


ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ŘEVNICE

podle § 47 zákona č. 183/2006 Sb.



schvalující orgán	Zastupitelstvo města Řevnice
datum schválení	15. 9. 2014
číslo usnesení	24
jméno oprávněné osoby	starosta Libor Kvasnička
podpis	otisk úředního razítka:  
pořizovatel	MěÚ Černošice, úřad územního plánování, Riegrova 1209, 252 28 Černošice
jméno oprávněné úřední osoby	Ing. Helena Ušiaková
podpis	otisk úředního razítka:  

OBSAH:

A.	POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ	3
B.	POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A NA STANOVENÍ JEJICH VYUŽITÍ, KTERÉ BUDE NUTNO PROVĚŘIT	9
C.	POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ, PRO KTERÉ BUDE MOŽNÉ UPLATNIT VYVLASTNĚNÍ NEBO PŘEDKUPNÍ PRÁVO	10
D.	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	10
E.	PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ	10
F.	POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ	10
G.	POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ	11

Požadavek na pořízení nového územního plánu Řevnice vychází z usnesení zastupitelstva města Řevnice ZM č.7/17 ze dne 19.9.2011. Podkladem pro rozhodnutí bylo pořízení nového územního plánu (dále jen „ÚP“) Řevnice z důvodu ustanovení § 188 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) (dále jen „stavební zákon“), které ukončuje platnost územních plánů vydaných před nabytím účinnosti tohoto zákona.

V současné době platí pro území města Řevnice Územní plán sídelního útvaru Řevnice (dále jen „ÚPnSÚ“) schválený dne 7.10.1997 vč. změny č.1 ÚPnSÚ Řevnice schválené 13.6.2005 a změny č.2 ÚPnSÚ Řevnice schválené 25.5.2009. Při tvorbě nového územního plánu se bude vycházet ze stávající platné územně plánovací dokumentace města, zároveň budou zohledněny požadavky vyplývající z nového stavebního zákona, z nadřazených nástrojů územního plánování Politiky územního rozvoje České republiky 2008 (dále jen „PÚR“) a Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (dále jen „ZÚR“)¹ a nových skutečností v území.

A. POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ

Město Řevnice tvoří spolu s Dobřichovicemi, Všenory, Černošicemi, Lety, Hlásnou Třebání a Zadní Třebání urbanizovaný pás sídel v Dolním Poberouní. Celé území má těsné dopravní, hospodářské a společenské vazby na hl.m.Prahu. Praha je cílem dojížděky za prací, do škol a veškerou vyšší občanskou vybaveností, Řevnice představují místo trvalého bydlení a rekreace v blízkosti Prahy. Obousměrné intenzivní vazby mezi Řevnicemi a Prahou vyplývají z dobré dopravní dostupnosti (železniční trať č. 171 Praha – Beroun) a z atraktivního přírodního okolí Řevnic.

Cílem dalšího vývoje v území je stabilizace a rozvoj ploch bydlení, občanského vybavení, služeb a podnikání tak, aby byl umožněn přirozený rozvoj sídla a zároveň potvrzen přírodně-rekreační charakter krajiny. Město je charakteristické vilovou zástavbou v zahradách v blízkosti přírody, s lesem takřka za domem. Poněkud opomíjeným prvkem města je řeka Berounka a její břehy, tomuto území je nutno věnovat velkou pozornost a zapojit jej do každodenního života města. Prostorové uspořádání by mělo respektovat stávající podobu sídla s dominantami situovanými v centru města – jedná se zejména kostel sv. Mořice a Dominikánský zámek.

Z hlediska širších vztahů v území budou respektovány vazby města Řevnice na okolní území, řešení bude dle potřeby koordinováno s územními plány sousedních obcí (zejména s obcemi Lety, Hlásnou Třebání a Zadní Třebání).

A.1. Požadavky na urbanistickou koncepci

A.1.1. Upřesnění požadavků z PÚR a ZÚR

Město Řevnice je součástí rozvojové oblasti OB1 Rozvojová oblast Praha dle PÚR i dle upřesnění ZÚR.

Návrh ÚP bude respektovat požadavky a záměry vyplývající z nadřazených nástrojů územního plánování (PÚR, ZÚR), jedná se zejména o tyto požadavky a záměry:

- Chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Soustředit se na zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit fragmentaci krajiny a srůstání sídel.
- Navrhovat přiměřený rozvoj sídel, hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Zajistit dostatečné zastoupení a kvalitní řešení veřejných prostranství. Pro rozvoj bydlení sledovat možnosti transformace ploch v zastavěném území sídel a využití dosud volných ploch vymezených v zastavitelném území v územních plánech obcí.
- Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst,

¹ dosud nebyl Středočeským krajem vydán žádný regulační plán
Zadání územního plánu Řevnice

atraktivních z hlediska cestovního ruchu turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).

- Respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území – na území obce Řevnice se jedná zejména o významné krajinné prvky (lesy, vodní toky, mokřad v Tůních), funkční územní systém ekologické stability, nemovité kulturní památky, architektonicky cenné stavby, veřejná prostranství (nám. Krále Jiřího z Poděbrad, Palackého náměstí), urbanistickou strukturu původní vilové zástavby, dobře založenou síť ulic.
- Vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny.
- Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou). Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní hromadnou dopravu. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest.
- ZÚR řadí Řevnice do kategorie lokálních center osídlení, pro které stanovují tyto zásady:
 - zlepšit situaci v dopravním napojení a dopravní obsluze center a jejich spádového území;
 - chránit kulturní a přírodní hodnoty a využít je pro udržitelný rozvoj cestovního ruchu;
 - koordinovat rozvoj obslužných funkcí Dobřichovic s Řevnicemi;
 - chránit kulturní a přírodní hodnoty území;a úkoly:
 - zabezpečovat územní podmínky pro rozvoj bydlení, obslužných i ekonomických aktivit;
 - koordinovat rozvoj se sousedními obcemi

A.1.2. Upřesnění požadavků z ÚAP

Požadavky na odstranění nebo omezení urbanistických závad:

- srůstání s obcí Lety a Zadní Třebáň

A.1.3. Upřesnění dalších požadavků

Při rozvoji urbanizovaného území je třeba se v první řadě zaměřit na intenzifikaci ploch v rámci zastavěného území a využití ploch bezprostředně navazujících na zastavěné území.

- Předpokládá se zachování stávajících rozvojových lokalit dle platné ÚPD. Vzhledem k tomu, že poskytují dostatečnou rezervu pro rozvoj města, tak se další nové zastavitelné plochy budou vymezovat v minimálním rozsahu (pouze v odůvodněných případech a v sousedství či vazbě na zastavěné území pro dotvoření logické hranice sídla).
- Provéřit potřebu etapizace rozvoje území tak, aby nedocházelo k roztržitěné výstavbě v území a bylo zaručeno naplňování ploch v ucelených celcích a ve vazbě na možnosti občanské vybavenosti (zejména kapacitu ZŠ) a technické infrastruktury (nejen kapacitu ČOV, ale i ostatní technickou infrastrukturu – vodovod, kanalizace, elektrické vedení).
- Zamezit srůstání sídel, zejména v souvislosti s výstavbou v rozvojové lokalitě Na Vrážce (západní okraj města).
- Navrhnout řešení rozvoje struktury města a veřejných prostranství. Iniciovat výstavbu tak, aby se zlepšila kvalita a obyvatelnost veřejných prostranství. Ve městě zachovat a rozšířit počet veřejných prostranství, posílit jejich vzájemné vazby a spojitost. Zabývat se definováním prostoru před nádražím a v okolí Zámečku. Zpřístupnit areál kostela sv. Mořice. Vymezit centrální veřejný prostor západní, východní a levobřežní části Řevnic.
- Vytvořit podmínky pro vznik podnikatelských aktivit malého a středního rozsahu, což přispěje ke zvýšení zaměstnanosti v obci a snížení dojezdu občanů za prací do Prahy a také ke zvýšení ekonomické samostatnosti. Umožnit vznik polyfunkčního území s možností promíchání navzájem se nerušících funkcí, zejména prověřit možnost promíchání funkcí ve stávajících rozsáhlých monofunkčních plochách bydlení.

- Stanovit podmínky konverzí stávajících chatových lokalit na plochy bydlení s ohledem na polohu vůči záplavovému území a možnost napojení na dostatečně dimenzovanou veřejnou infrastrukturu (zejm. dopravní a technickou).
- Provéřit rozvoj městského centra do ploch brownfields za nádražím.
- Provéřit možné využití pozemků v blízkosti dráhy mezi nádražím a Palackého nám. tak, aby umožněn vznik smíšeného městského území, při stanovení funkčního využití tohoto území nutno zohlednit OP dráhy.
- Provéřit lokality ploch DV – drobná výroba a řemesla dle stávající platné ÚPD a stanovit jejich vhodné funkční využití, v lokalitách navazujících na obytné území a v lokalitě přírodně cenného území Nezabudice zvážit umožnění bydlení. V těchto plochách nebudou přípustné záměry podléhající posuzování vlivů na ŽP dle zákona č. 100/2001 Sb.
- S ohledem na charakter území prověřit v nezastavěném území města vymezení ploch, ve kterých je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst. 5 stavebního zákona – „V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umísťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace výslovně nevylučuje.“
- Provéřit rozsah zastavitelných ploch v lokalitách V tůních, V jámách, Za vodou a podél východní části trati tj. na území tzv. staré Berounky, jde o zaplavované pozemky mj. vhodné pro retenci a rekreaci.
- Při stanovení funkčního využití území a pravidel možné výstavby v záplavových územích zohlednit mapu povodňového ohrožení a prověřit navržená doporučení z projektu „Mapování povodňových rizik“, prověřit stanovení pravidel výstavby v těchto územích pro snížení ohrožení obyvatel při povodni.
- Provéřit zastavování rozvojové lokality Vrážka s ohledem na problémy s povrchovou vodou z polí.
- Provéřit možnosti zastavování lokality Pod lesem s ohledem na výskyt pramenů.
- Provéřit možnost rozvoje veřejné vybavenosti v prostoru u nádraží a podél ulic Komenského a Čs. armády.
- Provéřit koncepci napojení městské struktury na Havlíčkovy sady.
- Provéřit vytvoření výhledového místa v lokalitě Vrážka na údolí s řekou, Hřebeny a Brdy.

A.2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury

A.2.1. Upřesnění požadavků z PÚR a ZÚR

- Na území města Řevnice je nově navrhována přeložka silnice II/116 jako veřejně prospěšná stavba D089, dále záměr rekonstrukce železniční trati č.171 Praha – Beroun jako veřejně prospěšná stavba D215.
- Na území města Řevnice je vymezen stávající koridor technického vybavení (elektrické vzdušné vedení velmi vysokého napětí VVN 400 kV), plynovod a regulační stanice VTL. Přes území města Řevnice vede silnice II. třídy – II/115 a II/116 a celostátní železniční trať č. 171 Praha – Beroun. V ÚP Řevnice bude tato infrastruktura vč. ochranných pásem (dále jen „OP“) respektována.
- ZÚR nenavrhují koridory pro cyklistickou dopravu, přičemž potvrzují koncepci zpracovaného Generelu cyklotras a cyklostezek Středočeského kraje. ZÚR stanovují úkol navrhovat nahrazení cyklotras nezávisle vedenými cyklostezkami, a to zejména v případech dálkových „cyklotras“, v území rozvojových oblastí (vč. jejich okolí) a v turisticky atraktivních územích. Na území města Řevnice je navržena dálková cyklotrasa I. třídy – páteřní cyklostezka CT3 podél řeky Berounky a dále několik méně významných tras IV.třídy. Návrh ÚP prověří aktualizovaný cyklistický generel

z r. 2008 resp. aktualizaci 2012, která je v současnosti pouze v návrhové formě a projednává se.

A.2.2. Upřesnění požadavků z ÚAP

V návrhu ÚP Řevnice budou respektovány limity využití území vyplývající z aktualizace ÚAP, které se v území vyskytují vč. jejich OP (jedná se zejména o elektrické vedení, kanalizaci, vodovod, komunikační vedení, stávající silnice II. třídy II/115, II/116 a III. třídy III/11517 a celostátní železniční trať č. 171 Praha – Beroun). V korytě vodního toku Berounky je vymezena významná využitelná vodní cesta.

A.2.3. Upřesnění dalších požadavků

Dopravní infrastruktura

- Návrh ÚP prověří parametry pozemních komunikací ve městě a případně navrhne řešení nevyhovujících úseků.
- Návrh ÚP se zaměří zejména na koncepci dopravní obsluhy v centru města a možnost zklidnění dopravy projíždějící přes náměstí Krále Jiřího z Poděbrad. Návrh ÚP prověří také možnost převedení dopravy z ulice Pražská do západní části města jinou cestou než přes náměstí Krále Jiřího z Poděbrad.
- Prověřit možnost zpomalení dopravy na hlavních tazích městem - v ulici Tyršova, Pražská a Čs. armády. Zohlednit dopravní význam ulice V Luhu, která slouží jako zkratka při uzavřených závorách na železničním přejezdu v ulici Pražská.
- Řešit vazbu centra města a nádraží, navrhnout řešení přednádražního prostoru a ulice Pod Lipami směrem k Palackému náměstí.
- Řešit nedostatek parkovacích ploch, prověřit nové plochy pro parkování.
- Prověřit možnost mimoúrovňového křížení ul. Pražská s železnicí vč. průchodu pro pěší, návrh bude koordinován s projektem optimalizace žel. trati Černošice – Beroun.
- Prověřit možnost situování zastávky autobusu u vlakové stanice z důvodu lepší návaznosti příměstské dopravy.
- Upřesnit koncepci dopravy v rozvojových lokalitách, návrh ÚP uvede pro nové dopravní stavby funkční třídy (dle ČSN 736110), při návrhu ulic počítat s dostatečně širokými chodníky.
- V rezidenčních plochách v maximální možné míře doplnit systém obytných ulic se sníženou rychlostí 30 km/h.
- Posílit cyklistickou a pěší dopravu ve městě, vytvořit ucelený systém s logickými vazbami na okolí s ohledem na rozvoj turistiky. V návrhu ÚP budou vytvořeny předpoklady prostupnosti pro pěší a cyklisty v zastavěném území a zastavitelných plochách a dále v návaznosti na krajinu a v krajině samotné. Vhodné se jeví zejména doplnění cestní sítě podél řeky Berounky. Zohledněno bude rovněž pěší a cyklistické spojení nejbližších sousedních obcí.
- Navrhnout nahrazení cyklotras nezávisle vedenými cyklostezkami, a to zejména v případě dálkové cyklotrasy podél Berounky.
- Prověřit a navrhnout dopravní řešení rozvojové lokality v okolí ul. Arch.Weisse.
- Řešit koncepci napojení lokality Vrážka na centrální část města.
- Prověřit možnosti dopravního napojení lokality Pod lesem na zbytek města.
- Prověřit koncepci ulic v lokalitě Pod lesem, zejména propojení úseků ulice Mírová.
- Stanovit koncepci bezpečného pěšího a cyklistického propojení východní a západní části Řevnic, které odděluje ulice Čs. armády.
- Prověřit možnost pěšího propojení kostela sv. Mořice s náměstím Krále Jiřího z Poděbrad, ulic Pražskou a ulic Pod Lipami.
- Prověřit možnost vytvoření pěší cesty podél Moklického potoka z prostranství u Zámečku k divadlu.
- Prověřit možnost pěšího propojení lokality V luhu a Tyršovy ulice - chybí přirozené spojení na obec Lety ze severovýchodního konce Řevnic např. přes Tůně.
- Prověřit možnost pěšího propojení lokality Za vodou a nádraží podél řeky (bezpečný přístup k nádraží přímo do podchodu k vlakům)
- Prověřit vytvoření průchodu z ulice Čajkovského do volné krajiny.
- Řešení komunikací a technického vybavení bude navrženo s ohledem na platné předpisy požární ochrany, především řešení přístupu a příjezdu ke všem stavbám pro jednotky HZS.

Technická infrastruktura

- Navrhované řešení bude obsahovat pokrytí území dostatečnou inženýrskou infrastrukturou v souladu s platnou legislativou ČR. Pro novou zástavbu bude důsledně řešen rozvoj inženýrských sítí (vodovod, kanalizace, způsob likvidace dešťových vod, elektřina). Důležitá technická infrastruktura bude schematicky vyznačena ve výkresové dokumentaci. Likvidace odpadů bude řešena standardním způsobem respektujícím platnou legislativu a příslušné normy, předpokládá se prohloubení systému separace komunálního odpadu u vzniku.
- Provéřit kapacitu ČOV s ohledem na nárůst počtu obyvatel a prověřit tyto limity pro případnou etapizaci výstavby.
- Návrh ÚP prověří zásobování území pitnou vodou, a to i s ohledem na nově navrhované záměry a dále prověří řešení zdrojů požární vody.
- Nová výstavba bude napojena na vodovod a veřejnou splaškovou kanalizaci zakončenou ČOV. Ve výjimečných případech u zástavby, kde není z technicko-ekonomických důvodů napojení na ČOV účelné, bude možné využít odkanalizování do jímek na vyvážení nebo do septiků s dočištěním v zemním filtru.
- Bude kladen důraz na důsledné řešení bezškodné likvidace srážkových vod v místě, v co největší míře zasakováním. V návrhu ÚP bude zohledněna skutečnost, že „Hrnčířská strouha“ není vodním tokem a nemělo by tedy docházet ke svádění dešťových a povrchových vod do této strouhy a to zejména z lokality „Vrážka“. Navrhnout řešení pro trasu protínající a volně končící v oblasti Za Vodou a jeho následné zaústění do řeky.

Občanské vybavení

- Územní plán prověří a navrhne dle bilance rozvoje bydlení plochy občanského vybavení zejména pro školství, zdravotnictví, sociální služby a sport. Předpokládá se další posílení základního občanského vybavení vzhledem k velikosti a lokálnímu významu města Řevnice. V současné době chybí především kapacita v mateřské školce a základní škole, lze uvažovat o doplnění sídla o domov pro seniory, kulturní sál, sportovní vybavenost – hala, koupaliště/bazén, plochy pro bruslení.
- Návrh ÚP by měl pro lokalitu stávajících tenisových kurtů v centru města stanovit takové funkční využití, aby zde byla i nadále zachována tato významná plocha občanské vybavenosti - sportu.

Veřejná prostranství

- Do ploch veřejného prostranství bude prověřeno zahrnutí náměstí, návsi, ulic, chodníků, zeleně, parků a dalších prostor přístupných každému bez omezení, tedy sloužících obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.
- Navrhnout koncepci důležitých veřejných prostranství města a zejména jejich pěší propojení.
- Provéřit možnost vytvoření nástupního prostoru před lesním divadlem, vč. parkování aut diváků a příjezdové cesty.

Při stanovení koncepce a potřebné kapacity veřejné infrastruktury je nutno zohlednit návaznost a spádovost sousedních obcí.

A.3. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny

A.3.1. Upřesnění požadavků z PÚR a ZÚR

- Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých pásů nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny – Krajský úřad Středočeského kraje nechal zpracovat v r.2009 územní studii „Zelené pásy“. V rámci této studie je na území Řevnic navržen pás P11 Černošice procházející nivním územím řeky Berounky od Radotína po Zadní Třebáň, toto území by mělo být návrhem ÚP upřesněno a chráněno před zastavěním.

- Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, eroze) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod. V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.
- Přes území obce Řevnice vede nadregionální biokoridor NK 56 Karlštejn, Koda vč. ochranné zóny nadregionálního biokoridoru 2km od osy nadregionálního biokoridoru, okrajově i regionální biocentrum Svahy u Let 1412. V ZÚR vymezen jako veřejně prospěšné opatření. ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:
 - zpřesnit vymezení regionálních a nadregionálních biocenter a biokoridorů v souladu s metodikou územních systémů ekologické stability (dále jen „ÚSES“) a požadavky specifických oborových dokumentací tak, aby byly dodrženy jejich minimální parametry a zajištěna jejich funkčnost
 - zpřesnit vymezení ochranných zón nadregionálních biokoridorů podle konkrétních geomorfologických a ekologických podmínek daného území tak, aby byly dodrženy prostorové parametry biokoridorů
- ZÚR vymezují na území obce Řevnice následující krajinné typy – S21 – krajina sídelní (v severní části území) a H-16 krajina zvýšených hodnot kulturních a přírodních (v jižní části území):
ZÚR ukládá územnímu plánu upřesnit vymezení a zásady péče o krajinu pro jednotlivé krajinné typy, upřesnit a zpracovat cílové charakteristiky krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.
Pro krajinný typ S21 (krajinu sídelní) stanovují ZÚR tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich:
 - vytvářet kvalitní obytný standard sídelní krajiny
 - změny využití území nesmí snižovat obytný standard krajiny sídelní a likvidovat či znehodnocovat její existující krajinářské a kulturně historické hodnoty
 Pro krajinný typ H16 (krajinu zvýšených hodnot kulturních a přírodních) stanovují ZÚR tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich:
 - zachování stávajících přírodních a kulturních hodnot
 - neohrozit důvody ochrany přírodních a krajinářských hodnot
- Dále jsou v ZÚR stanoveny zásady pro zajištění ochrany přírodních hodnot, z nichž mimo jiné vyplývá povinnost chránit říční nivy, zabránit vodohospodářským úpravám regulujícím vodní toky, odvodňování a zastavování údolních niv a likvidaci přírodě blízkých společenstev (slepá ramena, mokřady, lužní lesy, břehové porosty, louky).
- ZÚR stanovují tyto základní zásady péče o krajinu při plánování změn v území a rozhodování o nich:
 - chránit a rozvíjet základní atributy stability, funkčnosti a vzhledu krajiny, zejména strukturu krajinných prvků charakteristickou pro jednotlivé krajinné typy a pozitivní charakteristiky krajinného rázu;
 - rozvíjet retenční schopnost krajiny;
 - respektovat výjimečné části krajiny chráněné dle příslušných zákonů a podmínky jejich ochrany;
 - cestovní ruch rozvíjet ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj, nepřipouštět rozšiřování a intenzifikaci chatových lokalit;
 - respektovat cenné architektonické a urbanistické znaky sídel a doplňovat je hmotově a tvarově vhodnými stavbami;

A.3.2. Upřesnění požadavků z ÚAP

- Závady ve využití krajiny:
 - území silně ohroženo vodní erozí
- Hygienické závady:
 - znečištění povrchových vod odpadními vodami z chatových osad - návrh účinné likvidace

A.3.3. Upřesnění dalších požadavků

- Do návrhu územního plánu budou promítnuty požadavky obecné ochrany přírody a krajiny, zejména formou regulativů, vztahených k plochám s rozdílným funkčním využitím.
- Bude chráněna prostupnost krajiny a zachování stávajících zelených klínů vstupujících do města.
- Budou vymezeny prvky ÚSES ve správním území obce Řevnice v návaznosti na sousední obce a při dodržení příslušné metodiky stanovených prostorových parametrů (navrhnout ÚSES v optimálních dimenzích dle skutečných podmínek v území, minimální dimenze navrhopat jen v odůvodněných případech). Při tvorbě systému ekologické stability vycházet z regionálního a nadregionálního ÚSES v nadřazené ÚPD. Provéřít navržený ÚSES z platné ÚPD města Řevnice a dále navržený systém z Generelu okresu Praha – Západ (2002). Vedení ÚSES bude upřesněno na všech úrovních do měřítka územního plánu.
- Dbát zásad ochrany lesa, návrh ÚP zohlední území ve vzdálenosti 50m od okraje lesních pozemků – z ÚP bude vyplývat informace nejen o omezeních ve vzdálenosti 50m od okraje lesa týkající se staveb, na něž se vztahuje povinnost povolení dle stavebního zákona, ale i staveb, které povolování dle tohoto zákona nepodléhají (stavby dle § 79 odst. 2 stavebního zákona).
- V návrhu ÚP Řevnice budou respektovány krajinné hodnoty území, zejména bude kladen důraz na zachování a obnovu mokřadních území ve východní části katastrálního území (jedná se zejména o mokřad V Tůních), dalších ekologicky hodnotných území (lokality „Nezabudice“, „Červená rokle“, „Ostrov“) a všech stabilizačních přírodních prvků (remízy, meze, vegetační doprovod komunikací a vodních toků apod.). Provéřít ponechání v nezastavěném území event. je lze využít pro vhodné formy rekreačního využití.
- Bude prověřena a navržena obnova a revitalizace vodních toků v řešeném území a formulovány územní principy pro zvýšení vodní retence a protierozivní ochrany řešeného území. Provéřít možnost využití lokality V tůních jako území pro rozliv při rozvodnění potoka Kejná.
- Návrh ÚP Řevnice stanoví podmínky dalšího vývoje území v těsné blízkosti vodních toků, podél vodních toků bude zohledněno pásmo sloužící k zajištění údržby vodního toku (šíře 6 ev.8 m).
- Navrhnout přírodní rámeček na západním okraji města jako bariéru proti dalšímu rozrůstání sídla (srůstání se sousedními sídly). Provéřít doplnění porostů vzrostlé zeleně na horizontech.
- Při zpracování ÚP Řevnice nutno dbát zásad ochrany zemědělského půdního fondu, zejména minimalizovat zábory zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany a rovněž tak PUPFL.
- Řešit koncepci odtoku povrchových vod zejména s ohledem na nebezpečí lokálních povodní a problémy s vodou ve sklepích při přívalových deštích. Podél komunikací navrhovat koryta pro dešťovou vodu, prověřit systém odvodnění arch. Sochora vč. rybníků, nad zastavitelným územím zachycovat deště z polí a lesů. Na řešení problému retence povrchové vody spolupracovat se sousedními obcemi.
- Zohlednit prameniště v rozvojové lokalitě Pod lesem.
- Provéřít koncepci protipovodňové ochrany při řece Berounce, prověřit možné plochy pro poldry a ochranné hráze v místech, kde je trvalá zástavba pravidelně ohrožena povodněmi.
- Provéřít možnosti rekreačního využití zóny podél Berounky. Provéřít možnost zpřístupnění břehů Berounky a obnovení slunečných volně přístupných luk u řeky.
- Provéřít zachování zeleného pásu nad stávající zástavbou v jižní části lokality Vrážka pro retenci vody a pro rekreační účely (hřiště, rybník).
- Provéřít doporučení na provedení biologického průzkumu vybraných zastavitelných lokalit před realizací záměrů, kde lze potenciálně předpokládat výskyt zvláště chráněných druhů.
- U změn, které bezprostředně souvisí se zábozem zemědělské půdy nebo na ni navazují, bude zajištěno zachování přístupu na stávající zemědělsky obhospodařované pozemky.

B. POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A NA STANOVENÍ JEJICH VYUŽITÍ, KTERÉ BUDE NUTNO PROVĚŘIT

Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv z PÚR ani ZÚR nevyplývají a vzhledem k rozsahu řešených problémů a záměrů v území se nepředpokládá požadavek na vymezení územní rezervy.

C. POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ, PRO KTERÉ BUDE MOŽNÉ UPLATNIT VYVLASTNĚNÍ NEBO PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Návrh ÚP Řevnice prověří a vymezí plochy pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace v členění:

- pozemky, pro které lze práva k pozemkům a stavbám odejmout nebo omezit podle §170 stavebního zákona (veřejně prospěšné stavby dopravní a technické infrastruktury, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu, asanace území)
- pozemky, pro které lze uplatnit možnost předkupního práva podle §101 stavebního zákona (veřejně prospěšné stavby, veřejné prostranství)

V návrhu ÚP Řevnice budou prověřeny plochy pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření zejména v těchto oblastech:

Veřejně prospěšné stavby

- Dopravní infrastruktura – případné úpravy a návrhy komunikací ev. návrhy cyklistických a pěších propojení, optimalizace stávající železniční trati č. 171.
- Technická infrastruktura - nové trasy liniových zařízení včetně dílčích přeložek, další energetická, vodohospodářská a jiná zařízení (vodovodní úpravny, čerpací stanice, vodojemy, dešťová kanalizace, retenční strouhy podél komunikací apod.).
- Plochy pro občanské vybavení komunálního typu a veřejná prostranství, to vše zřizované ve veřejném zájmu.

Veřejně prospěšná opatření

- Požadavky na založení prvků ÚSES tj. zejména vymezení biocenter a biokoridorů v řešení územního plánu.
- Opatření ke zvýšení retenční schopnosti krajiny.
- Opatření ke snížení ohrožení území povodněmi a jinými přírodními katastrofami.

Plochy pro asanaci

Konkrétní požadavky na asanace nejsou známy, mohou však vyplynout z návrhu řešení.

D. 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

Návrh ÚP Řevnice prověří vymezení ploch, ve kterých podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití bude pořízení regulačního plánu, územní studie event uzavření dohody o parcelaci. Podmínka zpracování podrobnější dokumentace bude prověřena zejména pro větší rozvojové lokality (např. lokalita Vrážka) a pro území s komplikovanějšími podmínkami výstavby (centrum města, prostranství u Zámečku, zastavitelná plocha mezi ul. Tyršovou a železniční tratí).

E. PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ

Návrh územního plánu nebude zpracován ve variantách.

F. POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ

Návrh ÚP Řevnice bude zpracován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění a v souladu s prováděcími předpisy, zejména s vyhláškou č. 500/2001 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Návrh ÚP Řevnice bude zpracován pro celé území obce Řevnice (k.ú. Řevnice). Jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití budou v grafické části označeny, a to i v legendě, písmeny nebo číslicí, aby nemohlo dojít k záměně druhů ploch.

ÚP Řevnice bude obsahovat:

Návrh:

Textová část v rozsahu části I. přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Grafická část:

Výkres základního členění.....	1 : 5 000
Hlavní výkres.....	1 : 5 000
Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.....	1 : 5 000
Výkres koncepce veřejné infrastruktury, zahrnující dopravní infrastrukturu a dle potřeby infrastrukturu technickou, občanské vybavení a veřejná prostranství	1 : 5 000
dle potřeby výkres koncepce uspořádání krajiny.....	1 : 5 000
dle potřeby výkres pořadí změn v území (etapizace).....	1 : 5 000

Odůvodnění:

Textová část v rozsahu přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Grafická část:

Koordinační výkres.....	1 : 5 000
Výkres širších vztahů.....	1 : 25 000 – 1 : 50 000
Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000

Podkladem výkresů grafické části, kromě výkresu širších vztahů, bude státní mapové dílo – katastrální mapa, aktuální stav. Geodetickým referenčním systémem bude souřadnicový systém Jednotné trigonometrické sítě katastrální (S-JTSK).

Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku jednotlivých výkresů.

Počet tištěných vyhotovení územního plánu bude 4 paré. Součástí každého tištěného vyhotovení územního plánu bude datový nosič obsahující textovou část a grafickou část, která bude v rastrové i vektorové podobě včetně metadat.

G. POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Na území Řevnic se nenachází evropsky významná lokalita ani ptačí oblast. Dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání vyloučil významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvosti EVL nebo ptačí oblasti.

Krajský úřad jako příslušný úřad ve svém stanovisku k návrhu zadání nepožaduje zpracování Vyhodnocení vlivů ÚP na životní prostředí, proto nebude zpracováno Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Seznam použitých zkratk:

ČOV – čistírna odpadních vod

OP – ochranné pásmo

PUPFL – pozemky určené pro funkci lesa

PÚR – Politika územního rozvoje České republiky 2008 schválená usnesením vlády ČR dne 20.7.2009

stavební zákon – zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění

ÚAP – územně analytické podklady ORP Černošice (aktualizováno k 31.12.2012)

ÚP – územní plán

ÚPD – územně plánovací dokumentace

ÚPnSÚ – územní plán sídelního útvaru

ÚSES – územní systém ekologické stability

ZPF – zemědělský půdní fond

ZÚR – Zásady územního rozvoje Středočeského kraje vydané zastupitelstvem Středočeského kraje usnesením č. 4-20/2011/ZK dne 19.12.2011