

Odůvodnění změny č. 2 územního plánu sídelního útvaru Řevnice

a) Postup při pořízení změny

Projednávání podle zákona č. 50/1976 Sb., ve znění pozdějších předpisů:

1. schválení záměru pořídit změnu č. 2 územního plánu v zastupitelstvu města dne 30. 1. 2006
2. projednání návrhu zadání změny č. 2 územního plánu a jeho schválení zastupitelstvem města dne 9. 10. 2006

Projednávání podle zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů:

3. zpracování konceptu změny č. 2 územního plánu projektantem, veřejné projednání konceptu změny č. 2 územního plánu dne 12. 12. 2007
4. zpracování pokynů pro zpracování návrhu změny č. 2 územního plánu a jejich schválení zastupitelstvem města dne 17. 3. 2008
5. zpracování návrhu změny č. 2 územního plánu projektantem, společné jednání o návrhu změny, posouzení dokumentace Krajským úřadem Středočeského kraje dne 22. 12. 2008
6. řízení o změně č. 2 územního plánu včetně jeho veřejného projednání dne 4. 3. 2009
7. vydání změny č. 2 územního plánu zastupitelstvem města dne 25. 5. 2009

b) Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Politika územního rozvoje

Změna č. 2 územního plánu sídelního útvaru Řevnice je v souladu se zásadami Politiky územního rozvoje České republiky, která byla schválena vládou ČR dne 17. 5. 2006 usnesením vlády ČR č. 561 - rozvojová oblast OB1 ve správním obvodu obce s rozšířenou působností Černošice.

Širší vztahy v území

Vztah změny č. 2 územního plánu k územně plánovacím dokumentacím sousedících obcí (územních obvodů)

Město Dobříš s městským úřadem Mírové nám. 119, 263 01 Dobříš

Město Mníšek pod Brdy s městským úřadem Dobříšská 56, 252 10 Mníšek pod Brdy

Město Dobřichovice s městským úřadem Vítova 61, 252 29 Dobřichovice

Obec Zadní Třeboň s obecním úřadem Zadní Třeboň 6, 267 29 Zadní Třeboň

Obec Lety s obecním úřadem Lety 112, 252 29 Dobřichovice

Obec Hlásná Třeboň s obecním úřadem Hlásná Třeboň 150, 267 18 Karlštejn

Obec Svinaře s obecním úřadem Svinaře 26, 267 28 Svinaře

Změna č. 2 územního plánu sídelního útvaru Řevnice se z hlediska územního

plánování nedotýká zájmů sousedících obcí s výjimkou obce Zadní Třeboň v oblasti Vrážka. Změnou č. 2 územního plánu sídelního útvaru Řevnice se odstraňuje nesoulad v trasování silničního obchvatu II/105 + II/106. Ostatní změnové lokality a jejich poloha nemají vliv ani nejsou ovlivněny územně plánovací dokumentací sousedních obcí.

Širší vztahy v území jsou změnou č. 2 územního plánu sídelního útvaru re-spektovány.

Územně plánovací dokumentace vydaná krajem

Platnou územně plánovací dokumentací v úrovni kraje je Územní plán velkého územního celku Pražského regionu, schválený zastupitelstvem Středočeského kraje dne 18. prosince 2006, usnesením č. 55-15/2006/ZK. Z této územně plánovací dokumentace vyplývá pro město Řevnice požadavek upravit ve svém územním obvodu trasu silničního obchvatu II/105 + II/106. V návrhu Změny č. 2 územního plánu sídelního útvaru Řevnice je vymezen koridor, na jehož poloze se v součinnosti s Krajským úřadem Středočeského kraje město Řevnice dohodlo se sousedící obcí Zadní Třeboň. Obchvat Řevnic je součástí veřejně prospěšných staveb, v územním plánu velkého územního celku je označen jako D036 – silnice II/116 Řevnice obchvat, most přes Berounku. Závaznými jsou limity využití území nadmístního významu a nadregionální a regionální územní systém ekologické stability.

Lze konstatovat, že změna č. 2 územního plánu sídelního útvaru Řevnice je v souladu s platnou územně plánovací dokumentací vydanou Středočeským krajem.

Vztah k platné územně plánovací dokumentaci města Řevnice

Závazná část územního plánu sídelního útvaru Řevnice byla vyhlášena obecně závaznou vyhláškou města Řevnice č. 2/1997 ze dne 5. listopadu 1997 s účinností od 1. prosince 1997, a byla změněna změnou č. 1, schválenou usnesením Zastupitelstva města Řevnice dne 13. června 2005. Její závazná část byla vyhlášena obecně závaznou vyhláškou města Řevnice č. 2/2005 ze dne 13. června 2005 s účinností dne 1. července 2005.

Pořízení změny č. 2 územního plánu sídelního útvaru Řevnice bylo schváleno usnesením zastupitelstva města Řevnice dne 12. prosince 2005.

Do změny č. 2 územního plánu jsou zahrnuty tyto lokality podmínky využití:

- lokalita č. 1 s názvem Centrum
- lokalita č. 2 s názvem Vrážka
- lokalita č. 3 s názvem Pod Lesem
- lokalita č. 4 s názvem Na Bořích
- lokalita č. 5 s názvem Mýtina

Plochy městského centra (PMC), plochy obytného území (POB) a plochy veřej-

ných prostranství (PVP) se zařazují do zastavitelných ploch města Řevnice.

c) Vyhodnocení souladu změny č. 2 územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území (podle odst 4 § 53 stavebního zákona)

Změna č. 2 územního plánu sídelního útvaru Řevnice je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, nic nebrání předpokladu zabezpečení udržitelného rozvoje a souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území.

Požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území nejsou konkrétně formulovány žádným předpisem. S ohledem na fakt, že změna č. 2 územního plánu byla motivována starostmi města o podřízení ochrany architektonických a urbanistických hodnot, a že se touto změnou č. 2 územního plánu zvýrazňují a posilují právě tyto aspekty, lze konstatovat, že návrh č. 2 změny územního plánu je v s těmito požadavky v souladu.

Požadavky na ochranu nezastavěného území nejsou konkrétně formulovány žádným předpisem. S ohledem na fakt, že změnou č. 2 územního plánu se vymezuje jedno nové zastavitelné území o ploše 0,49 ha, a že se naopak z dříve vymezených ploch zastavitelných navrací zpět do zemědělského půdního fondu 4,06 hektaru území, a že se dříve vymezené jednolitě plochy pro zástavbu výrazně rozměňují ve prospěch ploch přírodní zeleně a současně se snižuje intenzita zastavění, lze konstatovat, že návrh č. 2 změny územního plánu je v s těmito požadavky v souladu.

d) Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

Změna č. 2 územního plánu sídelního útvaru Řevnice není v rozporu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů. Zadání bylo zpracováno a projednáno dle právních předpisů platných do 31. 12. 2006, a to v souladu se zákonem č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů a vyhláškou č. 135/2001 Sb., o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci ve znění pozdějších předpisů.

Po nabytí účinnosti zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu od 1. 1. 2007 byl návrh Změny č. 2 územního plánu sídelního útvaru Řevnice zpracován tak, aby vyhověl požadavkům stanoveným tímto zákonem a vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Uprave-

ný a Krajským úřadem Středočeského kraje, odborem územního a stavebního řízení posouzený návrh Změny č. 2 územního plánu sídelního útvaru Řevnice byl v souladu s §52-54 zákona č. 183/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů a s §12 a přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. projednán.

e) Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů – soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů

Navržené řešení respektuje limity využití území stanovené zvláštními právními předpisy.

Vyjádření dotčených orgánů, správců a provozovatelů sítí a vyjádření a podněty sousedních obcí a vlastníků pozemků jakož i podněty a náměty ostatních osob k návrhu Změny č. 2 územního plánu sídelního útvaru Řevnice byly vyhodnoceny. Po vyhodnocení všech vyjádření byl konečný návrh upraven a předán obci k vydání.

f) Údaje o splnění zadání

Změna č. 2 územního plánu sídelního útvaru Řevnice je provedena v rozsahu požadovaném pořizovatelem v zadání.

Zadání změny č. 2 územního plánu sídelního útvaru Řevnice bylo zpracováno, projednáno a schváleno před nabytím účinnosti nového stavebního zákona. Zpracování konceptu změny č. 2 bylo provedeno dle nového stavebního zákona č. 183/2006 Sb. a jeho prováděcích vyhlášek.

g) Údaje o splnění Pokynů pro zpracování návrhu

Po projednání konceptu byly vypracovány Pokyny pro zpracování návrhu. Návrh Změny č. 2 územního plánu sídelního útvaru Řevnice byl zpracován v souladu s Pokyny pro zpracování návrhu schválenými zastupitelstvem města Řevnice dne 17. 3. 2008.

h) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybraných variant včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území

Zpracovat rozbor udržitelného rozvoje území nebylo zákonným požadavkem vzhledem k tomu, že návrh zadání Změny č. 2 územního plánu sídelního útvaru Řevnice byl schválen přede dnem účinnosti nového stavebního zákona.

Navrženým řešením nejsou dotčeny zájmy ochrany přírody, řešení respektuje prvky územního systému ekologické stability včetně interakčních prvků. Z hlediska zjišťovacího řízení ve smyslu zákona č. 93/2004 Sb., kterým se mění zákon č. 100/2001 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí, neobsahuje Změna č. 2 územního plánu sídelního útvaru Řevnice skutečnosti, pro které tento zákon předepisuje posouzení vlivů na životní prostředí.

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (podle odst 5 § 53 stavebního zákona)

Pro udržitelný rozvoj území bylo nutno splnit v řešení změny č.2 požadavky stanovené ve třech pilířích udržitelného rozvoje. Jsou jimi 1) příznivé životní prostředí, 2) hospodářský vývoj a 3) soudržnost společenství obyvatel.

PŘÍZNIVÉ ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Změnou č. 2 územního plánu se vytvářejí příznivější územně technické podmínky pro kvalitní životní prostředí poskytující maximální pohodu bydlení ve fungujícím organismu města. Stručně lze konstatovat, že rozsah nově vymezených zastavitelných území je minimální vzhledem k velikosti a významu města. Kapacitně je menší ve srovnání s dosud platným územním plánem. Plochy jsou vymezeny v zastavěném území obce anebo na toto území navazují a dotvářejí ho.

HOSPODÁŘSKÝ VÝVOJ

Z hlediska hospodářského vývoje lze stručně konstatovat, že změnou č. 2 nejsou nikterak omezovány, rušeny či ztěžovány podmínky pro podnikání, rozvoj cestovního ruchu, rekreace ani pro vznik a rozvoj nových pracovních míst v území.

SOUDRŽNOST SPOLEČENSTVÍ OBYVATEL

Řešením změny č. 2 se otevírá cesta k posílení ochrany kulturních a historických hodnot území a jeho identity jako významné složky občanského povědomí. V lokalitách Vrážka a Pod Lesem jsou navrženy takové podmínky využití, jimiž se apriori nevylučují z možnosti poříditi si nové bydlení a státi se občany města Řevnice některé skupiny obyvatel. To je mimo jiné dáno tím, že není stanovena minimální výměra pozemku pro stavbu rodinného domu, jako tomu z velké části bývá tam, kde jsou upřednostňovány fiktivní jednostranné zájmy před celistvým pohledem na komplexní problematiku rozvoje měst a jejich kultivace.

Lze konstatovat, že pro udržitelný rozvoj území jsou navržena řešení změny č.2 v souladu s požadavky obsaženými ve třech pilířích udržitelného rozvoje.

Z projednání zadání změny č.2 územního plánu sídelního útvaru Řevnice nevyplynul požadavek na posouzení navrženého řešení z hlediska vlivů na životní prostředí (zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů ve znění zákona č.93/2004 Sb.).

Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch (podle odst 5 § 53 stavebního zákona)

Kromě jedné plochy pro rodinný dům v lokalitě č.5 se v případě změny č. 2 nejedná o vymezení nových ploch zastavitelných území. Naopak se jedná o jejich redukci, úpravy jejich půdorysných tvarů, celkové snížení intenzity jejich využití, rozšíření ploch zeleně a navrácení plochy pro dříve uvažované rozšíření skládky do ploch zemědělského půdního fondu. Urbanistická koncepce města se přitom nemění. Změnou č. 2 se ve srovnání se stávajícím platným územním plánem posiluje charakter města Řevnice.

Hlavním podnětem pro pořízení změny č.2 územního plánu byly výsledky podrobnějšího prověření lokalit Vrážka a Pod lesem formou studie, která mimo jiné poukázala na existující nedostatky ve vymezení podmínek využití některých funkčních ploch a ve stanovení základní regulace.

Protichůdné připomínky a další podněty občanů (jednotlivců a skupin) města Řevnice při veřejném projednávání návrhu zadání změny č.2 vedly k rozhodnutí zpracovat koncept změny č. 2 s variantami řešení v lokalitách Vrážka a Pod Lesem. V průběhu projednávání návrhu zadání změny č. 2 směřovala určitá část podnětů z řad občanů k úplnému zrušení zastavitelnosti lokalit Vrážka a Pod Lesem. Lze konstatovat, že podobné kroky by měly být činěny s nejvyšším možným rozmyslem a pouze na základě nových nevyvratitelných zjištění. Nic takového však v případě řevnických lokalit nenastalo.

Podmínky využití plochy městského centra (PMC) jsou stanoveny zejména s ohledem na funkci a význam takto vymezeného území v organismu města Řevnice. Hlavním smyslem stanovení podmínek využití této funkční plochy je nikoli obecně, ale naprosto konkrétně s ohledem na charakter centrální části pojmenovat vše podstatné tak, aby veškeré zásahy směřovaly k posilování řevnického centra. Podmínky jsou stanoveny vyčerpávajícím způsobem tak, že by při rozhodování mělo být každému jejich uživateli dostatečně zřejmé a jasné, jakým způsobem a postupem příslušný záměr připravit, popřípadě upravit, projednat, a nakonec o něm rozhodnout. Z toho důvodu je v této funkční ploše upuštěno od podrobnějšího členění až do měřítka jednotlivých pozemků, jak je tomu dosud. Dostatečně je v jednotlivých formulacích ochráněna i stávající zeleň a je kladen mimořádný důraz na ochranu kulturního dědictví. Jsou stanoveny takové postupy přípravy každého záměru, které budou vést jednotlivé stavebníky k dostatečně pečlivé přípravě ve spolupráci s orgány města. Je rovněž uvedeno, že zavedení prvků současného charakteru, s výhradou, že nepoškodí harmonii souboru, bude pokládáno za příspěvek k jeho obohacení. Současně s tím se mimo jiné stanovuje, že za nežádoucí se považuje nahrazování zaniklých staveb nebo jejich částí dobovými náhražkami.

Podmínky využití plochy obytného území (POB) jsou stanoveny zejména s ohledem na předpokládané způsoby zástavby jednotlivých bloků. V žádném případě nelze v územním plánu stanovovat podrobnosti architektonického řešení, a proto jsou věci zásadního charakteru upraveny tak, aby bylo zřejmé, že základním přínosem jakékoli regulace, tedy územního plánu, je – pokud jde o řešení zástavby – respektování a posilování charakteru prostředí. To nikterak nevylučuje nebo neznevýhodňuje netradiční řešení a přístupy, pokud bude zřejmé, že se jedná o pozitivní vklad do kulturnosti místa a oblasti. Přestože se jedná o poměrně liberální podmínky, je jednoznačně stanoveno, že vždy musí být zohledněn charakter navazujícího prostředí a dále je stanoveno, že strukturou zástavby se nesmí výrazně změnit měřítko okolí.

Podmínky využití plochy obytného území (POB) dále obsahují nejvyšší přípustnou intenzitu zastavění. V případě všech třech lokalit POB (Vrážka, Pod Lesem a Mýtina) jde o hodnotu 0,35 jako poměr zastavěné plochy k výměře řešené plochy, popřípadě jednoho pozemku. Pro případy hodné zvláštního zřetele je umožněno zvýšení hodnoty z 0,35 až na 0,4, a to zejména v těch částech území, kde charakter stávajícího navazujícího prostředí tuto vyšší

intenzitu umořňuje.

Podmínky využití plochy obytného území (POB) dále obsahují velmi důležitý požadavek na vztah vůči volné krajině. Stanovuje se, že nesmí dojít ke ztížení, omezení nebo úplnému zamezení průchodnosti, a z toho důvodu se blíže definuje jak předejít úplnému oplocení zástavby vůči krajině. Průchodnost je v tomto případě míněna v obecném slova smyslu.

Podmínkami využití ploch veřejných prostranství (PVP), jimiž jsou zejména náměstí, ulice, silnice a místní komunikace a samostatné pěší chodníky a jejichž součástí je vegetace, se stanovují elementární principy jejich pojetí včetně zásad technického řešení jednotlivých ulic. Pro některé budoucí uliční prostory jsou stanoveny jejich minimální šířky a další požadavky.

Podmínky využití ploch přírodní zeleně (PPZ) stanovují, že jde o plochy zeleně neparkového charakteru, kterými je doplněn systém městské zeleně většinou v návaznosti na plochy lesa a další krajinné plochy. Nejedná se tedy o městskou parkovou zeleň a parkově vybavené plochy (zpevněné cesty, veřejné osvětlení, lavičky a další mobiliář, ale o plochy s vysloveně přírodě blízkými úpravami. Je stanoveno, že v těchto plochách lze přírodě blízkým způsobem řešit likvidaci dešťových vod vznikajících v sousedících veřejných plochách. Dále se stanovuje, že rozsah pěších komunikací a souvisejících ploch bude minimalizován, a že jejich řešení bude spočívat zejména na principu co největšího vyloučení zpevněných ploch.

V jednotlivých plochách jsou stanoveny základní požadavky na výsadby, jimiž se rozumí zejména výběr vhodných dřevin. Přednostně se použijí dřeviny náležející mezi místní přirozená společenstva.

Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území (podle přílohy 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.)

Širší vztahy v území jsou změnou č.2 územního plánu sídelního útvaru re-spektovány.

Rekapitulace hlavních územně technických faktorů města Řevnice z hlediska širších vztahů:
Řevnicemi prochází hlavní železniční trasa Praha – Plzeň. Nadřazenou silniční infrastrukturu tvoří hlavní dopravní osy Řevnic průtah silnic II. třídy č.115 a č.116. Územím města prochází vedení velmi vysokého napětí 400kV, trasa vysokotlakého plynovodu DN 200, DN 100 a území křižují dva paprsky radioreléových tras. Dalším významným hlediskem širších vztahů jsou prvky ochrany přírody nadregionálního a regionálního systému ekologické stability. Územím procházejí tři osy nadregionálního biokoridoru a východní a jižní část hranice katastrálního území lemuje regionální biocentrum. Severozápadně od území Řevnic prochází hranice CHKO Český kras, který do území města nezasahuje.

Vztah změny č. 2 územního plánu k územně plánovacím dokumentacím sousedících obcí (územních obvodů)

Sousedícími územními obvody jsou obce:

Město Dobříř s městským úřadem Mírové nám. 119, 263 01 Dobříř
Město Mníšek pod Brdy s městským úřadem Dobřířská 56, 252 10 Mníšek pod Brdy
Město Dobřichovice s městským úřadem Vítova 61, 252 29 Dobřichovice
Obec Zadní Třebaň s obecním úřadem Zadní Třebaň 6, 267 29 Zadní Třebaň
Obec Lety s obecním úřadem Lety 112, 252 29 Dobřichovice
Obec Hlásná Třebaň s obecním úřadem Hlásná Třebaň 150, 267 18 Karlštejn
Obec Svinaře s obecním úřadem Svinaře 26, 267 28 Svinaře

Změna č. 2 územního plánu sídelního útvaru Řevnice se z hlediska územního plánování nedotýká zájmů sousedících obcí s výjimkou obce Zadní Třebaň v oblasti Vrážka. Změnou č. 2 územního plánu sídelního útvaru Řevnice se odstraňuje nesoulad v trasování silničního obchvatu. Ostatní změnové lokality a jejich poloha nemají vliv ani nejsou ovlivněny územně plánovací dokumentací sousedních obcí.

Údaje o splnění zadání, o splnění pokynů pro zpracování návrhu a komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybraných variant (podle přílohy 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.)

Zadání změny č.2 územního plánu sídelního útvaru Řevnic bylo schváleno dne 9. října 2006 v souladu s § 20 zákona č.109/2001 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), jehož účinnost skončila 31. prosince 2006.

Požadavky schváleného zadání změny č. 2 územního plánu sídelního útvaru Řevnice byly splněny.

Jak byly splněny jednotlivé požadavky „Pokynů pro zpracování návrhu“, schválené zastupitelstvem města Řevnice dne 17. března 2008, je uvedeno u každé dále popisované lokality.

Kromě toho lze konstatovat, že ze stanoviska HZS ke konceptu změny č. 2 územního plánu je do textové části pro navrhování pozemních komunikací v plochách veřejných prostranství doplněn požadavek na navrhování nadzemních hydrantů jako zdrojů požární vody

K jednotlivým lokalitám:

Lokalita č.1 - Centrum

Lokalita je plošně vymezena odchylně od zadání. S lokalitou č. 1 je spojena problematika zásady vymezení funkčních ploch jako shluků parcel obvykle ohraničených veřejným prostranstvím. V dosavadním územním plánu se na mnoha místech města Řevnice z neznámých důvodů jedná o vymezení podmínek využití pro jednotlivé pozemky. Z dikce stavebního zákona plyne, že takovýto způsob souvisí s plánem regulačním, tedy podrobným, který obsahuje řešení podrobností jednotlivých parcel. Příkladem je blok mezi náměstím Krále Jiřího z Poděbrad a nádražím. Po důkladném prozkoumání městského centra z hlediska platného územního plánu lze dospět k závěru, že

nově a obsahově správně vymezení celé městské centrum, nikoli pouze jeden z jeho bloků, je více než zapotřebí. Proto byla v zájmu věci hranice lokality č. 1 podstatně upravena.

Lokalitu č.1 podle původního vymezení tvořil jeden městský blok vymezený na jižní straně Náměstím krále Jiřího z Poděbrad a na straně severní ulicí Pod Lipami, vedoucí při nádraží podél železniční trati. Zhruba sto let stará myšlenka zřídit mezi náměstím a nádražím pěší spojení dosud vždy narážela na nereálnost díky vlastnickým vztahům a díky finanční náročnosti, která mimo jiné plyne z faktu, že je nutno překonávat výškový rozdíl přes 10 metrů. Možné řešení bylo proto v poslední době spatřováno jedině ve vazbě nové pěší komunikace na nový objekt v zeleni, a na nové uspořádání nezastavěné části vnitrobloku. V roce 2005 byla zpracována architektonická objemová studie solitérního domu pro seniory, zahrnující veřejné pěší propojení, jímž se docílí komfortní propojení náměstí a nádraží. Předmětem změny měla být územně nepatrná část bloku, v níž by šlo o umožnění výše uvedeného záměru. To bylo spojeno se změnou podmínek funkčního využití z dosavadního nezastavitelného území (funkční plocha „sady, zahrady“) na plochu zastavitelného území. Tím by došlo k „záboru“ plochy zahrady o výměře 0,17 ha. V návrhu zadání změny č. 2 bylo uvedeno, že by bylo možné celý blok o výměře 5,25 ha vymezení jako jedinou funkční plochu, což by lépe odpovídalo dikci stavebního zákona. V průběhu projednávání návrhu zadání byl orgánem ochrany životního prostředí vznesen požadavek, aby plochy samostatně vymezených sadů a zahrad podle stávajícího územního plánu nebyly z hlediska funkčního využití měněny.

Jak je uvedeno na mnoha místech tohoto textu, bylo nutno centrum města podrobně prověřit. Po vyhodnocení platných podmínek využití se jako jediná rozumná možnost jevílo zcela změnit vymezení lokality včetně potřeby nově formulovat podmínky využití. Do nově vymezené plochy lokality jsou zahrnuty ty části vnitřního území města, o nichž lze říci, že představují městské centrum s veškerými jeho podstatnými a typickými charakteristikami.

Nově vymezená lokalita se sestává ze dvou typů funkčních ploch – z ploch městského centra (PMC) a ploch veřejných prostranství (PVP).

„Pokyny pro zpracování návrhu“, schválené zastupitelstvem města Řevnice dne 17. března 2008, byly dodrženy takto:
v textové části byl doplněn odstavec, na základě jehož uplatnění bude možné zamítnout veškeré stavební záměry v blízkosti kostela Sv. Mauritia, jimiž by došlo k narušení stávajících ozeleněných částí

Lokalita č.2 – Vrážka

Lokalita o ploše přes 24 ha se sestává ze dvou poměrně samostatných částí a samostatně řešitelných částí, které jsou z převažující části vymezeny jako plochy zastavitelného území již od roku 1997. Řešení lokality bylo podrobněji prověřeno územně plánovacím podkladem v roce 2005, z něhož mimo jiné vyplynula potřeba zmenšit intenzitu využití a vymezení některé části území jako nezastavitelné. Podle platného územního plánu tato lokalita umožňuje rozparcelovat celkem více než 17 hektarů plochy a při jejím úplném „vyčer-

pání“ by to znamenalo více než 200 nových parcel pro rodinné domy. Kromě požadavku na redukcí míry využití šlo dále o začlenění přijatelného koridoru pro obchvat silnice II/115 + II/116 a o posouzení koncepční vhodnosti platného rozvržení uliční sítě včetně jejich funkčnosti po dokončení realizace tohoto obchvatu.

Korekcí vymezení zastavitelných ploch dochází v jedné části lokality k záboru ploch zemědělského půdního fondu (orná půda) o velikosti cca 0,9 ha, ale v jiných částech naopak ke změně ze zastavitelného území na území nezastavitelné. Současně je upraveno řešení sítě pozemních komunikací.

Prověření možností úprav závazného řešení trasy komunikace II/115+116 údolím Berounky podle schválené územně plánovací dokumentace VÚC Pražského regionu bylo v roce 2007 zpracováno ve 4 variantách A, B, C a D. Z podrobnějšího měřítka studie jednoznačně vyplynulo, do jaké míry navržené modifikace směrového a výškového řešení přináší dotčenému území nesporné výhody ve srovnání s předchozími řešeními. Z hlediska města Řevnice bylo u variant C a D významným faktem jak to, že trasa nepřekonává hřbet Vrážky krajinářsky evidentně necitlivým způsobem, tak to, že výškově je napřímená trasa postupně od jižního směru zahlobena až do tunelového úseku. Z hlediska trasování byla varianta C označena za optimální, a to zejména z důvodu citlivého vztahu ke krajině i ke stávající zástavbě. Radou města Řevnice bylo následně konstatováno, že předloženým dopravním řešením by neměly být definitivně stanoveny pozice křižovatek v prostoru Vrážka. Na základě doplňujících analytických prací v průběhu pořizování změny č. 2 územního plánu sídelního útvaru Řevnice je zřejmé, že dosud nebyl uspokojivě zkoumán vliv nové sítě nadřazených komunikací na město, zejména na změnu kvality jeho obytného prostředí. V souvislosti s křižovatkou obchvatu s předpokládaným radiálním „přivaděčem“ ze západní strany města lze spatřovat určité komplikace, související s nezbytností razantnějších technických úprav v urbanizovaném území a se zvýšením dopravní zátěže v ulici Komenského a v oblasti Malého náměstí. Pro vymezení adekvátní trasy nové radiály a určení pozice příslušné křižovatky na obchvatu je proto varianta C nejvhodnější, neboť z tohoto hlediska umožňuje dostatečnou volnost v jakýchkoli dalších úvahách.

Lokalita byla v konceptu změny č. 2 řešena ve třech variantách, vycházejících z příbuzného prostorového konceptu. Vybrána byla varianta č. 3, která je z hlediska využití nejméně intenzivní - umožňuje rozparcelovat maximálně 10 hektarů území. Ve srovnání s dosavadním platným územním plánem se jedná o snížení téměř na jednu polovinu. Je zřejmé, že se tím výrazně sníží veškerá indukovaná zátěž území.

Součástí lokality je prostor Malého náměstí. Jeho plocha je vymezena jako plocha veřejných prostranství PVP. Toto vymezení umožňuje prostor náměstí v souvislosti s celkovou kultivací trasy Komenského – U prodejny – Na Vrážce upravit jako příjemné náměstí včetně doplnění dřevinami a případně drobnými zařízeními pro volný čas.

Zvláštní důraz při řešení lokality je kladen na řešení odvodu dešťových vod z lokality. Byla upřednostněna metoda povrchové retence s využitím ploch přírodní zeleně a ozeleněných částí ploch veřejných prostranství, zvláště pak

ve vazbě k ulici Na Vrážku a při ulici Škroupově.

S problematikou lokality Vrážka je spojena otázka tzv. Hrnčířské strouhy, která byla iniciována skupinou občanů, jejichž pozemky a budovy jsou zasaženy přívalovými vodami díky nedořešenému systému povrchového odvádění dešťových vod. Změnou č. 2 se stanovuje podmíněnost povolení staveb pozemních komunikací v lokalitě Vrážka dokončením staveb, řešících problematiku odvádění dešťových vod z navazujícího území. Je zapotřebí podotknout, že v platném územním plánu je otázka Hrnčířské strouhy koncepčně vyřešena správně. Zcela jinou otázkou jsou reálné finanční možnosti města Řevnice tuto problematiku řešit.

„Pokyny pro zpracování návrhu“, schválené zastupitelstvem města Řevnice dne 17. března 2008, byly dodrženy takto:

- výšková hladina staveb pro bydlení je limitována 9 metry
- míra využití (zastavenosti) je stanovena jako limit zastavěné plochy vůči ploše pozemku
- plochy pro zástavbu (parcelaci) představují 42 procent z celkové plošné výměry lokality, což je méně než požadovaných maximálně 50 procent
- podmínky využití 6 pozemků pro budoucí stavbu rodinných domů v nejvyšší partii lokality jsou podmíněčně „změkčeny“ v zájmu možnosti zahájit využití bez nutnosti řešit otázku tzv. Hrnčířské strouhy

V „Pokynech...“ bylo požadováno zmenšení lokality o pozemky, u nichž v mezidobí došlo k zahájení stavební činnosti. Po zvážení všech relevantních okolností k této územní redukci nedošlo.

Lokalita č.3 – Pod lesem

Lokalita na východě města, jasně a jednoznačně vymezená z jihu a východu hranicí lesa, se v podstatě sestává z několika částí, které jsou vymezeny jako plochy zastavitelného území již od roku 1997. Lokalita je postupně od počátku 90. let zastavována. Možnosti uceleného řešení lokality byly podrobněji prověřeny v územně plánovacím podkladu, který byl zpracován v roce 2005, a z něhož mimo jiné vyplynula potřeba zmenšit intenzitu využití a vymezit některé části území jako nezastavitelné ve formě ploch nelesní zeleně. Celková plocha lokality je 17,4 ha a zahrnuje část již zastavěného území. Korekcí vymezení zastavitelných ploch a novým uspořádáním nedochází k záborům ZPF. Současně je navržena síť pozemních komunikací, které v platném územním plánu v této lokalitě nejsou navrženy.

Podle platného územního plánu lokalita umožňuje nově rozparcelovat zbývající dosud volné plochy o rozsahu 9,5 hektaru do více než 100 parcel pro rodinné domy při požadované velikosti alespoň 800 m².

V konceptu změny č. 2 byly zpracovány 4 varianty řešení. Ve všech variantách byly zohledněny požadavky na propojení brdského lesního masivu na jihu se severně situovanou oblastí Tůně pásem volné zeleně. Nutnost vymezit takové propojení následně vyplynula z ekologické rešerše lokality, která byla zpracována roku 2006. Vybrána byla nejméně intenzivní varianta č. 4, u níž

jsou z původních ploch zastavitelných nově vymezeno jako nezastavitelných 4 hektary.

Dopravní napojení východní části lokality na stávající uliční síť města Řevnice je dáno možnostmi pokračování Tyršovy a Sochorovy ulice. V případě Tyršovy ulice se jako problematické místo jeví její nejzápadnější úsek a napojení na Pražskou ulici. V úseku mezi Revoluční ulicí a Pražskou by Tyršova ulice měla být upravena pro jednosměrný provoz ve směru na západ, křižovatka Pražská x Tyršova by neměla být prostorově upravována tak, aby bylo překročeno k demolici stávajících staveb. Pro opačný směr, tedy pro příjezdy do lokality z oblasti městského centra od Pražské ulice, lze předpokládat využití ulice Sádecké, která by měla být upravena pro jednosměrný provoz. Tato dvě základní opatření by měla společně s využitím veškerých prvků podle nové právní úpravy navrhování místních komunikací přispět k přijatelnosti budoucích záměrů. Podle průzkumů a výpočtů je západní část Tyršovy ulice v roce 2006 zatížena až 200 osobními automobily denně. Navýšení zátěže novou zástavbou ve východní části lokality Pod Lesem může znamenat průměrně 70 jízd osobních automobilů denně navíc. Kromě Tyršovy ulice bude jistou část zátěže přebírat také ulice Sochorova, která se může na přepravních výkonech podílet „ve spolupráci“ s ulicí Mírovou zhruba dvaceti procenty. Při modelování předpokládaných dopravních zátěží v širším kontextu a v podmínkách malých absolutních hodnot je potřebné zohlednit velké množství místních specifik.

„Pokyny pro zpracování návrhu“, schválené zastupitelstvem města Řevnice dne 17. března 2008, byly dodrženy takto:

- výšková hladina staveb pro bydlení je limitována 9 metry
- míra využití (zastavenosti) je stanovena jako limit zastavěné plochy vůči ploše pozemku

Lokalita č. 4 – Na Bořích

Změnu využití v této lokalitě představuje navrácení do původního stavu, to znamená zpět do ploch orných půd. Důvodem je vize orpávněných osob dále nerozšiřovat skládku v sousedství předmětené plochy.

„Pokyny pro zpracování návrhu“, schválené zastupitelstvem města Řevnice dne 17. března 2008, se netýkaly této lokality.

Lokalita č.5 - Mýtina

Lokalita se nachází ve východní části města v blízkosti lokality č.3 Pod Lesem. Lokalita je ohraničena ze tří stran zastavitelným územím a západní část hraničí se stávající cestou. Podle platného územního plánu je lokalita vymezena jako „sady, zahrady“ a změnou č.2 se mění její využití na plochu obytných území (POB). Lokalita se týká jedné parcely, na níž se v zásadě umožňuje výstavba jednoho rodinného domu.

„Pokyny pro zpracování návrhu“, schválené zastupitelstvem města Řevnice dne 17. března 2008, byly dodrženy takto:

- a) výšková hladina staveb pro bydlení je limitována 9 metry
- b) míra využití (zastavěnosti) je stanovena jako limit zastavěné plochy vůči ploše pozemku

i) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond (podle přílohy 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.)

Vyhodnocení zemědělského půdního fondu je provedeno podle přílohy č.3 k vyhlášce č.13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu.

Celkový rozsah ploch dotčených změnou č.2 územního plánu sídelního útvaru je 77,43 hektaru, z toho dochází k záboru ze ZPF o velikosti 2,97 ha a zpětně mu začlenění do ploch ZPF o velikosti 4,06 ha. Celkově se tedy „vrací do ZPF“ 1,09 hektaru.

Tabulka odnětí půdy ze ZPF, rozdělení podle BPEJ a kultury pozemku

Poznámka:

a - plošné údaje o záborech v tabulce vycházejí z porovnání platného stavu podle územního plánu a návrhu změny č. 2;

b - třídy ochrany jsou uvedeny podle přílohy metodického pokynu odboru ochrany lesa a půdy Ministerstva životního prostředí České republiky ze dne 1.10. 1996, č.j. OOLP/1067/96 k odnímání půdy ze zemědělského půdního fondu.

Na území města Řevnice převažuje klimatický region MT2. Charakterizován jako mírně teplý, mírně vlhký region s průměrnou roční teplotou 7- 8°C, s průměrným ročním úhrnem srážek kolem 600 mm, s pravděpodobností suchých vegetačních období 15-30 a s vláhovou jistotou 4 – 10.

Hlavní půdní jednotky charakterizované příbuznými vlastnostmi jsou zastoupeny v obci především hnědými půdami, hnědozeměmi a ojediněle nivními a lužními půdami v severovýchodní části území BPEJ 4.55.00.

HPJ 5.26 - hnědé půdy, hnědé půdy kyselé a jejich slabě oglejené formy na různých břidlicích a jim podobných horninách; středně těžké, výjimečně těžší, obvykle štěrkovité, s dobrými vláhovými poměry až převlhčením

HPJ 5.12 - hnědozemě, případně hnědé půdy nasycené a hnědé půdy illimerizované, včetně slabě oglejených forem na svahových hlínách; středně těžké s těžší spodinou; vláhové poměry jsou příznivé, ve spodině se projevuje místy převlhčení

HPJ 5.55 - nivní a lužní půdy na nivních uloženinách; velmi lehké, zpravidla písčité, výsušné

Svažitost a expozice

V řešeném území se nalézají polohy převážně rovinné a mírně svažité se všesměrnou expozicí a středně svažité (7°-12°) s expozicí sever (SZ – SV).

Skeletovitost a hloubka půdního profilu

V řešeném území se nacházejí půdy především hluboké až středně hluboké (60 cm, 30-60 cm). Na území převládá půda se střední skeletovitostí (s celkovým obsahem skeletu do 50%) a slabou skeletovitostí (s celkovým obsahem skeletu do 25%). Ojediněle se na území vyskytují půdy bezskeletovité.

V lokalitách změny č.2 ani na celém území města Řevnice se nevyskytují žádné investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti.

Změnou č. 2 územního plánu se nezruší žádný areál zemědělské prvovýroby.

Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu se jedná o vynětí půd s třídou ochrany III a IV třídy v lokalitě č.1 o výměře 1,58 ha, nacházející se

v zastavěném území. V lokalitě č. 2 se jedná o vynětí půdy s třídou ochrany II, k odnětí dochází o velikosti 0,9 ha a u plochy, která svou velikostí a tvarem by nebyla vhodná pro zemědělské využití. Korekcí vymezení zastavitelných ploch dojde v lokalitě naopak v jiných částech ke změně ze zastavitelného území na území nezastavitelné (plochy přírodní zeleně). V lokalitě č.3 nedochází k odnětí půdy ze ZPF, dochází zde pouze k upřesnění funkčního využití ve prospěch ploch přírodní zeleně. U lokality č. 4 dojde ke zpětnému začlenění plochy do nezastavitelných území v celém plošném rozsahu, to je 4,06 hektaru. U lokality č.5, která se nachází podle platného územního plánu v zastavěném území, dochází k vynětí půdy s třídou ochrany V třídy o velikosti 0,49 ha. Tyto půdy jsou definované jako půdy s nízkou produkční schopností, využitelné pro výstavbu a pro zemědělské účely postradatelné.

j) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkce lesa (podle přílohy 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.)

Pozemky určené k plnění funkce lesa nejsou změnou č.2 dotčeny.

číslo lokality	celková plocha lokality[ha]	výměra záboru [ha]	návrh funkčního využití	kultura	BPEJ	třída ochrany zem. půdy	poznámka
1	30,29	1,21	plocha městského centra	sady, zahrady	4.26.14	III	lokalita leží v zastavěném území
		0,37	plocha městského centra	sady, zahrady	4.55.00	IV	
2	24,90	0,90	přírodní zeleň	orná půda	5.12.12	II	veškerý zábor se týká pouze ploch zeleně
3	0	0					
4	4,06	0	orná půda	orná půda			zpětné začlenění do ploch ZPF
5	0,49	0,49	obytné území, přírodní zeleň	sady, zahrady	5.26.54	V	lokalita leží v zastavěném území
celkem	77,43	2,97					