



Zpráva o uplatňování

územního plánu

P E T R O V A

Zpráva o uplatňování Územního plánu Petrova je vyhotovena na základě ustanovení § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. stavební zákon v platném znění (dále jen stavební zákon) a § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen vyhláška), od vydání Územního plánu Petrova za období březen 2011 až leden 2016.

okres Praha-západ; kraj Středočeský

návrh k projednání

leden 2016

Předkládá pořizovatel:

Obecní úřad Petrov

Hlavní 30, 252 81 Petrov u Prahy

Dana Wolfová v.r.

starostka obce

O B S A H Z A D Á N Í

1. Důvody k pořízení Zprávy o uplatňování územního plánu Petrova.....	3
2. Vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území.	3
3. Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů.....	7
4. Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	8
5. Prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona	9
6. Pokyny pro zpracování návrhu změny č. 1 územního plánu v rozsahu zadání změny.....	9
7. Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona).....	16
8. Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu.....	16
9. Návrh na pořízení nového územního plánu	16
10. Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území	17
11. Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje.....	17
12. Grafické přílohy zprávy o uplatňování územního plánu Petrova	17

1. Důvody k pořízení Zprávy o uplatňování územního plánu Petrova

Obec Petrov má platnou územně plánovací dokumentaci, a to **územní plán Petrova** (dále také jen „ÚP Petrova“), vydaný dne 31. března 2011 (účinnosti nabyt 15. dubna 2011). V následujícím období nebyla zpracována žádná změna ÚP Petrova.

Zpráva o uplatňování územního plánu Petrova (dále jen „Zpráva“) byla zpracována na základě § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“)

Pořizovatelem Zprávy je Obecní úřad Petrov, který zajistil v souladu s § 6 odst. 2 stavebního zákona splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 stavebního zákona uzavřením smlouvy s výkonným pořizovatelem, právníkem osobou, společností **PRISVICH, s.r.o.**, IČ 27101053, jejíž pracovník, **Ing. Ladislav Vich**, má osvědčení Ministerstva vnitra o zvláštní odborné způsobilosti v územním plánování č. 800017664 a splňuje kvalifikační požadavky vzdělání a praxe. **Uzavření smlouvy** se společností PRISVICH, s.r.o., na pořízení Zprávy schválilo Zastupitelstvo obce Petrov usnesením ze dne **15. března 2015** podle § 6 odst. 6 písm. b) stavebního zákona.

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

2.1. Vyhodnocení uplatňování územního plánu

Území obce Petrov je tvořeno katastrálními územími Petrov u Prahy a Sázava u Petrova, jejíž společná výměra je 1108,2203 ha, z toho je:

- zemědělský půdní fond 424,6073 ha (38,31 % výměry)
- lesní půda 598,9170 ha (54,05 %)
- vodní plochy 2,9550 ha (0,27 %)
- zastavěné plochy 11,4167 ha a ostatní plochy 70,3243 ha (celkem 7,37 %)

V současnosti v obci žije celkem 605 obyvatel.

Územní plán vymezuje zastavěné území, stanovuje základní koncepci rozvoje území, základní koncepci ochrany a rozvoje hodnot řešeného území, výškovou regulaci zástavby, urbanistickou koncepci, včetně vymezení zastavitelných ploch, systému zeleně a prvků ÚSES.

Z hlediska koncepce rozvoje území obce ÚP dělí řešené území na: stabilizované území (plochy stabilizované) a rozvojové území (plochy změn, zastavitelné plochy). Územní plán na území obce vymezil celkem 13 zastavitelných ploch.

Přehled zastavitelných ploch			
Označené plochy	Navržené využití	Podmínky využití	Výměra [ha]
Z1	SV – plochy smíšené obytné - venkovské	–	0,52
Z2a+Z2b	SK – drobná výroba a služby, doplňkové bydlení	Územní studie US2	3,07

Z4	BI – bydlení v rodinných domech - příměstské	–	1,30
Z5	BI – bydlení v rodinných domech - příměstské	Na pozemku p. č. 468 je možný pouze jeden RD, přičemž jeho vzdálenost od lesa nesmí být menší než 30 m.	0,16
Z6a,b,c,d	BI – bydlení v rodinných domech - příměstské	Regulační plán RP1	7,53
Z7	OV – občanské vybavení - veřejná infrastruktura OS – občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení SV – plochy smíšené obytné - venkovské BI – bydlení v rodinných domech - příměstské PV – veřejná prostranství ZV – zeleň veřejná	–	4,58
Z8	SV – plochy smíšené obytné - venkovské BI – bydlení v rodinných domech - příměstské PV – veřejná prostranství	Územní studie US1	4,75
Z9	BI – bydlení v rodinných domech - příměstské	–	0,19
Z10	BI – bydlení v rodinných domech – příměstské PV – veřejná prostranství	–	0,99
Z11	OS – občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení	–	0,34
Z12	TI – technická infrastruktura	–	0,21
Z13	RI – Rekreace individuální (zóna B)	V ploše RI lze umístit pouze jednu stavbu pro rodinnou rekreaci se zastavěnou plochou do 150 m ² .	0,64
Z14	BI – bydlení v rodinných domech – příměstské	Územní studie US3	0,89

K realizaci staveb došlo pouze na plochách Z5 a částečně v plochách Z7, Z13 a Z14. **Vzhledem k této skutečnosti se změnou požaduje provést aktualizaci zastavěného území.** Pro další rozvoj obce je stále dostatek rozvojových ploch, není nutné vymezovat další rozvojové plochy.

Územní plán vymezuje plochy přestavby P1 až P4. K přestavbě dle navrhovaného využití územním plánem došlo u plochy P3.

Územní plán vymezuje návrhové plochy pro veřejně přístupnou sídelní zeleň (ZV) v rámci jednotlivých obytných souborů, v některých případech též ochrannou zeleň (ZO). Dle dostupných podkladů nedošlo u těchto ploch k naplnění navrhovaného využití.

Územní plán stanovuje koncepci veřejné infrastruktury. V současné době je zásobování vodou místních částí Petrov a Chlomek zajištěno z Posázavského skupinového vodovodu, který je ve správě VAK Benešov, a je napojen na vodárenskou soustavu Střední Čechy, připojenou na vodovodní štolový přivaděč Želivka. ÚP navrhuje plochu vodojem „Chlomek II“, který má sloužit jižní a centrální části Petrova, stejně jako obytným plochám na Chlomku (tj. plochy rekolaurace rekreace na bydlení).

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 rekreační si tudíž berou vodu při každé návštěvě sebou.

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 výtlaku. 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 „Hřebený“ a je navržena na 500 ekvivalentních obyvatel. Voda z ČOV je vypouštěna do strže ústící do řeky Sázavy. Vzhledem k předpokládané rekolaudaci rekreačních objektů na objekty k bydlení a dále vzhledem k existenci vodovodního řádu 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. 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).

Územní plán vymezuje veřejně prospěšné stavby (VPS) a veřejně prospěšná opatření (VPO), pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

Územní plán stanovuje pro některá území povinnost pořídit územní studie (US1 až US4), regulační plán RP1. Pořízena byla územní studie US3. Pořízení regulačního plánu RP1 je ve fázi po společném jednání. Změnou územního plánu je potřeba stanovit novou lhůtu pro jejich pořízení.

2.2. Vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl ÚP vydán

V době vydání ÚP Petrova byla platná **Politika územního rozvoje České republiky** (dále jen „**PÚR ČR**“) 2008 schválená usnesením vlády ČR č. 929/2009 ze dne 20. července 2009 – vydaný územní plán byl v souladu s touto PÚR (řešené území je součástí rozvojové oblasti „**OB1 Rozvojová oblast Praha**“, vymezené pro řešené území správním obvodem města Černošice, obce s rozšířenou působností).

Ve sledovaném období byla schválena usnesením vlády ČR č. 276/2015 ze dne 15. dubna 2015 **Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje České republiky** (dále jen „**Aktualizace č. 1 PÚR ČR**“)

Obec Petrov je dle **Aktualizace č. 1 PÚR ČR** součástí rozvojové oblasti „**OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha**“, vymezené pro řešené území správním obvodem města Černošice, obce s rozšířenou působností). Dále je dle **Aktualizace č. 1 PÚR ČR** přes část území obce vedena trasa **koridoru dopravní infrastruktury dálnice D3**.

Území obce se nenachází v rozvojových osách, ve specifických oblastech, v koridorech a plochách technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů vymezených dle **Aktualizace č. 1 PÚR ČR**.

Aktualizace č. 1 PÚR ČR stanovuje v kap. 2.2. Republikové priority, odst. 14 – 32, obecné republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území. Soulad s touto dokumentací **se požaduje prověřit v rámci pořízení změny ÚP, jejíž zadání je součástí této zprávy.**

Územní plán Petrova byl pořízen v době platnosti Územního plánu velkého územního celku Pražského regionu (ÚP VÚC PR)“, schválený zastupitelstvem Středočeského kraje dne 18. 12. 2006. Ve sledovaném období byla vydána územně plánovací dokumentace kraje a to **Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR Stč. kraje)**, které byly vydány **dne 7. února 2012** podle § 41 stavebního zákona na základě usnesení Zastupitelstva Středočeského kraje č. **4-20/2011/ZK ze dne 19. prosince 2011** a účinnosti nabyla dne **22. února 2012**. Usnesením č. 007-18/2015/ZK ze dne 27. července 2015 schválilo Zastupitelstvo Středočeského kraje vydání 1. aktualizace ZÚR Stč. kraje, která nabyla účinnosti dne 26. srpna 2015.

Pro území obce Petrov ze ZÚR Stč. kraje vyplývají následující hlavní požadavky, jejichž řešení bude zpřesněno (vymezeno) územním plánem jako veřejně prospěšné stavby a opatření:

- Koridor pro umístění stavby – silnice II/104: Petrov, přeložka (VPS: D069), v souladu s 1. aktualizací ZÚR Stč. kraje;
- Koridor dálnice D3: úsek Jesenice – hranice kraje (VPS: D005);
- územní systémy ekologické stability
 - nadregionální biocentrum VPO: NC 24 (Štechovice)
 - nadregionální biokoridor VPO: NK 59 (Údolí Vltavy – Štěchovice)
 - regionální biokoridor VPO: RK 1197 (Záhořanský důl – Les u Radlíku).

Dále **ZÚR Stč. kraje** stanovuje k řešení další níže uvedené požadavky:

- ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturu, na možnosti rozvoje občanského vybavení (jmenovitě veřejného vybavení), limity rozvoje území a ochranu krajiny;
- navržení cyklistické dopravy v souladu s koncepcí zpracovaného Generelu cyklotras a cyklostezek Středočeského kraje;
- upřesnit vymezení a zásady péče o krajinu pro jednotlivé krajinné typy na základě podrobnějších informací v řešeném území (krajinný typ v řešeném území je H – krajina zvýšených hodnot kulturních a přírodních).

Soulad se ZÚR Stč. kraje se požaduje prověřit v rámci pořízení změny ÚP, jejíž zadání je součástí této zprávy.

2.3. Vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území

Od doby vydání ÚP, po celé sledované období, nebyly při realizaci jednotlivých záměrů, či přípravných prací, v souladu s platným územním plánem, zaznamenány žádné negativní dopady na udržitelný rozvoj území. Platný územní plán vytváří předpoklady pro vyvážený rozvoj obce, zachovává jeho převážně obytnou funkci, přičemž jsou respektovány stávající kvality životního prostředí. Rozvojové plochy jsou s ohledem na velikost obce navrženy tak, aby byla zachována stávající urbanistická koncepce a uspořádání sídla. Negativní dopady na udržitelný rozvoj území nebyly zjištěny a nepředpokládají se.

3. Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů

Územně analytické podklady ORP Černošice (ÚAP) byly pořízeny v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon) a jsou průběžně aktualizovány. Třetí úplná aktualizace ÚAP byla provedena v roce 2014.

Určení problémů k řešení v ÚPD – požadavky na odstranění nebo omezení:

urbanistické závady

- izolovaná zástavba;
- nedostatek veřejných prostranství;

dopravní závady

- nedostatek parkovacích a odstavných stání;
- cyklotrasa vedená po stávající komunikaci – prověřit vedení cyklotrasy;

závady ve využití krajiny

- území ohrožené vodní erozí;

ohrožení území například povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy

- část zastavěného území se nachází v záplavovém území;

problémy

- nízká průměrná potenciální retence;
- území se zvýšenou intenzitou chatové zástavby;
- poddolované území;

střety záměrů s limity, hodnotami a záměry ve využití území

- záměr dálnice D3 a lesní pozemek;
- záměr dálnice D3 a ÚSES lokální biocentrum
- záměr dálnice D3 a ÚSES biokoridor RK 1197
- plocha smíšená výrobní x přeložka II/104
- záměr plochy průmyslu do 50 metrů od hranice lesa
- záměr přeložky silnice II/104 a plocha výroby
- záměr přeložky silnice II/104 a lesní pozemek
- záměr přeložky silnice II/104 a plochy bydlení
- záměr plochy industriální do 50 metrů od hranice lesa
- záměr plochy bydlení do 50 metrů od hranice lesa
- záměr ÚSES biokoridor NK59 a železniční trať
- záměr plochy bydlení a ÚSES biokoridor NK 59

Jedná se o obec s mírným nárůstem počtu obyvatel v kvalitním přírodním prostředí. Obec se nachází mimo hlavní silniční tahy a napojena je na kolejovou dopravu pouze okrajově, z tohoto důvodu není vhodné vymezování rozsáhlejších zastavitelných

ploch. V obci je nutné doplnění zejména základní veřejné infrastruktury (MŠ), území má potenciál zejména v oblasti rekreace.

4. Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Obec Petrov je dle Aktualizace č. 1 PÚR ČR součástí rozvojové oblasti „OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha“, vymezené pro řešené území správním obvodem města Černošice, obce s rozšířenou působností). Dále je dle Aktualizace č. 1 PÚR ČR přes část území obce vedena trasa koridoru dopravní infrastruktury dálnice D3.

Území obce se nenachází v rozvojových osách, ve specifických oblastech, v koridorech a plochách technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů vymezených dle Aktualizace č. 1 PÚR ČR.

Aktualizace č. 1 PÚR ČR stanovuje v kap. 2.2. Republikové priority, odst. 14 – 32, obecné republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území. Soulad s touto dokumentací **se požaduje** prověřit **v rámci pořízení změny ÚP, jejíž zadání je součástí této zprávy.**

Územně plánovací dokumentace kraje, **Zásady územního rozvoje Středočeského kraje** (ZÚR Stč. kraje), byla vydána **dne 7. února 2012** podle § 41 stavebního zákona na základě usnesení Zastupitelstva Středočeského kraje **č. 4-20/2011/ZK ze dne 19. prosince 2011** a účinnosti nabyla dne **22. února 2012**. Usnesením č. 007-18/2015/ZK ze dne 27. července 2015 schválilo Zastupitelstvo Středočeského kraje vydání 1. aktualizace ZÚR Stč. kraje, která nabyla účinnosti dne 26. srpna 2015.

Pro území obce Petrov ze ZÚR Stč. kraje vyplývají následující hlavní požadavky, jejichž řešení bude zpřesněno (vymezeno) územním plánem jako veřejně prospěšné stavby a opatření:

- Koridor pro umístění stavby – silnice II/104: Petrov, přeložka (VPS: D069), v souladu s 1. aktualizací ZÚR Stč. kraje;
- Koridor dálnice D3: úsek Jesenice – hranice kraje (VPS: D005);
- územní systémy ekologické stability
 - nadregionální biocentrum VPO: NC 24 (Štechovice)
 - nadregionální biokoridor VPO: NK 59 (Údolí Vltavy – Štechovice)
 - regionální biokoridor VPO: RK 1197 (Záhořanský důl – Les u Radlíku).

Dále **ZÚR Stč. kraje** stanovuje k řešení další níže uvedené požadavky:

- ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturu, na možnosti rozvoje občanského vybavení (jmenovitě veřejného vybavení), limity rozvoje území a ochranu krajiny;
- navržení cyklistické dopravy v souladu s koncepcí zpracovaného Generelu cyklotras a cyklostezek Středočeského kraje;
- upřesnit vymezení a zásady péče o krajinu pro jednotlivé krajinné typy na základě podrobnějších informací v řešeném území (krajinný typ v řešeném území je H – krajina zvýšených hodnot kulturních a přírodních).

Soulad se ZÚR Stč. kraje se požaduje prověřit v rámci pořízení změny ÚP, jejíž zadání je součástí této zprávy.

5. Prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona

Zastavitelné plochy vymezené územním plánem jsou dostačující, viz vyhodnocení uvedené pod bodem 2.

Zastupitelstvo obec Petrov na svém zasedání dne 5. listopadu 2015 rozhodlo celkem o 46 návrzích na pořízení změny č. 1 územního plánu Petrova na základě posouzení a stanoviska pořizovatele v souladu s § 46 odst. 3 stavebního zákona. Vyhověno bylo 21 návrhům. V několika případech se přesto jedná o rozšíření zastavitelných ploch.

6. Pokyny pro zpracování návrhu změny č. 1 územního plánu v rozsahu zadání změny

6.1. Upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje.

Obec Petrov je dle Aktualizace č. 1 PÚR ČR součástí rozvojové oblasti „OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha“, vymezené pro řešené území správním obvodem města Černošice, obce s rozšířenou působností). Dále je dle Aktualizace č. 1 PÚR ČR přes část území obce vedena trasa **koridoru dopravní infrastruktury dálnice D3**.

Území obce se nenachází v rozvojových osách, ve specifických oblastech, v koridorech a plochách technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů vymezených dle Aktualizace č. 1 PÚR ČR.

Aktualizace č. 1 PÚR ČR stanovuje v kap. 2.2. Republikové priority, odst. 14 – 32, obecné republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území.

Soulad s touto dokumentací se **požaduje** prověřit v rámci pořízení změny ÚP.

6.2. Upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem

Pro území obce Petrov ze ZÚR Stč. kraje vyplývají následující hlavní požadavky, jejichž řešení bude zpřesněno (vymezeno) územním plánem jako veřejně prospěšné stavby a opatření:

- Koridor pro umístění stavby – silnice II/104: Petrov, přeložka (VPS: D069), v souladu s 1. aktualizací ZÚR Stč. kraje;
- Koridor dálnice D3: úsek Jesenice – hranice kraje (VPS: D005);
- územní systémy ekologické stability
 - nadregionální biocentrum VPO: NC 24 (Štechovice)
 - nadregionální biokoridor VPO: NK 59 (Údolí Vltavy – Štechovice)
 - regionální biokoridor VPO: RK 1197 (Záhořanský důl – Les u Radlíku).

Dále **ZÚR Stč. kraje** stanovuje k řešení další níže uvedené požadavky:

- ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturu, na možnosti rozvoje občanského vybavení (jmenovitě veřejného vybavení), limity rozvoje území a ochranu krajiny;
- navržení cyklistické dopravy v souladu s koncepcí zpracovaného Generelu cyklotras a cyklostezek Středočeského kraje;
- upřesnit vymezení a zásady péče o krajinu pro jednotlivé krajinné typy na základě podrobnějších informací v řešeném území (krajinný typ v řešeném území je H – krajina zvýšených hodnot kulturních a přírodních).

6.3. *Upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů*

Určení problémů k řešení v ÚPD – požadavky na odstranění nebo omezení:
urbanistické závady

- izolovaná zástavba;
- nedostatek veřejných prostranství;

dopravní závady

- nedostatek parkovacích a odstavných stání;
- cyklotrasa vedená po stávající komunikaci – prověřit vedení cyklotrasy;

závady ve využití krajiny

- území ohrožené vodní erozí;

ohrožení území například povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy

- část zastavěného území se nachází v záplavovém území;

problémy

- nízká průměrná potenciální retence;
- území se zvýšenou intenzitou chatové zástavby;
- poddolované území;

střety záměrů s limity, hodnotami a záměry ve využití území

- záměr dálnice D3 a lesní pozemek;
- záměr dálnice D3 a ÚSES lokální biocentrum
- záměr dálnice D3 a ÚSES biokoridor RK 1197
- plocha smíšená výrobní x přeložka II/104
- záměr plochy průmyslu do 50 metrů od hranice lesa
- záměr přeložky silnice II/104 a plocha výroby
- záměr přeložky silnice II/104 a lesní pozemek
- záměr přeložky silnice II/104 a plochy bydlení
- záměr plochy industriální do 50 metrů od hranice lesa
- záměr plochy bydlení do 50 metrů od hranice lesa
- záměr ÚSES biokoridor NK59 a železniční trať

- záměr plochy bydlení a ÚSES biokoridor NK 59

Jedná se o obec s mírným nárůstem počtu obyvatel v kvalitním přírodním prostředí. Obec se nachází mimo hlavní silniční tahy a napojena je na kolejovou dopravu pouze okrajově, z tohoto důvodu není vhodné vymezování rozsáhlejších zastavitelných ploch. V obci je nutné doplnění zejména základní veřejné infrastruktury (MŠ), území má potenciál zejména v oblasti rekreace.

6.4. Požadavky obce

Změnou se **požaduje** prověřit (*jedná se o podněty obce a návrhy na pořízení změny schválené zastupitelstvem obce dne 5. listopadu 2015*):

- prověření rozšířit komunikace Na Vinicích na pozemky – parc. č. 35/1, 56/1 v k. ú. Petrov u Prahy;
- prověřit změnu funkčního využití u pozemků parc. č. 61/9,10,11,12,13,14,15,16,17 v k. ú. Petrov u Prahy (v současné době NL) na SR – plochy smíšené obytné – rekreační;
- prověřit pozemek parc. č. 50/11 v k. ú. Petrov u Prahy – umístění přečerpávací stanice – kanalizace;
- prověřit aktuálnost a potřebu vymezení všech veřejně prospěšných staveb vymezených v platném územním plánu.

Dále se požaduje změnou prověřit následující:

k.ú.	pozemek parc. č.	Výměra v m ²	Současné využití plochy dle ÚP	Navrhované využití plochy
Petrov u Prahy	144/1	2884	NZT – plochy zemědělské – trvalé travní porosty, vyznačeno na části pozemku vzdálenost 50m od lesa, na části pozemku IP – interakční prvky (liniové)	BI – bydlení v rodinných domech příměstské
Petrov u Prahy	272/1	8636	od 25. 1. 2012 je rozsudkem Nejvyššího správního soudu pozemek bez funkčního využití	Provéřit opětovné zařazení pozemku do ploch pro bydlení BI, bez zařazení pozemku do veřejně prospěšného opatření s předkupním právem obce. <i>Uvedení faktického stavu do souladu se stavem právním, dle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 1. 2012, č.j. 4 Ao 6/2011 – 91, právní moc ke dni 25. 1. 2012</i>
Petrov u Prahy	157/4	699	NL – pozemky plnící funkci lesa	ZS – zeleň soukromá – zahrady a sady
Petrov u Prahy	část - 78/1 80/4	433 461 Σ 894	80/4 – RI – rekreace individuální (zóna B) parcela 78/1 – PV – veřejná prostranství parcela	SR – Plochy smíšené obytné – rekreační (zóna A)
Petrov u Prahy	9/6	1831	SV – plochy smíšené obytné – venkovské, vyznačeno na části pozemku vzdálenost 50m od lesa na části pozemku DS – dopravní infrastruktura – silniční (plochy změn)	Úprava regulativů. Požaduje, aby úpravou regulativů ÚP byly stanoveny podmínky dočasného využití pozemků v koridoru obchvatu silnice II/104 tak, aby bylo možné, až do vydání stavebního povolení realizovat na pozemku dočasné stavby, např. oplocení pozemků.
Sázava u Petrova	152/5	626	NL – pozemky plnící funkci lesa	RI – rekreace individuální
Sázava u Petrova	152/14	298	RI – rekreace individuální	RI – rekreace individuální s úpravou regulativů <i>Vybudování nového přizemního objektu se sedlovou střechou o rozměrech cca 80 m².</i>

k.ú.	pozemek parc. č.	Výměra v m ²	Současné využití plochy dle ÚP	Navrhované využití plochy
Petrov u Prahy	47/22 st. 222	3541 45 Σ3586	SR – plochy smíšené obytné – rekreační (zóna B)	BI – bydlení v rodinných domech příměstské <i>Přestavba stavby pro rekreaci na stavbu pro bydlení – rodinný dům. Prověřit vypuštění podmínky o minimální šířce přístupové komunikace 5,5 metru k RD.</i>
Petrov u Prahy	90/8	603	RI – rekreace individuální (zóna B) Veřejně prospěšná stavba WD21	Prověřit vypuštění veřejně prospěšné stavby WD21.
Petrov u Prahy	77/7	733	RI – rekreace individuální (zóna B) Veřejně prospěšná stavba WT4 Veřejně prospěšná stavba WD20	Prověřit vypuštění veřejně prospěšných staveb WT4 a WD20.
Petrov u Prahy	560/33 528/6 560/1	-	560/33, 528/6 – RU – rekreace individuální – stavební uzávěra (zóna C) 560/1 NL – pozemky plnící funkci lesa	Změnu ÚP ve smyslu: Chata na lesním pozemku ve vlastnictví obce. Kůlna (16m ² přiléhající k chatě, není zanesena v KN). Kůlnu zbořit a postavit novou a udělat z ní obytnou místnost.
Petrov u Prahy	88/1 90/1 101/3	237 27 14123 Σ14387	NL – pozemky plnící funkci lesa (plochy změn)	NZ – plochy zemědělské – orná půda
Sázava u Petrova	139/2 139/3 140/7 140/8 140/55 140/56	1114 926 345 432 666 496 Σ3979	139/2, 3 – NL – pozemky plnící funkci lesa (plochy změn) 140/7, 8 – NL – pozemky plnící funkci lesa 140/55, 56 – SR – plochy smíšené obytné – rekreační (zóna B)	SR – plochy smíšené obytné – rekreační (zóna B)
Petrov u Prahy	61/12	970	NL – pozemky plnící funkci lesa	ZS – zeleň soukromá – zahrady <i>Chata na lesním pozemku. Umístění nepropustné odpadové jímky 3x3m.</i>
Petrov u Prahy	100/16	147	PV – veřejná prostranství parcela	SV – plochy smíšené obytné – venkovské
Petrov u Prahy	468/1	6927	NZT – plochy zemědělské – trvalé travní porosty	Část pozemku 6756 m ² na ZS – zeleň soukromá – zahrady a sady Část pozemku 171 m ² na DS – dopravní infrastruktura – silniční
Petrov u Prahy	560/4	3313	OS – občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení, vyznačeno na části pozemku vzdálenost 50m od lesa Z11 – zastavitelné plochy	Stavba pro rodinnou rekreaci. Stavba bude mít max. zastavěnou plochou do 150 m ² .
Petrov u Prahy	464/22	7064	NZT – plochy zemědělské – trvalé travní porosty, vyznačeno na části pozemku vzdálenost 50m od lesa	Bydlení. <i>Dle pravomocného rozsudku Kraj. Soudu v Praze, č.j. 50A 7/2014-104, prověřit opětovné zařazení uvedeného pozemku do zastavitelných ploch.</i>
Petrov u Prahy	90/11	891	RI – rekreace individuální (zóna B) Veřejně prospěšná stavba WD21	Prověřit vypuštění veřejně prospěšné stavby WD21.
Petrov u Prahy	Chaty: č.ev. 235 č.ev. 231	-	RU – rekreace individuální – stavební uzávěra (zóna C)	Prověřit vybudování vodovodní přípojky přes sousední lesní pozemek.
Petrov u Prahy	246/1 246/3 246/4	927 517 576 Σ2020	NZ – plochy zemědělské – orná půda vyznačen limit – poddolované území	ZS – zeleň soukromá – zahrady, sady

6.5. Požadavky vyplývající ze zprávy o uplatňování územního plánu podle § 55 odst. 1 stavebního zákona

Ze Zprávy vyplývají požadavky na úpravu ÚP Petrova uvedené v předešlých kapitolách 2. až 5. Dále ze Zprávy vyplývá požadavek uvedení územně plánovací dokumentace do souladu s vyhláškou č. **501/2006 Sb.**, o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, s ustanovením vyhlášky č. **500/2006 Sb.**, o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a se zákonem č. **183/2006 Sb.**, o územním plánování a stavebním řádu.

6.6. Požadavky vyplývající z projednání s dotčenými orgány a veřejností.

Případné uplatněné požadavky budou doplněny na základě projednání této Zprávy.

6.7. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce

6.7.1. Požadavky na urbanistickou koncepci

Na urbanistickou koncepci, stanovenou ve vydaném ÚP Petrova, se změny nepožadují.

6.7.2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury

Požadavky na řešení dopravní infrastruktury

Požaduje se zpřesnění průběhu koridoru dálnice D3 a silnice II/104 (přeložky) a navržení cyklistické dopravy v souladu s koncepcí zpracovaného Generelu cyklotras a cyklostezek Středočeského kraje.

Požadavky na řešení koncepce technické infrastruktury

Změna bude respektovat stávající i nově navrhovaná zařízení technické infrastruktury, včetně příslušných ochranných pásem.

Vodohospodářské sítě

Koncepce zásobování území obce pitnou vodou bude v návrhu změny č. 1 doplněna o údaje, vyplývající z požadovaných bilancí nově navrhovaných ploch. Změna č. 1 bude řešit koncepci odkanalizování nově definovaného území a bude se podle potřeby zabývat řešením dopadů nově zastavovaných ploch na odtokové poměry v území.

Zásobování zemním plynem

Požadavky se nestanovují.

Zásobování elektrickou energií

Požadavky se nestanovují.

Nakládání s odpady

Požadavky se nestanovují.

6.7.3. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny

Změnou se nepředpokládají nové skutečnosti, které by se projevíly na plošné a prostorové uspořádání krajiny řešené v ÚP Petrova.

Změnou se nepožaduje vymezit plochy, ve kterých se vylučuje umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona.

6.7.4. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Dotčení prvků ÚSES a zájmů ochrany přírody a krajiny

Při řešení požadavků provedených změnou ÚP se požaduje respektovat rozsah vymezených prvků územního systému ekologické stability (ÚSES) a zajistit jejich ochranu.

Ochrana nemovitých kulturních památek

Změnou ÚP se požaduje respektovat všechny nemovité kulturní památky nacházející se v řešeném území v souladu se zákonem č. 20/1887 Sb., o státní památkové péči.

Ochrana zemědělského půdního fondu (ZPF)

Ve změně č. 1 bude provedeno vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond.

Plochy zemědělské půdy, navrhované k nezemědělskému využití, budou v návrhu změny územního 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, ve znění pozdějších předpisů, a § 3 a 4 vyhlášky č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti zákona o ochraně ZPF.

V souladu se zásadami ochrany ZPF a nezastavěného území bude součástí odůvodnění územního plánu vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch v souladu s § 53 odst. 5 písm. d) stavebního zákona.

Ochrana pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL)

Požadavkem na řešení změny funkčního využití na pozemcích parc. č. 157/4, 560/1, 61/12 v k.ú. Petrov u Prahy a na pozemcích parc. č. 152/5, 140/7, 140/8 v k.ú. Sázava u Petrova, dojde k dotčení pozemků určených k plnění funkcí lesa. Ve změně č. 1 bude provedeno vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkce lesa. Část řešeného území leží ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa. K dotčení tohoto území je nutný, dle ustanovení § 14 odst. 2 lesního zákona, souhlas orgánu státní správy lesů. Udělení tohoto souhlasu není nárokové a nelze předjímat výsledky jednotlivých správních řízení.

Ochrana ovzduší

Změnou nebudou dotčeny zájmy ochrany ovzduší.

6.7.5. Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů

Změnou nebudou dotčeny zájmy obrany a bezpečnosti státu.

Požadavky na ochranu veřejného zdraví

V řešeném území změnou se požaduje dodržování veškerých hygienických předpisů.

Požadavky na požární a civilní ochranu

Z hlediska zájmů požární a civilní ochrany bude změna dle potřeby obsahovat:

1. požadavek na parametry přístupových komunikací k objektům a zástavbám podle charakteru jejich požárního nebezpečí vyplývajícího z požadavků ČSN o požární bezpečnosti staveb.
2. jednoznačné řešení zásobování požární vodou dle ČSN 73 0873, vztahující se k zamýšleným lokalitám změn, a to ve vztahu k jejich charakteru.
3. požadavek na splnění § 41 odst. 1 písm. b) vyhl. č. 246/2001 Sb., a to v případě nutnosti podle požadavku na technologie provozu a stavebního využití zamýšlené zástavby.

4. požadavky civilní ochrany v souladu s § 19 odst. 1 písm. k) zákona č. 183/2006 Sb., vyhláškou č. 380/2002 Sb. a stanoviskem dotčeného orgánu.

Požadavky na ochranu ložisek nerostných surovin

Do území obce Petrov zasahuje chráněné ložiskové území č. 12530002 Luka-Bohuliby a výhradní ložisko zlata-kovu a zlatonosné rudy Jílové u Prahy, č. lož. 312530009. Změnou se požaduje tyto limity v území respektovat.

Na území obce Petrov se nevyskytuje žádný dobývací prostor, které by bylo nutné respektovat.

Sesuvy, tj. území s nepříznivými inženýrsko-geologickými poměry ve smyslu § 13 zákona č. 62/1988 Sb., v platném znění, se v řešeném území nevyskytují. Část území je poddolována. Tuto skutečnost je zapotřebí změnou respektovat.

Požadavky na geologické stavby území

Požadavky na geologické stavby se nestanovují.

Požadavky na ochranu před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy

Změnou se nebudou navrhopvat žádná opatření a stavby vstupující do přírodního koryta vodotečí v řešeném území, a nebude se snižovat jejich průtočná schopnost územím. Jiné požadavky se nestanovují. Rizikové přírodní jevy se v území nevyskytují.

6.8. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

Žádné požadavky se nestanovují.

6.9. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

Změnou se nepředpokládá vymezení dalších veřejně prospěšných staveb pro dopravní a technickou infrastrukturu. Požaduje se pouze prověřit jejich aktuálnost. Dále se požaduje prověřit vypuštění veřejně prospěšných staveb WT4, WD20 a WD21.

Prvky územního systému ekologické stability k založení budou podle potřeby vymezeny jako veřejně prospěšná opatření.

Požadavek na asanaci se nestanovuje.

6.10. Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci

Žádné požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které by regulační plán stanovil podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití, se nestanovují.

Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií nebo uzavřením dohody o parcelaci, se nestanovují.

Změnou územního plánu se požaduje stanovit novou lhůtu pro pořízení stávajících územních studií US1, US2 a US4.

6.11. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Změna územního plánu bude zpracována v souladu s ustanoveními zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon) v digitální podobě a formátu podle metodiky doporu-

čené Krajským úřadem Středočeského kraje „**MINIS – Minimální standard pro digitální zpracování územních plánů v GIS**“ (verze 2.2, aktualizace duben 2010). Obsah územně plánovací dokumentace a způsob jejího zpracování bude odpovídat ustanovením vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Změna územního plánu bude obsahovat textovou a grafickou část, včetně textové a grafické části odůvodnění v rozsahu přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Textová část návrhu změny č. 1 bude zpracována formou doplnění/vypuštění relevantních kapitol textové části platného ÚP Petrova (kapitoly, které nejsou změnou č. 1 dotčeny, nebudou do textové části návrhu změny č. 1 zařazeny a zůstávají nadále platné v původním znění); textová část odůvodnění bude vycházet z přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Grafická část návrhu změny č. 1 zahrne výkresy (případně jejich aktuální výřezy) dle struktury a členění v platném ÚP Petrova, grafická část odůvodnění zahrne výkresy ve smyslu přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Výkresy budou zpracovány v měřítku a v pojetí shodném s grafickou částí platného ÚP Petrova. Názvy výkresů budou převzaty z odpovídajících výkresů platného územního plánu.

Grafická část bude zpracována nad mapovým podkladem mapy katastru nemovitostí, která bude převedena do měřítku 1 : 5000 s ponecháním parcelních čísel.

Návrh i odůvodnění změny č. 1 budou odevzdány ve 2 vyhotovení pro společné jednání a jednou pro veřejné projednání, po vydání (čistopis) pak ve 4 vyhotovení, vše bude odevzdáno také 1× na CD ve zdrojových (editovatelných) souborech a v PDF.

7. Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona)

Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území se nestanovují. Změna nebude mít negativní vliv na udržitelný rozvoj území.

Na území obce se vyskytují 2 lokality, zahrnuté v soustavě Evropsky významných lokalit Natura 2000: lokalita CZ0213043 Třeštibok a lokalita CZ0213068 Dolní Sázava.

Jmenované lokality leží mimo zastavitelné plochy a požadavky na změnu ÚP neovlivní kvalitu prostředí těchto lokalit.

8. Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu

Vzhledem k rozsahu a charakteru změny se zpracování variant nepožaduje.

9. Návrh na pořízení nového územního plánu

Na základě provedeného vyhodnocení uplatňování Územního plánu Petrova se pořízení nového územního plánu nenavrhuje.

10. Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území

Negativní dopady na udržitelný rozvoj území nebyly při vyhodnocení územního plánu Petrov zjištěny.

11. Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje

Žádné návrhy se neuplatňují.

12. Grafické přílohy zprávy o uplatňování územního plánu Petrova

Příloha č. 1: Přehledná mapa oblasti (na podkladě výřezu platného koordinačního výkresu ZÚR Stř. kraje), grafické měřítko