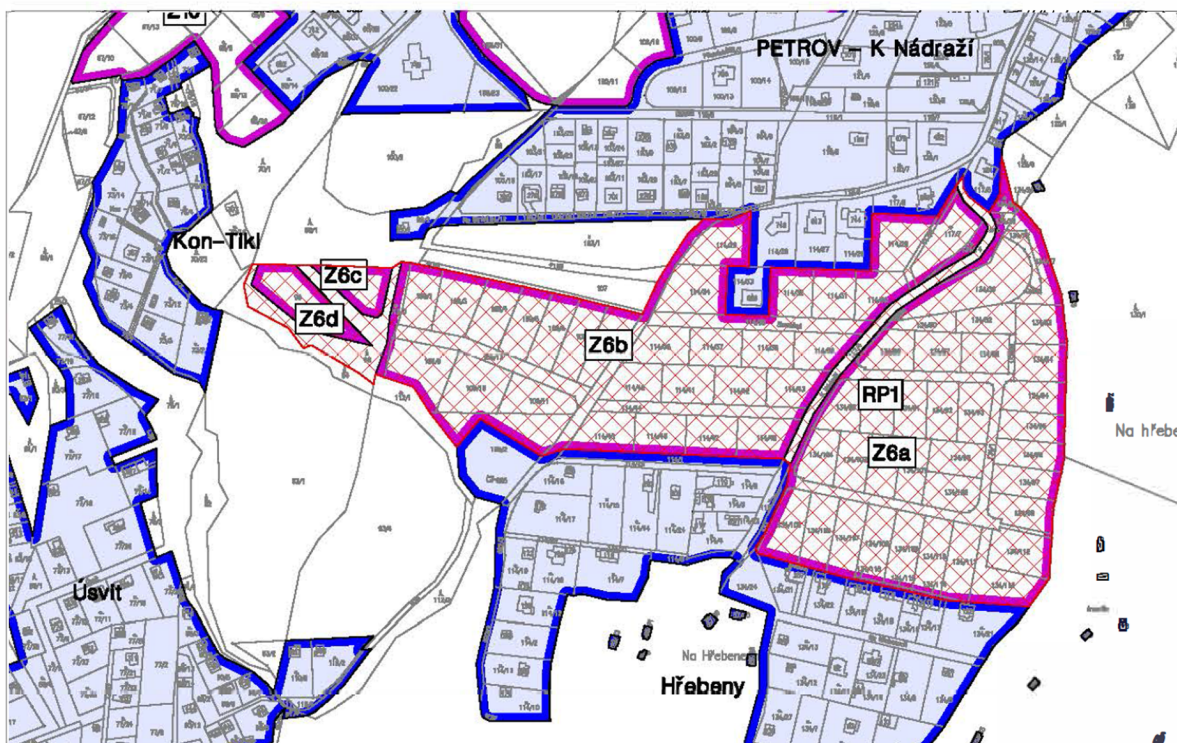
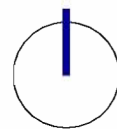
13) POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU

ÚP Petrova vymezuje uvnitř území řešeného regulačním plánem členění na plochy Z6 a,b,c,d.

14) GRAFICKÉ PŘÍLOHY ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU RP2-LIBEŘ-SEVER (Z5, Z6)

Příloha č. 1 :

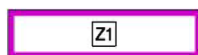
Vymezení řešeného území na podkladě mapy katastru nemovitostí, měřítko 1:5000



LEGENDA



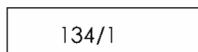
ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ K 14.3.2017



ZASTAVITELNÉ PLOCHY



PLOCHY, VE KTERÝCH JE POŘÍZENÍ A VYDÁNÍ
REGULAČNÍHO PLÁNU PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ =ŘEŠENÉ ÚZEMÍ



PODKLAD - MAPA KN

ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU RP1 - NA HŘEBENECH

VYMEZENÍ
ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
NA PODKLADĚ MAPY KN

PŘÍLOHA Č. 1