



ÚZEMNÍ PLÁN ŘEVNICE

ODŮVODNĚNÍ

08/2022

Pavel Hnilička Architects+Planners, s.r.o.
162 00 Praha 6 Cukrovarnická 46
www.phap.cz

OBSAH – ODŮVODNĚNÍ

VÝKLADY POJMŮ Z PLATNÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ	4
A. SOULAD NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE, ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM	5
A.1 Politika územního rozvoje	5
A.2 Zásady územního rozvoje Středočeského kraje	10
B. SOULAD NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	16
B.1 Ochrana kulturních hodnot území	16
B.2 Ochrana přírodních hodnot území	17
C. SOULAD NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ	19
D. SOULAD NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ	21
D.1 Ochrana veřejného zdraví	21
D.2 Civilní ochrana	21
D.3 Požární ochrana	21
D.4 Obrana státu	21
D.5 Ochrana ložisek nerostných surovin	21
D.6 Ochrana před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy	21
E. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ	24
F. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ	25
F.1 Členění území podle zastavitelnosti	25
F.1.1 Vymezení uličního prostranství (uliční čára a bloky)	25
F.2 Dílna nápadů	27
F.2.1 Řevnice jako zahradní město	31
F.2.2 Řevnice jako brána do Brd	38
F.2.3 Řevnice jako zelené město	41
F.3 Nemovité kulturní památky	46
F.4 Veřejná infrastruktura	46
F.4.1 Doprava	46
F.4.2 Technická infrastruktura	50
F.4.3 Občanské vybavení	58
F.4.4 Veřejná prostranství	58
F.5 Příroda a krajina, životní prostředí	59
F.5.1 Ochrana přírody	59
F.5.2 Památné stromy	59
F.5.3 Území NATURA 2000, EECONET	59
F.5.4 Území systém ekologické stability (ÚSES)	60
F.5.5 Územní studie krajiny	64
G. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	65
Výhledový nárůst obyvatelstva v závislosti na etapizaci výstavby	67
H. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ	68

I.	VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ.....	69
I.1	Požadavky na urbanistickou koncepci.....	69
I.1.1	Upřesnění požadavků z PÚR a ZÚR.....	69
I.1.2	Upřesnění požadavků z ÚAP.....	69
I.1.3	Upřesnění dalších požadavků	70
I.2	Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury	74
I.2.1	Upřesnění požadavků z PÚR a ZÚR.....	74
I.2.2	přesnění požadavků z ÚAP	74
I.2.3	Upřesnění dalších požadavků	74
I.3	Požadavky na koncepci uspořádání krajiny.....	78
I.3.1	Upřesnění požadavků z PÚR a ZÚR.....	78
I.3.2	Upřesnění požadavků z ÚAP	80
I.3.3	Upřesnění dalších požadavků	80
J.	VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 ODS. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ	87
K.	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA.....	88
K.1	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond (ZPF)	88
K.2	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL)	93
L.	SEZNAM LITERATURY A PODKLADŮ	95

GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

O.1	KOORDINAČNÍ VÝKRES (1:5 000)
O.2	VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ (1:50 000)
O.3	VÝKRES ZÁBORŮ ZPF A PUPFL (1:5 000)

Výklady pojmů z platných právních předpisů

Pro lepší orientaci v textu uvádíme některé základní pojmy, které jsou již definovány v platných právních předpisech. V územním plánu se tedy rozumí:

veřejným prostranstvím bez ohledu na vlastnictví k pozemkům všechny ulice, náměstí, parky a ostatní venkovní prostory přístupné každému bez omezení, sloužící obecnému užívání, z jejichž užívání nelze nikoho vyloučit, *(Zákon o obcích č. 128/2000 Sb.)*

budovou nadzemní stavba včetně její podzemní části, prostorově soustředěná a navenek převážně uzavřená obvodovými stěnami a střešní konstrukcí, *(Vyhláška č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na výstavbu)*

bytovým domem stavbou pro bydlení, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena, *(Vyhláška č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území)*

rodinným domem stavbou pro bydlení, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví, *(Vyhláška č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území)*

bytem soubor místností, s nejméně jednou hlavní obytnou místností, popřípadě jedna hlavní obytná místnost, splňující svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen, *(Vyhláška č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na výstavbu)*

stavebním pozemkem pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem, *(Stavební zákon č. 183/2006 Sb.)*

územním systémem ekologické stability krajiny (ÚSES) vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu. Rozlišuje se místní, regionální a nadregionální systém ekologické stability. *(Zákon o ochraně přírody a krajiny č. 114/1992 Sb.)*
Územní plán Řevnice – Odůvodnění

ÚSES je tvořen sítí prostorově i funkčně propojených biocenter, biokoridorů a interakčních prvků. Vychází z kostry ekologické stability krajiny a doplňuje ji o nově navrhované části,

biocentrem biotop nebo soubor biotopů v krajině, který svým stavem a velikostí umožňuje trvalou existenci přirozeného či pozměněného, avšak přírodě blízkého ekosystému, *(Vyhláška č. 395/1992 Sb., kterou se provádí některá ustanovení zákona České národní rady č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny)*

biokoridorem území, které neumožňuje rozhodující části organismů trvalou dlouhodobou existenci, avšak umožňuje jejich migraci mezi biocentry a tak tím vytváří ekologickou síť, *(Vyhláška č. 395/1992 Sb., kterou se provádí některá ustanovení zákona České národní rady č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny)*

významným krajinným prvkem (VKP) ekologicky, geomorfologicky nebo esteticky hodnotná část krajiny; utváří její typický vzhled nebo přispívá k udržení její stability. Významnými krajinnými prvky jsou lesy, rašeliniště, vodní toky, rybníky, jezera, údolní nivy. Dále jsou jimi jiné části krajiny, které zaregistruje orgán ochrany přírody jako významný krajinný prvek, zejména mokřady, stepní trávníky, remízy, meze, trvalé travní plochy, naleziště nerostů a zkamenělin, umělé i přirozené skalní útvary, výchozy a odkryvy. Mohou jimi být i cenné plochy porostů sídelních útvarů včetně historických zahrad a parků. Zvláště chráněná část přírody je z této definice vyňata, *(Zákon o ochraně přírody a krajiny č. 114/1992 Sb.)*

veřejně prospěšnou stavbou (VPS) stavba pro veřejnou infrastrukturu anebo určená k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu, vymezená ve vydané územně plánovací dokumentaci, *(Stavební zákon č. 183/2006 Sb.)*

veřejně prospěšným opatřením (VPO) opatření nestavební povahy sloužící ke snižování ohrožení území a k rozvoji anebo k ochraně přírodního, kulturního a archeologického dědictví, vymezené ve vydané územně plánovací dokumentaci. *(Stavební zákon č. 183/2006 Sb.)*

A. Soulad návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje, územně plánovací dokumentací vydanou krajem

A.1 Politika územního rozvoje

Odůvodnění územního plánu Řevnice dokládá soulad s republikovými prioritami stanovenými v Politice územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizací č. 1, 2 a 3 (dále je PÚR ČR).

Republikové priority:

(14) *Ve veřejném zájmu 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. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty. Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů.*

Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

Řevnice se pyšní statusem města již od 13. století. Od této doby až do dnešních dní si Řevnice drží postavení spádového lokálního centra. Nejvíce Řevnice rostly ve 20. letech 20. století. V této době Řevnice získaly svůj charakter zahradního města a to především díky architektovi Eduardu Sochorovi, který jižně od náměstí založil novou čtvrť a udal tak tón dalšího rozvoje města.

Územní plán Řevnice chrání a dále rozvíjí hodnotný charakter města. Iniciuje rozvoj sídla směrem dovnitř, nekoncepční rozvoj na okrajích města směrem do krajiny není podporován. Územní plán navrhuje zachovat a posílit stávající hodnotný charakter residenčních čtvrtí, proto rozděluje obytné lokality do různých kategorií bydlení.

Územní plán stanovuje důslednou ochranu volné krajiny a v maximální možné míře pracuje při krajinné koncepci s prvky územního systému ekologické stability a dalšími prvky územního plánování.

Územní plán nenavrhuje nové zastavitelné plochy na kvalitní zemědělské půdě (třída ochrany I. - III.). Zároveň došlo k významné redukci zastavitelných ploch určených pro obydlí v porovnání s předchozím územním plánem.

(15) *Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. Analyzovat hlavní mechanismy, jimiž k segregaci dochází, zvažovat existující a potenciální důsledky a navrhnout při územně plánovací činnosti řešení, vhodná pro prevenci nežádoucí míry segregace nebo snížení její úrovně.*

Územní plán nenavrhuje změny ani nevytváří urbánní prostředí, které by mohly mít negativní vliv na sociální soudržnost obyvatel. Územní plán klade velký důraz na podporu veřejných prostranství a vytváření polyfunkčního sídla, čímž významně přispívá k prevenci proti vzniku prostorově sociální segregaci obyvatel.

(16) *Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.*

Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.

Územní plán navrhuje zachovat a posílit stávající hodnotný charakter residenčních čtvrtí, proto rozděluje obytné lokality do různých kategorií bydlení. Pro každou kategorii stanovuje pravidla využití a prostorové regulativy tak, aby byl jejich jedinečný charakter zachován a rozvíjen. Vilovou zástavbu vhodně doplňuje plochami smíšenými, umožňující obchod a služby po vzoru zahradních měst. Vedle rozvolněné vilové zástavby by tak mělo docházet k žádoucímu lokálnímu mírnému zahuštění zástavby a promíchání způsobu využití v jádru města.

(17) Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.

Územní plán navrhuje plochy |VO| a |VS|. Je iniciována revitalizace stávajícího průmyslového areálu při pravém břehu Berounky v návaznosti na nádraží a stávajících výrobních ploch v jižní části intravilánu obce při ulici V Zátíší. Nerušivé provozovny a služby je možné umísťovat i ve vybraných plochách v zastavěném území.

(18) Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi a zlepšit tak jejich konkurenceschopnost.

Územní plán Řevnice navrhuje rozvoj směrem dovnitř města, nekoncepční rozvoj na okrajích města směrem do krajiny není podporován.

(19) Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). 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. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

Územní plán Řevnice navrhuje rozvoj směrem dovnitř města, nekoncepční rozvoj na okrajích města směrem do krajiny není podporován. Územní plán stanovuje důslednou ochranu volné krajiny a v maximální možné míře pracuje při krajinné koncepci s prvky územního systému ekologické stability a dalšími prvky územního plánování.

Územní plán podrobně prověřil možnosti transformace ploch v zastavěném území pro rozvoj bydlení. Pro přeměnu byla posuzována lokalita bývalé Eurovie, stávajícího průmyslového areálu při pravém břehu Berounky, který je díky své přímé návaznosti na vlakové nádraží a blízkost centra města dobrým kandidátem pro rozšíření centra města. Od transformace Eurovie bylo ustoupeno po veřejném projednání. Podnět k revizi návrhu vzešel z velkého množství námitek a připomínek, které nesouhlasily jednak s rozšiřováním centrální části a dále vyjadřovaly velké obavy k možným komplikacím vzhledem k tomu, že se lokalita nachází v ploše ohrožené povodní. Územní plán tedy k transformaci nepřistoupil a zaměřil se primárně na rozvoj protipovodňových opatření. Vzhledem k výsledkům proběhlých místních referend byla regulace plochy nově definována jako plochy občanského vybavení specifického - |OV2|. Za Nádražím. Touto plochou je myšlena kombinace komerčního a nekomerčního občanského vybavení s drobnou nerušící výrobou. Je tak umožněn rozvoj stávajícího areálu.

Územní plán zároveň umožňuje rozvoj stávajících výrobních ploch v jižní části intravilánu obce při ulici V Zátíší. Nerušivé provozovny a služby je možné umísťovat i ve vybraných plochách v zastavěném území.

(20) Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, pokud je to možné a odůvodněné, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské 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.

Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny.

Územní plán stanovuje důslednou ochranu volné krajiny a v maximální možné míře pracuje při krajinné koncepci s prvky územního systému ekologické stability a dalšími prvky územního plánování. Územní plán vymezuje jasnou hranici zastavitelného území a tím zamezuje nekoncepčnímu rozvoji sídla do volné krajiny.

- (21) *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 nenáročné formy krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.*

Prostorový rozvoj Řevnic byl staletí určován polohou řeky Berounky a dále limitován svahy přírodního parku Hřebenů z jižní strany a masivem Českého krasu na severní straně katastru. Obce na obou březích Berounky proto vytvářejí víceméně souvislý pás osídlení. Řevnice na své východní straně již se sousedními Lety téměř srostly. Na západní hranici katastru při obci Zadní Třebáň zatím ke srůstání nedochází s výjimkou několika málo míst, kde se zástavba ze Zadní Třebáně přelévá na řevnický katastr. Územní plán podniká takové kroky, aby byla přirozená hranice mezi sídly zachována a dále zdůrazňována. Územní plán dalšímu srůstání zabráňuje.

- (22) *Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).*

Město Řevnice se nachází v rozvojové oblasti OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha. Je to území, které bylo historicky intenzivně využíváno, nejen obyvateli Prahy, k rekreaci. Územní plánu chrání přírodní a kulturní hodnoty území a zlepšuje prostupnost krajiny, a to vymezením sítě cyklistických a pěších tras v území. Viz textová část ÚP kap. E.4 Rekreace.

- (23) *Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).*

Územní plán vymezuje jasnou hranici zastavitelného území, a tím zamezuje nekoncepčnímu rozvoji sídla do volné krajiny. Dopravní a technickou infrastrukturu umísťuje hospodárně a efektivně a tak, aby nezabráňovala přirozenému prostupu krajinou. Územní plán vymezuje koridor pro umístění VPS pro stavbu přeložky silnice II/116 včetně souvisejících staveb a pro rekonstrukci železniční tratě č. 171 Praha – Beroun. Zároveň stanovuje nová propojení uvnitř sídla.

- (24) *Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. 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).*

Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.

Územní plán stanovuje koncepci dopravní infrastruktury. Přeložka silnice II/116 je územním plánem přejata z ÚPSÚ Řevnice a Zásad územního rozvoje Středočeského kraje. Územní plán jen drobně upravuje širší koridoru tak, aby byla budoucí komunikace vhodněji začleněna do krajiny. V rámci územního řízení záměru přeložky komunikace II/116 bude požadováno zpracování hlukové studie s vyhodnocením hluku z provozu přeložky na stávající i budoucí obytnou zástavbu.

Územní plán dále umožňuje optimalizaci železniční trati č. 171 Praha – Beroun a upravuje na ní navazující veřejná prostranství tak, aby bylo umožněna, co možná nejlepší obsluha okolního území. Územní plán dále vymezuje dopravní obsluhu nových zastavitelných ploch a podmínky pro novou zástavbu a zároveň stanovuje podmínky v případě zkapacitnění již zastavěných ploch.

Při umísťování staveb s chráněným venkovním prostorem stavby se musí prokázat splnění hygienických limitů hluku z železnice s příp. návrhem protihlukových opatření.

- (25) *Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování 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 alternativu 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.*

Územní plán navrhuje protierozní a protipovodňová opatření, viz textová část ÚP kap. E.3 Protierozní opatření a ochrana před povodněmi.

- (26) *Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.*

Nejsou vymezeny nové zastavitelné plochy v záplavovém území, naopak jsou zastavitelné plochy v záplavovém území oproti ÚPSÚ Řevnice redukovány. Předpokladem pro případnou novou zástavbu v záplavovém území (plochy Z05) je umístění obytných podlaží nad úroveň Q_{100} , viz textová část ÚP kap. E.3 Protierozní opatření a ochrana před povodněmi nebo umístění obytných podlaží nad úroveň Q_{100} .

- (27) *Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami. Při řešení problémů udržitelného rozvoje území využívat regionálních seskupení (klastřů) k dialogu všech partnerů, na které mají změny v území dopad a kteří mohou posilovat atraktivitu území investicemi ve prospěch územního rozvoje. Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítě regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.*

Veřejná infrastruktura je koordinována, jsou zapracovány požadavky na technickou a dopravní infrastrukturu ze ZÚR Středočeského kraje.

- (28) *Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je nutné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.*

Územní plán koordinuje vzájemné vztahy veřejné infrastruktury a koordinuje rozvoj a zabraňuje nekoncepčnímu rozvoji. Územní plán dále rozvíjí systém veřejných prostranství v obci, viz textová část ÚP kap. C. Urbanistická koncepce, dále D.3 Občanské vybavení a D.4 Veřejná prostranství.

- (29) *Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu, umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. 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, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.*

Centrem obce prochází dvoukolejná elektrifikovaná železniční trať č. 171 Praha – Beroun, zařazena do kategorie dráhy celostátní. Územní plán vymezuje koridor pro umístění dopravní stavby – rekonstrukce železniční tratě č. 171.

Územní plán vytváří podmínky pro rozvoj veřejných prostranství s důrazem na pěší, dále podporuje rozvoj cyklistických a turistických tras, viz textová část ÚP kap. D.1 Doprava a D.4 Veřejná prostranství.

(30) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

Po dokončeném rozšíření ČOV na 5700 EO je kapacita pro napojení všech zastavitelných ploch, vymezených územním plánem města Řevnice, dostatečná. Je ponechána rezerva pro napojení okolních obcí Zadní Třebáň a Hlásná Třebáň - část Rovina.

Územní plán respektuje stávající vodní zdroje prameniště U Berounky (vrty HV 101, HV 102 a studna Řevnice) se stanovenými ochrannými pásmy. Dále je důležitým zdrojem pitné vody vodojem Kejná (uvažovaná revitalizace zdroje) a zapojení vodojemu Domov (uvažovaná revitalizace zdroje).

Viz textová část ÚP kap. D.2.Technická infrastruktura.

(31) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.

Územní plán nezabírá rozvoji výroby energie z obnovitelných zdrojů. Jako vhodné místo k rozvoji výroby energie z obnovitelných zdrojů je městem prověřována uzavřená skládka TKO na Bořích.

(32) Při stanovování urbanistické koncepce posoudit kvalitu bytového fondu ve znevýhodněných městských částech a v souladu s požadavky na kvalitní městské struktury, zdravé prostředí a účinnou infrastrukturu věnovat pozornost vymezení ploch přestavby.

Otázka bytového fondu ve znevýhodněných městských částech není pro Řevnice aktuální. Územní plán navrhuje zachovat a posílit stávající hodnotný charakter residenčních čtvrtí, které proto rozděluje do různých kategorií bydlení. Pro každou kategorii stanovuje pravidla využití a prostorové regulativy tak, aby byl jejich jedinečný charakter zachován a dále rozvíjen.

A.2 Zásady územního rozvoje Středočeského kraje

Odůvodnění územního plánu Řevnice dokládá soulad se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje ve znění Aktualizací č. 1 a 2 (dále ZÚR).

- (6) *Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí image kraje a posilují vztah obyvatelstva kraje ke svému území. Přitom se soustředit zejména na:*
- a) zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability;*
 - b) ochranu pozitivních znaků krajinného rázu;*
 - c) zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit fragmentaci krajiny a srůstání sídel;*
 - d) upřesnit a zpracovat do ÚPD obcí cílové charakteristiky krajiny;*
 - e) vytváření podmínek pro šetrné využívání přírodních zdrojů.*

Územní plán chrání přírodní a kulturní hodnoty území a zpřesňuje zásady péče o krajinu. Návrh územního plánu vzniká v koordinaci se sousedními obcemi. Okolí Řevnic bylo historicky intenzivně využíváno obyvateli Prahy k rekreaci. Územní plán zlepšuje prostupnost krajiny, a to vymezením sítě cyklistických a pěších tras v území. Viz textová část ÚP, kap. E.5 Rekreace.

Územní plán navrhuje protierozní opatření, viz textová část ÚP, kap. E.3 Protierozní opatření.

Veřejná infrastruktura je koordinována, jsou zpracovávány požadavky na technickou a dopravní infrastrukturu ze ZÚR Středočeského kraje.

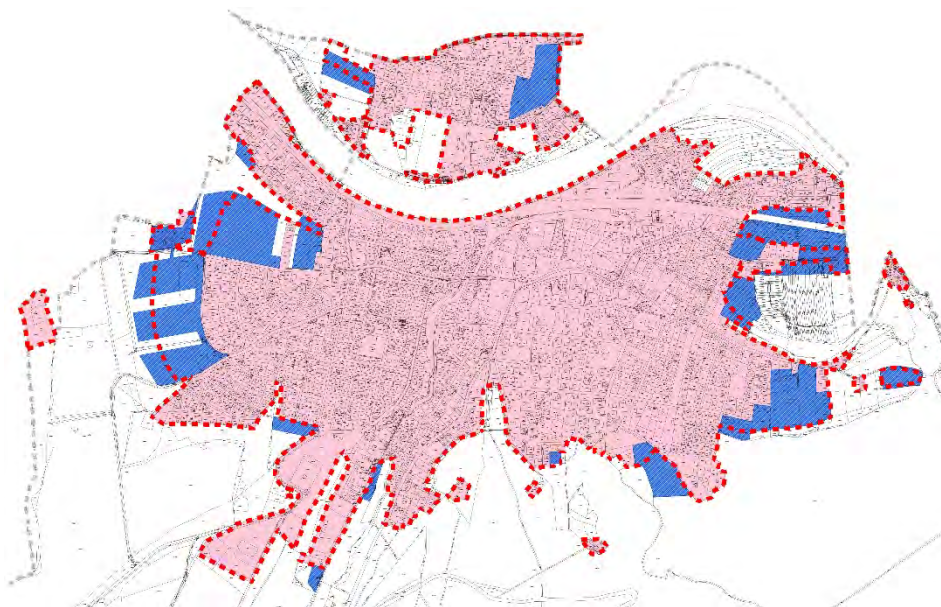
- (7) *Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje zvláště ve vymezených rozvojových oblastech a vymezených rozvojových osách. Přitom se soustředit zejména na:*
- a) posílení kvality života obyvatel a obytného prostředí, tedy navrhovat přiměřený rozvoj sídel, příznivá urbanistická a architektonická řešení sídel, dostatečné zastoupení a vysoce kvalitní řešení veřejných prostranství a velkých ploch veřejné zeleně vč. zelených prstenců kolem obytných souborů, vybavení sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou a zabezpečení dostatečné prostupnosti krajiny;*
 - b) vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině, vyšší procento volné zeleně v zastavěném území;*
 - c) intenzivnější rozvoj aktivit cestovního ruchu, turistiky a rekreace - vytvářet podmínky k vyššímu využívání existujícího potenciálu, zejména v oblastech:*
 - poznávací a kongresové turistiky,*
 - cykloturistiky rozvojem dálkových cyklostezek a cyklostezek v příměstském území hl. m. Prahy a dalších rozvojových oblastech,*
 - vodní turistiky, zejména na řekách Sázavě a Berounce,*
 - rekreace ve vazbě na vodní plochy, zejména na vodních nádržích ve středním Povltaví,*
 - krátkodobé rekreace především nekomerčních forem, zejména v rozvojové oblasti Praha.*
 - e) na uplatnění mimoprodukční funkce zemědělství v krajině, zajistit účelné členění pozemkové držby prostřednictvím pozemkových úprav a doplnění krajinných prvků zvyšujících ekologickou stabilitu krajiny a eliminujících erozní poškození;*
 - g) rozvíjení systémů dopravní obsluhy a technické vybavenosti, soustav zásobování energiemi a vodou a na využití surovinových zdrojů pro výstavbu, s cílem zabezpečit podmínky pro hospodářský rozvoj vybraných území kraje a pro stabilizaci hospodářských činností v ostatním území kraje.*

Město Řevnice se nachází v rozvojové oblasti OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha. Je to území ovlivněné rozvojovou dynamikou hlavního města Prahy. Úkolem pro územní plánování je řešit především koordinaci vzájemných vztahů veřejné infrastruktury, koordinovat rozvoj a řešit nekoncepční rozvoj.

Územní plán navrhuje zachovat a posílit stávající hodnotný charakter residenčních čtvrtí, proto rozděluje obytné lokality do různých kategorií bydlení. Pro každou kategorii stanovuje pravidla využití a prostorové regulativy tak, aby byl jejich jedinečný charakter zachován a rozvíjen. Vilovou zástavbu vhodně doplňují lokality pro obchod a služby po vzoru zahradních měst. Vedle rozvolněné vilové zástavby by tak mělo docházet k žádoucímu lokálnímu mírnému zahušťování zástavby a promíchání způsobu využití v jádru města.

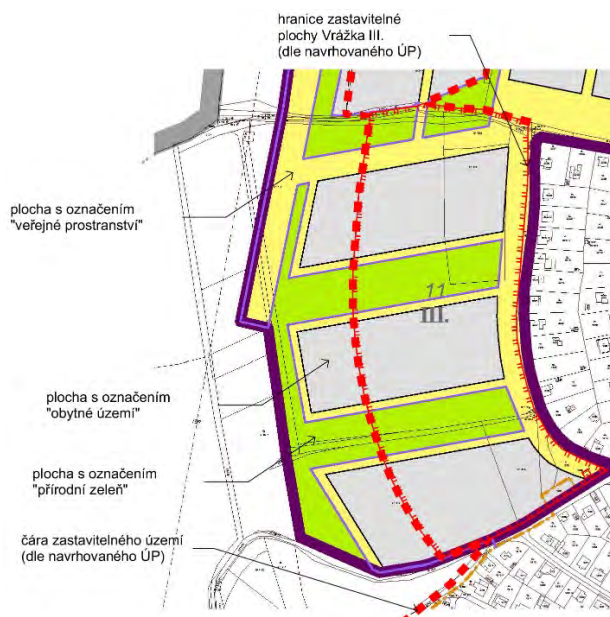
Územní plán Řevnice navrhuje rozvoj směrem dovnitř města, nekoncepční rozvoj na okrajích města směrem do krajiny není podporován. Územní plán dále rozvíjí systém veřejných prostranství v obci, viz textová část ÚP, kap. C. Urbanistická koncepce, podkapitola 4. Podpora a rozvoj veřejných prostranství.

Vymezení a regulace zastavitelných ploch dle ÚPSÚ byly prověřeny a upraveny; a to buď redukcí zastavitelných ploch nebo stanovením přesnějších regulativů pro jejich naplnění. Na obrázku č. 1 je vyobrazeno růžovou barvou zastavěné území města Řevnice, modrou barvou jsou vyznačeny zastavitelné plochy dle ÚPSÚ a červenou čárkovanou čarou čára zastavitelnosti vymezující hranici zastavitelnosti dle územního plánu. Je tedy na první pohled patrné, které zastavitelné plochy jsou územním plánem redukovány. Bílé plochy v rámci území vymezené čarou zastavitelnosti jsou nově zastavitelné plochy. Zastavitelná plocha Z05 Na Jamách I. je v současnosti prolukou v rámci stávající obytné zástavby, její přidání a funkční zařídění přirozeně zceluje hranici sídla. Zastavitelná plocha Z15 U Černé skály II. zaříděná do ploch smíšených výrobních byla přidána z důvodu umožnění výstavby nutného zázemí pro obhospodařování okolních zemědělských ploch. Zastavitelná plocha Z16 byla přidána z důvodu scelení území dle současného využití území. Zastavitelná plocha Z18 je díky své návaznosti na stávající sportoviště určena pro rozvoj sportovních aktivit ve městě.



Obr. 1 redukce zastavitelných ploch, porovnání zastavitelných ploch dle ÚPSÚ (modrá šrafa) a čáry zastavitelnosti dle územního plánu

Jedním z příkladů jsou zastavitelné plochy na Vrážce, které byly ÚPSÚ vymezeny téměř až k úrovni horizontu. Případná zástavba by tak nejen tvořila výraznou vizuální bariéru a poškodila by krajinný ráz sídla, ale zároveň neúměrně zabrala vysoce kvalitní ornou půdu. Územní plán musel zkoordinovat a najít nejlepší řešení jak z urbanistického a přírodního hlediska, tak musel brát v potaz i hledisko majetkoprávní. Došla tak k plošné redukci zastavitelné plochy a změně regulace plochy, ale právo stavět nebylo vlastníkům kráceno.



Obr. 2 Vrážka III. – čára zastavitelného území na podkladu ÚPSÚ Řevnice

(11) ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:

- i) pro rozvoj bydlení sledovat **možnosti transformace ploch v zastavěném území sídel** a využití dosud volných ploch vymezených v zastavitelném území v územních plánech obcí;
- k) **vytvářet podmínky pro rekreaci** a to včetně potřeb obyvatel a návštěvníků hl. m. Prahy;
- l) chránit prostupnost krajiny, zejména zelené klíny, umožňující propojení s územím hl. m. Prahy a zelené prstence okolo měst;
- m) respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území;
- n) chránit ve zvýšené míře pozitivní znaky charakteristik krajinného rázu a dotvářet krajinu s cílem zvýšení její estetické hodnoty a ekologické stability před nekoordinovanou výstavbou.

Územní plán podrobně prověřil možnosti transformace ploch v zastavěném území pro rozvoj bydlení. Pro přeměnu byla posuzována lokalita bývalé Eurovie, která je díky své přímé návaznosti na vlakové nádraží a blízkost centra města dobrým kandidátem pro rozšíření centra města a tím i posílení celého sídla. Od transformace Eurovie bylo ustoupeno po veřejném projednání. Podnět k revizi návrhu vzešel z velkého množství námitek a připomínek, které nesouhlasily jednak s rozšiřováním centrální části a dále vyjadřovaly velké obavy k možným komplikacím vzhledem k tomu, že se lokalita nachází v ploše ohrožené povodní.

Zároveň bylo v říjnu 2020 ve městě vyhlášeno místní referendum hledající odpověď na otázku o tom, zda má či nemá v lokalitě být bytová výstavba. Návrh územního plánu pro 2. veřejné projednání tedy k transformaci nepřistoupil a zaměřil se primárně na rozvoj protipovodňových opatření. Regulace plochy byla ponechána stejná jako v ÚPSÚ Řevnice, došlo jen k jejímu zpřesnění. Například územní plán na základě veřejného projednání v ploše bývalé Eurovie řeší nová dopravní propojení (D.29 – nová propojení zpřístupňující areál od nádraží a řeky, D.32 – nové dopravní napojení lokality a P3 – nové parkovací plochy podél D.32).

V říjnu 2021 proběhlo v Řevnicích další místní referendum, které hledalo odpověď na otázku: „*Souhlasíte s tím, aby zastupitelstvo města Řevnice schválilo územní plán v podobě, která v návrhových plochách území bývalé Eurovie v Řevnicích (podle návrhu územního plánu prezentovaného na veřejném projednání v lednu 2018 se jedná o území C3) neumožní výstavbu jakýchkoli bytových domů a/nebo rodinných domů a jako jediné přípustné využití tohoto území se stanoví pouze: stavby občanské vybavenosti, a to zařízení školství a výchovy, zařízení kultury, zařízení tělovýchovy a sportu, veřejná prostranství, zeleň, drobná nerušící výroba a služby, místní komunikace?*“. Výsledek referenda odpovídá na položenou otázku kladně. Návrh územního plánu je proto upraven tak, aby co možná nejdůsledněji respektoval požadavky místního referenda. Zároveň je nutné vzít v potaz přísné požadavky judikatury na ochranu vlastnického práva v rámci územního plánování. Plocha bývalé Eurovie je proto nově zaříděna do plochy občanské vybavení specifické - [OV2] Za Nádražím. Touto plochou je myšlena kombinace komerčního a nekomerčního občanského vybavení s drobnou nerušící výrobou.

Dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využití území jsou plochy občanského vybavení definovány takto: „*Plochy občanského vybavení zahrnují zejména pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva. Dále zahrnují pozemky staveb a zařízení pro obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, služby, vědu a výzkum, lázeňství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství. Plochy občanského vybavení musí být vymezeny v přímé návaznosti na kapacitně dostačující plochy dopravní infrastruktury a být z nich přístupné.*“

Návrh územního plánu pro 3. veřejné projednání proto možné funkční využití plochy stanovuje následujícím výčtem funkcí. Jako hlavní využití je uvedeno: „*Stavby a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport, stravování, služby, vědu a výzkum.*“

Jako přípustné využití je uvedeno: „*Stavby a zařízení pro drobnou nerušící výrobu. Nezbytná související dopravní a technická infrastruktura. Zeleň.*“. Pojem přípustné využití je myšleno využití pro jiný účel, než je hlavní využití, který však není s hlavním využitím v rozporu a vhodně ho doplňuje. Stavby a zařízení pro drobnou nerušící výrobu umožní postupnou přeměnu bývalého areálu Eurovie a zároveň další rozvoj Řevnic spojený se vznikem nových pracovních příležitostí.

Jako podmíněně-přípustné využití je uvedeno: „*Stavby a zařízení pro stravování, ubytování a obchodní prodej za podmínky, že svou kapacitou budou určeny pouze pro lokální využití (např. aby zde nemohl být umístěn supermarket).*“. Pojem podmíněně-přípustné využití je myšleno využití, které lze v území v konkrétních případech připustit jen na základě bližšího posouzení urbanistických, hygienických, dopravních, vodohospodářských, ekologických případně dalších hledisek a podmínek, pro typ plochy s rozdílným způsobem využití stanovených. Využití, které je pro danou plochu s rozdílným způsobem využití stanovováno jako podmíněně přípustné, nesmí vyloučit (nebo podstatně omezit) její hlavní využití. Přípustnost podmíněně přípustného využití musí být vždy prokázána v územním řízení, v případě, že přípustnost nebude prokázána, je Územní plán Řevnice – Odůvodnění

stanovené využití nepřipustné. Výčet podmíněně-připustného využití plochy OV2 je plně v souladu s obsahem vyhlášky č. 501/2006 Sb., § 6 Plochy občanského vybavení. Územní plán ale dále předepisuje, aby charakter a měřítko záměru odpovídalo lokálnímu využití lokality Za Nádražím.

Jako nepřipustné využití je uvedeno: „*Rodinné a bytové domy, stavby pro rodinnou rekreaci, rozsáhlá výrobní, skladová a dopravní zařízení. Dále všechny stavby, jejichž provoz by narušoval životní prostředí nad přípustnou míru stanovenou hygienickými předpisy. Dále jakékoliv jiné využití než hlavní, přípustné nebo podmíněné.*“. Z čehož jasně vyplývá, že výstavba jakýchkoliv bytových domů a rodinných domů není umožněna. Zároveň není umožněna ani jakákoliv stavba, která by svým charakterem ohrožovala okolní životní prostředí. Město Řevnice se nachází v rozvojové oblasti OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha. Je to území ovlivněné rozvojovou dynamikou hlavního města Prahy. Územní plán koordinuje vzájemné vztahy veřejné infrastruktury a koordinuje rozvoj sídla. Navrhuje rozvoj směrem dovnitř města, nekoncepční rozvoj na okrajích města směrem do krajiny není podporován.

Územní plán Řevnice navrhuje rozvoj směrem dovnitř města, nekoncepční rozvoj na okrajích města směrem do krajiny není podporován. Územní plánu chrání přírodní a kulturní hodnoty území a zlepšuje prostupnost krajiny, a to vymezením sítě cyklistických a pěších tras v území. Viz textová část ÚP, kap. E.5 Rekreace.

(12) ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

- a) *zpřesnit koridory dopravy, vymezené v ZÚR;*
- b) **vymezit přeložky (zejména obchvaty) silnic nesledovaných v ZÚR pro potřeby zlepšení vazeb osídlení na nadřazenou silniční síť;**
- c) *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;*
- d) *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;*
- f) *respektovat požadavky na ochranu chráněných krajinných oblastí Český kras, Křivoklátsko;*
- g) *respektovat požadavky na ochranu a upřesnit vymezení skladebných částí ÚSES.*

Územní plán zpřesňuje koridor pro umístění nadmístní železniční stavby D215, „Koridor železniční trati č. 171 Praha – Beroun, rekonstrukce“ vymezený v ZÚR Středočeského kraje, na základě podkladů zpracovatele dokumentace Optimalizace tratě Praha – Beroun firmy SUDOP.

V rámci vyšších územně plánovacích dokumentací se navrhuje vybudování obchvatu silnice II/115 a propojení této silnice s II/116. Dojde k přemostění výškových rozdílů a křížení komunikací se přenese z centra města na jeho okraj. V územním plánu je obchvat včetně propojení silnic II/115 a II/116 navržen jako koridor pro umístění VPS. Koridor byl převzat ze ZÚR a drobně upraven tak, aby trasa nové komunikace lépe odpovídala terénním konfiguracím území.

Hranice CHKO Český kras je vyznačen dle ÚAP do Koordinačního výkresu. Regionální a nadregionální biocentra a biokoridory včetně ochranných zón jsou zpřesněny.

(80) ZÚR vymezují jako lokální centra: *Bakov nad Jizerou, Březnice, Bystřice, Čerčany, Dobříchovice, Dobruška, Dolní Bousov, Dolní Břežany, Jílové u Prahy, Kamenice, Klecany, Kosmonosy, Kostelec nad Černými Lesy, Kostelec nad Labem, Králův Dvůr, Libčice nad Vltavou, Městec Králové, Mnichovice, Mníšek pod Brdy, Neveklov, Pečky, Řevnice, Rožmitál pod Třemšínem, Rudná, Sadská, Sázava, Sedlec-Prčice, Uhlířské Janovice, Unhošť, Velké Přílepy, Velvary, Vrdy, Zdice, Zlonice;*

(81) ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:

- a) **saturovat potřeby obslužných funkcí v mikroregionální respektive lokální úrovni s cílem stabilizovat osídlení v řídké osídleném území;**
- b) **zlepšit situaci v dopravním napojení a dopravní obsluze center a jejich spádového území;**
- c) **chránit kulturní a přírodní hodnoty a využít je pro udržitelný rozvoj cestovního ruchu;**
- d) **koordinovat rozvoj obslužných funkcí Kosmonos s Mladou Boleslaví, Králova Dvora s Berounem a Dobříchovic s Řevnicemi;**
- e) **chránit kulturní a přírodní hodnoty území.**

(82) ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

- a) **zabezpečovat územní podmínky pro rozvoj bydlení, obslužných i ekonomických aktivit;**
- b) **koordinovat rozvoj se sousedními obcemi.**

Územní plán Řevnice podporuje rozvoj směrem dovnitř, v centru je podporován vznik služeb a drobného podnikání. Hodnotná krajina okolo Řevnic je v maximální možné míře chráněna, územní plán navrhuje místa,

kteřé je vhodné propojit v obytné oblasti s okolní přírodou a umožnit pěší prostupy do přilehlých lesů či otevřené krajiny.

Územní plán Řevnic koordinuje dopravní a technické obslužné funkce nejen Řevnic a Dobřichovic, ale i sousední obce Lety a Zadní Třebáň.

Po dokončeném rozšíření ČOV na 5700 EO, je kapacita pro napojení všech zastavitelných ploch vymezených územním plánem obce Řevnice dostačující a zároveň je ponechána rezerva pro napojení okolních obcí Zadní Třebáň a Hlásná Třebáň - část Rovina. Vodovodní síť města Dobřichovice je zásobována pitnou vodou částečně ze zdrojů v katastrálním území Řevnic.

ÚP dále vymezuje v koordinaci s Dobřichovicemi VPS pro optimalizaci železniční trati č. 171 Praha – Beroun.

- (142)** *ZÚR navrhuje na vybrané silniční síti tyto koridory pro umístění přeložek a obchvatů:*
62) koridor pro umístění stavby D089 – silnice II/116: Řevnice, přeložka s přemostěním Berounky.

Přeložka silnice II/116 je ze ZÚR přejata do územního plánu jako koridor pro dopravní stavbu a s ní související doplňkové stavby.

- (147)** *ZÚR navrhuje tyto koridory pro umístění nadmístní železniční stavby:*
na železniční trati č. 171 Praha - Beroun - rekonstrukce jako veřejně prospěšnou stavbu D215

Aktuální varianta rekonstrukce trati č. 171 Praha - Beroun, kterou měl zpracovatel při zpracování Návrhu územního plánu Řevnice k dispozici, navrhuje optimalizaci ve stopě stávající tratě, s navrhovanou traťovou rychlostí do 120 km/h. Navržena je rekonstrukce železničního svršku a úpravy železničního spodku, rekonstrukce mostních objektů, trakce a silnoproudých zařízení.

Požadavky rekonstrukce trati a územního plánu Řevnice jsou v souladu. V územním plánu je pro pozemky, na které bude umístěna navržená rekonstrukce trati, vymezena VPS-18/D.31. Územní plán zpřesňuje koridor pro umístění nadmístní železniční stavby D215, „Koridor železniční trati č. 171 Praha – Beroun, rekonstrukce“ vymezený v ZÚR Středočeského kraje, na základě podkladů zpracovatele dokumentace Optimalizace tratě Praha – Beroun firmy SUDOP.

- (154)** *ZÚR stanovuje tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:*
a) vytvářet podmínky pro budování cyklistických stezek segregovaných od automobilového provozu, a to zejména v intenzivně urbanizovaných územích.
(155) *ZÚR stanovuje tyto úkoly pro územní plánování:*
a) v územních plánech obcí 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.

Vedení cyklostezky CT3 je upřesněno a umožněno její rozšíření. Viz Výkres koncepce dopravní infrastruktury. Dále jsou navrženy nové cyklotrasy po levém břehu Berounky do sousední Hlásné Třebaně a do Svinař - Halouny a je iniciován vznik nových cyklistických propojení v rámci intravilánu obce.

Územní plán dále podporuje realizaci infrastruktury terénní cyklistiky a dalších staveb pro technické cyklistické disciplíny využitelných širokou veřejností, čímž naplňuje vizi stanovenou v dokumentu "Koncepce rozvoje cyklistiky ve Středočeském kraji na období 2017 – 2023" vydaném Středočeským krajem.

- (192) ZÚR vymezují plochy a koridory nadregionálního ÚSES na:
- b) **osy biokoridorů (NK-56 – Karlštejn, Koda – K49),**
 - c) **ochranné zóny nadregionálních biokoridorů v rozsahu 2 km od osy nadregionálního biokoridoru na obě strany.**
- (193) ZÚR vymezují plochy a koridory regionálního ÚSES na:
- a) **biocentra (RC 1412 Svahy u Let)**
- (194) ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:
- a) **respektovat plochy a koridory pro biocentra a biokoridory ÚSES na regionální a nadregionální úrovni jako nezastavitelné s využitím pro zvýšení biodiverzity a ekologické stability krajiny;**
- (195) ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:
- a) **zpřesnit vymezení regionálních a nadregionálních biocenter a biokoridorů v souladu s metodikou ÚSES a požadavky specifických oborových dokumentací tak, aby byly dodrženy jejich minimální parametry a zajištěna jejich funkčnost;**
 - b) **zpřesnit vymezení ochranných zón nadregionálních biokoridorů podle konkrétních geomorfologických a ekologických podmínek daného území tak, aby byly dodrženy prostorové parametry biokoridorů.**

V území jsou vymezeny prvky ÚSES. Jedná se o osy nadregionálního biokoridoru K 56 Karlštejn, Koda – K 59 v jižní zalesněné části území dvě mezofilní osy a vodní a nivní osa v toku Berounky. V osách nadregionálního biokoridoru jsou vložena lokální biocentra, další lokální biocentra jsou vymezena v území jižně od zastavěného území. Lokální biocentra jsou propojena lokálními biokoridory. Celé území města leží v ochranné zóně nadregionálního biokoridoru.

Regionální a nadregionální biocentra a biokoridory včetně ochranných zón jsou zpřesněny.

ZÚR stanovují zásady pro zajištění ochrany a možný rozvoj v územích s přírodními, kulturními a civilizačními hodnotami, které svým rozsahem ovlivňují významné území kraje nebo mají národní či regionální význam.

- (196) *Přírodními hodnotami území kraje se rozumí:*
- a) *zvláště chráněné území ochrany přírody a krajiny:*
 - a.1) *chráněné krajinné oblasti (CHKO) - Blaník, Český kras, Kokořínsko, Křivoklátsko;*
 - b) *lokality soustavy NATURA 2000 – evropsky významné lokality (celkem 125 lokalit) a ptačí oblasti Českolipsko-Dokeské pískovce a mokřady, Křivoklátsko, Rožďalovické rybníky, Údolí Otavy a Vltavy, Žehuňský rybník – Obora Kněžičky;*
 - h) *významné krajinné prvky mimo území CHKO;*
 - i) *skladebné části ÚSES*
- (197) ZÚR stanovují tyto zásady pro zajištění ochrany území s přírodními hodnotami a možného rozvoje těchto území:
- a) *Respektovat ochranu výše uvedených přírodních hodnot;*
 - b) *chránit a podporovat plnění krajinných funkcí souvisejících s přírodními hodnotami (ochrana biodiverzity a pozitivních charakteristik krajinného rázu, ekostabilizační a retenční funkce, trvale udržitelné využívání vodních zdrojů, ochrana nerostného bohatství, apod.).*

Hranice CHKO a přírodního parku jsou vyznačeny dle ÚAP do Koordinčního výkresu a ve výkresu N.3 Přírody a krajiny.

B. Soulad návrhu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území

B.1 Ochrana kulturních hodnot území

Návrh územního plánu bude respektovat zejména 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 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, nemovitě 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

Tyto požadavky byly promítnuty do řešení územního plánu. V územním plánu jsou redukovány zastavitelné plochy oproti současnému územnímu plánu, což je v souladu s požadavky PÚR a ZÚR na hospodárné využití zastavěného území, zajištění ochrany nezastavěného území a také v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

B.2 Ochrana přírodních hodnot území

- *Do návrhu územního plánu budou promítnuty požadavky obecné ochrany přírody a krajiny, zejména formou regulativů, vztahených k plochám s rozdílným funkčním využitím.*

Splněno. Viz textová část ÚP, kapitola F. Využití ploch.

- *Bude chráněna prostupnost krajiny a zachování stávajících zelených klínů vstupujících do města.*

Splněno. Zelené klíny jsou vymezeny plochami s rozdílným způsobem využití. Krajina vstupující do sídla je podpořena návrhem alejí podél historických cest.

- *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. Prověřit 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.*

Splněno. Viz textová část ÚP kapitola E. Koncepce uspořádání krajiny.

- *Dbát zásad ochrany lesa, návrh územního plánu zohlední území ve vzdálenosti 50 m od okraje lesních pozemků – z územního plánu bude vyplývat informace nejen o omezeních ve vzdálenosti 50 m 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).*

Splněno.

- *V návrhu územního plánu 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 tůňích), dalších ekologicky hodnotných území (lokalita „Nezabudice“, „Červená rokle“, „Ostrovy“) a všech stabilizačních přírodních prvků (remízy, meze, vegetační doprovod komunikací a vodních toků apod.). Prověřit ponechání v nezastavěném území event. je lze využít pro vhodné formy rekreačního využití.*

Splněno. Mokřady V tůňích jsou ponechány v maximální míře nezastavěným územím, okolní zastavitelné plochy byly redukovány. Mokřady budou revitalizovány, aby mohly sloužit k retenci srážkových vod.

V územním plánu jsou navrženy prvky ÚSES, které ochraňují ekologicky hodnotná území.

- *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. Prověřit možnost využití lokality V tůňích jako území pro rozliv při rozvodnění potoka Kejná.*

V územním plánu jsou navrženy záchytné příkopy v lese, které zachytí stékající vodu a odvedou ji do vodních toků. Je navržena nová dešťová stoka, která odlehčí stávající dešťové kanalizaci vedoucí do toku Kejná. Mokřady V tůňích budou revitalizovány a využívány pro retenci dešťových vod.

- *Návrh územního plánu 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).*

Aktivní zóna povodně na levém břehu Berounky je vymezena jako nezastavěné území, které bude mít přírodní charakter. V záplavové zóně Q100 jsou stanoveny přísné prostorové regulativy, které omezují vznik nových staveb. Podél vodních toků a nepojmenovaných koryt jsou vymezeny zelené pásy o šířce 5 m, ve kterých není možné stavět trvalé ani dočasné stavby, kromě staveb souvisejících s vodním dílem a udržovacích prací na stávajících stavbách.

- *Navrhnout přírodní rámeček na západním okraji města jako bariéru proti dalšímu rozrůstání sídla (srůstání se sousedními sídly). Prověřit doplnění porostů vzrostlé zeleně na horizontech.*

Stávající sady a zahrady vytvářející přechod sídla do krajiny na svahu Nad Vrážkou jsou v územním plánu zachovány.

- *Při zpracování územního plánu Řevnice nutno dbát zásad ochrany zemědělského půdního fondu, zejména minimalizovat zábory zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany a rovněž tak PUPFL.*

Splněno. Některé zastavitelné plochy z předchozího územního plánu jsou redukovány ve prospěch krajiny.

- *problémy s vodou ve sklepích při příválových deštích. Podél komunikací navrhopat 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.*

Jsou navrženy záchytné příkopy v lese, které zachytí stékající vodu a odvedou ji do vodních toků.

V zastavěném území a zastavitelných plochách je doplněn systém povrchových vsakovacích příkopů.

V rámci jednotlivých zastavitelných ploch i při úpravě veřejných prostranství budou realizována opatření pro zasakování srážkových vod v místě. Viz grafická část, výkres N.5 Technická infrastruktura.

- *Zohlednit prameniště v rozvojové lokalitě Pod lesem.*

V lokalitě Pod Lesem je navržen systém dešťové kanalizace.

- *Provéřít koncepci protipovodňové ochrany při řece Berounce, prověřit možné plochy pro poldry a ochranné hráze v místech, kde je trvalá zástavba pravidelně ohrožena povodněmi.*

V plánu oblasti povodí je počítáno s cílovou ochranou území města na úrovni Q_{20} . Územní plán navrhuje nová protipovodňová opatření, která zvýší protipovodňovou ochranu před záplavou od řeky Berounky nad úroveň Q_{20} v souladu se sousední obcí Lety. Realizace protipovodňových opatření v oblouku řeky je problematické z hlediska dalšího ovlivnění zástavby v obci Lety, proto musí být s obcí Lety záměr koordinován, viz textová část ÚP, kap. E.3 Protierozní opatření a ochrana před povodněmi.

Zástavba v záplavovém území (plocha Z05) bude realizována dle podmínek stanovených vodoprávním úřadem, předpokladem je umístění obytných podlaží nad úrovní Q_{100} . Zastavitelné plochy Z04 a Z06 jsou ochráněny díky nově realizované protipovodňové ochraně v tělese podjezdu železniční trati v křížení s Kejnským potokem. Mobilní stěna je spolehlivou ochranou, která při rozvodnění Berounky uzavírá vtok vody do lokality V Tůních. Díky tomuto opatření se zvýší protipovodňová ochrana V Tůních. Územní plán dále vymezuje VPO pro revitalizaci mokřadů V Tůních, po jejíž realizaci se výrazně zvýší retenční schopnost v území. Dále na vodním toku Kejná vzniká ve spolupráci města a Lesů ČR retenční přehrádka k zadržení přívalové vody a sedimentů, které nyní způsobují škody na spodním toku Kejně. Podél komunikace II/115 je navržen záchytný příkop, která svede srážkovou vodu při přívalových deštích z polí do Nezabudického potoka (VPS-T4).

- *Provéřít možnosti rekreačního využití zóny podél Berounky. Provéřít možnost zpřístupnění břehů Berounky a obnovení slunečných volně přístupných luk u řeky.*

Břehy Berounky jsou ponechány maximálně volné. Velká část oblasti Za vodou je vymezena jako nezastavěné území s důrazem na rekreační a sportovní využívání.

- *Provéřít zachování zeleného pásu nad stávající zástavbou v jižní části lokality Vrážka pro retenci vody a pro rekreační účely (hřiště, rybník).*

Zelený pás nad stávající zástavbou je zachován. Částečně je na něm umístěno lokální biocentrum a prochází přes něj lokální biokoridor.

- *Provéřít doporučení na provedení biologického průzkumu vybraných zastavitelných lokalit před realizací záměrů, kde lze potenciálně předpokládat výskyt zvláště chráněných druhů.*

Územní plán nepovažuje provedení biologického průzkumu za nutné. Zastavitelné plochy v cenné lokalitě V Tůních byly oproti schválenému územnímu plánu redukovány. Územní plán zároveň navrhuje revitalizaci mokřadů V Tůních. V ostatních zastavitelných plochách se nepředpokládá výskyt chráněných druhů.

- *U změn, které bezprostředně souvisí se zábozem zemědělské půdy nebo na ni navazují, bude zajištěno zachování přístupu na stávající zemědělsky obhospodařované pozemky.*

Splněno. Stávající cesty v krajině jsou zachovány, jsou doplněny také nové cesty, které zlepšují prostupnost krajiny.

C. Soulad návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Územní plán v zastavěném a zastavitelném území vymezil níže uvedené plochy. Následující výčet poskytuje přehled zařazení jednotlivých vymezených ploch v návaznosti na Vyhl. č. 501/2006 Sb. v platném znění. Podrobné podmínky využití jsou stanoveny v textové části ÚP v kapitole F. – Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

V souladu s § 4 až 19 Vyhl. č. 501/2006 Sb. v platném znění vymezil územní plán následující plochy s rozdílným způsobem využití a dle § 3 Vyhl. č. 501/2006 Sb. v platném znění člení plochy s rozdílným způsobem využití podrobněji:

Označení využití plochy	Zařazení plochy dle Vyhl. č. 501/2006Sb.
B1	§ 4 - Plochy bydlení
B2	§ 4 - Plochy bydlení
B3	§ 4 - Plochy bydlení
B4	§ 4 - Plochy bydlení
B5	§ 4 - Plochy bydlení
B6	§ 4 - Plochy bydlení
B7	§ 4 - Plochy bydlení
B8	§ 4 - Plochy bydlení
B9	§ 4 - Plochy bydlení
B10	§ 4 - Plochy bydlení
UK	§ 4 - Plochy bydlení
CH1	§ 5 - Plochy rekreace
CH2	§ 5 - Plochy rekreace
S1	§ 5 - Plochy rekreace
S2	§ 5 - Plochy rekreace
S3	§ 5 - Plochy rekreace
LD	§ 5 - Plochy rekreace
OV	§ 6 - Plochy občanského vybavení
OV2	§ 6 - Plochy občanského vybavení
UP	§ 7 - Plochy veřejných prostranství
P	§ 7 – Plochy veřejných prostranství
C1	§ 8 - Plochy smíšené obytné
C2	§ 8 - Plochy smíšené obytné
C3	§ 8 - Plochy smíšené obytné

Ž	§ 9 - Plochy dopravní infrastruktury
TI	§ 10 - Plochy technické infrastruktury
ZU	§ 12- Plochy smíšené výrobní
VO	§ 12- Plochy smíšené výrobní
VS	§ 12 - Plochy smíšené výrobní
V	§ 13 - Plochy vodní a vodohospodářské
ZM	§ 14 - Plochy zemědělské
ZK	§ 14 - Plochy zemědělské
OP	§ 14 - Plochy zemědělské
L	§ 15 - Plochy lesní
LP	§ 16 - Plochy přírodní
KZ	§ 16 - Plochy přírodní
DP	§ 16 - Plochy přírodní
M	§ 16 - Plochy přírodní

D.Soulad návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů

D.1 Ochrana veřejného zdraví

Obytná zástavba je napojena na veřejný vodovod a veřejnou kanalizaci. Kapacita sítí technické infrastruktury byla prověřena, nová zástavba bude napojena na stávající síť. Veškeré návrhové plochy, na kterých mohou vznikat odpadní vody, se požadují odkanalizovat na ČOV Řevnice. Po dokončeném rozšíření ČOV na 5700 EO je kapacita pro napojení všech zastavitelných ploch, vymezených územním plánem obce Řevnice, dostatečná a je ponechána rezerva pro napojení okolních obcí Zadní Třebáň a Hlásná Třebáň - část Rovina.

Územní plán respektuje stávající vodní zdroje prameniště U Berounky (vrty HV 101, HV 102 a studna Řevnice) se stanovenými ochrannými pásmy. Dále je důležitým zdrojem pitné vody vodojem Kejná (uvažovaná revitalizace zdroje) a zapojení vodojemu Domov (uvažovaná revitalizace zdroje).

D.2 Civilní ochrana

Územní plán řeší ochranu území proti povodním, viz textová část ÚP, kap. E.3 Protierozní opatření a ochrana před povodněmi. Další požadavky z hlediska civilní ochrany nejsou předpokládány.

D.3 Požární ochrana

K zásobování požární vodou bude využívána voda z vodního toku řeky Berounky, ve vzdálenějších místech pak voda z vodovodní sítě. Navržená vodovodní síť bude řešena v souladu s ČSN 730873 (Zásobování požární vodou), tzn., že profily vodovodních řadů budou v obytném území navrhovány s výjimkou dílčích koncových úseků minimálně DN 80 a vodovodní síť bude osazena hydranty vzdálenými od sebe max. 240 m (maximální vzdálenost objektu od hydrantu je 150 m).

D.4 Obrana státu

Z hlediska obrany státu nejsou předpokládány zvláštní požadavky na řešení.

D.5 Ochrana ložisek nerostných surovin

V řešeném území není evidován žádný dobývací prostor. Návrhem řešení ÚP Řevnice nebudou dotčena ložiska nerostných surovin a geologická stavba území. Sesuvné území a území jiných geologických rizik není evidováno.

D.6 Ochrana před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy

Ministerstvo životního prostředí sestavilo koncepční dokument Strategie ochrany před povodněmi na území ČR, který byl schválen vládním usnesením č. 382 ze dne 19. dubna 2000. Ten říká, že neefektivnější formou ochrany před povodněmi jsou preventivní opatření.

Mezi hlavní zásady prevence před povodněmi, které byly formulovány ve Strategii ochrany před povodněmi na území ČR, patří zejména:

- *Omezovat aktivity v záplavových územích zhoršující odtokové poměry a zvyšující povodňová rizika.*

Aktivity v záplavových územích jsou územním plánem omezeny.

- *Zajišťovat efektivní návrhy preventivních protipovodňových opatření na základě kvalitních podkladů a optimalizace variant koncepcí řešení povodňové ochrany s uplatňováním rizikové analýzy, analýzy nákladů a užitků.*

Město si nechalo zpracovat řadu studií prověřujících možnosti ochrany území proti ničivým účinkům povodní. Závěry těchto studií byly zaneseny do územního plánu. Například pro oblast Na Jámách si město nechalo zpracovat studii PPO včetně průzkumů, která navrhuje posílení a navýšení protipovodňových opatření ze současné ochrany území Q₂₀. Studií byla ověřena technická proveditelnost, minimální ovlivnění okolních břehů a zástavby i finanční proveditelnost. V současné době se projekt koordinuje. Konkrétní řešení bude konzultováno se sousední obcí Lety. V územním

plánu je tato opatření zapracováno jako VPS, které umožňují realizaci liniových protipovodňových systémů dle poznatků podrobnější projektové dokumentace PPO.

- Při návrhu preventivních protipovodňových opatření hledat vhodnou kombinaci opatření v krajině i v urbanizovaném území zvyšující přirozenou akumulaci a retardaci vody v území a technických opatření ovlivňujících průtoky a objemy povodňových vln.
- Používat takové způsoby hospodaření na zemědělské a lesní půdě, aby nedocházelo ke zhoršování retenční schopnosti půdy a negativnímu ovlivňování vodního režimu v krajině; k tomu je nezbytné připravit a zavést odpovídající ekonomické nástroje.
- Zlepšovat technický stav vodních děl a jejich provoz s ohledem na zvýšení jejich bezpečnosti za povodní.

Územní plán navrhuje řadu preventivních opatření, která zvýší přirozenou akumulaci a zpomalení vody v území. Jsou navrženy zachytné příkopy v lese, které zachytí stékající vodu a odvedou ji do vodních toků. V zastavěném území a zastavitelných plochách je doplněn systém povrchových vsakovacích příkopů. Viz grafická část, výkres N.5 Technická infrastruktura. Pomocí nástroje VPO je navržena revitalizace mokřadů V Tůních, která výrazně napomůže k přirozené retenci vody v lokalitě V Tůních. Územní plán navrhuje vznik a obnovu řady vodních ploch, které budou vhodné pro zadrž vody, která ohrožovala město stékáním po svazích Hřebenů.

Pro povodí Labe byl vydán jako opatření obecné povahy Plán pro zvládání povodňových rizik v povodí Labe zpracovaný podle ustanovení § 25 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon) pro období 2021 – 2027.

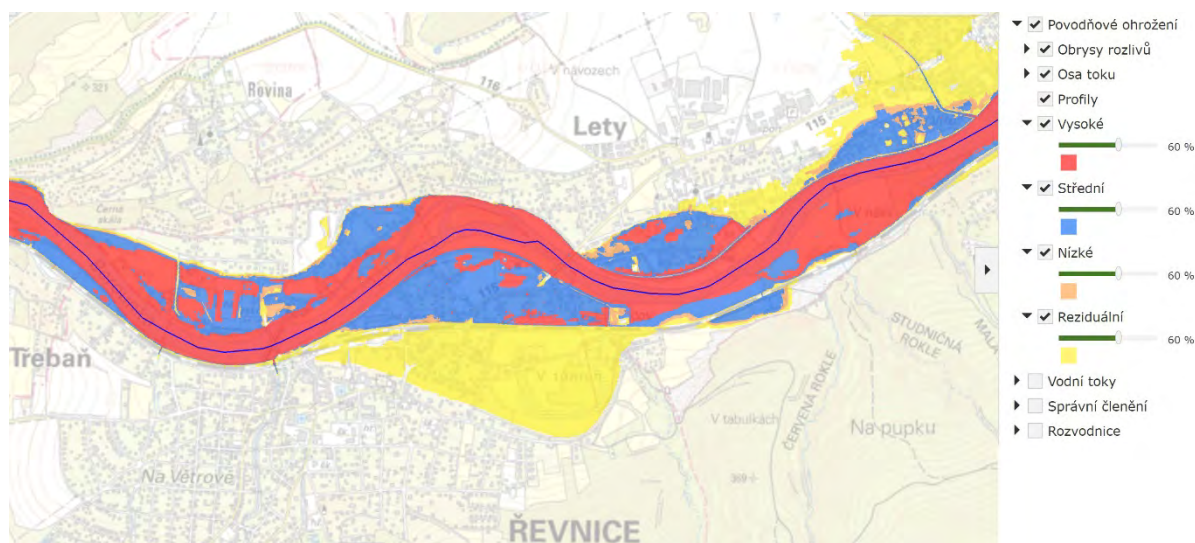
Ten stanovuje mapy povodňového ohrožení a povodňových rizik. Povodňové ohrožení se stanovuje plošně pro celé zaplavované území bez ohledu na to, jaká aktivita se v něm nachází. Míra ohrožení vychází z hodnot intenzity povodně pro jednotlivé scénáře povodňového nebezpečí. Pro každý scénář se v každé buňce rastru mapy stanovila míra ohrožení ve čtyřstupňové škále.

Tab. 4.1 – Přijatelné ohrožení pro jednotlivé kategorie funkčního využití území

Kategorie funkčního využití území	Přijatelné ohrožení	Plocha v riziku při ohrožení:	
Bydlení	nízké	STŘEDNÍM	VYSOKÉM
Občanská vybavenost			
Doprava a technická infrastruktura ¹⁾			
Výroba			
Zemědělská výroba			
Sport a hromadná rekreace	střední	VYSOKÉM	
Vodní plochy	vysoké	plochy nejsou v riziku při žádném ohrožení	
Veřejná zeleň, lesy, ostatní zeleň			
Zahrádky, zahrádkářské kolonie			
Orná půda, louky, pastviny			

¹⁾ netýká se nezbytné technické a dopravní infrastruktury dle ustanovení § 67 odst. 1 vodního zákona

Obr. 3 zdroj: http://www.povis.cz/pdf/pzpr_2021/Labe_v1.pdf



Obr. 4 zdroj:

https://cds.mzp.cz/mapy/?MAP=mpo&USEK=%24BER_01_01&MU=2D&USERNAME=&TOKEN=&lon=14.2369004&lat=49.918695&scale=15120

Územní plán Revnice – Odůvodnění

Z mapy povodňového ohrožení je na první pohled patrné, že jednou z nejohroženějších částí je západní část lokality Za Vodou při řece Berounce. Územní plán v této části redukuje zastavitelné plochy a výrazně reguluje zástavbu. Objekty ve stávající chatové oblasti (CH2) není možné zvětšovat ani nijak dál rozšiřovat. Přeměna stávajících rekreačních objektů na bydlení a výstavba nových objektů pro individuální rekreaci je zakázána. Ve středním stupni ohrožení se nachází jihovýchodní část lokality Za Vodou, která je z dominantní části navržena pro sportovní využití a dále lokality Na Jamách, pro kterou územní plán vymezuje VPS pro liniové protipovodňové opatření. Zbytkové ohrožení je stanoveno pro lokalitu V Tůních. Pro lokalitu V Tůních byla realizována nová protipovodňová ochrana v tělese podjezdu železniční trati v křížení s Kejnským potokem. Mobilní stěna je spolehlivou ochranou, která při rozvodnění Berounky uzavírá vtok vody do lokality V Tůních. Tato opatření nejsou Plánem pro zvládání povodňových rizik v povodí Labe zapracována, vznikla až po jeho zveřejnění. Územní plán dále vymezuje VPO pro revitalizaci mokřadů V Tůních, po jejíž realizaci se výrazně zvýší retenční schopnost v území. Dále na vodním toku Kejná vzniká ve spolupráci města a Lesů ČR retenční přehrádka k zadržení přívalové vody a sedimentů, které nyní způsobují škody na spodním toku Kejné.

E. Zpráva o vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Krajský úřad Středočeského kraje (KUSK), odbor životního prostředí (ŽP) v Zadání územního plánu Řevnic nepožadoval vypracování vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí.

F. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

F.1 Členění území podle zastavitelnosti

Stavební zákon vymezuje v § 2 odst. 1 písm. d) zastavěné území¹, v písm. f) nezastavěné území² a v písm. j) zastavitelné plochy³. Způsob vymezení zastavěného území je dále podrobněji definován v § 58 stavebního zákona. Území zastavěné tak definuje tu část území, které lidé svým sídlem již zastavěli, a plochy zastavitelné definují plochy, s jejichž zástavbou se do budoucna počítá. Vše ostatní mimo tyto dvě množiny tvoří nezastavěné území. Čáry, kterými jsou tyto dvě množiny (území zastavěné + zastavitelné plochy) vymezeny vůči nezastavěnému území, však mají v územním plánování nesrovnatelně větší důležitost, než čára, která tvoří jejich vzájemný předěl.

Je zřejmé, že hranice zastavěného území se bude každou novou stavbou umístěnou do přilehlých zastavitelných ploch v území dosud nezastavěném posouvat a měnit v průběhu času. Hranice zastavěného území je tedy nestálá a do určité míry i nahodilá, protože reaguje na aktuální stav v území, zatímco čára zastavitelného území v žádném případě nestálá nebo nahodilá být nesmí. Proto je ve výkrese zdůrazněna jako základní předěl mezi místy, kde „se staví“ a kde „se nestaví“.

F.1.1 Vymezení uličního prostranství (uliční čára a bloky)

Uliční prostranství se standardně vymezuje uliční čarou, která v území definuje jeho přesné hranice.

Od počátku 20. století se začal prosazovat koncept solitérních staveb stojících ve volném prostoru. Ulice byla označena za zastaralou a města se začala rozpadat a ztrácet svůj městský charakter. Uliční čára je základní instrument pro plánování a stavbu měst, který se používal po tisíciletí, a je proto logické se k němu po krátké přestávce v historii plánování měst opět vrátit. Zásadním tématem je, jak v současnosti uliční čáru definovat. V běžných případech je hranicí, která uliční čáru vymezuje, průčelí domu nebo plot, na které pak obyčejně navazuje chodník. Podle tohoto běžného principu by bylo možné uliční čáru určit jako hranici mezi stavebními pozemky a veřejným prostranstvím. To však není přesné, protože do veřejných prostranství patří všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru, jak stanoví zákon č. 128/2000 Sb. o obcích, ve znění pozdějších předpisů (a v návaznosti na něj také návrh územního plánu). Jsou to tedy také podloubí, arkády, obyčejně ve starší zástavbě a nejčastěji soukromé prostory před domy, které od ulice neodděluje plot.

Tak je tomu například ve většině případů před domy v modernistické zástavbě. Jedná se o předzahrádky mnohdy značných rozměrů, které jsou bez oplocení veřejně přístupné, ale nejsou přímou součástí uličního prostoru. Nebývá vhodné na nich parkovat automobily, nebo v nich vést technickou infrastrukturu, jelikož by došlo k jejich znehodnocení. Proto by uliční čára měla vymezit plochu menší, než je plocha veřejného prostranství. Z toho důvodu návrh pracuje s pojmem „uliční prostranství“, který je podmnožinou veřejných prostranství. Uliční prostranství je vymezeno uliční čarou a je tvořeno zejména ulicemi, náměstími, a těmi cestami a plochami, které vytvářejí základní síť obsluhy a prostupnosti území

Uliční prostranství je vymezené uliční čarou a obsahuje ulice a náměstí. Neobsahuje volně přístupné předzahrádky, podloubí a další součásti veřejných prostranství. Primární úlohou uličního prostranství je zajistit přístup ke stavebním pozemkům, resp. základní obsluhu území. Nicméně v městském prostředí se nejedná pouze o dopravu a uliční prostranství není pouze dopravním koridorem. V ulicích nejde pouze o způsob a čas potřebný k přesunu z bodu A do bodu B, ale také podle významu místa o pobytovou kvalitu, reprezentaci města a jistou symboliku.

¹ stavební zákon § 2 odst. (1) V tomto zákoně se rozumí:

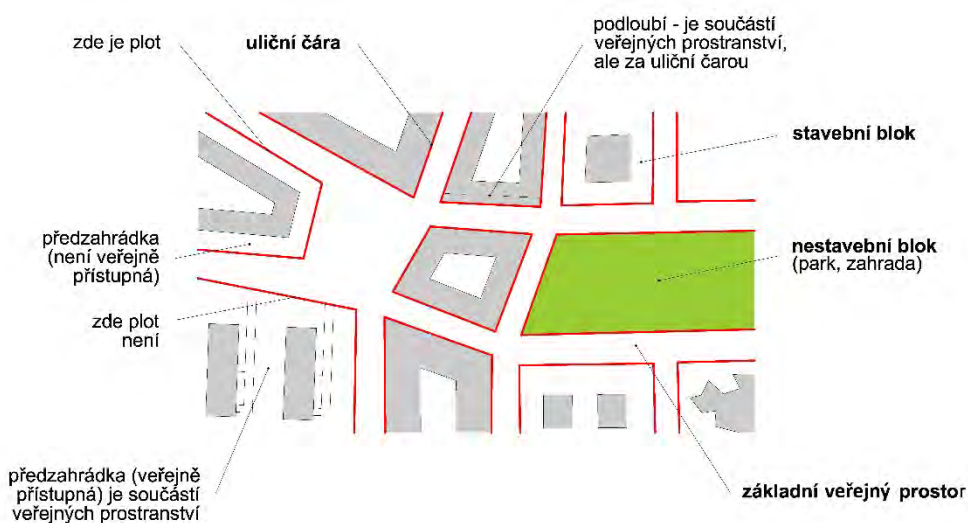
d) zastavěným územím území vymezené územním plánem nebo postupem podle tohoto zákona; nemá-li obec takto vymezené zastavěné území, je zastavěným územím zastavěná část obce vymezená k 1. září 1966 a vyznačená v mapách evidence nemovitostí (dále jen "intravilán"),

² f) nezastavěným územím pozemky nezahrnuté do zastavěného území nebo do zastavitelné plochy,

³ j) zastavitelnou plochou plocha vymezená k zastavění v územním plánu nebo v zásadách územního rozvoje,

Vymezení uličního prostranství jako podmnožiny veřejných prostranství má dále význam z hlediska umísťování dopravní a technické infrastruktury, která by se měla právě sdružovat do tohoto prostoru a tím naplňovat význam obsluhy území. Není žádoucí, aby v neurčitých místech obzvláště mimo zastavěné území, kde dnes uliční čára vymezena není, sítě technické infrastruktury přecházely místa, kde v budoucnosti může být vysazen park anebo stát domy. Dále má pojem význam pro definici požadavků na parkování automobilů, aby bylo možné přesněji vymezit formu a charakter parkování.

Návrh územního plánu blíže definuje pojem blok. Blok je základní urbanistickou jednotkou a ve výkladu pojmů je definován jako ucelená část lokality tvořená souborem pozemků zpravidla ohraničená uličním prostranstvím a v územně plánovací dokumentaci zpravidla vymezená uliční čarou; zvláštním případem bloku je blok tvořený jedním pozemkem nebo jeho částí. Blokem tedy není pouze uzavřený druh zástavby, jak se často restriktivně tento termín používá, ale v širším urbanistickém významu zahrnuje vymezenou jednotku vůči uličnímu prostranství. A na ní mohou být umístěny také samostatně stojící vily, nebo jakýkoli jiný druh zástavby či podle polohy ve městě také park nebo zahrada.



Obr. 5 Uliční prostranství je vymezeno uliční čarou a je tvořeno zejména ulicemi, náměstími a těmi cestami a plochami, které vytvářejí základní síť obsluhy a prostupnosti území.

F.2 Dílna nápadů

Ve dnech 11. 9. až 13. 9. 2013 proběhla v Řevnicích dílna nápadů. Cílem této akce byl sběr informací od občanů pro zadání připravovaného územního plánu a společné určení hlavních cílů, které by měl nový územní plán řešit. Občané měli možnost se na přípravě tohoto důležitého strategického dokumentu přímo podílet už v této počáteční fázi, nad rámec současné zákonné úpravy.

Celkově bylo posbíráno 468 nápadů, byly rozříděny podle témat, které se v nich vyskytovaly nejčastěji. Mnoho příspěvků se opakovalo, z čehož vyplývá jejich společenská závažnost a sledovanost. Mnohé z příspěvků byly zakresleny do tzv. problémové mapy, která byla využita v návrhu územního plánu.

Závěrečná prezentace pro občany je k vidění zde: <http://www.revnice.cz/mesto-samosprava/uzemni-plan/>



Obr 1. Obr. 6 Problémová mapa se zakreslením nápadů, podnětů a problémů.



Obr. 7 Fotografie z průběhu dílny (procházka se zastupiteli, sběr nápadů, diskuze nad mapou).

Vybraná témata, která vzešla z dílny nápadů:

- **Povodně**

Velkým problémem, se kterým se Řevnice potýkají, je řešení povodní a přívalové vody stékající ze svahů.

V územním plánu je navržen systém povrchového odvodnění v ulicích pomocí koryt, zachycení vody v lesích je řešeno pomocí záchytných příkopů. Na levém břehu Berounky je omezen rozvoj a jsou rozvíjeny přírodní plochy, aby případné velké vodě nic nebránilo v průtoku.



Obr. 8 Sádecká ulice – při okraji ulice je umístěno koryto pro dešťovou vodu.



Obr. 9 Problémy s povodněmi v lokalitě Za vodou na levém břehu. Na snímku ulice Růžová.

- **Veřejná prostranství**
- **Pěší průchody a propojení ulic**

Občané Řevnic často zmiňovali kvalitu veřejných prostranství a celkovou prostupnost města pro pěší a cyklisty.

V územním plánu jsou navržena nová propojení, která doplňují stávající síť ulic. Je navržena základní kostra místních cyklotras pro bezpečný pohyb cyklistů. Všechny ulice jsou hierarchizovány. Ulice, které byly dříve historickými cestami, jsou doplněna stromořadími.



Obr. 10 Chybějící propojení ulice Broncova s Mírovou.

1 Velká rozvojová území

Požadavkem občanů je zkvalitňování stávajících obytných lokalit oproti rozvoji do krajiny a stavbě nových obytných čtvrtí.

V územním plánu jsou rozvojové lokality redukovány oproti stávajícímu územnímu plánu ve prospěch krajiny. Pro obec je velmi nákladné spravovat veřejná prostranství včetně výstavby technické infrastruktury. Na prvním místě by mělo být zkvalitňování prostranství ve stávajících obytných lokalitách. Pro navržené zastavitelné plochy je navržena etapizace, aby docházelo k postupnému růstu.

2 Krajina a parky

3 Rekreační / turistika

Diskutovaným tématem na dílně nápadů byla krajina, doplňování stromořadí do ulic a péče o zeleň. Objevil se také požadavek na doplnění sportovišť a rekreačních ploch.

V územním plánu navrhujeme doplnění stromořadí do všech urbanisticky významných ulic. Dále jsou doplněna sportoviště a rekreační plochy na levém břehu Berounky. Je navržena revitalizace oblasti V Tůních, která má velký význam pro retenci vody, současně má potenciál stát se místem pro rekreaci.



Obr. 11 Lokalita Vrážka. Část pozemků je v souladu s původním územním plánem navržena k zastavění.

Odůvodnění tří základních témat.

F.2.1 Řevnice jako zahradní město

Osídlení prostoru Řevnic má velmi starou tradici. První písemná zmínka o Řevnicích pochází z roku 1253, v roce 1292 se staly majetkem zbraslavského cisterciáckého kláštera, tehdy byly označeny jako „civitas“, tedy město. Později jsou označovány jako městečko, evidentně se jednalo o sídliště městského charakteru vybavené trhem. Pro blízkost Berouna neměli však naději na větší rozvoj.

Centrem města bylo nálevkovitě tvarované náměstí, které je považováno za dílo vrcholně středověké lokace, založené pravděpodobně před rokem 1292. U jeho východní části se nachází kostel Sv. Mořice. Dnešní spíše lichoběžníkový tvar náměstí vznikl výstavbou fary na východním konci.



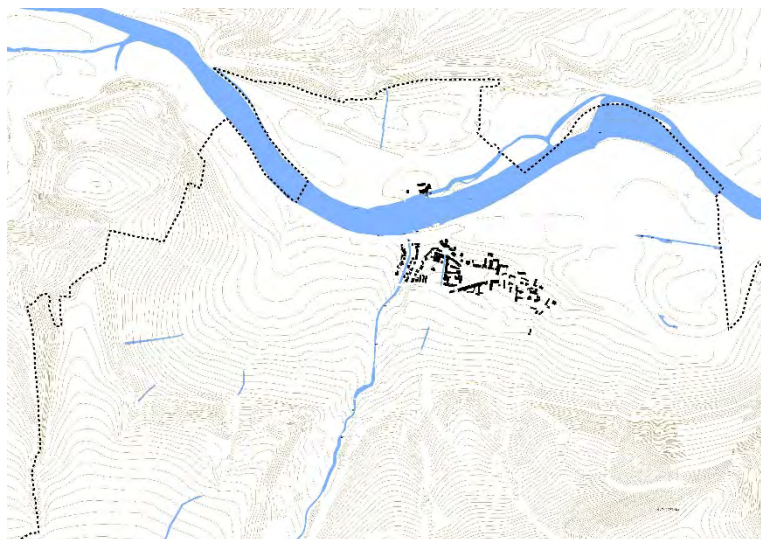
Obr. 12 Mapa stabilního katastru, 1841. Náměstí založené ve středověku je dodnes hlavním centrem města. Z mapy je patrné množství cest, které směřovaly na náměstí.

Zdroj: ČÚZK

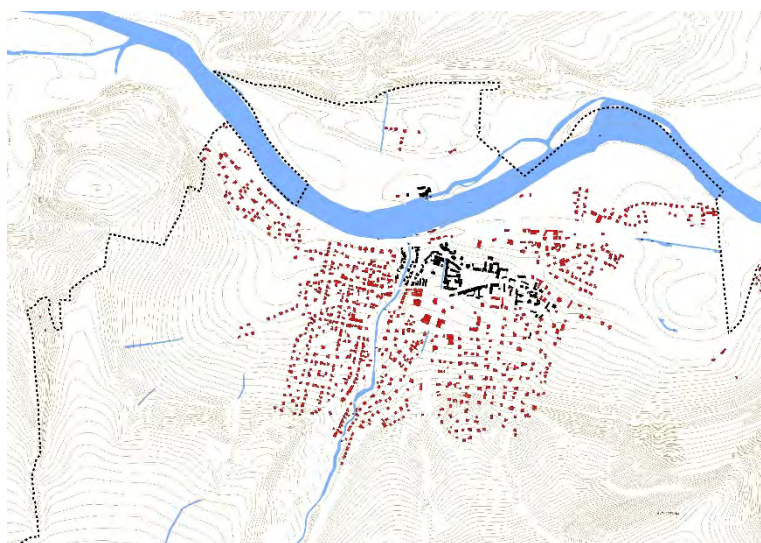
Během husitských válek byl Zbraslavský klášter oslaben a s ním i Řevnice, které jsou od pol. 15. stol. označovány pouze jako ves. Nový rozvoj nastal až na počátku 19. století, tomu přispělo i otevření železniční tratě z Prahy do Plzně. Staly se oblíbeným výletním cílem Pražanů, kteří odsud vyráželi do Českého krasu a na Hřebený.

Nejvíce Řevnice rostly ve 20. letech 20. století, kdy se počet domů zvýšil z 320 na 593. V této době Řevnice získaly svůj charakter **zahradního města** a to především díky architektovi Eduardu Sochorovi, který si zde postavil vlastní vilu a začal pracovat i jako člen městského zastupitelstva. Jižně od náměstí založil novou čtvrť, nová ulice Legií byla proražena z náměstí a pohledově zakončena na horním konci osově komponovanou vilou s věží, č. p. 156 (vlastní Sochorova vila).

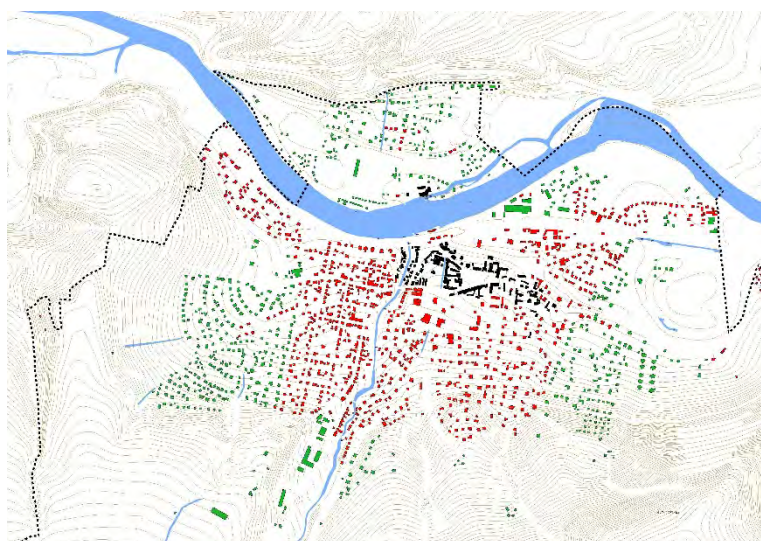
Tato část města s pravoúhlou uliční sítí byla později doplněna novou školou. Současně s ní vyrůstala i západní čtvrť. Nejmladší část této čtvrti má již komponované obloukově vedené ulice. Nová obytná čtvrť vznikla také na druhém břehu, který byl historicky využíván především k zemědělské činnosti. V poválečných letech vznikl plán rozvoje uliční sítě, který ovšem nebyl realizován.



19. stol.

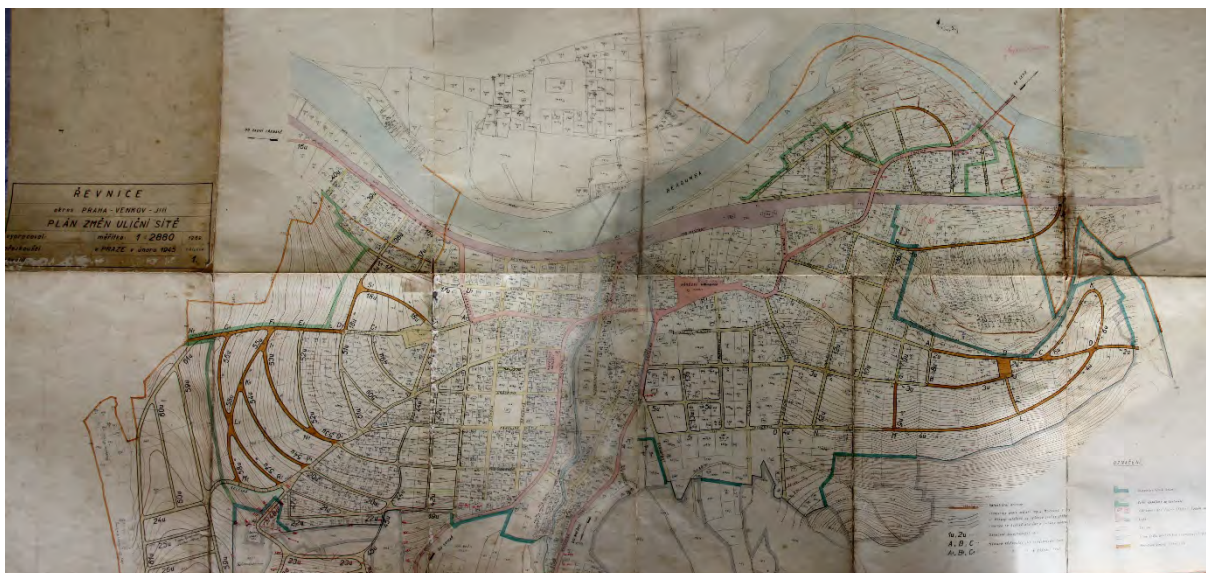


1. polovina 20. století



současnost

Obr. 13 Stavební vývoj Řevnic zobrazený na tzv. schwarzplanu (otisky budov na podklad, doplněno o vrstevnice a vodní toky). Z obrázků je patrný velký stavební rozvoj, kterým Řevnice prošly.



Obr. 14 Plán změn uliční sítě z roku 1945. Z původních plánů na rozvoj uliční sítě byla realizována jen část.

V územním plánu jsou podporovány a chráněny vilové čtvrti. Důsledným vymezení **uličních prostranství |UP|** je chráněn rastr ulic a nově jsou navržena propojení, která ho doplňují nebo na něj navazují. Ve stávajících i nově navržených ulicích je podporován jejich obytný charakter, kde by měl být zajištěn bezpečný pohyb chodců.

Stavební urbanistické bloky obytných čtvrtí mají v jednotlivých částech města rozdílné parametry. Jednotně jsou označeny jako **plochy bydlení |B|**. Územní plán rozděluje plochy bydlení do různých kategorií, tak aby stávající hodnotný charakter residenčních čtvrtí byl nejen zachován, ale i dále rozvíjen. Pro každou kategorii tak územní plán stanovuje pravidla využití a rozdílně nastavuje hodnoty prostorových regulativů (zastavěnost, regulovaná výška budovy apod.) podle charakterů daných lokalit.

Stávající obytné plochy byly rozděleny podle podobných rysů (zastavěnost, velikost pozemku, výška budovy apod.) nebo podle podobných limitů (blízkost řeky, terénní konfigurace apod.) do několika lokalit. V rámci každé lokality bylo analyzováno několik základních parametrů, podle kterých se následně definovala konkrétní regulace. Zjišťovala se například průměrná zastavěnost, podlažnost, velikost pozemku, postavení objektu vůči uliční čáře, odstupy budov atd..

Lokality:

|C1| STARÉ ŘEVNICE – JÁDRO

Jedná se o historickou centrální část města, kde domy tradičně stojí na hraně uličního prostranství a vyznačují se vysokou zastavěností. Vzhledem k poloze v centrální části města je zde typická orientace domů do veřejného prostranství a v měřítku města relativně vysoká podlažnost.

Zastavěnost se v této lokalitě typicky pohybuje okolo 50 – 60%. Není zde ale výjimkou vyšší zastavěnost než územním plánem stanovených 70%. V těchto případech nebudou umožněny stavební úpravy, kterými by se navyšovala stávající zastavěnost. Dále je nutné připomenout, že vzhledem k tomu, že regulativ procenta zahrady stanovuje, že 30% pozemku musí být nezpevněno, musí se veškeré zpevněné plochy odečítat z procenta zastavěnosti.

Regulativ procenta zahrady umožňuje, že max. 20% ze stavebního pozemku mohou být nezpevněné plochy na podzemní stavbě nebo její části, pokud je mocnost vegetační vrstvy min. 0,4 m. A to z toho důvodu, aby v případě stavebního rozvoje budov v ploše |C1| byl umožněn vznik podzemních garážových stání, čímž se sníží zátěž dopravou v klidu na veřejná prostranství.

Maximální a regulovaná výška stavby a maximální podlažnost je stanovena na základě terénních průzkumů provedených v místě a konstrukčně technických požadavků na moderní domy (tloušťky konstrukcí, světlé výšky místností apod.). V lokalitě se již dnes nacházejí objekty o 3 nadzemních podlažích. Případné navýšení podlažnosti na úroveň tří podlaží je v centru umožněno a představuje již po staletí přirozený stavební vývoj rostoucího města.

Dále je stanovena minimální velikost nově odděleného stavebního pozemku na 300 m². Tento regulativ má zajistit, aby nedocházelo k přílišnému dělení stávajících stavebních pozemků na menší a nedocházelo tak k nežádoucímu zahuštění lokality, například výstavbou v zadních částech dnešních zahrad a dvorů.

| C2 | ROZŠÍŘENÉ CENTRUM

Jedná se o lokalitu, která přímo navazuje na historické centrum a společně tak tvoří jádrovou oblast města. Měřítkem zástavba navazuje na plochu |C1|. Vzhledem k tomu, že se v této lokalitě nachází řada objektů občanské vybavenosti, je měřítko staveb větší než ostatní zástavba. Domy jsou zpravidla orientovány do veřejného prostranství.

Zastavěnost se v této lokalitě typicky pohybuje okolo 30 – 50%. Není zde ale výjimkou vyšší zastavěnost než územním plánem stanovených 60%. V těchto případech nebudou umožněny stavební úpravy, kterými by se navýšovala stávající zastavěnost. Dále je nutné připomenout, že vzhledem k tomu, že regulativ procenta zahrady stanovuje, že 40% pozemku musí být nezpevněno, musí se veškeré zpevněné plochy odečítat z procenta zastavěnosti.

Regulativ procenta zahrady umožňuje, že max. 20% ze stavebního pozemku mohou být nezpevněné plochy na podzemní stavbě nebo její části, pokud je mocnost vegetační vrstvy min. 0,4 m. A to z toho důvodu, aby v případě stavebního rozvoje budov v ploše |C2| byl umožněn vznik podzemních garážových stání, čímž se sníží zátěž dopravou v klidu na veřejná prostranství.

Maximální a regulovaná výška stavby a maximální podlažnost je stanovena na základě terénních průzkumů provedených v místě a konstrukčně technických požadavků na moderní domy (tloušťky konstrukcí, světlé výšky místností apod). V lokalitě se již dnes nacházejí objekty o 3 nadzemních podlažích. Vzhledem k tomu, že v lokalitě stojí řada objektů občanské vybavenosti, a zároveň je lokalita součástí městského centra, je případné navýšení stávajících objektů na tři nadzemní podlaží přijatelná.

Dále je stanovena minimální velikost nově odděleného stavebního pozemku na 500 m². Tento regulativ má zajistit, aby nedocházelo k přílišnému dělení stávajících stavebních pozemků na menší a nedocházelo tak k přílišnému zahušťování lokality, například výstavbou v zadních částech dnešních zahrad a dvorů. Hodnota minimálního stavebního pozemku byla stanovena analýzou stávajících stavebních pozemků, kde se výměra stavebních pozemků běžně pohybuje okolo 500 – 600 m². Výjimkou nejsou ani stávající stavební pozemky okolo 300 m². Těch se, jakožto stávajících stavebních pozemků, regulativ minimální velikosti stavebního pozemku netýká.

| C3 | CENTRUM ZA VODOU

Lokalita |C3| tvoří jasně vymezený areál bývalého mlýna. Tento areál má potenciál stát se lokálním centrem levobřežní části Za Vodou. Jeho charakter odpovídá těsné blízkosti Berounky.

Stávající zastavěnost je okolo 30%. Územní plán stanovuje maximální zastavěnost 50%, čímž iniciuje rozvoj areálu.

Vzhledem k industriálnímu charakteru areálu územní plán nestanovuje maximální výšku stavby. Regulovaná výška byla stanovena na základě současné výšky hlavních říms objektů a případný rozvoj areálu na ně tak musí navazovat.

| OV | OBČANSKÉ VYBAVENÍ

Stavby občanské vybavenosti jsou většinou velké solitérní stavby stojící zpravidla volně ve velké zahradě nebo areálu. Vzhledem ke specifickým provozním a prostorovým požadavkům staveb občanského vybavení nestanovuje územní plán mnoho prostorových regulativů. Procenta zastavění a zahrady jsou stanoveny na základě analýzy stávající zástavby a požadavků města.

| OV2 | ZA NÁDRAŽÍM

Plochy určené pro kombinaci nekomerčního a komerčního občanského vybavení s drobnou nerušící výrobou a službami. Zástavba je charakteristická těsnou blízkostí řeky Berounky a železniční stanice s návazností na centrum města.

Procento zastavění a zahrady vychází z funkčního zatřídění lokality do ploch občanského vybavení. Bude se tedy jednat o stavby větších měřítek s velkými provozními a technickými nároky. Plocha vychází z prostorových regulativů plochy |OV| Občanské vybavení a je podložena i v minulosti vypracovanými urbanistickými studiemi na tuto lokalitu.

Maximální výška zástavby je stanovena, tak aby odpovídala výšce stávajících objektů v ploše a byly tak umožněny případné konverze objektů. V části plochy, která navazuje na zástavbu rodinných domů byl stanoven 20 metrů široký pás, ve kterém je maximální výška snížena.

|B1| BYDLENÍ – ZA HUMNY

Jedná se o lokalitu, které dominují honosné samostatně stojící vily na větších pozemcích. Zástavba má výrazný charakter zahradního města s pravidelně založenou sítí ulic a výraznými kompozičními osami s průhledy. Lokalita z jedné strany navazuje na centrum města a z druhé na les. Specifikem plochy jsou domy ve svahu.

Zastavěnost se v této lokalitě typicky pohybuje okolo 10 – 20%. Není zde ale výjimkou vyšší zastavěnost než územním plánem stanovených 25%. V těchto případech nebudou umožněny stavební úpravy, kterými by se navyšovala stávající zastavěnost.

Maximální a regulovaná výška stavby a maximální podlažnost jsou stanoveny na základě terénních průzkumů provedených v místě a konstrukčně technických požadavků na moderní domy (tloušťky konstrukcí, světlé výšky místností apod). V ploše je stanovena regulovaná výška zástavby na 9 metrů při dvou nadzemních podlažích, což vzhledem k tomu, že domy jsou často vsazovány do svahu odpovídá stávajícímu charakteru zástavby. Maximální výška není stanoveno vzhledem k často bohatě tvarově a výškově členěné střešní krajině budov.

Dále je stanovena minimální velikost nově odděleného stavebního pozemku na 1000 m². Tento regulativ má zajistit, aby nedocházelo k přílišnému dělení stávajících stavebních pozemků na menší a nedocházelo tak k nežádoucímu zahušťování lokality, a tím nedocházelo k narušení hodnotného charakteru zahradního města. Z toho důvodu je stanovena i maximální délka fasády podél uličního prostranství. Díky tomu by nemělo docházet k narušení stávajícího charakteru uliční fronty tvořené samostatně stojícími vilami v zahradách.

|B2| BYDLENÍ – POD LESEM

Jedná se o lokalitu, které dominují samostatně stojící rodinné domy na větších pozemcích situované na svazích pod lesem.

Zastavěnost se v této lokalitě typicky pohybuje okolo 15 – 25%. Není zde ale výjimkou zastavěnost okolo územním plánem stanovených 30%. V případech, kdy stávající stavební pozemky překročí stanovenou zastavěnost, nebudou jim umožněny stavební úpravy navyšující stávající zastavěnost.

Maximální a regulovaná výška stavby a maximální podlažnost jsou stanoveny na základě terénních průzkumů provedených v místě a konstrukčně technických požadavků na moderní domy (tloušťky konstrukcí, světlé výšky místností apod). V ploše je stanovena regulovaná výška zástavby na 9 metrů při dvou nadzemních podlažích, což vzhledem k tomu, že domy jsou často vsazovány do svahu odpovídá stávajícímu charakteru zástavby. Maximální výška je stanoveno na 11 metrů.

Dále je stanovena minimální velikost nově odděleného stavebního pozemku na 1000 m². Tento regulativ má zajistit, aby nedocházelo k přílišnému dělení stávajících stavebních pozemků na menší a nedocházelo tak k přílišnému zahušťování lokality.

|B3| BYDLENÍ – V TŮNÍCH A NA JAMÁCH

Jedná se o lokalitu, kde převažují samostatné rodinné domy. Zástavba je poměrně kompaktní. Podél ulice Pražská jsou domy umístěny na hraně s veřejným prostranstvím a zpravidla mají veřejný parter.

Zastavěnost se v této lokalitě typicky pohybuje okolo 15 – 30%. Není zde ale výjimkou vyšší zastavěnost než územním plánem stanovených 35%. V těchto případech nebudou umožněny stavební úpravy, kterými by se navyšovala stávající zastavěnost.

Maximální a regulovaná výška stavby a maximální podlažnost jsou stanoveny na základě terénních průzkumů provedených v místě a konstrukčně technických požadavků na moderní domy (tloušťky konstrukcí, světlé výšky místností apod). V ploše je stanovena regulovaná výška zástavby na 8 metrů při dvou nadzemních podlažích, což odpovídá stávajícímu charakteru zástavby. Maximální výška je stanovena na 10 metrů.

Dále je stanovena minimální velikost nově odděleného stavebního pozemku na 800 m². Tento regulativ má zajistit, aby nedocházelo k přílišnému dělení stávajících stavebních pozemků na menší a nedocházelo tak k přílišnému zahušťování lokality.

| B4 | BYDLENÍ – ZA VODOU I.

Jedná se o lokalitu na levém břehu Berounky, která byla historicky využívána k zemědělským účelům. V současnosti jsou zde rodinné domy a stavby pro rodinnou rekreaci, které jsou postupně transformovány na trvalé bydlení.

Zastavěnost se v této lokalitě typicky pohybuje okolo 15 – 25%. Není zde ale výjimkou zastavěnost vyšší než územním plánem stanovených 25%. V těchto případech nebudou umožněny stavební úpravy, kterými by se navyšovala stávající zastavěnost. Vzhledem charakteru lokality daným blízkostí řeky Berounky a terénní konfigurací není vyšší zastavěnost žádoucí.

Maximální a regulovaná výška stavby a maximální podlažnost jsou stanoveny na základě terénních průzkumů provedených v místě a konstrukčně technických požadavků na moderní domy (tloušťky konstrukcí, světlé výšky místností apod). V ploše je stanovena regulovaná výška zástavby na 8 metrů při dvou nadzemních podlažích, což odpovídá stávajícímu charakteru zástavby. Maximální výška je stanovena na 10 metrů.

Dále je stanovena minimální velikost nově odděleného stavebního pozemku na 800 m². Tento regulativ má zajistit, aby nedocházelo k přílišnému dělení stávajících stavebních pozemků na menší a nedocházelo tak k přílišnému zahušťování lokality.

| B5 | BYDLENÍ – ZA VODOU II.

Jedná se o zástavbu rodinných domů, které jsou situované v záplavové oblasti. Proto by se měla zástavba omezit a předepsat velkou zahradu, která umožní lepší vsakování vody.

Zastavěnost se v této lokalitě typicky pohybuje okolo 10 – 15%. Není zde ale výjimkou zastavěnost vyšší než územním plánem stanovených 15%. V těchto případech nebudou umožněny stavební úpravy, kterými by se navyšovala stávající zastavěnost. Vzhledem charakteru lokality daným blízkostí řeky Berounky není vyšší zastavěnost žádoucí.

Maximální a regulovaná výška stavby a maximální podlažnost jsou stanoveny na základě terénních průzkumů provedených v místě a konstrukčně technickým požadavkům na moderní domy (tloušťky konstrukcí, světlé výšky místností apod). V ploše je stanovena regulovaná výška zástavby na 6 metrů při dvou nadzemních podlažích, což odpovídá stávajícímu charakteru zástavby. Maximální výška je stanovena na 8 metrů. V ploše nejsou vzhledem k povodňovým rizikům žádoucí větší objemy staveb.

Dále je stanovena minimální velikost nově odděleného stavebního pozemku na 1200 m². Tento regulativ má zajistit, aby nedocházelo k přílišnému dělení stávajících stavebních pozemků na menší a nedocházelo tak k nadměrnému zahušťování lokality.

| B6 | BYDLENÍ – NA PROMENÁDĚ

Jedná se o lokalitu, kde převažují samostatné rodinné domy a vily v zahradách. Odstup domů od uličního prostranství je většinou malý, domy svou orientací většinou reflektují blízkost k Berounce.

Zastavěnost se v této lokalitě typicky pohybuje okolo 15 – 25%. Není zde ale výjimkou vyšší zastavěnost než územním plánem stanovených 30%. V těchto případech nebudou umožněny stavební úpravy, kterými by se navyšovala stávající zastavěnost.

Maximální a regulovaná výška stavby a maximální podlažnost jsou stanoveny na základě terénních průzkumů provedených v místě a konstrukčně technických požadavků na moderní domy (tloušťky konstrukcí, světlé výšky místností apod). V ploše je stanovena regulovaná výška zástavby na 8 metrů při dvou nadzemních podlažích, což odpovídá stávajícímu charakteru zástavby. Maximální výška je stanovena na 10 metrů.

Územní plán Řevnice – Odůvodnění

místností apod). V ploše je stanovena regulovaná výška zástavby na 8 metrů při dvou nadzemních podlažích, což odpovídá stávajícímu charakteru zástavby. Maximální výška není stanoveno vzhledem k často bohatě tvarově a výškově členěné střešní krajině budov.

Dále je stanovena minimální velikost nově odděleného stavebního pozemku na 1000 m². Tento regulativ má zajistit, aby nedocházelo k přílišnému dělení stávajících stavebních pozemků na menší a nedocházelo tak k nadměrnému zahušťování lokality, a tím nedocházelo k narušení hodnotného charakteru vilové zástavby nad Berounkou. Z toho důvodu je stanovena i maximální délka fasády podél uličního prostranství. Díky tomu by nemělo docházet k narušení stávajícího charakteru uliční fronty tvořené samostatně stojícími vilami v zahradách.

|B7| BYDLENÍ – VRÁŽKA

Jedná se o lokalitu, kde převažují samostatně stojící rodinné domy se většinou pravidelnými odstupy od hranice uličního prostranství.

Zastavěnost se v této lokalitě typicky pohybuje okolo 15 – 30%. Není zde ale výjimkou zastavěnost okolo územním plánem stanovených 35%.

Maximální a regulovaná výška stavby a maximální podlažnost jsou stanoveny na základě terénních průzkumů provedených v místě a konstrukčně technických požadavků na moderní domy (tloušťky konstrukcí, světlé výšky místností apod). V ploše je stanovena regulovaná výška zástavby na 9 metrů při dvou nadzemních podlažích, což odpovídá stávajícímu charakteru zástavby. Maximální výška je stanovena na 11 metrů.

Dále je stanovena minimální velikost nově odděleného stavebního pozemku na 800 m². Tento regulativ má zajistit, aby nedocházelo k přílišnému dělení stávajících stavebních pozemků na menší a nedocházelo tak k nadměrnému zahušťování lokality.

|B8| BYDLENÍ – NA VĚTROVĚ

Jedná se o lokalitu, kde převažuje zástavba malých, dříve dělnických domků, které jsou umístěny téměř na uliční čáře s malými rozestupy mezi sebou.

Zastavěnost se v této lokalitě typicky pohybuje okolo 20 – 45%. Část zástavby je zde tvořena řadovými domy. Ty mají specifické nároky na zastavěnost. Územní plán proto pro řadové domy umožňuje vyšší zastavěnost 55%.

Maximální a regulovaná výška stavby a maximální podlažnost jsou stanoveny na základě terénních průzkumů provedených v místě a konstrukčně technických požadavků na moderní domy (tloušťky konstrukcí, světlé výšky místností apod). V ploše je stanovena regulovaná výška zástavby na 7 metrů při dvou nadzemních podlažích, což odpovídá stávajícímu charakteru zástavby. Maximální výška je stanovena na 10 metrů.

Vzhledem k tomu, že lokalitou prochází páteřní komunikace Čs. armády, u které jsou žádoucí vyšší domy. Je u objektů podél této ulice stanovena regulovaná výška na 8 m.

Dále je stanovena minimální velikost nově odděleného stavebního pozemku na 600 m². Tento regulativ má zajistit, aby nedocházelo k přílišnému dělení stávajících stavebních pozemků na menší a nedocházelo tak k nadměrnému zahušťování lokality.

|B9| BYDLENÍ – V POTOČINĚ

Jedná se o lokalitu, se zástavbou rodinných domů v údolí vytvořeném Nezabudickým potokem. Podél ulice Čs. armády se přimykají k ulici, směrem k lesu se parcely zvětšují. Domy občas mívají veřejný parter, především v ulici Mníšecká.

Zastavěnost se v této lokalitě typicky pohybuje okolo 15 – 35%. Není zde ale výjimkou vyšší zastavěnost než územním plánem stanovených 40%. V těchto případech nebudou umožněny stavební úpravy, kterými by se navýšovala stávající zastavěnost.

Maximální a regulovaná výška stavby a maximální podlažnost jsou stanoveny na základě terénních průzkumů provedených v místě a konstrukčně technických požadavků na moderní domy (tloušťky konstrukcí, světlé výšky místností apod). V ploše je stanovena regulovaná výška zástavby na 9 metrů při dvou nadzemních podlažích,

což vzhledem k tomu, že domy jsou často vsazovány do svahu odpovídá stávajícímu charakteru zástavby. Maximální výška je stanovena na 11 metrů.

Dále je stanovena minimální velikost nově odděleného stavebního pozemku na 700 m². Tento regulativ má zajistit, aby nedocházelo k přílišnému dělení stávajících stavebních pozemků na menší a nedocházelo tak k nadměrnému zahušťování lokality.

|B10| BYDLENÍ – POD VRÁŽKOU

Jedná se o lokalitu, kde budou převažovat samostatné rodinné domy.

Zastavěnost se v této lokalitě je stanovena na 25%. Minimální velikost stavebního pozemku je 1000 m².

Prostorové regulativy odpovídají samostatně stojícímu rodinnému domu.

Maximální a regulovaná výška stavby a maximální podlažnost jsou stanoveny tak, aby stavby rozumně navazovaly na okolní zástavbu a zároveň tvořily přechod mezi sídlem a krajinou. V ploše je stanovena regulovaná výška zástavby na 8 metrů při dvou nadzemních podlažích, což odpovídá stávajícímu charakteru zástavby. Maximální výška je stanovena na 9 metrů.

|UK| USEDLOSTI V KRAJINĚ

Jedná se o lokalitu se zástavbou drobných hospodářství s možností bydlení umístěných ve volné krajině bez přímé návaznosti na město.

Zastavěnost v této lokalitě je stanovena na 15%, což odpovídá typologii drobného hospodářství na větším pozemku. V ploše je stanovena regulovaná výška zástavby na 8 metrů při dvou nadzemních podlažích a maximální výška je stanovena na 9 metrů. Dále je stanovena minimální velikost nově odděleného stavebního pozemku na 1500 m².

|CH1| CHATY A ZAHRÁDKY

Jedná se o lokalitu se zástavbou rekreačních objektů v zahradě. Jsou především na úpatí kopce pod lesem. Stěžejní je, že územní plán zakazuje přeměnu rekreačních objektů na rodinné domy. Důvodem jsou většinou špatná dopravní a technicko-inženýrská dostupnost.

Zastavěnost v této lokalitě je stanovena na 10%, zároveň ale nesmí být zastavěná plocha na jednom pozemku větší než 60 m² a regulovaná výška je stanovena na 4 metry a jedno nadzemní podlaží. Takový objem je plně dostačující pro rekreační objekt.

CH2 CHATY A ZAHRÁDKY V ZÁPLAVOVÉM ÚZEMÍ

Jedná se o lokalitu se stávající zástavbou rekreačních objektů v záplavovém území. Z důvodu povodní není možné stávající objekty přestavovat na trvalé bydlení, přípustné jsou pouze udržovací práce. Cílem je toto území co nejvíce přiblížit přírodě, aby případné povodně neměly ničivé důsledky na zástavbu

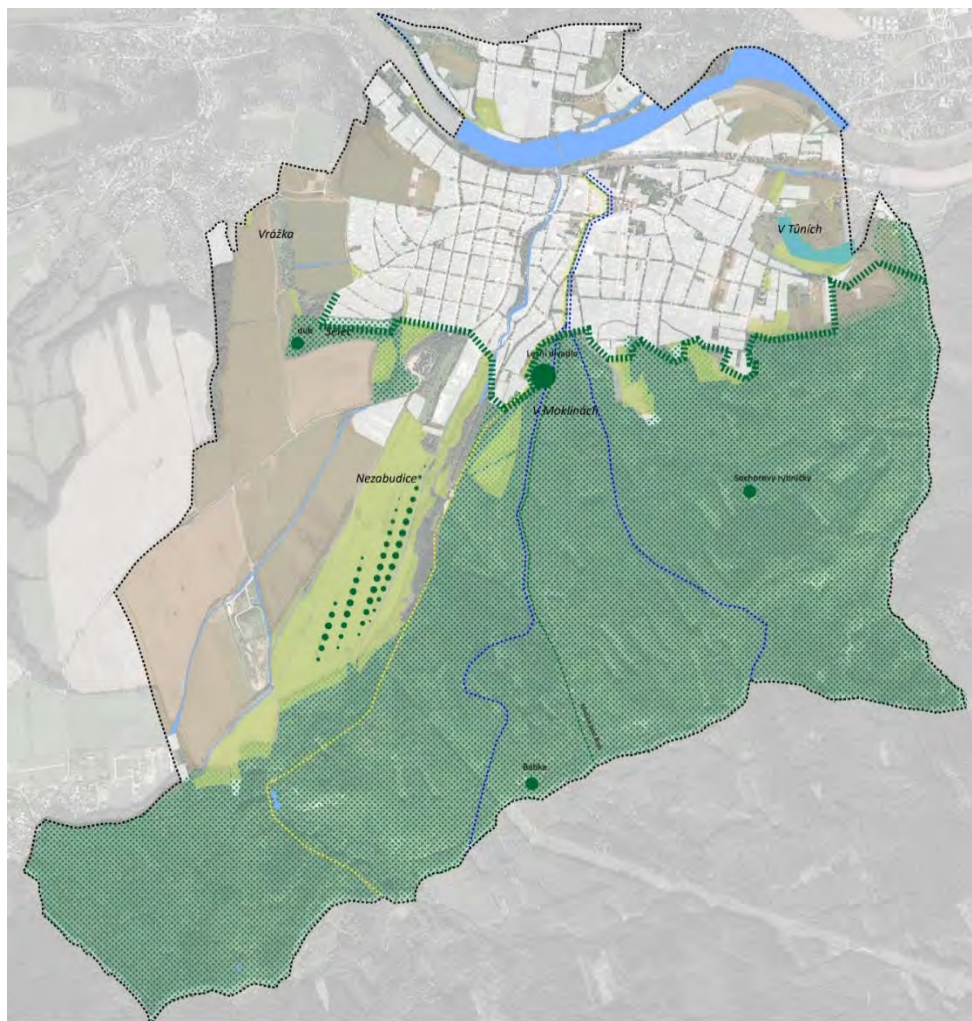
Objekty není možné upravovat, proto nejsou stanoveny žádné prostorové regulativy.

F.2.2 Řevnice jako brána do Brd

Zástavba Řevnic sahá až k samému kraji brdských lesů. Jejich zelený horizont, viditelný z velké části města, dokresluje nezaměnitelný charakter Řevnic. Les nabízí velký rekreační potenciál jednak pro místní, ale také pro turisty přijíždějící do města. V územním plánu je v maximální možné míře chráněn les, pro nové zastavitelné plochy nejsou ubírány lesní pozemky, v lese jsou vymezena biocentra a biokoridory.

Neméně důležitá je také krajina okolo Řevnic, která je chráněna důsledným vymezením čáry zastavitelného území. V územním plánu je upřednostňováno zastavování volných rezerv uvnitř již zastavěného území a také transformace nevyužívaných ploch. Zástavba nových rozvojových ploch je rozdělena do etap, aby docházelo k postupnému naplňování.

Zastavitelné území vymezené územním plánem je zmenšeno oproti stávajícímu zastavěnému území, důvodem je rozšíření přírodních ploch v území Za Vodou. Je zde navrženo rozšíření krajinné zeleně, dřevinných porostů a zahrad v krajině.



Obr. 15 **Krajina.** Zástavba Řevnice sahá až k samému kraji brdských lesů. Jejich zelený horizont viditelný z velké části města dokresluje nezaměnitelný charakter města.



Obr. 16 **Hranice sídla.** V územním plánu je kladen důraz na využití rezerv uvnitř sídla. Jasně rozhraní mezi územím, kde se smí stavět, a volnou krajinou tvoří čára zastavitelného území.

F.2.3 Řevnice jako zelené město



Obr. 17 V zastavěném území města se nachází mnoho parků a zelených ploch, které jsou územním plánem chráněny. Tyto hodnoty jsou dále rozvíjeny v návrhu územního plánu v podobě nových rekreačních ploch s přírodním charakterem. Podél historicky významných ulic jsou navržena nová stromořadí.

Řevnice jsou obklopeny cennou krajinou, která prorůstá do sídla. Významné parky a parkově upravené plochy jsou v územním plánu samostatně vymezeny. Jedná se především o Havlíčkovy sady, prostranství u „Zámku“, zahrady pod kostelem sv. Mořice.

V Tůních

Cenným územím z hlediska přírodních a krajinných hodnot je oblast V Tůních. Jedná se o významný krajinný prvek a současně o biocentrum s mokřady a slepým ramenem řeky. Zastavitelné plochy v jeho blízkosti jsou v územním plánu redukovány, území je ponecháno co nejvíce přírodní s loukami a vzrostlými stromy. Mokřad bude revitalizován, aby mohl sloužit k retenci vody při velkých deštích. V územním plánu je vymezeno základní rozčlenění ploch tohoto vzácného území. Jsou doplněny pěší cesty. Celé území lokality V Tůních by si zasloužilo detailní návrh od renomovaného krajinného architekta.



Obr. 18 **V Tůních.** Zastavitelné plochy jsou redukovány, je navrženo doplnění pěších cest, které území zpřístupní.



Obr. 19 *Inspirace pro lokalitu V Tůních (Zahrada Familistere, Francie, BASE).* Díky dřevěným lávkám je území prostupné, i když se zde nacházejí mokřady.

Za Vodou

Významné zelené plochy se nacházejí podél břehu Berounky. Na pravém břehu je nábřeží s cyklistickou stezkou. Území Za Vodou na levém břehu je ohroženo povodněmi, proto ho ponecháváme co nejvíce přírodní, aby případné povodni nic nebránilo v průtoku. Domy, které stojí v záplavové zóně, jsou nevhodně umístěny, další zástavba v těchto místech je nežádoucí, procento zastavenosti je navrženo nízké. Navrhujeme zde městskou louku a také plochy pro sport a rekreaci, které mají co nejvíce přírodní charakter.



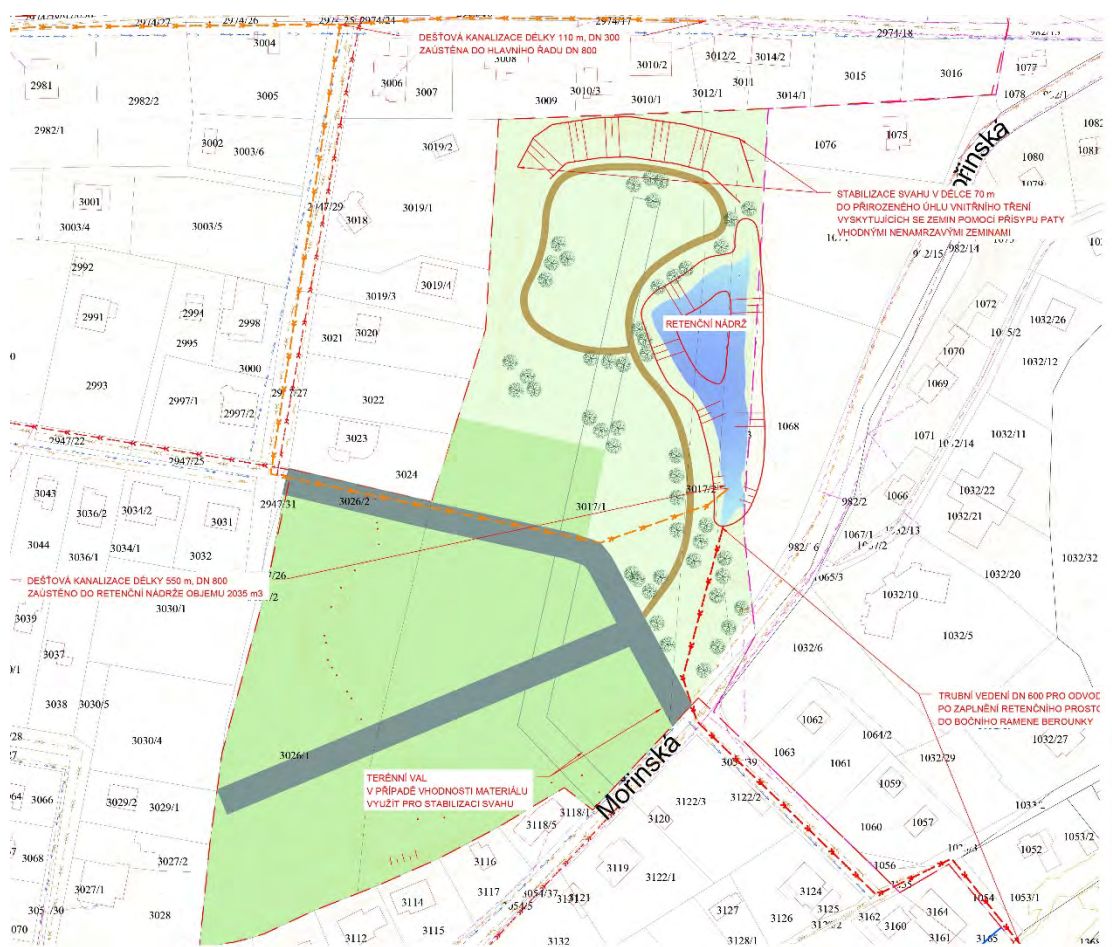
Obr. 20 Údolí řeky Berounky je obklopeno jedinečnou krajinou. Břehy řeky by měly zůstat nezastavěné s přírodním charakterem



Obr. 21 **Za Vodou.** Břehy jsou ponechány co nejvíce volné a mají přírodní charakter.



Obr. 22 Inspirace (Nábřeží řeky Lünen, Německo, WBP Landscape architects). Břehy řeky mohou mít přírodní charakter, ale současně jsou prostupné a nabízejí obyvatelům místo k relaxaci.



Obr. 23 Protipovodňové opatření Řevnice, bývalá pískovna a přilehlé oblasti, zpracované VRV a.s., 2016

Veřejná prostranství

Kvalita veřejných prostranství tvoří celkový obraz města. Jejich obyvatelnost je jedním z nejdůležitějších požadavků. Řešení mohou být jednoduchá, důležité je jasné vymezení prostoru, aby se v něm člověk orientoval a dokázal se s ním identifikovat. Pro Malé náměstí a prostranství u „Zámečku“ je nastíněno řešení, jak by se prostor mohl proměnit.



Obr 1. **Malé náměstí.** Domy jsou postaveny okolo zeleného plácku, který má charakter návsi. Prostor navrhujeme řešit velmi jednoduše, doplňujeme čtyři listnaté stromy s velkou korunou, které vytvoří příjemné místo k pobytu. Do prostoru malého náměstí bude ideálně umístěno dětské hřiště.



Obr 2. **U „Zámečku“.** Dnes poněkud rozlehlé a nečitelné prostranství doplňujeme domem se vstupy z ulice Komenského. Dům vymezuje prostor ulice a prostor okolo „Zámečku“. V nově formovaném prostoru jsou doplněny stromy a parkově upravená plocha trávníku. Zbylé plochy jsou zpevněné, což podporuje reprezentativní charakter prostranství a také umožňuje případné zásobování. Celá úprava by měla být řešena v návaznosti na obnovu náměstí Krále Jiřího z Poděbrad.

F.3 Nemovité kulturní památky

V řešeném území k.ú. Řevnice se nacházejí tyto nemovité kulturní památky registrované v Ústředním seznamu kulturních památek (ÚS/2-CR):

číslo rejstříku ÚSKP	památko	č. parcely	pozn.
33454/2-2297	kostel sv. Mořice	114	50 % plochy, omezení památkové ochrany – jen část pozemku
		235, 236	
103682	Sochorova hrobka	1466	omezení památkové ochrany – pozemek bez ochrany
18706/2-2367	výšinné opevněné sídliště – hradiště na Pišťáku, archeologické stopy	3574/13	50 % plochy, omezení památkové ochrany – jen část pozemku
10808/2-4318	venkovská usedlost	237	
10737/2-4305	fara	1	
11403/2-4342	rodinný dům	490	dům č. p. 182
		493	zahrada

F.4 Veřejná infrastruktura

F.4.1 Doprava

Území je obslouženo všemi druhy dopravy mimo vodní a letecké. V území jsou umístěny zastávky hromadné autobusové a hromadné železniční dopravy. Zastávky jsou umístěny pouze v centru sídla u nádraží, území je tedy hromadnou dopravou obslouženo pouze v jeho centrální části. Pro zlepšení obslužnosti by bylo vhodné vybudování nových zastávek blíže k obytné zástavbě. Nová autobusová zastávka je navržena na Malé náměstí a v ulici Čs. armády.

Územím prochází trať č. 171 – Praha – Beroun. Bude provedena optimalizace trati a její součástí bude nahrazení železničního přejezdu v ulici Pražské podjezdem a vybudování nové průjezdné komunikace mezi železnicí a řekou Berouňkou od podjezdu, přes areál bývalé Eurovie k mostu do lokality Za Vodou. V dlouhodobém horizontu je uvažováno o zkapacitnění železniční trati.

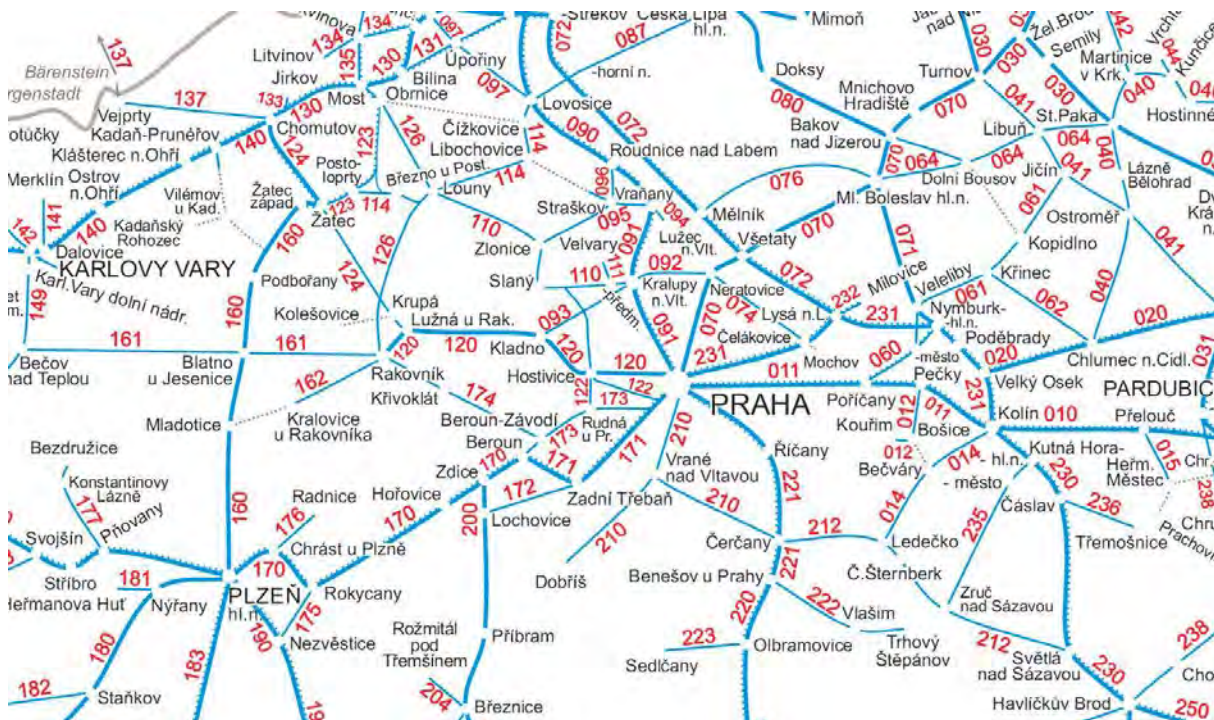
Dále územím prochází silnice II. a III. třídy. Jedná se o silnice II/115, II/116, III/11517. Tyto komunikace ve správě Středočeského kraje, které prochází jako průtahy územím sídla.

Komunikační síť města Řevnice je tvořena uličním grafem místních a účelových komunikací. U místních komunikací především třídy C a D.

ŠIRŠÍ DOPRAVNÍ VZTAHY A VÝHLED DOPRAVNÍ OBSLUŽNOSTI

Městem Řevnice prochází silnice II. třídy číslo 115 a 116. Po části svých tras jsou vedeny ve společném souběhu. Silnice II/116 je příjezdem k rychlostní silnici R4. Silnice II/115 je páteřní komunikací celé oblasti a napojuje i sídla okolo Řevnic. Silnice III/11517 napojuje oblast Zadní Třebaně. Všechny komunikace jsou zatíženy jak dopravou generovanou ve městě Řevnice, tak i v okolních sídlech. Napojují totiž příměstské oblasti na hlavní město Praha. Předpokládá se zvýšení dopravní zátěže oproti současnému stavu, proto je důležité pro zkapacitnění dopravy nahradit současný přejezd v Pražské ulici podjezdem a vybudovat do lokality Za Vodou novou komunikaci. I vzhledem ke zhoršujícímu se technickému stavu (snižování nosnosti) je třeba naplánovat rekonstrukci mostu do lokality Za Vodou s rozšířením pro obousměrný provoz.

Mimo silniční dopravní síť městem prochází i trať č. 171 – Praha – Beroun. V dlouhodobém horizontu je uvažováno o jejím zkapacitnění. Pro dostupnost hlavního města Praha je významnou spojnici.

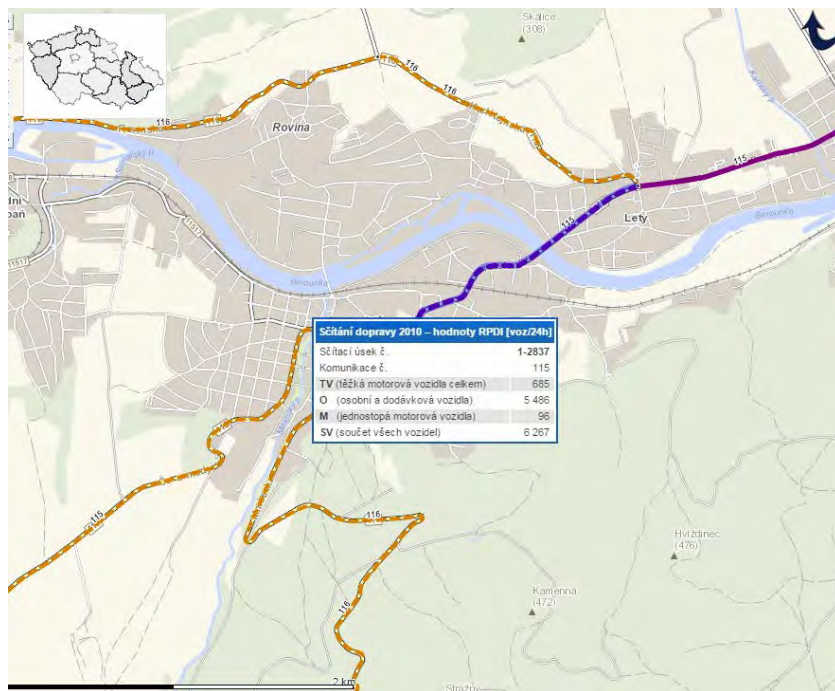


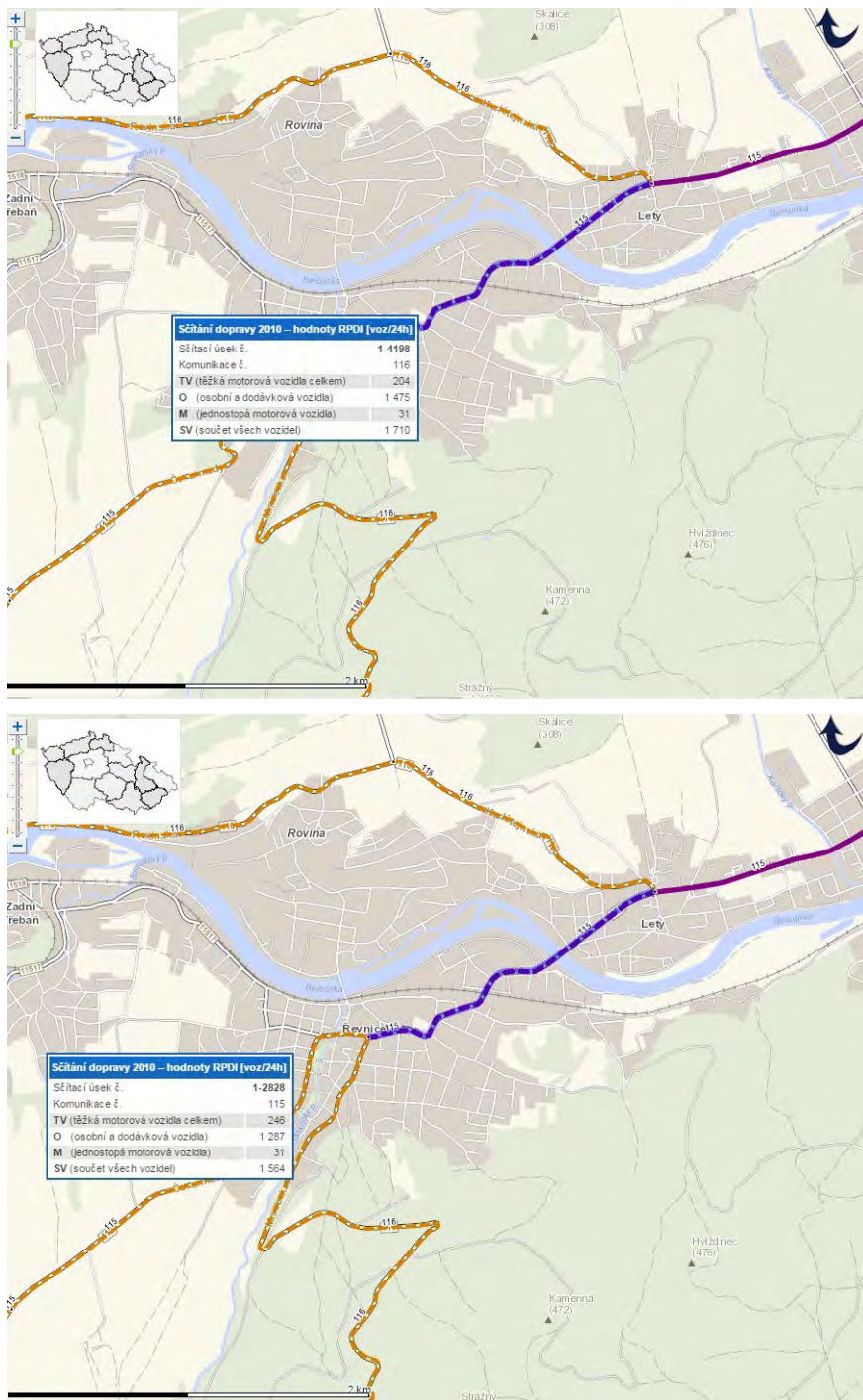
Obr. 24 Drážní mapa širšího okolí, zdroj: www.cd.cz

KOMUNIKAČNÍ SÍŤ

Silnice

Jak již bylo zmíněno, v území se nacházejí silnice II. a III. třídy. V rámci vyšších územně plánovacích dokumentací se navrhuje vybudování obchvatu silnice II/115 a propojení této silnice s II/116. Dojde k přemostění výškových rozdílů a křížení komunikací se přenesou z centra města na jeho okraj. V územním plánu je obchvat včetně propojení silnic II/115 a II/116 navržen jako koridor pro umístění VPS.





Obr. 25 Výsledky celostátního sčítání dopravy na dálniční a silniční síti v roce 2005 – kraj Středočeský (výřez)

Zdroj: www.scitani2005.rsd.cz, 11. 1. 2010

Místní a účelové komunikace

Stávající místní a účelové komunikace jsou v územním plánu zachovány. V rámci uličního profilu je nutné doplňovat chodníky, v případě obytných zón veškeré stavebně technické prvky obytné zóny. V rámci optimalizace železniční trati bude vybudována do lokality Za Vodou nová komunikace mezi železnicí a řekou Berouňkou od budoucího podjezdu, přes areál bývalé Eurovie k mostu do lokality Za Vodou. I vzhledem ke zhoršujícímu se technickému stavu (snižování nosnosti) je třeba naplánovat rekonstrukci mostu do lokality Za Vodou s rozšířením pro obousměrný provoz.

U nově budovaných obslužných komunikací a zón se zklidněným režimem (zóny 30 a obytné zóny) je třeba dbát na budování ploch pro odstavování vozidel, ploch pro pěší a dále veškerých technických opatření v obytných zónách – šikany, zúžení, příčné prahy.

Územní plán Řevnice – Odůvodnění

Železniční doprava

Centrem obce prochází železniční trať Praha – Beroun. V návrhu územního plánu se nepočítá se zásahy do vedení trasy tratě či doplňování zastávek (nádraží). Obsluha území a dostupnost Prahy je dostatečná.

Je naplánována optimalizace trati a její součástí bude nahrazení železničního přejezdu v ulici Pražské podjezdem a vybudování nové průjezdné komunikace.

Autobusová doprava

Území je obsluženo hromadnou autobusovou dopravou v rámci pásem řešených ROPID. Pro budoucí rozvoj stávající zastavby i zastavby nově plánované je vhodné uvažovat s rozvojem zastávek hromadné dopravy i mimo centrum města. Navrženy jsou na Malém náměstí a v ulici Čs. armády. Musí být zachována dostupnost v úrovni 5 minut od zastávky hromadné dopravy.

Doprava v klidu a dopravní vybavenost

Všechny objekty rozptýlené bytové zastavby – rodinné domy – musí mít na svém pozemku vyhrazena alespoň 2 odstavná stání pro osobní automobily. Při budování obytných zón (označených značkou IP 26a a IP26b) musí být v uličním prostoru vyhrazen dostatečný počet stání pro návštěvníky objektů. V případě budování komerčních objektů a bytových domů musí být na pozemcích stavby vyhrazen dostatečný počet odstavných stání pro osobní automobily na základě výpočtu dle ČSN 736110.

Pěší a turistická doprava

Turistická doprava – značení tras je plně v kompetenci KČT. Na území města se nachází turistické trasy směřující jižním směrem k vrchu Babka a směrem na Dobřichovice. Není nutné jejich doplnění či změna trasování. Od zadání územního plánu byly vytvořeny dvě naučné stezky na území města a zrekonstruována a zčásti doplněna historická promenádní lesní stezka „Burešovka“.

Cyklistická doprava

Územím probíhá mezinárodní cyklotrasa č. 3, jejíž údržba by měla být především v kompetenci krajů (v tomto případě kraje středočeského). Mimo zmíněné trasy č. 3 je zde ještě trasa 8130, vedoucí mimo území města směrem na Svinaře.

V rámci zpracování je navržena základní síť vedení cyklistických komunikací městem. Jde pouze o návrh trasování, bližší specifikace druhu cyklistické komunikace – tedy např. piktokoridor, cyklopruh, vyhrazený pruh nebo cyklostezka bude odpovídat zařazení komunikace do dané kategorie. Veškeré tyto typy komunikací by měly být prověřeny navazujícími stupni projektové dokumentace. V územním plánu je navrženo vytvoření dvou nových cyklotras pro cyklistické propojení Řevnic s obcemi Hlášná Třebáň a Svinaře.



Obr. 26 Výřez turistické mapy se zobrazením cyklostezek, zdroj: www.mapy.cz

Územní plán Řevnice – Odůvodnění

F.4.2 Technická infrastruktura

F.4.2.1 Vodní režim v území

VODNÍ TOKY A VODNÍ PLOCHY

Řešené území patří do povodí Vltavy, dílčího povodí Berounky.

Berounka (č.h.p. 1-11-05-038 a 1-11-05-040) tvoří hlavní odtokovou osu řešeného území. Tok Berounky rozděluje administrativní i zastavěné území obce na dvě části. Řeka Berounka vzniká soutokem čtyř velkých vodních toků v Plzni – Mže, Radbuzy, Úhlavy a Úslavy. Berounka je vodohospodářsky významným tokem dle vyhl. Ministerstva zemědělství č. 470/2001 Sb.

Hydrologické údaje pro povodí Berounky v profilu ř. km 15,835:

Celková plocha povodí	8 720 km ²
Průměrný dlouhodobý roční průtok	1,31 m ³ · s ⁻¹

Hodnoty n-letých průtoků v m³ · s⁻¹

Q ₁	Q ₂	Q ₅	Q ₁₀	Q ₂₀	Q ₅₀	Q ₁₀₀
275	402	601	771	959	1232	1460

Na Berounce se v km 19,58 nachází pevný šikmý jez s malou vodní elektrárnou v objektu bývalého mlýna. Jez byl v roce 2020 částečně rekonstruován a byly vytvořeny dva rybí přechody a jedna vodácká vpusť.

U objektu mlýna začíná mlýnský náhon, který je po 560 m zaústěn zpět do řeky Berounky, jejíž koryto je v místě oblouku tvořeno dvěma rameny.

Území severně od toku Berounky (levý břeh) má pozvolný sklon a nenacházejí se zde žádné drobné vodní toky svádějící vodu až do řeky Berounky. Je zde jedna bezejmenná vodoteč přivádějící vodu ze strání nad zástavbou, probíhá zástavbou a voda se zasakuje na pozemku nad fotbalovým hřištěm. Při větších srážkách činí rozvodnění této vodoteče značné problémy v zástavbě, proto je navrženo odlehčení této vodoteče do oblasti bývalé pískovny, kde je navržen park s retenční nádrží a neškodným přepadem do Berounky. V území na pravém břehu s poměrně strmým sklonem se nachází 4 drobné vodní toky tvořící pravobřežní přítoky Berounky. Jedná se o tok Kejná pramenící v údolí mezi kopci Strážný vrch a Hvíždinec. Nejdelším tokem s největším povodím je potok (č.h.p. 1-11-05-039) pramenící západně od Kláštera Skalka a vedoucí do zastavěného území Řevnic a pokračující Havlíčkovými sady do Berounky. Potok je v základní vodohospodářské mapě uváděn jako Moklický s pravobřežním přítokem Babským potokem, v jiných mapových dílech a územně plánovacích podkladech je uváděn jako Nezabudický potok, a jako Nezabudický bude dále popisován i v územním plánu. Další krátký a po většinu roku vyschlý vodní tok vede z Řevnického lesa a dále podél Mníšecké ulice a sokolovny do Berounky. V některých podkladech je tento tok označován jako Moklický potok a takto bude dále popisován i v územním plánu.

Čtvrtým tokem je bezejmenná vodoteč vedoucí v částečně zakryté trase podél ulic Raisovy, Škrétovy a Smetanovy.

V území se nenacházejí žádné významnější vodní plochy. Na Nezabudickém potoce byla revitalizována vodní nádrž Pišťák, kterou je třeba nadále pravidelně udržovat, plánována je revitalizace tzv. Sochorových rybníčků. Dále je plánována revitalizace Tůní s obnovou vodní plochy a vznik nové vodní plochy v lokalitě bývalé pískovny za Vodou, obě tyto plochy budou sloužit k retenci vody a jejímu zasakování. Dále na vodním toku Kejná vzniká ve spolupráci města a Lesů ČR retenční přehrádka k zadržení přívalové vody a sedimentů, které nyní způsobují škody na spodním toku Kejná.

OCHRANA VODNÍCH ZDROJŮ

Řešené území se nenachází v Chráněné oblasti přirozené akumulace vod (CHOPAV).

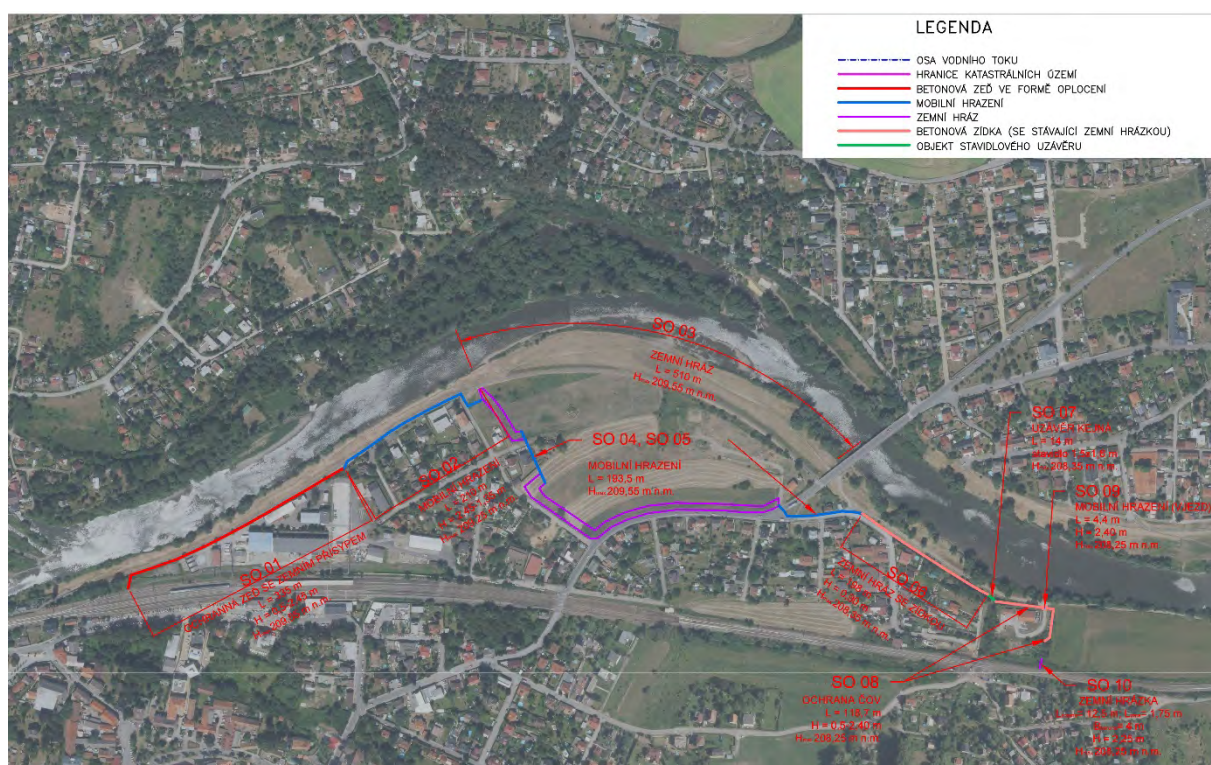
V území se nachází vodní zdroj prameniště U Berounky sloužící pro zásobování veřejného vodovodu pitnou vodou. Prameniště má vyhlášena ochranná pásma stupně IIa., která jsou zakreslena v grafické příloze a jsou územním plánem respektována. Dále se v území nachází vodní zdroj Kejná a vodní zdroj Domov, u nichž je naplánována revitalizace a plné zapojení do vodovodní sítě. Jedná se o historické zdroje kvalitní vody, u kterých Územní plán Řevnice – Odůvodnění

z důvodů technického zastarání došlo k omezení (Kejná) nebo zastavení (Domov) dodávek do vodovodní sítě. Jejich revitalizace a zapojení je důležité z hlediska diverzifikace vodních zdrojů (město nebude závislé jen na jednom zdroji) a také z hlediska již probíhajícího zásobování sousední obce Zadní Třeboň a plánovaného napojení lokality Za vodou či části Rovina.

ZÁPLAVOVÁ ÚZEMÍ

Vodní tok Berounky má stanoveno záplavové území. Záplavové území bylo stanoveno pro km 7,360 – 81,100 Krajským úřadem střeďočeského kraje 15.1.2007 pod č.j. 00878/2007/OŽP-Bab. Záplavové území Q_{100} zasahuje do významné části území města, zejména v prostoru mezi železniční tratí a řekou a dále území za železniční tratí mezi Pražskou a Tyršovou ulicí. V současné době je zástavba chráněna cca na jednoletou povodeň. V plánu oblasti povodí je uvedeno, že při Q_{100} je v Řevnicích zasaženo 177 objektů obsahujících 105 bytových jednotek. V plánu oblasti povodí je počítáno s cílovou ochranou území města na úrovni Q_{20} .

Pro oblast Na Jámách je navrhováno posílení protipovodňových opatření nad současnou ochranou území na úrovni Q_{20} . Město si nechalo zpracovat studii PPO včetně průzkumů této oblasti na Q_{100} . Studií bylo ověřena technická proveditelnost, minimální ovlivnění okolních břehů a zástavby i finanční proveditelnost. Z důvodů nesouhlasu obce Lety odůvodněného obavami z možného negativního ovlivnění zástavby na jejich území bylo od PPO na úroveň Q_{100} prozatím ustoupeno. Následně odborná firma prověřila realizovatelnost na jinou úroveň ochrany. Opatření vycházející z této studie jsou do územního plánu zapracovány jako VPS (VPS-T6a, VPS-T6b a VPS-T6c), které umožní realizaci liniových protipovodňových systémů, dle poznatků budoucí podrobnější projektové dokumentace PPO. Tato dokumentace bude koordinována s obcí Lety.



Obr. 27 PPO města Řevnice, Koncept trasy PPO, Hydropro Engineering s.r.o., 07/2020

V mezidobí od zadání územního plánu byla v tělesa podjezdu železniční trati v křížení ulice V Luhu a Kejnského potoka realizována nová protipovodňová ochrana sestávající ze stavební části, která je součástí podjezdu a z nové mobilní stěny. Toto nové PPO chrání lokalitu V Luhu a Tůň před povodní na řece Berounce ve stejné úrovni jako těleso železnice.

Zástavba v záplavovém území (plocha Z05) bude realizována dle podmínek stanovených vodoprávním úřadem, předpokladem je umístění obytných podlaží nad úrovní Q_{100} .

F.4.2.2 Zásobování pitnou vodou

Město Řevnice je zásobováno pitnou vodou z veřejného vodovodu, který pokrývá prakticky celé zastavěné území města. Zdrojem vodovodu Řevnice je prameniště U Berounky s vydatností 12,8 l/s. Pro zdroje (vrty HV 101, HV 102 a studna Řevnice) byla stanovena ochranná pásma 1. a 2. stupně. Ze zdroje se voda svádí do Územní plán Řevnice – Odůvodnění

úpravny vody s kapacitou 16 l/s, z níž je čerpána výtlačným řadem do vodojemu (vdj.) Na Výšině o objemu 1 300 m³ (286,00/283,20 m n. m.) s AT stanicí (Q = 4,5 - 10 l/s). V areálu vodojemu Na Výšině je umístěna úpravná voda o kapacitě 5 l/s, do níž je přiváděna voda z vodního zdroje Prameniště Kejná. Po revitalizaci se plánuje vydatnost vodního zdroje Kejná 2,5 l/s a vodního zdroje Domov 2 l/s

Spotřebiště je rozděleno do dvou tlakových pásem:

I. tlakové pásmo (207 - 260 m n. m.) je zásobováno gravitačně z vdj. Na Výšině

II. tlakové pásmo (242 - 300 m n. m.) je zásobováno z vdj. Na výšině přes AT stanici Na Výšině umístěné v areálu vodojemu.

Dále se voda dopravuje přes spotřebiště do vdj. Pod Hřbitovem o objemu 150 m³ (min. hladina 265,00 m n.m.) s AT stanicí (4,0 l/s). Vodojem je využíván pro zásobování hřbitova, technických služeb, bývalého kravína a jednoho bytového domu.

Vodní zdroj Kejná se nachází v lesním pozemku na vodním toku Kejná a voda je z tohoto zdroje gravitačně přiváděna do vodojemu Výšina, současná vydatnost se pohybuje od 0,5 do 1 l/s, po revitalizaci je plánována vydatnost 2,5 l/s.

Vodní zdroj Domov má objekt vodojemu při ulici Mníšecká na začátku zástavby a jímací zdroj na Nezabudickém potoce nedaleko myslivecké klubovny. Dnešní vydatnost zdroje je cca 0,5 l/s a je využíván HZS k plnění cisteren. Po revitalizaci je plánována vydatnost 2,0 l/s a jeho zapojení do vodojemu Výšina.

V jihozápadní části města se nachází vdj. Selec o objemu 150 m³ (262,40/259,60 m n.m.), který je v současné době mimo provoz, včetně vodního zdroje Prameniště Selec odstaveného z důvodu nevyhovující kvality vody. Tento zdroj je současně využíván ke kropení ulic a k závlivce zeleně, lze ho používat k plnění cisteren HZS.

Oblast na levém břehu Berounky je připojena na vodovod Karlík – Lety - Dobřichovice, jehož zdrojem je prameniště Karlík střídavě s dálkovou vodou ze Želivky.

KONCEPCE ŘEŠENÍ

Koncepce řešení zásobování města pitnou vodou je vyhovující a bude dále rozvíjena tak, jak je zde uvedeno.

Oblast na levém břehu Berounky je připojena na vodovod Karlík – Lety - Dobřichovice, jehož zdrojem je prameniště Karlík střídavě s dálkovou vodou ze Želivky. Zdroj v Karlíku je nedostatečný a střídání dvou zdrojů způsobuje nekvalitní dodávku pro obyvatele. Pro oblast Za Vodou je stanoven obcí Lety limit odběru, který je aktuálně vyčerpán. Dálková voda z Želivky je navíc vzhledem k vzdálenosti dopravy ekonomicky nevýhodná. V návrhu je proto počítáno s napojením levobřežní části města Řevnice na vodovodní síť města. Navrhovaný přívod je veden ze stávajícího vodovodního řadu na Palackého náměstí a dále tělesem mostu a bude napojen do stávajícího vodovodu v ulici Rovinské.

Návrh územního plánu spočívá zejména v návrhu zásobování vymezených zastavitelných a přestavbových ploch ze stávající vodovodní sítě. Vzhledem k rozmístění stávající sítě v celém zastavěném území se jedná pouze o dílčí návrhy spočívající v prodloužení a případně zaokružování stávajících zásobovacích řadů.

V ploše Z01 jsou navrženy dva nové vodovodní okruhy, které budou vedeny v navrhovaných obslužných komunikacích. Podobně jsou dva nové vodovodní okruhy navrženy v ploše Z03 a Z12. V ploše Z02 je navrženo propojení stávajících vodovodních řadů v ulicích Smetanova a Na Vrážku. U plochy Z11 a Z13 je zásobování pitnou vodou řešeno prostřednictvím navrhovaného vodovodního řadu spojujícího do okruhu stávající vodovody v ulicích Na Vrážku a Selecká. U ostatních zastavitelných ploch jsou stávající vodovodní řady vedeny v bezprostřední blízkosti plochy.

Bilance potřeb pitné vody v rozvojových plochách je uvedena v následující tabulce.

Výpočty vycházejí z těchto údajů a předpokladů:

- specifická potřeba pitné vody bydlení	:	150 l · os ⁻¹ · den ⁻¹
- koeficient denní nerovnoměrnosti k _d	:	1,35
- koeficient hodinové nerovnoměrnosti k _h	:	1,80
- u rodinných domů se předpokládá průměrné obsazení 2,4 obyvatel		
- výsledek výpočtu je navýšen koeficientem 1,5. Koeficient je odhadem navýšení počtu bytových jednotek pro případ možnosti umístění více bytových jednotek v rodinné domě		

Bilance potřeb pitné vody dle jednotlivých zastavitelných ploch a ploch přestavby

Lokalita	Počet		Průměrná denní potřeba [m³/d]	Max. denní potřeba [m³/d]	Max. hodinová potřeba [l/s]
	obyv.	jedno tek			
Z01	137	38	19,3	25,7	0,52
Z02	47	13	7,05	9,40	0,19
Z03	54	15	8,10	10,80	0,22
Z04	29	8	5,87	5,87	0,12
Z05	11	3	1,65	2,20	0,04
Z06	11	3	1,65	2,20	0,04
Z07	58	16	8,70	11,75	0,24
Z08	11	3	1,65	2,20	0,04
Z09	22	6	3,30	4,46	0,09
Z10	4	1	0,60	0,81	0,03
Z11	44	12	6,60	8,91	0,18
Z12	80	22	12,00	16,20	0,33
Z13	130	36	19,50	25,73	0,51
Z14	26	7	3,90	5,29	0,17
Z15	4	1	0,60	0,81	0,03
Z16	4	1	0,60	0,81	0,03
Z17	15	4	2,25	3,04	0,11
Celkem	687	189	103,45	138,41	2,94

pozn. Zastavitelné plochy mají označení Z.

Uvedená potřeba vody v zastavitelných plochách je v kapacitních možnostech stávající vodovodní sítě. Po zvýšení kapacity vodojemu Na Výšině a realizaci úpraven vody má současná síť dostatečnou rezervu pro plánovaný rozvoj.

ZÁSOBOVÁNÍ POŽÁRNÍ VODOU

K zásobování požární vodou bude využívána voda z vodního toku řeky Berounky, ve vzdálenějších místech pak voda z vodovodní sítě. Navržená vodovodní síť bude řešena v souladu s ČSN 730873 (Zásobování požární vodou), tzn., že profily vodovodních řadů budou v obytném území navrhovány s výjimkou dílčích koncových úseků minimálně DN 80 a vodovodní síť bude osazena hydranty vzdálenými od sebe max. 240 m (maximální vzdálenost objektu od hydrantu je 150 m).

F.4.2.3 Kanalizace

Město Řevnice má na naprosté většině zastavěného území vybudován systém splaškové kanalizační sítě. Zástavba na pravém břehu řeky je odkanalizována gravitační splaškovou kanalizační sítí, která svádí odpadní vody do ČOV Řevnice, umístěné za severovýchodní hranicí administrativního území města. Na kanalizační síti se nachází čerpací stanice odpadních vod, která je umístěna v Třebáňské ulici. V lokalitě Pod tratí byla vybudována tlaková kanalizace, která je zaústěna výtlačným potrubím do ČOV Řevnice. Tlaková kanalizace byla realizována rovněž v zástavbě na levém břehu řeky. Výtlačné potrubí této tlakové kanalizace je vedeno tělesem mostu a je napojeno do gravitační stokové sítě na Palackého náměstí.

ČOV Řevnice je mechanicko-biologická čistírna, nacházející se na pravém břehu řeky Berounky za hranicí řešeného území a má aktuální kapacitu 5700 EO. Na ČOV Řevnice je napojena přes čerpací stanici v Třebáňské ulici obec Zadní Třeboň a smluvně sjednáno je rovněž napojení část obce Hlásná Třeboň – Rovina.

KONCEPCE ŘEŠENÍ

Splašková kanalizace

Stávající koncepce odkanalizování města splaškovou kanalizací není územním plánem měněna.

Nově je navrženo odkanalizování vymezených zastavitelných ploch. V ploše Z01 je navržena oddílná kanalizace, splaškové stoky budou zaústěny do stávajících splaškových stok. Plocha Z03 bude odkanalizována navrhovanými splaškovými stokami umístěnými v obslužných komunikacích, které budou svedeny do stávající stoky v ulici Smetanově. V ploše Z11 je navržena nová kanalizace uložená v komunikaci vedoucí uvnitř plochy a je svedena do kanalizační stoky v ulici Škroupově. Ostatní plochy jsou v přímém dosahu stávající kanalizační sítě.

Na levém břehu je dle podrobnější projektové dokumentace navržena dešťová kanalizační síť, která je na dvou místech zaústěna do Mlýnského náhonu.

V následující tabulce je uvedena bilance produkce splaškových vod ve vymezených zastavitelných plochách.

Výpočty vycházejí ze stejných údajů a předpokladů jako výpočty potřeb pitné vody, součinitel hodinové nerovnoměrnosti odtoku splaškových vod je uvažován hodnotou 5,0.

Bilance produkce odpadních vod dle jednotlivých zastavitelných ploch

Lokalita	Počet		Max. produkce splašků [l/s]
	obyv.	objektů	
Z01	137	38	1,80
Z02	47	13	0,65
Z03	54	15	0,63
Z04	29	8	0,34
Z05	11	3	0,14
Z06	11	3	0,14
Z07	58	16	0,66
Z08	11	3	0,14
Z09	22	6	0,27
Z10	4	1	0,05
Z11	44	12	0,51
Z12	80	22	0,93
Z13	130	36	1,50
Z14	26	7	0,53
Z15	4	1	0,05
Z16	4	1	0,05
Z17	15	4	0,20
Celkem	687	189	8,56

pozn. zastavitelné plochy mají označení Z.

KONCEPCE ODVÁDĚNÍ POVRCHOVÝCH VOD

Na levém břehu je dle podrobnější projektové dokumentace navržena dešťová kanalizační síť, která je na dvou místech zaústěna do Mlýnského náhonu. Jedna větev je odvodnění spodní části ulice Růžová a druhá větev je odvod přepadu z retenční nádrže v bývalé pískovně. Pro lokalitu Za vodou je navržen systém dešťové kanalizace, svedený do nové retenční vodní plochy v bývalé pískovně (kde dojde k retenci a vsakování vody, přepad je odveden do řeky). Systém dešťové kanalizace jednak odvodní ulice a zároveň odvede vodu z bezejmenné strouhy, která nemá napojení na řeku Berouнку.

Nové dešťové stoky ze západní části plochy Z01 budou napojeny do stávající dešťové kanalizace v ulici Broncově, z východní části plochy je navržena nová dešťová kanalizace vedoucí do lokality V Tůních, která posílí zásobení mokřadu V Tůních.

Odvádění dešťových vod v lokalitě Vrážka v plochách Z02, Z03, Z11 a Z13 bude řešeno tak, aby nedošlo k ohrožení stávající zástavby a staveb v blízkosti bezejmenné strouhy začínající na pozemcích parc.č. 3681/8 a 3681/4. Srážková voda ze stavebních pozemků bude likvidována v jejich místě retencí a vsakem bez odtoku. Veřejné plochy budou odvodněny retencí a vsakováním, případný přepad bude odveden do dešťové kanalizace v ulici Třebaňská. Při výstavbě nebudou do bezejmenné strouhy začínající na pozemcích parc.č. 3681/8 a 3681/4 svedeny žádné povrchové vody.

Přes plochu Z07 prochází projektovaná stoka dešťové kanalizace, která bude vedena v rámci veřejných prostranství zastavitelné plochy.

Je navrženo odlehčení stávající dešťové kanalizace vedoucí městem do toku Kejně. Odlehčení je navrženo zaústěním horní části dešťové kanalizace z náměstí Krále Jiřího z Poděbrad novou dešťovou stokou vedoucí do řeky Berounky.

Prevenční opatření proti stékání povrchové vody do města

Prvním návrhem je využití akumulační funkce Sochorových rybníků a odvedení vody, která jinak pokračuje do Štokovy rokle a ohrožuje navazující zástavbu, otevřeným záchytným příkopem do koryta Moklického potoka.

Dalším opatřením je svedení příkopu vedoucího podél komunikace II/115 do Nezabudického potoka.

Dále je navržen záchytný příkop do Moklického potoka z lokality Na Výšině a záchytný příkop chránící plochu Z01 vedoucí do potoka Kejná.

Dále jsou navrženy pásy zeleně nad hranicí zastavitelných ploch v lokalitě Vrážka, terénně upravené tak, aby zachytily stékající povrchovou vodu z polí.

V rámci jednotlivých zastavitelných ploch i při úpravě veřejných prostranství budou realizována opatření pro zasakování srážkových vod v místě.

F.4.2.4 Zásobování plynem

Přes jihozápadní část řešeného území prochází trasa VTL plynovodu Mníšek pod Brdy – Beroun, z něhož je provedena VTL odbočka pro VTL/STL regulační stanici Řevnice, která je umístěna v ulici Čs. armády naproti hřbitovu. Zastavěné území Řevnic na pravém břehu řeky je z této regulační stanice zásobováno zemním plynem středotlakými plynovodními rozvody. Levobřežní část města je napojena na středotlakou plynovodní síť obce Lety (kam je STL plynovodní přívod veden z Řevnic, přechod přes řeku se nachází v prodloužení Alšovy ulice). Středotlaká plynovodní síť byla realizována prakticky v celém zastavěném území obce.

KONCEPCE ŘEŠENÍ

Koncepce plynifikace Řevnic není územním plánem měněna. Návrhy plynovodů jsou určeny k zásobování vymezených zastavitelných ploch zemním plynem. Prostřednictvím nových STL plynovodních řadů napojených ze stávající sítě je navrženo zásobování ploch Z01, Z02, Z03 a Z11. U ostatních zastavitelných ploch se stávající středotlaké plynovodní řady nacházejí v přímém dosahu ploch. U rozsáhlejších ploch budou v podrobnějších dokumentacích v rámci navrhovaných obslužných komunikací realizovány STL plynovodní řady k obslužení nové zástavby.

Bilance potřeb zemního plynu v zastavitelných plochách a v ploše přestavby je uvedena v následující tabulce.

Výpočty vycházejí z těchto údajů a předpokladů:

průměrná specifická potřeba ZP – pro RD (objekt) : $4\,000\text{ m}^3 \cdot \text{rok}^{-1}$

maximální hodinová potřeba ZP pro RD (objekt) : $2,7 \text{ m}^3 \cdot \text{hod}^{-1}$

Bilance potřeb plynu dle jednotlivých zastavitelných ploch

Lokalita	Počet		Průměrná potřeba [tis.m ³ /rok]	Maximální potřeba [m ³ /h]
	obyv.	objektů		
Z01	137	38	136,5	91
Z02	47	13	48,9	33
Z03	54	15	53,4	36
Z04	29	8	28,7	19
Z05	11	3	11,85	8
Z06	11	3	11,85	8
Z07	58	16	56,4	38
Z08	11	3	11,85	8
Z09	22	6	22,2	15
Z10	4	1	4,0	3
Z11	44	12	43,1	29
Z12	80	22	78,6	53
Z13	130	36	127,7	86
Z14	26	7	25,5	17
Z15	4	1	4,0	3
Z16	4	1	4,0	3
Z17	15	4	14,9	11
Celkem	687	189	695,75	456

pozn. zastavitelné plochy mají označení Z.

Uvedené potřeby zemního plynu jsou v kapacitních možnostech stávající plynovodní sítě.

F.4.2.5 Zásobování elektrickou energií

Podél východního okraje řešeného území prochází dvojité vedení ZVN 400 kV do transformovny Řeporyje. Vedení je tvořeno větví 413 Prosenice (- Mírovka) – Řeporyje přicházející od jihu a větví 412 Řeporyje – Hradec - západ vedoucí západním směrem. Obě větve se spojují v lokalitě „Na bořích“ poblíž areálu skládky a pokračují severním směrem jako dvojité vedení podél západního okraje zastavěného území Řevnic. Vedení se svým ochranným pásmem se nachází v dostatečné vzdálenosti od zástavby a nezasahuje do zastavitelného území.

Město je zásobováno elektrickou energií z distribuční sítě VN 22 kV prostřednictvím trafostanic 22/0,4 kV. Rozvody 22 kV jsou pouze na okrajích řešeného území tvořeny nadzemními vedeními, v zastavěném území jsou vedeny kabelovými trasami. V řešeném území se nachází 19 stávajících trafostanic, z toho 17 v pravobřežní části města.

KONCEPCE ŘEŠENÍ

Územní plán počítá se zachováním stávající koncepce zásobování elektrickou energií na úrovni sítě VN 22 kV. Pro zásobování vymezených zastavitelných ploch je navržena jedna nová trafostanice TSN1, která je určena pro zásobování ploch Z03 a Z02. Trafostanice bude smyčkově napojena ze stávající kabelové sítě VN 22 kV.

U plochy Z11 prochází stávající nadzemní vedení přes pozemky určené k zástavbě. Na vedení je proto na hranici zástavby navržena trafostanice TSN2 určená k zásobování plochy Z11 elektrickou energií. Z trafostanice TSN2 bude veden kabelový přívod VN 22 kV ke stávající trafostanici v ulici Škroupově. Stávající nadzemní vedení mezi TSN2 a trafostanicí ve Škroupově ulici vedoucí přes vymezené zastavitelné plochy bude v návrhu zrušeno.

U ostatních zastavitelných ploch se stávající trafostanice nacházejí v blízkosti a územní plán počítá se zásobováním ploch prostřednictvím sítě NN s případným zvýšením výkonu ve stávajících trafostanicích.

Balance potřeb elektrické energie v zastavitelných plochách je uvedena v následující tabulce:

Výpočty vycházejí z těchto údajů a předpokladů:

- specifický příkon pro rodinný dům (objekt) : 17 kW
- součinitel soudobosti : 0,4

Balance potřeb elektrické energie dle jednotlivých zastavitelných ploch

Lokalita	Počet		Instalovaný výkon [kW]	Soudobý výkon [kW]
	obyv.	objektů		
Z01	137	38	578	233
Z02	47	13	200	80
Z03	54	15	229	52
Z04	29	8	123	49
Z05	11	3	51	21
Z06	11	3	51	21
Z07	58	16	243	98
Z08	11	3	51	21
Z09	22	6	96	39
Z10	4	1	17	7
Z11	44	12	185	74
Z12	80	22	338	135
Z13	130	36	551	221
Z14	26	7	110	44
Z15	4	1	17	7
Z16	4	1	17	7
Z17	15	4	65	26
Celkem	687	189	27804	1124,5

pozn. zastavitelné plochy mají označení Z.

F.4.2.6 Telekomunikace

Řešeným územím prochází několik tras dálkových telekomunikačních kabelů.

Rozvody místní telefonní sítě jsou v řešeném území provedeny nově převážně zemními telefonními kabely, v okrajových částech místy závěsnými kabely. Napojení přestavbových a zastavitelných ploch bude provedeno kabelovými rozvody napojenými ze stávající místní sítě. Není počítáno s koncepčními změnami stávající telekomunikační sítě.

Přes řešené území neprocházejí žádné významné radioreléové trasy s horizontálními ochrannými pásmy. Vzhledem k situování zástavby v říčním údolí není počítáno s kolizí zástavby ani u možných budoucích radioreléových tras.

F.4.3 Občanské vybavení

V územním plánu je navrženo rozprostření občanského vybavení téměř v celém zastavitelném území města. Plochy s rozdílným způsobem využití mají nastaveny rozdílné definice a přípustnost občanské vybavenosti od centra k okrajům města. Například v centru je žádoucí, aby se namísto "obchodních středisek" vytvářely ulice s obchodními parterly po stranách, nad kterými se objeví další "funkce", jako je bydlení, služby a administrativa. Možnost pro vznik nových ploch občanské vybavenosti je otevřena například v nových zastavitelných plochách Pod Vrážkou. V zastavitelné ploše Z11 je vymezena plocha pro občanskou vybavenost. Zároveň byla pro občanskou vybavenost vymezena plocha v lokalitě bývalého areálu Eurovie, OV2 Za Nádražím.

Pro stávající školy je vymezena samostatná plocha občanského vybavení. Stávající vymezení ploch pro školu je rozšířeno o další pozemky v návaznosti základní školy. Tyto plochy mají sloužit jako rezerva pro budoucí možné rozšíření školy (např. tělocvična).

V mezidobí od zadání územního plánu došlo k výraznému navýšení kapacity základní školy (670 dětí – k lednu 2021), je realizována výstavba nového venkovního sportoviště v areálu školy a výstavba nové sportovní haly na pozemku sousedícím s areálem základní školy. Je zpracován a povolen projekt na rozšíření kapacity mateřské školy o 40 dětí. Základní škola je také spádová pro obce Zadní Třeboň, Hlásná Třeboň a Karlštejn. Pro její udržení do budoucna je třeba prověřit další rozvoj kapacit s ohledem na rozvoj těchto sídel. Tlak v území bude v budoucnu snížen rovněž výstavbou nové školy v sousední obci Lety.

Pokud by vyvstala další potřeba pro rozšíření ploch školství, počítá územní plán s možností jejich umístění nejen v rámci smíšených ploch, ale i v plochách pro bydlení. Stejně tak to platí i pro další účely užívání, které jsou doprovázeny podrobnou specifikací u jednotlivých ploch.

Z hlediska územního rozvoje je žádoucí, aby se v přiměřené míře mísilo bydlení s pracovními příležitostmi. Pro životaschopnost čtvrtí, které jsou v drtivé míře tvořeny právě a jen rodinnými domy, je dobré, když se v některých z nich usadí například lékař, opravná obuv, malé kanceláře a další způsoby využití, které jsou s bydlením slučitelné a které jej vhodně doplňují. Pokud by se někdo rozhodl například proměnit vilku na mateřskou školku tak je to dobře a územní plán by tomu neměl rozhodně nijak bránit. Jelikož řada aktivit občanské vybavenosti je v soukromých rukou a dávno již není předmětem centrálního plánování státu, tak by územní plán měl umožnit její umístění v rámci ploch bydlení. Každá plocha je v územním plánu popsána tak, aby se stanovila míra omezení a nedocházelo k nadměrné zátěži vůči ostatním stavbám pro bydlení. Vznikne-li vedle domu pro bydlení malá pekárna, mohou lidé z okolí využít nákupu čerstvého pečiva v pěší vzdálenosti, aniž by museli sedat do auta a cestovat do kilometry vzdálených supermarketů pro pečivo ze zmrazených polotovarů. Velká pekárna, která by byla zásobena denně kamiony, je však již nepřijatelná. Omezení je stanoveno podle různých ploch a lokálního významu maximální hrubou podlažní plochou, zastavitelností, koeficientem zeleně a dalšími parametry, které spolehlivě nedovolí výstavbu nadměrných staveb, které by nepřiměřeně omezovaly své okolí.

F.4.4 Veřejná prostranství

Územní plán v zastavěném území a zastavitelných plochách vymezuje plochy uličních prostranství jako plochu s rozdílným způsobem využití, do které jsou zahrnuty všechny ulice, náměstí a další veřejně přístupné plochy. Síť veřejných prostranství tvoří základní kostru pro pohyb ve městě a základ identity města. Z hlediska urbanismu se jedná o jeden z nejdůležitějších prvků tvorby města vůbec. Stávající síť veřejných prostranství je územním plánem polohově určena a doplněna o nová propojení. Podrobnější odůvodnění je uvedeno u VPS a VPO.

F.5 Příroda a krajina, životní prostředí

F.5.1 Ochrana přírody

ZVLÁŠTĚ CHRÁNĚNÁ ÚZEMÍ

V území se nenachází žádné zvláště chráněné území.

VÝZNAMNÉ KRAJINNÉ PRVKY

V území se nenacházejí žádné registrované VKP. Územní plán přejímá VKP vymezené pro území k.ú. Řevnice z Generelu ÚSES okresu Praha-západ z května 2000:

Ozn.	Název	Charakteristika
VKP 149	V Tůních	Tůně a mokřad slepého ramene řeky, vlhká louka, olšina při okraji Řevnic
VKP 150	Nezabudice	Svažité pole a louky s křovinatými mezemi, pod svahem úzká niva Moklického potoka s břehovými porosty
VKP 151	U Nezabudického potoka	Dubobukové porosty v členitém terénu ve vrcholové partii Brdských lesů nad údolím Moklického potoka
VKP 152	Babka v Řevnických lesích	Vrchol hřebenu Brdských lesů Babka (505,5 m n. m.) se skalními výstupy, skeletová dubová bučina, lipová javořina
VKP 153	Strážný vrch	Vrchol hřebenu Brdských lesů Strážný vrch, acidofilní dubová bučina na svazích a vrcholu
VKP 154	Kamenná	Porost na příkrém západním svahu potoku Kejná, v jižní části ve stadiu obnovy, severní část přírodě blízké poměry
VKP 155	Kejná	Úzký porost na západním příkrém svahu potoku Kejná, v severní části započata obnova několika náseky

Zdroj: Generel ÚSES okresu Praha-západ, květen 2000

Podle § 3 zák. 114/92 jsou významnými prvky všechny lesy, rašeliniště, vodní toky, rybníky, jezera a údolní nivy. Dle ustanovení zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny v platném znění, § 4 odst. 2, „Významné krajinné prvky jsou chráněny před poškozováním a ničením. Využívají se pouze tak, aby nebyla narušena jejich obnova a nedošlo k ohrožení nebo oslabení jejich stabilizační funkce. K zásahům, které by mohly vést k poškození nebo zničení významného krajinného prvku nebo ohrožení či oslabení jeho ekologicko-stabilizační funkce, si musí ten, kdo takové zásahy zamýšlí, opatřit závazné stanovisko orgánu ochrany přírody.“

F.5.2 Památné stromy

Podle evidence památných stromů Ústředního seznamu ochrany přírody se v řešeném území k.ú. Řevnice nacházejí tyto památné stromy:

č.	Kód	název	Vědecký název	Typ objektu	umístění - č. parc.
1	103566	Dub na Závěrci	Quercus robur L. (dub letní)	jednotlivý strom	3576/10
2	103567	Dub V Selci	Quercus robur L. (dub letní)	jednotlivý strom	3681/3

Zdroj: AOPK ČR – památné stromy

F.5.3 Území NATURA 2000, EECONET

Natura 2000 se v řešeném území nevyskytuje.

Územní plán Řevnice – Odůvodnění

F.5.4 Území systém ekologické stability (ÚSES)

Hlavním cílem vytváření územních systémů ekologické stability krajiny je trvalé zajištění biodiverzity, biologické rozmanitosti, která je definována jako variabilita všech žijících organismů a jejich společenstev a zahrnuje rozmanitost v rámci druhů, mezi druhy a rozmanitost ekosystémů.

Určitou představu o zastoupení přírodních prvků na území obce Řevnice poskytuje koeficient ekologické stability Kes tj. podíl výměry ploch relativně stabilních ku výměře ploch relativně nestabilních (Míchal 1985)

Koeficient ekologické stability Kes v zájmovém území je 2,45

Klasifikace koeficientů Kes (Lipský, 1999):

$Kes < 0.10$: území s maximálním narušením přírodních struktur, základní ekologické funkce musí být intenzivně a trvale nahrazovány technickými zásahy

$0.10 < Kes < 0.30$: území nadprůměrně využívané, se zřetelným narušením přírodních struktur, základní ekologické funkce musí být soustavně nahrazovány technickými zásahy

$0.30 < Kes < 1.00$: území intenzivně využívané, zejména zemědělskou výrobou, oslabení autoregulačních pochodů v agroekosystémech způsobuje jejich značnou ekologickou labilitu a vyžaduje vysoké vklady dodatkové energie

$1.00 < Kes < 3.00$: vcelku vyvážená krajina, v níž jsou technické objekty relativně v souladu s dochovanými přírodními strukturami, důsledkem je i nižší potřeba energomateriálových vkladů

$Kes > 3.00$: stabilní krajina s převahou přírodních a přírodě blízkých struktur

Z výše uvedeného vyplývá, že na území obce Řevnice se jedná o vcelku vyváženou krajinu, v níž jsou technické objekty relativně v souladu s dochovanými přírodními strukturami.

Podstatou územních systémů ekologické stability je vymezení sítě přírodě blízkých ploch v minimálním územním rozsahu, který už nelze dále snižovat bez ohrožení ekologické stability a biologické rozmanitosti území. Je však zřejmé, že vymezení, ochrana a případné doplňování chybějících částí této sítě je pouze jedním z kroků k trvale udržitelnému využívání krajinného prostoru, protože existence takovéto struktury v území nemůže ekologickou stabilitu ani biodiverzitu zajistit sama o sobě; je pouze jednou z nutných podmínek pro její zajištění.

Zákon č. 460/2004 Sb., o ochraně přírody a krajiny, územní systém ekologické stability definuje jako vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu. Vymezení a hodnocení ÚSES patří podle tohoto zákona mezi základní povinnosti při obecné ochraně přírody a provádí ho orgány územního plánování a ochrany přírody ve spolupráci s orgány vodohospodářskými, ochrany zemědělského půdního fondu a státní správy lesního hospodářství. Ochrana systému ekologické stability je povinností všech vlastníků a nájemců pozemků tvořících jeho základ, jeho vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát.

Z hlediska územního plánování představují ÚSES jeden z limitů využití území (§2 stavebního zákona), který je třeba při řešení územního plánu respektovat jako jeden z „předpokladů zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území“.

Zpracování Plánu SES vycházelo z metodiky MŽP ČR "Rukověť projektanta místního územního systému ekologické stability - metodika pro zpracování dokumentace", Jiří Löw a spolupracovníci a z metodiky Ministerstva pro místní rozvoj a Ústavu územního rozvoje Brno "Metodika zpracování ÚSES do územních plánů obcí, Návod na užívání ÚTP regionálních a nadregionálních ÚSES ČR" a z učebnice „Metodické postupy projektování lokálního ÚSES“ Petr Maděra, Eliška Zimová (eds.), Ústav lesnické botaniky, dendrologie a typologie LDF MZLU v Brně a Löw a spol., Brno

Jako podklady pro zpracování plánu ÚSES byly použity údaje z ÚAP, ZÚR Středočeského kraje.

Prvky ÚSES jsou lokalizovány v souladu s ÚAP a ZÚR. Některé prvky ÚSES jsou upraveny se snahou o bezkolizní průběh s nadějí na plnou funkčnost v budoucnosti. Prvky ÚSES jsou řešeny tak, aby byla pokud možno zajištěna návaznost na prvky ÚSES na sousedních územích.

Vzhledem k tomu, že v souladu s metodikou byly vloženy do os nadregionálního biokoridoru lokální biocentra, přibýly nové prvky lokálního ÚSES v území. Z tohoto důvodu bylo v návrhu územního plánu pozměněno označení (číslování prvků). Před původní, případně nová čísla biocenter byla připsána písmena RV jako zkratka území obce.

Při realizaci lokálního SES bude nutné brát v úvahu současný stav krajiny a časové parametry vzhledem k cílovému stavu SES. Prvky SES je vhodné budovat postupně za pomoci přirozené sukcese. Uměle není možné přirozený porost vytvořit. Na základě empirických poznatků jsou potřebná tato časová rozpětí pro regeneraci narušených nebo vznik nových typů ekosystémů.

- 1 - 4 roky - společenstva jednoletých plevelů a jejich fauna
- 8 - 15 let - vegetace eutrofních stojatých vod
- 10 - 15 let - vegetace mezí a větrolamů bez specializovaných druhů

desetiletí - xerothermní nebo hydrofilní nelesní společenstva a to často jen s neúplnou druhovou garniturou

staletí - vznik vyspělých karbonátových profilů v půdě, vznik lesní geobiocenózy včetně specializovaných lesních druhů vyšších rostlin

tisíciletí - vznik vyspělých humusových profilů vývojově zralých půd reprodukce zaniklého klimaxového společenstva s druhově nasycenými společenstvy v dané krajině

Předkládaný plán místního územního systému ekologické stability je dalším krokem, který směřuje k aktivnímu přístupu při zabezpečování ekologické stability krajiny. Vymezení ÚSES dává pouze předpoklad k vymezení biocentra a biokoridorů (stabilních ploch), které by měly být základem pro rozvíjení ostatních nutných prvků zvyšujících odolnost krajiny k antropickým tlakům. Dalšími nutnými předpoklady k větší stabilitě krajiny jsou ekologičtější způsoby hospodaření jak v lese, tak i na zemědělské půdě, zajištění čistoty ovzduší, vod atd.

TABULKOVÁ ČÁST

V tabulkové části jsou popsány prvky ÚSES (biocentra a biokoridory) v řešeném území.

Přehled biocenter

číslo název	k.ú. stav	STG fyziotyp	výměra [ha]	popis	návrh opatření
Lokální biocentra					
RV 100 Ostrovky	Řevnice, Lety částečně funkční	2AB,B,BD5,5a VO, LO (RU)	10,8 na řešeném území	Vodní tok Berounky s ostrovy a břehovými porosty.	Doplnit břehové porosty VR, OL.
RV 106 V Tůních	Řevnice Lety funkční	2BC4-5, 2B,BD3 VO, MT, LO	6,7 na řešeném území	Tůň a mokřad slepého ramene řeky.	Ochrana, kosení luk, sečení rákosu, prohloubení tůň, vyčištění koryta potoka z Kejné.
RV 107 Červená rokle	Řevnice funkční	2B3, 2BC3 AD, DH, KR (RU)	3,6	Erozní rokle a z části ruderalizovaná plocha bývalé skládky	Podpora přirozené druhové skladby v porostech: DB, DBZ, BK, LP, JV, HB.
RV 108 Pod hájenkou	Řevnice funkční	2B3, 2BC3, 3BC5 VO, LO, MT, AD/DH	5,1	Louka, drobný vodní tok a lesní porosty SLT: 2D a 3L	Extenzivní obhospodařování luk, v lesních porostech podpora přirozené druhové skladby: SLT 2D: (DB, DBZ) 6, BK 1, LP 1, JV 1, HB 1, JL; SLT 3L: JS 3-4, OL 6-7, JV, KL
RV 109 Štokova rokle	Řevnice funkční	2AB3, 3BC3 DH, BU	7	Smíšený lesní porost SLT: 2K a 3D	Podpora přirozené druhové skladby: SLT 2K: (DBZ, DB) 3-7, BK 3-4, LP +2, BR, JD; SLT 3D: BK 4-6, (DB, DBZ) 2-3, HB 1-2, LP +2, JD +2, JL, JV, KL.
RV 110 Babka v Řevnických lesích	Řevnice funkční	3A1, 3AB3, 3BC3, 3C3 BO, BU, SU	7	Smíšený lesní porost SLT: OZ, 3N, 3D, 3A, 3J	Podpora přirozené druhové skladby: SLT OZ: BO 9, BR 1, DBZ, BK; SLT 3N: BK 5-6, (DBZ, DB) 2-3, JD 1-2, LP +1; SLT 3D: BK 4-6, (DB, DBZ) 2-3, HB 1-2, LP +2, JD +2, JL, JV, KL; SLT 3A: BK 4-5, (DBZ, DB) 1-2, LP 1-2, JLH 1-2, HB 1, JV 1-2, KL +1; SLT 3J: BK 1-4, LP 1-3, JV 2-3, JD 1-3, JL +1, DB +2, HB +3, BRK, TR, TS +2

číslo název	k.ú. stav	STG fyziotyp	výměra [ha]	popis	návrh opatření
RV 111 Strážný vrch	Řevnice funkční	3A3, 3AB3, 3AB4 BU	16,8	Smíšený lesní porost SLT: 3K, 3N, 3I, 3P	Podpora přirozené druhové skladby: SLT 3K: BK 6, DBZ 3-4, JD +-1, BR, BO; SLT 3N: BK 5-6, (DBZ, DB) 2-3, JD 1-2, LP +-1; SLT 3I: BK 3-6, (DB,DBZ) 3, JD 1-3, LP +-1; SLT 3P: DB 4-5, BK 1, JD 3
RV 112	Řevnice funkční	3A3, 3C3 BU, SU	9,1	Smíšený lesní porost SLT: 3K, 3J	Podpora přirozené druhové skladby: SLT 3K: BK 6, DBZ 3-4, JD +-1, BR, BO; SLT 3J: BK 1-4, LP 1-3, JV 2-3, JD 1-3, JL +-1, DB +-2, HB +-3, BRK, TR, TS +-2
RV 113	Řevnice funkční	3A3 BU	4,7	Smíšený lesní porost SLT: 3K	Podpora přirozené druhové skladby: SLT 3K: BK 6, DBZ 3-4, JD +-1, BR, BO.
RV 114	Řevnice funkční	3A3, 3AB3 BU	6,5	Smíšený lesní porost SLT: 3K, 3N	Podpora přirozené druhové skladby: SLT 3K: BK 6, DBZ 3-4, JD +-1, BR, BO; SLT 3N: BK 5-6, (DBZ, DB) 2-3, JD 1-2, LP +-1
RV 115	Řevnice funkční	2AB3, 3A3, 3AB3 BU	7,2	Smíšený lesní porost SLT: 2K, 3K, 3N	Podpora přirozené druhové skladby: SLT 2K: (DBZ, DB) 3-7, BK 3-4, LP +-2, BR, JD; SLT 3K: BK 6, DBZ 3-4, JD +-1, BR, BO; SLT 3N: BK 5-6, (DBZ, DB) 2-3, JD 1-2, LP +-1
RV 116	Řevnice funkční	3A3 BU	3,2	Smíšený lesní porost SLT: 3K	Podpora přirozené druhové skladby: SLT 3K: BK 6, DBZ 3-4, JD +-1, BR, BO.
RV 117	Řevnice funkční	3A3, 3AB3 BU	7,4	Smíšený lesní porost SLT: 3K, 3N	Podpora přirozené druhové skladby: SLT 3K: BK 6, DBZ 3-4, JD +-1, BR, BO; SLT 3N: BK 5-6, (DBZ, DB) 2-3, JD 1-2, LP +-1
RV 118	Řevnice funkční	3A1, 3AB3, 3BC3, 3C3 DH, BU, KU	7	Smíšený lesní porost SLT: 2S, 3K, 3A, 3J, 3U, 3O.	Podpora přirozené druhové skladby: SLT 2S: (DBZ,DB) 4-6, BK 3-6, HB +-1, JD; SLT 3K: BK 6, DBZ 3-4, JD +-1, BR, BO; SLT 3A: BK 4-5, (DBZ, DB) 1-2, LP 1-2, JLH 1-2, HB 1, JV 1-2, KL +-1; SLT 3J: BK 1-4, LP 1-3, JV 2-3, JD 1-3, JL +-1, DB +-2, HB +-3, BRK, TR, TS +-2; SLT 3U: JS 3-4, BK 1-3, JD 2, (JV, KL) JL, JLV, OL; SLT 3O: DB 3-4, JD 2-4, BK +-1, LP +-1, HB +-1

Přehled biokoridorů

číslo název	k.ú. stav	fyziotyp	délka	Návrh opatření
Nadregionální biokoridor				
K 56 Karlštejn, Koda – K 59 osa vodní	Řevnice (v řešeném území) NRBK funkční, (v řešeném území)	VO/LO, MT/RU	700 m, max.,	Vykližení a uvolnění inundačního území, extenzivní obhospodařování luk, Doplnit břehové porosty (DBL, OL, JS, JL, VR),
K 56 Karlštejn, Koda – K 59 osa mezofilní	Řevnice (v řešeném území) NRBK funkční, (v řešeném území)	AD/DH/BU, KU/AD, SU, SP	700 m, max.,	Posílení přirozené skladby na úkor jehličnanů, nepoužívat holosečné způsoby hospodaření
K 56 Karlštejn, Koda – K 59 osa mezofilní	Řevnice (v řešeném území) NRBK funkční, (v řešeném území)	AD/DH/BU, KU/AD	700 m, max.,	Posílení přirozené skladby na úkor jehličnanů, nepoužívat holosečné způsoby hospodaření
Lokální biokoridory				
RV107-ZT	Řevnice, Zadní Třeboň na řešeném území část funkční, část nefunkční	SE, DH	664 m (v řešeném území)	Ornou půdu převést na TTP, postupně založit dřevinné porosty s přirozenou druhovou skladbou: DBZ, DB, BK, LP, BR
RV107-RV108	Řevnice část funkční, část nefunkční	MT, KR	450 m	Ornou půdu převést na TTP, postupně založit dřevinné porosty s přirozenou druhovou skladbou: DBZ, DB, BK, LP, BR
RV108-K56	Řevnice část funkční, část nefunkční	VO, LO, MT, KU	1 370 m	Revitalizace vodního toku, podpora přirozené druhové skladby v porostech.
RV108-RV109	Řevnice funkční	AD, DH, SU, VO, LO	1 060 m	Při obnově podporovat přirozenou druhovou skladbu.
RV108-RV115	Řevnice funkční	VO, LO, DH, AD	635 m	Extenzivní obhospodařování luk, doplnit břehové porosty, v lesních porostech pěstebními zásahy podpora přirozené druhové skladby.
RV109-K56	Řevnice funkční	AD, BU, SU	500 m	Pěstebními zásahy podpora přirozené druhové skladby.
RV106-1412	Řevnice funkční	KR, DH	229 m	Podpora přirozené druhové skladby v porostech.

F.5.5 Územní studie krajiny

Na území ORP Černošice je vydána "Územní studie krajiny správního obvodu ORP Černošice", která byla schválena 9.12.2019. Jejím cílem je maximálně vytěžit stávající a již existující pozitiva krajiny, důsledně je chránit a dále rozvíjet.

Pro město Řevnice stanovuje územní studie krajiny následující úkoly:

- *zpřesnit hranice RNBK a zpřesnit vymezení RBC V Nákli (Lety, Řevnice), Nadregionální biokoridor K 56 Karlštejn, Koda je územním plánem zpřesněn. Regionální biocentrum V Nákli (značen územní studií krajiny jako RC14) leží v katastru obce Lety. Řešení systémů ÚSES je s územním plánem Lety koordinován.*
- *ochrana soutěsky Babského a Moklického potoka včetně skalního hřebene a vrcholu Babky u Řevnic (významná část lesa, RBC), Soutěska je územním plánem chráněna. Je vymezeno a podrobně definováno několik lokálních biocentrem (RV108-118), které okolí potoků chrání .*
- *řešit systém přehrázek v roklicích a zasakování srážkových vod na svazích Brd a Hřebenů, zejména pak nad zastavěnými územími Řevnic a Dobřichovic a Mníšku pod Brdy, Splněno viz textová část ÚP, kapitola E.3 Protierozní opatření a ochrana před povodněmi a K.3 Regulační plány*
- *pořídít a následně implementovat územní studii „ÚS 05 Územní studie koordinace aktivit, osídlení a volné krajiny v sídelním koridoru Praha – Černošice – Všenory – Dobřichovice/Lety – Řevnice“ a „ÚS 06 Územní studie Příměstský park údolí Berounky“.* Územní studie krajiny přebírala prvky ÚSES z Územního plánu Řevnice (ve stupni dokumentace pro veřejné projednání, které nebyly v dalších stupních projednávání měněny).

Územní studie dále stanovuje požadavky na stavební rozvoj s ohledem na vodní režim:

- *nová výstavba je umožněna pouze za podmínky zasakování veškerých srážkových vod na pozemku,*
 - *vyloučit územní expanzi na pravém břehu Berounky západním směrem,*
 - *v pravobřežní části mimo nivu Berounky přeměnit stávající zástavby (zadržování dešťové vody, zasakování na místě)*
- Splněno viz textová část ÚP kapitola E.3 Protierozní opatření a ochrana před povodněmi, F. Využití ploch a K.3 Regulační plány

G. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

CELKOVÉ BILANCE PLOCH

Zastavěné území obce	211,23 ha	<i>za zastavěné území se považuje současné zastavěné území obce, tzn. území, kde již stojí stavby včetně přilehlých pozemků pod společným oplocením (definice zastavěného území - §2 zákona č. 183/2006)</i>
volné stavební pozemky uvnitř zastavěného území	4,20 ha	<i>dosud nezastavěné pozemky uvnitř zastavěného území (např. proluky)</i>
Zastavitelné plochy	23,78 ha	
Zastavitelné území obce	235,01 ha	<i>je tvořeno zastavěným územím a zastavitelnými plochami, tj. všemi plochami, které jsou nově navrženy k zástavbě (pozn. část zastavěného území je vymezena jako nezastavitelná (12,82 ha)</i>

VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ:

V územním plánu není navrženo významnější zahušťování residenčních čtvrtí. K intenzivnější výstavbě jsou navrženy lokality v centru města a při důležitých veřejných prostranstvích. V těchto lokalitách by měly přibývat především obchody, služby a s nimi pracovní příležitosti. Významný nárůst počtu trvale bydlících obyvatel se tedy v zastavěném území nepředpokládá.

PŘEDPOKLÁDANÝ POČET OBYVATEL

Od roku 2010 do roku 2017 došlo k nárůstu počtu obyvatel z 3082 na 3506, tedy tempem cca 400 obyvatel za 8 let. Pokud bychom uvažovali v udržení nastaveného trendu i s ohledem na přítomnost v zázemí hlavního města Prahy, je reálné, že za přibližně 20 – 25 let vzroste počet obyvatel max. o 1000. Zastavitelné plochy předpokládají s nárůstem o 759 obyvatel, tedy tempem přibližně 30-35 obyvatel za rok.

2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
3082	3127	3185	3306	3338	3366	3432	3506

Zastavitelné plochy vymezené platným územním plánem z roku 1999 dosud nebyly vyčerpány. Tento územní plán vznikl v době, kdy byl trend rozšiřovat obce do krajiny a vytvářet velká rozvojová území pro rodinné domy. V dnešní době je tlak na trvale udržitelný rozvoj, nerozšiřovat sídlo na úkor krajiny a trvale udržitelně zahušťovat sídlo zevnitř. V návrhu územního plánu jsou některé zastavitelné plochy redukovány. Rozšiřování zastavitelného území je velmi nákladné pro obec, především údržba veřejných prostranství a výstavba nových inženýrských sítí. Obecně je potřeba nejdříve zkvalitňovat veřejná prostranství v již zastavěném území a řešit zde likvidaci srážkových vod vhodným doplněním sítě odvodňovacích příkopů a dešťové kanalizace, než expandovat do krajiny.

V návrhu územního plánu je pro rozvojové plochy navržena etapizace. Tak bude zajištěno postupné naplňování a město se lépe dokáže vyrovnat s přírůstkem obyvatelstva. Pro pozvolný rozvoj města a uspokojení poptávky je v současné době je dostačující naplnění rezerv města a I. etapy výstavby.

Výpočet přírůstku obyvatel – postup:

- a) velikost stavebních pozemků vznikne, když se z velikosti zastavitelné plochy odečtou navržená veřejná prostranství
- b) u zastavitelných ploch je stanovena min. velikost pozemku plocha stavebních pozemků / min. velikost pozemku = počet stavebních pozemků
- c) průměrný počet obyvatel v domácnosti ve Středočeském kraji je dle ČSÚ 2,4 (počet stavebních pozemků x počet obyvatel v domácnosti) x koeficient počtu bytových jednotek na dům = **počet obyvatel**
- d) koeficient počtu bytů na dům je dle kvalifikovaného odhadu 1,5

název	využití	velikost zastavitelné plochy (m2)	stavební pozemky (m2)*	navržená min. velikost pozemku	počet stavebních parcel	počet obyvatel (velikost domácnosti 2,4 x 1,5)
etapa 1						
Z01 Pod Lesem	B2	42800	38280	1000	38	137
Z02 Vrážka I.	B7	12400	10880	800	13	47
Z04 V tůních	B3	7290	6626	800	8	29
Z05 Na Jamách I.	B3	2770	2770	800	3	11
V tůních						
Z06 (u mokřadů)	B3	3000	2800	800	3	11
Z07 Za vodou	B4	24880	13307	800	16	58
Z08 V Úvoze	B1	3700	3110	1000	3	11
Z09 Zadní Třebaň	UK	10330	9525	1500	6	22
Z10 Na Vyhlídce	B1	2060	1460	1000	1	4
Z14 U Černé skály I.	B4	6730	5650	800	7	26
Z15 U Černé skály II.	ZU	2315	2315	2000	1	4
Z16 Pod Lesem II.	UK	850	1770	1500	1	4
Z17 Pod Lesem III.	UK	6640	6640	1500	4	15
celkem					104	379
etapa 2						
Z03 Vrážka II.	B10	19370	15770	1000	15	54
Z11 Pod Vrážkou I.	B10	18130	12350	1000	12	44
celkem					27	98
etapa 3						
Z12 Vrážka III.	B10	25550	22680	1000	22	80
Z13 Pod Vrážkou II.	B10	50050	36157	1000	36	130
celkem					58	210
vnitřní rezervy						
plocha	4,2 ha					
kvalifikovaný odhad hustoty	17 os/ha					
celkem	72					

Výhledový nárůst obyvatelstva v závislosti na etapizaci výstavby

	přírůstek		konečný počet obyvatel [1]
současnost	-		3570
etapa I	379	451	4018
rezervy	72		
etapa II	98	98	4116
etapa III	210		4326
přírůstek celkem	759		

Tab. 1. Předpokládaný počet obyvatel v jednotlivých etapách výstavby.

[1] Zdroj: © Český statistický úřad, Veřejná databáze, <http://vdb.czso.cz/>, vygenerováno 1.1. 2020

H. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Město Řevnice se nachází ve Středočeském kraji, v okrese Praha-západ, přibližně 25 km jihozápadně od centra Prahy. Leží v urbanizovaném údolí Berounky spolu s Černošicemi, Všenory, Lety, Dobřichovicemi, Hlásnou Třebaní a Zadní Třebaní, celé údolí je s Prahou spojeno železniční tratí.



Obr. 28 Údolí Berounky je silně urbanizované. Jednotlivá sídla tvoří v podstatě souvislou aglomeraci, která je železnici spojena s Prahou.

Řevnice jsou součástí správního obvodu obce s rozšířenou působností (ORP) Černošice. ORP Černošice má velmi těsné dopravní, hospodářské a společenské vazby na hl. město Prahu a je specifické tím, že na svém území nemá významnější spádové sídlo. Řevnice jsou tak víceméně autonomním celkem s odpovídající vybaveností, spádujícím přímo do Prahy.

Praha uspokojuje požadavky na pracovní místa a disponuje také kompletním spektrem občanské vybavenosti. Řevnice naproti tomu představují místo trvalého bydlení v těsné blízkosti Prahy a také místo rekreace se zázemím pro pěší a cyklistickou turistiku. Obousměrné intenzivní vazby mezi Řevnicemi a Prahou vyplývají z dobré dopravní dostupnosti a z atraktivního přírodního okolí Řevnic.

I. Vyhodnocení splnění požadavků zadání

Výchozím podkladem pro zpracování územního plánu je Zadání územního plánu Řevnice, schválené zastupitelstvem města Řevnice dne 15. 9. 2014.⁴

I.1 Požadavky na urbanistickou koncepci

I.1.1 Upřesnění požadavků z PÚR a ZÚR

Návrh územního plánu bude respektovat zejména 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 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, nemovitě 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*

Tyto požadavky byly promítnuty do řešení územního plánu. V územním plánu jsou redukovány zastavitelné plochy oproti současnému územnímu plánu, což je v souladu s požadavky PÚR a ZÚR na hospodárné využití zastavěného území, zajištění ochrany nezastavěného území a také v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

I.1.2 Upřesnění požadavků z ÚAP

- *Požadavek na odstranění nebo omezení urbanistické závady **srůstání s obcí Lety a Zadní Třebaně**.*

Na východní straně území směrem k Zadní Třebani jsou redukovány zastavitelné plochy vymezené předchozím územním plánem, vzniká tak nezastavitelný pás mezi obcemi, který je podpořen zeleným klínem mezi zastavitelnou plochou Vrážka a lokalitou Na Promenádě.

⁴ V kapitole Odůvodnění B. Vyhodnocení splnění požadavků zadání je zadání citováno kurzívou.

Na levém břehu směrem k obci Lety je vymezeno nezastavěné území s přírodním charakterem podél Berounky a v lokalitě bývalé pískovny je rovněž vymezeno nezastavěné území včetně nové vodní plochy, které přispívají k zamezení srůstání obcí.

1.1.3 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).*

Současný územní plán má mnoho rozvojových ploch, které za doby jeho platnosti nebyly ani zdaleka naplněny. Předchozí územní plán vznikl v době, kdy byl trend rozšiřovat obce do krajiny a vytvářet velká rozvojová území pro rodinné domy. V dnešní době poptávka po takovém typu bydlení klesá, tendence je navracet se do centra města, kde má člověk k dispozici veškeré služby a není odkázán na automobil. V návrhu územního plánu jsou zastavitelné plochy redukovány. Rozšiřování zastavitelného území je velmi nákladné pro obec, především údržba veřejných prostranství a výstavba nových inženýrských sítí. Nejdříve je potřeba doplňovat prázdné pozemky v již zastavěném území a tím zkvalitňovat veřejná prostranství.

Zredukovány byly plochy, které jsou svým umístěním pro zástavbu problematické. Důvodem pro vypuštění ze zastavitelných ploch je například, pokud se pozemky nacházejí v záplavovém území, skladebných prvků ÚSES a ochranných pásmech dopravních a technických infrastruktur. Dalším klíčem bylo naplnění základních koncepčních myšlenek územního plánu, a to snížení rizika srůstání obcí a ochrana volné krajiny a lesa. V neposlední řadě je nutné uvažovat i s neaktivitou vlastníka pozemku získat územní rozhodnutí.

- *Prověřit potřebu **etapizace rozvoje území** tak, aby nedocházelo k roztržštěné 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).*

V územním plánu je navržena etapizace zastavitelných ploch. Díky ní bude zajištěno postupné naplňování a město se tak lépe dokáže vyrovnat s přírůstkem obyvatelstva. V první etapě budou zastavěny menší zastavitelné plochy, které dotvářejí logickou hranici sídla a dále v lokalitě Pod Lesem, kde se zastavitelné plochy z původní ÚPD již začaly naplňovat. K zástavbě v další etapě je navržena na stávající zástavbu navazující část oblasti Vrážka a Pod Vrážkou, v poslední etapě pak zbývající část lokalit Vrážka a Pod Vrážkou. Přesnější řešení dopravní a technické infrastruktury a podobu veřejných prostranství zastavitelných ploch Vrážka a Pod Vrážkou stanoví regulační plán z podnětu RP1. Potřeba regulativů, které zajistí postupné a koordinované naplňování zastavitelných ploch, byla vznesena prostřednictvím námitek a připomínek v průběhu projednávání územního plánu.

- **Zamezit srůstání sídel**, zejména v souvislosti s výstavbou v rozvojové lokalitě Na Vrážce (západní okraj města).

V lokalitě Vrážka byla hranice zastavitelného území výrazně zúžena směrem do centra města, jsou zde nově vymezeny plochy orné půdy a zeleně, které tvoří bariéru srůstání obou sídel Zadní Třebaně a Řevnic a současně tvoří ochranu této části města před povrchovou vodou. Zúžené zastavitelné plochy v lokalitě Pod Vrážkou II. a Vrážka III. jsou navrženy převážně do 3. etapy zástavby s podmínkou vypracování regulačního plánu. Do druhé etapy byly zařazeny jen ty plochy, které je možné napojit na stávající ulici Škroupova a Na Vrážku, též s podmínkou vypracování regulačního plánu.

- *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.*

Stávající veřejná prostranství ve městě jsou zachována, jsou navržena nová propojení, která zlepšují celkovou prostupnost města jak pro automobily, tak především pro pěší a cyklisty. Centrálními prostory v pravobřežní části Řevnic jsou náměstí Krále Jiřího z Poděbrad, Palackého náměstí, Malé náměstí a prostor okolo „Zámečku“. Pro poslední dva zmiňované je nastíněna možná budoucí podoba. Levobřežní část Řevnic má více přírodní charakter, proto i její veřejné prostory budou mít podobný charakter. U ulice Mořinská jsou navrženy dvě nové parkové plochy, která bude využitelná k rekreaci pro obyvatele. Jedna centrální mezi ulicemi Mořinská a Rovinská, která již dnes slouží díky komunitní aktivitě občanů veřejnému účelu, a druhá v bývalé pískovně, jejíž součástí bude též nová vodní plocha pro retenci povrchové vody.

- 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.

V lokalitě Bory je ponecháno využití pro výrobu a obchod |VO| a nerušivou výrobu a služby |VS|. Podnikatelské aktivity je možné umisťovat i v ploše bývalého areálu Eurovia. V plochách bydlení je umožněno různorodé využití včetně obchodů a nerušících provozoven služeb.

- 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).

Chaty, které se nacházejí v aktivní záplavové zóně, jsou zafixovány ve svém stávajícím rozsahu a nemohou být dále rozšiřovány mimo svou půdorysnou stopu. Do ploch chat, které jsou v záplavové zóně Q₁₀₀, jsou zahrnuty i přiléhající zahrady, ale prostorové regulativy neumožňují jejich přestavbu na trvalé bydlení.

- Prověřit **rozvoj městského centra** do ploch brownfields za nádražím.

Pro území za nádražím bylo pro první veřejné projednání v územním plánu navrženo využití Nové centrum, kde byla umožněna kompaktní zástavba sloužící pro bydlení, občanské a komerční vybavení. Podmínkou pro rozhodování v území bylo navrženo zpracování regulačního plánu, v územním plánu byla vyznačena důležitá propojení a výstavba byla podmíněna budováním protipovodňových opatření. Bylo prověřeno, že lokalita má výborné dopravní spojení do hl. m. Prahy, zároveň je v dobré docházkové vzdálenosti od centra Řevnic. Území má proto velký městotvorný potenciál. V říjnu 2020 však bylo ve městě vyhlášeno místní referendum o tom, zda má či nemá v lokalitě být bytová výstavba. Pro 2. veřejné projednání tak bylo navrženo zachování a převzetí principu regulace z ÚPSÚ.

V říjnu 2021 proběhlo v Řevnicích další místní referendum, které hledalo odpověď na otázku: „*Souhlasíte s tím, aby zastupitelstvo města Řevnice schválilo územní plán v podobě, která v návrhových plochách území bývalé Eurovie v Řevnicích (podle návrhu územního plánu prezentovaného na veřejném projednání v lednu 2018 se jedná o území C3) neumožní výstavbu jakýchkoli bytových domů a/nebo rodinných domů a jako jediné přípustné využití tohoto území se stanoví pouze: stavby občanské vybavenosti, a to zařízení školství a výchovy, zařízení kultury, zařízení tělovýchovy a sportu, veřejná prostranství, zeleň, drobná nerušící výroba a služby, místní komunikace?*“. Výsledek referenda odpovídá na položenou otázku kladně. Návrh územního plánu je proto upraven tak, aby co možná nejdůsledněji respektoval požadavky místního referenda. Zároveň je nutné vzít v potaz přísné požadavky judikatury na ochranu vlastnického práva v rámci územního plánování. Plocha bývalé Eurovie je proto nově zatříděna do plochy občanské vybavení specifické - |OV2| Za Nádražím. Touto plochou je myšlena kombinace komerčního a nekomerčního občanského vybavení s drobnou nerušící výrobou.

Dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využití území jsou plochy občanského vybavení definovány takto: „*Plochy občanského vybavení zahrnují zejména pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva. Dále zahrnují pozemky staveb a zařízení pro obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, služby, vědu a výzkum, lázeňství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství. Plochy občanského vybavení musí být vymezeny v přímé návaznosti na kapacitně dostačující plochy dopravní infrastruktury a být z nich přístupné.*“

Návrh územního plánu pro 3. veřejné projednání proto možné funkční využití plochy stanovuje následujícím výčtem funkcí. Jako hlavní využití je uvedeno: „*Stavby a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport, stravování, služby, vědu a výzkum.*“

Jako přípustné využití je uvedeno: „*Stavby a zařízení pro drobnou nerušící výrobu. Nezbytná související dopravní a technická infrastruktura. Zeleň.*“. Pojmem přípustné využití je myšleno využití pro jiný účel, než je hlavní využití, který však není s hlavním využitím v rozporu a vhodně ho doplňuje. Stavby a zařízení pro drobnou nerušící výrobu umožní postupnou přeměnu bývalého areálu Eurovie a zároveň další rozvoj Řevnic spojený se vznikem nových pracovních příležitostí.

Jako podmíněně-přípustné využití je uvedeno: „*Stavby a zařízení pro stravování, ubytování a obchodní prodej za podmínky, že svou kapacitou budou určeny pouze pro lokální využití (např. aby zde nemohl být umístěn supermarket).*“. Pojmem podmíněně-přípustné využití je myšleno využití, které lze v území v konkrétních případech připustit jen na základě bližšího posouzení urbanistických, hygienických, dopravních, vodo hospodářských, ekologických případně dalších hledisek a podmínek, pro typ plochy s rozdílným

způsobem využití stanovených. Využití, které je pro danou plochu s rozdílným způsobem využití stanovováno jako podmíněně přípustné, nesmí vyloučit (nebo podstatně omezit) její hlavní využití. Přípustnost podmíněně přípustného využití musí být vždy prokázána v územním řízení, v případě, že přípustnost nebude prokázána, je stanovené využití nepřípustné. Výčet podmíněně-přípustného využití plochy OV2 je plně v souladu s obsahem vyhlášky č. 501/2006 Sb., § 6 Plochy občanského vybavení. Územní plán ale dále předepisuje, aby charakter a měřítko záměru odpovídalo lokálnímu využití lokality Za Nádražím.

Jako nepřípustné využití je uvedeno: „*Rodinné a bytové domy, stavby pro rodinnou rekreaci, rozsáhlá výrobní, skladová a dopravní zařízení. Dále všechny stavby, jejichž provoz by narušoval životní prostředí nad přípustnou míru stanovenou hygienickými předpisy. Dále jakékoliv jiné využití než hlavní, přípustné nebo podmíněné.*“. Z čehož jasně vyplývá, že výstavba jakýchkoliv bytových domů a rodinných domů není umožněna. Zároveň není umožněna ani jakákoliv stavba, která by svým charakterem ohrožovala okolní životní prostředí.

- *Provéřit možné využití pozemků v blízkosti dráhy mezi nádražím a Palackého nám. tak, aby byl umožněn vznik smíšeného městského území, při stanovení funkčního využití tohoto území nutno zohlednit OP dráhy.*

Pozemky v blízkosti dráhy jsou zařazeny do plochy C2 Rozšířené centrum.

- *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.*

Plochy DV z předchozího územního plánu v nezastavěném území nad Selcem nejsou zachovány. V lokalitě Bory je navrženo využití pro výrobu a obchod |VO| a nerušivou výrobu a služby |VS|, což odpovídá dřívějšímu regulativu DV. V plochách bydlení je umožněno různorodé využití včetně obchodů a nerušících provozoven služeb. V těchto plochách jsou nepřípustným využitím záměry podléhající posuzování vlivů na životní prostředí.

- *S ohledem na charakter území prověřit v nezastavěném území města vymezení ploch, ve kterých je vyloučeno umísťování 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.“*

Splněno, viz textová část ÚP, kapitola F.2 Plochy v nezastavěném území.

- *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.*

Zastavitelné plochy v lokalitě V Tůních a Za Vodou jsou v územním plánu redukovány oproti stávajícímu územnímu plánu, protože není žádoucí město dále rozšiřovat do krajiny, která je cenná pro rekreaci a retenci. Tůně jsou velmi cenné z hlediska biodiverzity a budou revitalizovány a využívány pro retenci srážkových vod. Rozšiřování zastavitelného území je velmi nákladné pro obec, především údržba veřejných prostranství a výstavba nových inženýrských sítí. Nejdříve je potřeba zkvalitňovat veřejná prostranství v již zastavěném území.

- *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.*

Aktivní zóna povodně na levém břehu Berounky je zařazena do nezastavěného území, které bude mít přírodní charakter. V záplavové zóně Q₁₀₀ jsou stanoveny přísné prostorové regulativy, které omezují vznik nových staveb. V lokalitě V Tůních je redukováno zastavěné území ve stávajícím rozsahu, nové zastavitelné plochy zde nejsou navrženy. V mezidobí od Zadání územního plánu bylo pro lokalitu V Tůních realizováno nová protipovodňová ochrana v tělese podjezdu železniční trati v křížení s Kejským potokem. Mobilní stěna je spolehlivou ochranou, která při rozvodnění Berounky uzavírá vtok vody do lokality V Tůních.

- *Prověřit **zastavování rozvojové lokality Vrážka** s ohledem na problémy s povrchovou vodou z polí.*

V lokalitě Vrážka byla hranice zastavitelného území výrazně zúžena směrem do centra města, jsou zde nově vymezeny plochy orné půdy a zeleně, které tvoří bariéru srůstání obou sídel Zadní Třebaně a Řevnic a současně tvoří ochranu této části města před povrchovou vodou. Pro zastavění lokality Vrážka je nutné nad zastavitelnými plochami vybudovat zelené pásy pro zadržování povrchových vod o šíři 30 metrů. Pro jednotlivé plochy je navržena etapizace, aby byly postupně naplňovány v čase. Podmínkou zástavby je zpracování dohody o parcelaci DP1 a regulačního plánu z podnětu RP1, který má pomoci vyřešit komplikovanou situaci s odvodem srážkových vod z lokality.

Regulační plán Pod Vrážkou – zastavitelná plocha Z11 a Z13, Vrážka II. – zastavitelná plocha Z03 a Z12 (RP1) bude klást důraz na podobu veřejných prostranství a řešení technické infrastruktury, především likvidaci a odvádění dešťových vod. Regulační plán, spolu s etapizací, je důležitým nástrojem pro koordinaci rozvoje těchto, na území města, rozsáhlejších rozvojových ploch. A to tak, aby docházelo k postupnému zatěžování veřejné infrastruktury. Úkolem regulačního plánu je stanovit přesnou podobu kvalitních veřejných prostranství a vyspecifikovat konkrétní řešení technické infrastruktury a její napojení na stávající. RP1 zároveň stanoví konkrétní způsob řešení odvodu a povrchových vod v kontextu etapizace.

RP1 bude, vzhledem k značnému rozsahu a komplikovanosti území, vydán do 5 let od vydání územního plánu města.

- *Prověřit možnosti **zastavování lokality Pod Lesem** s ohledem na výskyt pramenů.*

Zastavitelné plochy Pod Lesem jsou ponechány ve stávajícím rozsahu. Pro část plochy platí nutnost pořízení územní studie ÚS3. V návrhu územního plánu jsou zaznačena koryta v ulicích, které vodu odvedou.

- *Prověřit možnost rozvoje veřejné vybavenosti v prostoru u nádraží a podél ulic Komenského a Čs. armády.*

Podél ulice Komenského je navržena plocha [C2] Rozšířené centrum, která umožňuje větší intenzitu zastavění s hlavním způsobem využití od bydlení k občanskému vybavení a komerčnímu využití.

- *Prověřit koncepci napojení městské struktury na **Havlíčkovy sady**.*

Zástavba a ulice městské struktury dobíhají až k okraji Havlíčkových sadů. Na ulice navazují pěšiny, které procházejí přes sady.

- *Prověřit vytvoření **výhledového místa** v lokalitě Vrážka na údolí s řekou, Hřebeny a Brdy*

Část lokality Vrážka je ponechána nezastavitelná, stávající sad a zahrady jsou také ponechány. Výhledové místo je plánováno jako součást úprav při realizaci nového pěšího propojení do Zadní Třebaně.

I.2 Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury

I.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.

Přeložka silnice II/116 je ze ZÚR přejata do územního plánu jako koridor pro dopravní stavbu a s ní související doplňkové stavby.

Záměr rekonstrukce železniční trati je do územního přejat, jako koridor pro umístění dopravní stavby včetně nahrazení úrovněového přejezdu v ulici Pražská novým podjezdem.

- 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**.

Ochranná pásma koridorů technické infrastruktury jsou v územním plánu 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.*

V územním plánu je navržena nová cyklotrasa po levém břehu Berounky, spojující Řevnice s Hlásnou Třebaní a do Svinař - Halouny, která vede mimo hlavní silniční tahy. Dále jsou navrženy lokální cyklistické trasy podle zpracovaného generelu cyklistických tras.

I.2.2 přesnění požadavků z ÚAP

- V návrhu územního plánu 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.

Splněno.

I.2.3 Upřesnění dalších požadavků

Dopravní infrastruktura:

- Návrh územního plánu **prověří parametry pozemních komunikací** ve městě a případně navrhne řešení nevyhovujících úseků.

Rozšíření komunikací a doplnění nových viz textová část ÚP, kapitola D.1 Doprava. Jedná se zejména o rozšíření ulic v zastavěném území a doplnění celé sítě.

- Návrh územního plánu se zaměří zejména na **koncepci dopravní obsluhy v centru města** a možnost zklidnění dopravy projíždějící přes náměstí Krále Jiřího z Poděbrad. Návrh územního plánu prověří také možnost převedení dopravy z ulice Pražská do západní části města jinou cestou než přes náměstí Krále Jiřího z Poděbrad.

Cesta vedoucí přes náměstí je historickou trasou, která vždy procházela centrem města. Díky podpoře vzniku veřejného parteru na náměstí a také v okolních ulicích je iniciován rozvoj obchodních ulic a cest tak, že komunikace nejsou pouze dopravní průtahy. Naopak, doprava může mít pozitivní vliv na využití parteru, jelikož přináší do centra města život. Její odklonění je urbanisticky nevhodné.

V současné době je plánována rekonstrukce krajské komunikace a souběžně náměstí Krále Jiřího z Poděbrad, projekty akcentují zklidnění dopravy a úpravy křižovatek.

- 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.

Podél hlavní tahů je navrženo rozšíření centra a podporován vznik veřejného parteru. Na živých ulicích s obchody je přirozeně doprava zpomalena díky většímu pohybu chodců, cyklistů apod. Cesta přestává být pouze průtahem, ale stává se ulicí. Plánované nahrazení úrovnového železničního přejezdu v ulici Pražská podjezdem výrazně zklidní dopravu v ulici V Luhu.

- Řešit vazbu centra města a nádraží, **navrhnout řešení přednádražního prostoru** a ulice Pod Lipami směrem k Palackému náměstí.

Okolí nádraží je zařazeno do plochy |C2| – Rozšířené centrum, ve které je povoleno různorodé využití. V mezidobí od zadání územního plánu byl přednádražní prostor zrekonstruován včetně nového pěšího propojení z ulice Pod Lipami na náměstí Krále Jiřího z Poděbrad, nového promenádního chodníku od nádraží k Palackého náměstí a nové cyklostezky podél železniční trati. Je navržen nový průchod pod kostelem sv. Mořice k ulici Pražská.

- Řešit nedostatek parkovacích ploch, **prověřit nové plochy pro parkování.**

V územním plánu jsou vyznačena stávající i navrhovaná parkoviště. Nová plocha pro parkování je navržena v oblasti za nádražím (kapacita 100 parkovacích míst) a dále u hřbitova. Obecně je nutné dělat taková opatření, která nezvyšují automobilovou zátěž v centru měst. Velké množství parkovacích ploch podněcuje lidi k upřednostňování automobilové dopravy. Konkrétně u Řevnic je velký problém spádovosti okolních obcí na místní vlakové nádraží. Zvyšováním nabídky počtu parkovacích stání by narostla i poptávka po nich, případně v budoucnu po jejich dalším navyšování, což by vedlo k degradaci veřejného prostoru.

- Provéřít možnost **mimoúrovňového křížení ul. Pražská s železnici vč. průchodu pro pěší**, návrh bude koordinován s projektem optimalizace žel. trati Černošice – Beroun.

V souvislosti s projektem Optimalizace trati Černošice – Beroun je křížení ulice Pražská se železnicí řešeno mimoúrovňově podjezdem. Jsou zde vedle automobilové dopravy rovněž řešeny trasy pro pěší a cyklisty, projekt řeší bezpečné odbočení do lokality za nádražím ve směru jízdy z centra města, dále novou průjezdnou komunikaci spojující podjezd a most do lokality Za Vodou. Podjezd vyřeší plynulost a bezpečnost dopravy, zklidní situaci v ulicích Pražské a V Luhu, bude mít výrazný ekologický přínos (zlepšení ovzduší v důsledku odstranění čekajících kolon zejména nákladních aut a autobusů, odstraní objížděnou trasu pro osobní automobily).

- Provéřít možnost **situování zastávky autobusu u vlakové stanice** z důvodu lepší návaznosti příměstské dopravy.

V mezidobí od zadání územního plánu byla zastávka autobusu u vlakové stanice zrealizována a zrušena autobusová zastávka na náměstí Krále Jiřího z Poděbrad.

- Upřesnit **koncepci dopravy v rozvojových lokalitách**, návrh územního plánu uvede pro nové dopravní stavby funkční třídy (dle ČSN 736110), při návrhu ulic počítat s dostatečně širokými chodníky.

Ve většině rozvojových lokalit jsou navrženy nové ulice ve funkční skupině D1 (místní komunikace zklidněné). V lokalitách (rozvojová lokalita Pod Lesem a areálu bývalé Eurovie), kde přesné vedení ulic vyžaduje prověření, jsou vyznačeny pouze body, které musí být v budoucnu propojeny. Nová ulice musí vzniknout v rámci 20 m širokého koridoru, který je dán spojnými body.

- V rezidenčních plochách v maximální možné míře **doplnit systém obytných ulic** se sníženou rychlostí 30 km/h.

Většina ulic v rezidenčních plochách je zaříděna do funkční skupiny D1 (místní komunikace zklidněné), tyto ulice mají obytný charakter, v síti veřejných prostranství nezaujímají významnější postavení. Dopravní řešení umožňuje napojení přilehlé zástavby, bezpečný pohyb a pobyt chodců i v rámci vozovky, důraz na pobytovou stránku, zklidnění dopravy pomocí výhyben a vhodné volby povrchu. Cyklisté se pohybují v rámci vozovky a ve vybraných ulicích ve vyčleněném cyklopruhu, stání aut podél okraje vozovky nebo v zeleném pruhu.

- **Posílit cyklistickou a pěší dopravu ve městě**, vytvořit ucelený systém s logickými vazbami na okolí s ohledem na rozvoj turistiky. V návrhu územního plánu 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.

Splněno. V územním plánu jsou navržena nová pěší propojení mezi ulicemi v zastavěném území. Dále jsou doplněny cesty do krajiny navazující na ulice. Jsou navržena opatření pro vedení cyklostezek v zastavěném území a nová cyklotrasa po levém břehu Berounky do sousední Hlásné Třebaně a do Svinař - Halouny.

- Navrhnout **nahrazení cyklotras nezávisle vedenými cyklostezkami**, a to zejména v případě dálkové cyklotrasy podél Berounky.

Splněno. Je navržena nová cyklotrasa po levém břehu Berounky do sousední Hlásné Třebaně a do Svinař - Halouny, která vede mimo hlavní silniční tahy.

- *Provéřít a navrhnout **dopravní řešení rozvojové lokality v okolí ul. Arch.Weisse.***

Splněno. Je navržena uliční síť v prodloužení ulice Smetanova obsluhující lokalitu Vrážka I. Výstavba plochy Z02 je podmíněna dohodou o parcelaci DP1.

- *Řešit koncepci **nápojení lokality Vrážka na centrální část města.***

Splněno. Ulice spojující lokalitu Vrážka s centrem města jsou historickými cestami, které mířily do centra města. V územním plánu jsou zařazeny mezi obslužné páteřní ulice s větším urbanistickým i dopravním významem.

- *Provéřít možnosti **dopravního napojení lokality Pod lesem na zbytek města.***

Splněno. Lokalita Pod Lesem je napojena ulicemi Sochorova a Tyršova.

- *Provéřít koncepci **ulic v lokalitě Pod lesem, zejména propojení úseků ulice Mírová.***

Splněno. Úseky ulice Mírová jsou propojeny do jedné ulice až do ulice Broncova.

- *Stanovit koncepci **bezpečného pěšího a cyklistického propojení východní a západní části Řevnic, které odděluje ulice Čs. armády.***

Je navržena cyklostezka propojující východní a západní část Řevnic.

- *Provéřít možnost **pěšího propojení kostela sv. Mořice s náměstím Krále Jiřího z Poděbrad, ulicí Pražskou a ulicí Pod Lipami.***

Splněno. Je navrženo pěší propojení s označením D.9 viz výkres N.4 Doprava. Ulice Pražská je velmi zatížena automobilovou dopravou. Navrhovaný průchod je bezpečnou alternativou pěšího propojení náměstí Krále Jiřího z Poděbrad a vlakového nádraží s lokalitou V Tůních a V Luhu.

- *Provéřít možnost vytvoření **pěší cesty podél Moklického potoka z prostranství u „Zámečku“ ke kinu.***

Splněno. Je navrženo pěší propojení s označením D.10 viz výkres N.4 Doprava.

- *Provéřít možnost **pěšího propojení lokality V Luhu a Tyršovy ulice - chybí přirozené spojení na obec Lety ze severovýchodního konce Řevnic např. přes Tůně.***

Splněno. Je navrženo pěší propojení přes louky u tůní spojující ulici V Luhu a Tyršovu. Viz výkres N.4 Doprava, pěší propojení s označením D.6.

- *Provéřít možnost **pěšího propojení lokality Za vodou a nádraží podél řeky (bezpečný přístup k nádraží přímo do podchodu k vlakům).***

Splněno. V lokalitě bývalé Eurovie je navržena nová komunikace podél železnice a spojnice bodů E-D, které propojují tuto komunikaci železničním podchodem.

- *Provéřít **vytvoření průchodu z ulice Čajkovského do volné krajiny.***

Splněno. Je navržena cesta do krajiny s označením D.17 a prodloužení ulice Čajkovského D.34, viz výkres N.4 Doprava.

- *Řešení komunikací a technického vybavení bude navrženo s ohledem na platné předpisy požární ochrany, především **řešení příjezdu a příjezdu ke všem stavbám pro jednotky HZS.***

Navržené komunikace v územním plánu na úrovni podrobnosti územního plánu respektují platné předpisy požární ochrany. U některých komunikací, kde je to možné, je navrženo jejich rozšíření.

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.*

Splněno, pro novou zástavbu je navržena koncepce technické infrastruktury. Viz textová část ÚP, kapitola D. Koncepce veřejné infrastruktury a grafická část, výkres N.5 Technická infrastruktura.

- **Provéřít kapacitu ČOV** s ohledem na nárůst počtu obyvatel a prověřit tyto limity pro případnou etapizaci výstavby.

V mezidobí od zadání územního plánu bylo provedeno rozšíření a intenzifikace stávající ČOV na 5700 EO, které umožňuje napojení zastavitelných ploch v katastru města Řevnice a také kanalizace obce Zadní Třebáň a obce Hlásná Třebáň část Rovina.

- Návrh územního plánu **prověří zásobování území pitnou vodou**, a to i s ohledem na nově navrhované záměry a dále prověří řešení zdrojů požární vody.

Návrh územního plánu spočívá zejména v návrhu zásobování vymezených zastavitelných ploch ze stávající vodovodní sítě. Vzhledem k rozmístění stávající sítě v celém zastavěném území se jedná pouze o dílčí návrhy spočívající v prodloužení a případně zaokružování stávajících zásobovacích řadů.

Pro oblast Za Vodou je navrženo propojení na zdroje pitné vody z Řevnic přes most, jelikož vodní zdroj Karlík nedostačuje. Dále je navržena revitalizace vodních zdrojů Kejná a Domov (vč. napojení na městský vodovodní systém).

K zásobování požární vodou bude využívána voda z vodního toku řeky Berounky, ve vzdálenějších místech pak voda z vodovodní sítě. V nových zastavitelných plochách budou řešeny nové požární hydranty.

- **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.

Nové zastavitelné plochy budou napojeny ze stávající vodovodní sítě. Odkanalizování těchto ploch bude svedeno do kanalizačních stok.

- Bude kladen důraz na **důsledné řešení bezškodné likvidace srážkových vod** v místě, v co největší míře zasakováním. V návrhu územního plánu 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.

Srážková voda ze stavebních pozemků bude likvidována v jejich místě retencí a vsakem bez odtoku. Veřejné plochy budou odvodněny retencí a vsakováním, případný přepad bude odveden do dešťové kanalizace v ulici Třeboňská. Při výstavbě nebudou do bezejmenné strouhy začínající na pozemcích parc.č. 3681/8 a 3681/4 svedeny žádné povrchové vody. Na pravém břehu jsou navržena opatření, která vedou k optimalizaci odtoku v rámci řešeného území. Důležité je odlehčení stávající dešťové kanalizace v dolní části města v lokalitě V Luh novou dešťovou stokou vedoucí do Berounky z náměstí Krále Jiřího z Poděbrad. Je doplněn stávající systém povrchového odvodnění. U zastavitelných ploch bude řešeno v rámci podrobnějších dokumentací, tak aby srážkové vody neohrožovaly stávající zástavbu. V lokalitě Za Vodou je navržen systém dešťové kanalizace, svedený do nové retenční vodní plochy v bývalé pískovně (kde dojde k retenci a vsakování vody, přepad je odveden do řeky). Systém dešťové kanalizace jednak odvodní ulice a jednak odvede vodu z bezejmenné strouhy.

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.

V územním plánu je navrženo rozproštění občanského vybavení téměř v celém zastavitelném území města. Plochy s rozdílným způsobem využití mají nastaveny rozdílné definice a přípustnost občanské vybavenosti od centra k okrajům města. Například v centru je žádoucí, aby se namísto "obchodních středisek" vytvářely ulice s obchodními parterly po stranách, nad kterými se objeví další "funkce", jako je bydlení, služby a administrativa.

Pro stávající školy je vymezena samostatná plocha občanského vybavení. Pokud by vyvstala potřeba rozšířit stávající základní školu, je v územním plánu vymezená nová plocha pro občanskou vybavenost v těsné návaznosti na školu. Dále byla pro občanskou vybavenost vymezena plocha v lokalitě bývalého areálu Eurovie, OV2 Za Nádražím.

V případě dalších potřebných ploch pro školství, počítá územní plán s možností jejich umístění nejen v rámci smíšených ploch, ale i v plochách pro bydlení. Stejně tak to platí i pro další účely užívání, které jsou doprovázeny podrobnou specifikací u jednotlivých ploch.

V mezidobí od zadání územního plánu došlo k výraznému navýšení kapacity základní školy (670 dětí, aktuální k únoru 2021), je realizována výstavba nového venkovního sportoviště v areálu školy a výstavba nové sportovní haly na pozemku sousedícím s areálem základní školy. Je zpracován a povolen projekt na rozšíření kapacity mateřské školy o 40 dětí. Základní škola je také spádová pro obce Zadní Třebáň, Hlásná Třebaň a Karlštejn, spádovost sousedních obcí a jejího udržení do budoucna je třeba prověřit další rozvoj kapacit s ohledem na rozvoj těchto sídel. Tlak v území bude v budoucnu snížen rovněž výstavbou nové školy v sousední obci Lety.

- *Návrh územního plánu 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.*

Splněno. Tenisové kurty se nacházejí v ploše S1 Sport ve městě, tím stávající využití je zachováno. Zároveň vzniká nová zastavitelná plocha Z18, která je určena pro rozvoj občanské vybavenosti – sportu.

Veřejná prostranství

Fungující skelet veřejných prostranství je zásadní pro pohyb po městě a je ve výsostném veřejném zájmu udržovat jeho prostupnost a funkčnost. Uspořádání a forma veřejných prostranství je základem identity města.

- *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.*

Územní plán v zastavěném území a zastavitelných plochách vymezuje plochy uličních prostranství jako plochu s rozdílným způsobem využití, do které jsou zahrnuty všechny ulice, náměstí a další veřejně přístupné plochy.

- *Navrhnout **koncept důležitých veřejných prostranství** města a zejména jejich pěší propojení.*

Splněno. Jsou navržena nová pěší propojení doplňující síť veřejných prostranství. Jsou vymezena významná veřejná prostranství.

- *Prověřit možnost **vytvoření nástupního prostoru před lesním divadlem**, vč. parkování aut diváků a příjezdové cesty.*

Byla prověřena možnost umístění parkoviště podél komunikace II/116, ale tato možnost není vhodná z důvodu lesních pozemků.

I.3 Požadavky na koncepci uspořádání krajiny

I.3.1 Upřesnění požadavků z PÚR a ZÚR

- *Navrhnout **koncept důležitých veřejných prostranství** města a zejména jejich pěší propojení. 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 nechť 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 územního plánu upřesněno a chráněno před zastavěním.*

Splněno. Zúžením a posunem hranice zastavitelného území v lokalitě Vrážka jsou vytvořeny nově pásy orné půdy a zeleně, rovněž zúžením a posunem zastavitelného území v lokalitě bývalé pískovny Za Vodou je vytvořen nový park včetně vodní plochy, v lokalitě V Tůních jsou významné zastavitelné plochy redukovány a pomocí nástroje VPO budou tůň revitalizovány a navracena retenční a akumulární schopnost.

Jsou navržena nová pěší propojení doplňující síť veřejných prostranství. Jsou vymezena významná veřejná prostranství. Území podél Berounky je ponecháno co nejvíce přírodní a využitelné pro rekreaci. Na levém břehu je velká část vymezena jako nezastavitelná.

- 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 umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlívům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení kulturní krajiny 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.

Splněno. Břehy Berounky jsou ponechány maximálně volné a z velké části nezastavitelné.

Zúžením a posunem hranice zastavitelného území v lokalitě Vrážka jsou vytvořeny nové pásy orné půdy a zeleně určené k zadržení povrchové vody stékající z polí. Pro zastavění lokality Vrážka je nutné nad zastavitelnými plochami vybudovat zelené pásy pro zadržování povrchových vod o šíři 30 metrů. Rovněž zúžením a posunem zastavitelného území v lokalitě bývalé pískovny Za Vodou je vytvořen nový park včetně vodní plochy určené k retenci a zasakování povrchových vody z veřejných prostranství i k odlehčení průtoku v bezejmenné vodoteči, v lokalitě V Tůních jsou významné zastavitelné plochy redukovány a pomocí nástroje VPO budou tůně revitalizovány a navrácena retenční a akumulární schopnost pro odlehčení průtoku Kejského potoka.

V mezidobí od zadání územního plánu vznikl ve spolupráci s Lesy ČR projekt výstavby nové retenční nádrže na Kejském potoce, která omezí následky případného rozvodnění. Rovněž v mezidobí od zadání územního plánu byla realizovaná nová protipovodňová ochrana - mobilní stěna v novém podjezdu pod železniční tratí v křížení s Kejským potokem, která ochrání území V Luhu a V tůních při povodni na Berounce.

V území Na Jámách je navrženo VPS pro posílení stávající protipovodňové ochrany.

Jsou navrženy záchytné příkopy v lese, které zachytí stékající vodu a odvedou ji do vodních toků.

V zastavěném území a zastavitelných plochách je doplněn systém povrchových vsakovacích příkopů. Viz grafická část, výkres N.5 Technická infrastruktura.

- Přes území obce Řevnice vede nadregionální biokoridor NK 56 Karlštejn, Koda vč. ochranné zóny nadregionálního biokoridoru 2 km 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

Splněno. Viz textová část ÚP, kapitola E. Koncepce uspořádání krajiny.

- Navrhnout **koncepci důležitých veřejných prostranství** města a zejména jejich pěší propojení. 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 (krajina 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 (krajina zvýšených hodnot kulturních a přírodních) stanovují ZÚR tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich:

- **zachování stávajících přírodních a kulturních hodnot**
- **neohrožit důvody ochrany přírodních a krajinářských hodnot**

V územním plánu je doplněna stávající síť veřejných prostranství o nová propojení, jak pro pěší, cyklisty i automobily.

V rámci zastavěného území Řevnic jsou vymezeny parky a zahrady ve městě včetně návrhu nových ploch pro tyto funkce. Na tyto zelené plochy navazuje krajinná zeleň, lesy, louky a pastviny. Přírodní plochy jsou plánované pro rekreační účely.

- *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).*

Břehy řeky jsou v maximální možné míře ponechány nezastavitelné, plochy pro chatovou výstavbu jsou redukovány. Mokřady v údolní nivě řeky Berounky jsou navrženy k revitalizaci pomocí nástroje VPO a významná část zastavitelných pozemků je územním plánem redukována.

- *ZÚR stanovují tyto základní zásady péče o krajinu při plánování změn v území a rozhodování v 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*;

V územním plánu jsou vymezeny prvky ÚSES, které mají za cíl chránit a rozvíjet ekologickou stabilitu krajiny. Retenční schopnosti krajiny jsou podpořeny návrhem záchytných příkopů v lese, retenčních pásů zeleně v lokalitě Vrážka, k revitalizaci jsou navrženy mokřady v tůních a také Sochorovy rybníčky, které dříve plnily funkci retence. Zároveň je doplněna nová vodní retenční plocha v bývalé pískovně v lokalitě Za Vodou.

1.3.2 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*

Tyto požadavky byly promítnuty do řešení územního plánu.

V lesích jsou navrženy záchytné příkopy, které zabrání vodě z lesů stékat do zastavěných ploch a v lokalitě Vrážka jsou po zúžení zastavitelné plochy navrženy pásy zeleně k zachycení stékající vody z polí. Nejsou vymezeny žádné nové plochy pro chatovou výstavbu, naopak některé plochy pro chatovou výstavbu jsou redukovány do zeleně a některé bez možnosti jejich dalšího rozvoje.

V území se nacházejí dvě staré skládky (staré ekologické zátěže), které jsou již rekultivované a nevystavují Řevnice žádnému riziku.

1.3.3 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.*

Splněno. Viz textová část ÚP, kapitola F. Využití ploch.

- *Bude chráněna propustnost krajiny a zachování stávajících zelených klínů vstupujících do města.*

Splněno. Zelené klíny jsou vymezeny plochami s rozdílným způsobem využití. Krajina vstupující do sídla je podpořena návrhem alejí podél historických cest.

- *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.*

Splněno. Viz textová část ÚP, kapitola E. Koncepce uspořádání krajiny.

- *Dbát zásad ochrany lesa, návrh územního plánu zohlední území ve vzdálenosti 50 m od okraje lesních pozemků – z územního plánu bude vyplývat informace nejen o omezeních ve vzdálenosti 50 m 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).

Splněno.

- *V návrhu územního plánu 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 tůňích), dalších ekologicky hodnotných území (lokalita „Nezabudice“, „Červená rokle“, „Ostrovky“) 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.*

Splněno. Mokřady V Tůňích jsou ponechány v maximální míře nezastavěným územím, okolní zastavitelné plochy byly redukovány. Mokřady budou revitalizovány, aby mohly sloužit k retenci srážkových vod. V lokalitě Nezabudice byla obnovena na Nezabudickém potoce retenční nádrž Pišťák k zadržování vody (je třeba zvýšených požadavků na údržbu). Územní plán rovněž pracuje s obnovou Sochorových rybníků. Na „Ostrovech“ jsou zcela redukovány plochy pro chatovou výstavbu a jsou přeměněny na plochy KZ a ZK. V územním plánu jsou navrženy prvky ÚSES, které ochraňují ekologicky hodnotná území.

- *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 tůňích jako území pro rozliv při rozvodnění potoka Kejná.*

V územním plánu jsou navrženy záchytné příkopy v lese, které zachytí stékající vodu a odvedou ji do vodních toků. V lokalitě Vrážka jsou navrženy zelené pásy nad zastavitelnými plochami k zadržení povrchové vody. V mezidobí od zadání územního plánu je vystavěna nová dešťová stoka, která odlehčí stávající dešťové kanalizace vedoucí do toku Kejná a na potoce Kejná je v realizaci nová retenční nádrž nad křížením s lesní cestou navazující na ulici Tyršova. Mokřady V Tůňích budou revitalizovány a využívány pro retenci dešťových vod a neškodný rozliv potoka Kejná v případě zvýšeného průtoku. V lokalitě Za Vodou v bývalé pískovně je navržena nová vodní plocha, která bude určena k zasakování a retenci povrchových vod a odlehčení průtoku v bezejmenné vodoteči.

- *Návrh územního plánu 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).*

Aktivní zóna povodně na levém břehu Berounky je vymezena jako nezastavěné území, které bude mít přírodní charakter. V záplavové zóně Q100 jsou stanoveny přísné prostorové regulativy, které omezují vznik nových staveb. Podél vodních toků a nepojmenovaných koryt jsou vymezeny zelené pásy o šířce 5 m, ve kterých není možné stavět trvalé ani dočasné stavby, kromě staveb souvisejících s vodním dílem a udržovacích prací na stávajících stavbách.

- *Navrhnout přírodní rámec na západním okraji města jako bariéru proti dalšímu rozrůstání sídla (srůstání se sousedními sídly). Provéřít doplnění porostů vzrostlé zeleně na horizontech.*

Zúžením a posunem hranice zastavitelného území v lokalitě Vrážka jsou vytvořeny nové pásy orné půdy a zeleně. Stávající sady a zahrady vytvářející přechod sídla do krajiny na svahu Nad Vrážkou jsou v územním plánu zachovány.

- *Při zpracování územního plánu Řevnice nutno dbát zásad ochrany zemědělského půdního fondu, zejména minimalizovat zábory zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany a rovněž tak PUPFL.*

Splněno. Zastavitelné plochy z předchozího územního plánu jsou výrazně redukovány ve prospěch krajiny a zemědělské půdy.

- *problémy s vodou ve sklepích při příválových 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.*

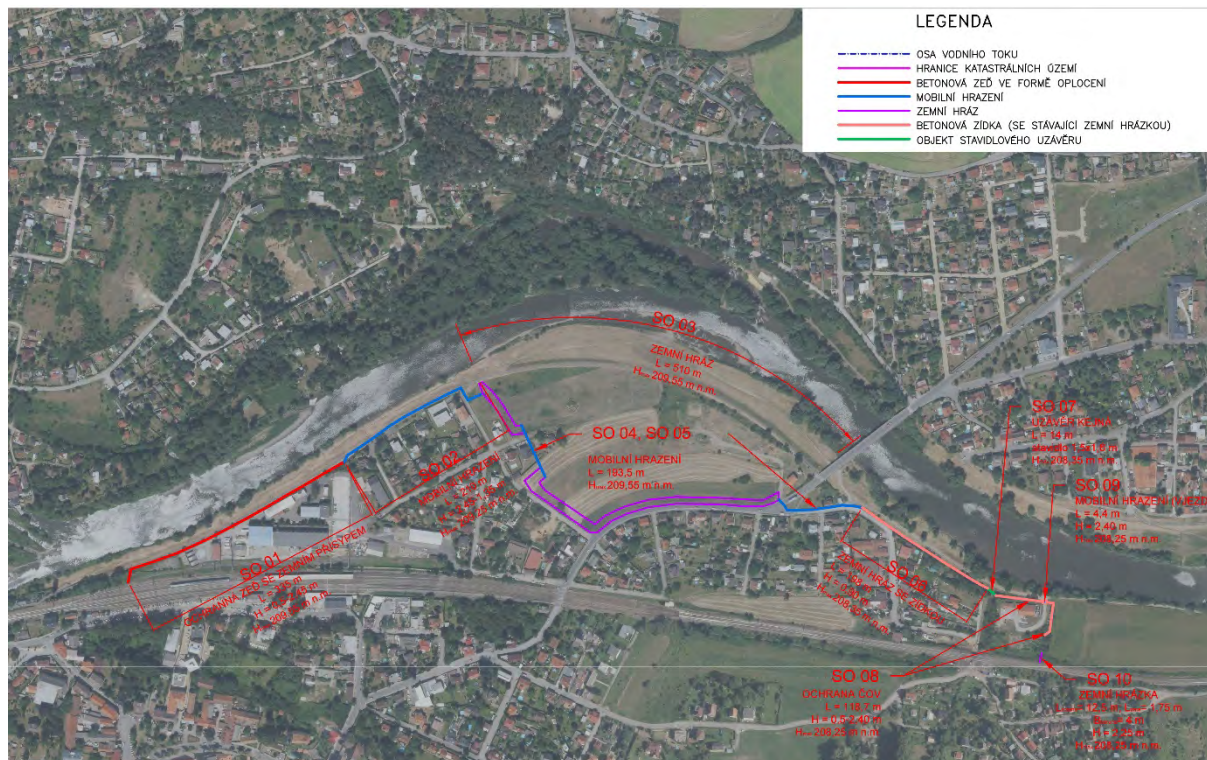
Jsou navrženy záchytné příkopy v lese, které zachytí stékající vodu a odvedou ji do vodních toků. V zastavěném území a zastavitelných plochách je doplněn systém povrchových vsakovacích příkopů. V rámci jednotlivých zastavitelných ploch i při úpravě veřejných prostranství budou realizována opatření pro zasakování srážkových vod v místě. Viz grafická část, výkres N5.

- *Zohlednit prameniště v rozvojové lokalitě Pod lesem.*

V lokalitě Pod Lesem je navržen systém dešťové kanalizace určený k posílení dotace vody do oblasti V Tůňích.

- *Provéřít koncepci protipovodňové ochrany při řece Berounce, prověřit možné plochy pro poldry a ochranné hráze v místech, kde je trvalá zástavba pravidelně ohrožena povodněmi.*

Pro oblast Na Jámách je zvažováno dílčí posílení protipovodňových opatření nad současnou ochranou území na úrovni Q_{20} . Město si nechalo zpracovat studii PPO včetně průzkumů této oblasti na Q_{100} . Studií byla ověřena technická proveditelnost, minimální ovlivnění okolních břehů a zástavby i finanční proveditelnost. Z důvodů nesouhlasu obce Lety odůvodněného obavami z možného negativního ovlivnění zástavby na jejich území bylo od PPO na úroveň Q_{100} prozatím ustoupeno. Následně odborná firma prověřila realizovatelnost na jinou úroveň ochrany. Opatření vycházející z této studie jsou do územního plánu zapracovány jako VPS (VPS-T6a, VPS-T6b a VPS-T6c), které umožní realizaci liniových protipovodňových systémů, dle poznatků budoucí podrobnější projektové dokumentace PPO. Tato dokumentace bude koordinována s obcí Lety.



Obr. 29 PPO města Řevnice, Koncept trasy PPO, Hydropro Engineering s.r.o., 07/2020

V mezidobí od zadání územního plánu byla v tělesa podjezdu železniční trati v křížení ulice V Luhu a Kejnského potoka vystavěna nová protipovodňová ochrana sestávající ze stavební části, která je součástí podjezdu a z nové mobilní stěny. Toto nové PPO chrání lokalitu V Luhu a Tůň před povodní na řece Berounce ve stejné úrovni jako těleso železnice.

- *Prověřit možnosti rekreačního využití zóny podél Berounky. Prověřit možnost zpřístupnění břehů Berounky a obnovení slunečných volně přístupných luk u řeky.*

Břehy Berounky jsou ponechány maximálně volné. Velká část oblasti Za Vodou je vymezena jako nezastavěné území s důrazem na rekreační a sportovní využívání. Plochy pro chatovou výstavbu jsou významně redukovány.

- *Prověřit zachování zeleného pásu nad stávající zástavbou v jižní části lokality Vrážka pro retenci vody a pro rekreační účely (hřiště, rybník).*

Zelený pás nad stávající zástavbou je zachován a zúžením a posunem hranice zastavitelného území v lokalitě Vrážka jsou vytvořeny nové pásy orné půdy a zeleně určené k zadržování povrchové vody stékající z polí. Částečně je na něm umístěno lokální biocentrum a prochází přes něj lokální biokoridor.

- *Prověřit doporučení na provedení biologického průzkumu vybraných zastavitelných lokalit před realizací záměrů, kde lze potenciálně předpokládat výskyt zvláště chráněných druhů.*

Územní plán nedoporučuje provedení biologického průzkumu. Zastavitelné plochy v cenné lokalitě V Tůních byly oproti schválenému územnímu plánu redukovány. V ostatních zastavitelných plochách se nepředpokládá výskyt chráněných druhů.

- U změn, které bezprostředně souvisí se zábořem zemědělské půdy nebo na ni navazují, bude zajištěno zachování přístupu na stávající zemědělsky obhospodařované pozemky.

Splněno. Stávající cesty v krajině jsou zachovány, jsou doplněny také nové cesty, které zlepšují prostupnost krajiny.

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

Návrh územního plánu 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 územního plánu 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 úpravy, 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 prospěšné stavby, u kterých lze práva k pozemkům vyvlastnit:

- technická infrastruktura (VPS-T2-T3, T5): stavby, u kterých je zapotřebí, aby byly ve vlastnictví města. Jedná se o stavby, které mají zásadní význam pro zásobování pitnou vodou a řešení odpadních vod. Pozemky zahrnující ochranná pásma vodních zdrojů. Pro město je důležité mít pod kontrolou, co se na těchto pozemcích děje, aby byly náležitě ochráněny vodní zdroje pro celé město.
- technická infrastruktura (VPS-T4, VPS-T6 a-c): stavby, u kterých je zapotřebí, aby byly ve vlastnictví města. Jedná se o stavby, které jsou důležité pro zvýšení protipovodňové ochrany města. VPS-T4, záchytný příkop vedoucí podél komunikace II/115 svedený do Nezabudického potoka slouží k zachycení vody, která ohrožuje zástavbu Řevnic. VPS-T6 a-c náleží stavbám protipovodňových liniových opatření podél pravého břehu Berounky, která zvýší ochranu postižených oblastí ze současných Q₂₀.
- koridor pro umístění VPS (VPS-5/D.25): koridor pro umístění VPS pro přeložku silnice II/116 je povinně přejat z nadřazené územní plánovací dokumentace. Vzhledem k tomu, že v současné době není známo přesné vedení dopravní stavby a umístění souvisejících staveb, je vymezen pouze koridor pro VPS. Pro umístění přeložky silnice II/116 bude požadována hluková studie. VPS bude zpřesněna v dalších stupních projektové dokumentace pro dopravní stavbu. Odůvodnění této stavby přesahuje rámec území řešeného tímto územním plánem.
- koridor pro umístění VPS (VPS-18/D.31): koridor pro umístění VPS pro rekonstrukci železniční trati č. 171 včetně podjezdu pod železniční tratí v ulici Pražská je povinně přejat z nadřazené územní plánovací dokumentace. VPS bude zpřesněna v dalších stupních projektové dokumentace. Odůvodnění této stavby vyplývá z nadřazené dokumentace.

Veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo, se týkají veřejných prostranství. Obecně platí, že fungující skelet veřejných prostranství je zásadní pro pohyb po městě a je ve výsostném veřejném zájmu udržovat jeho prostupnost a funkčnost. Uspořádání a forma veřejných prostranství je základem identity města, proto je ve veřejném zájmu, aby byla veřejná prostranství ve vlastnictví města a město je tak mohlo efektivně spravovat a veřejnost náležitě užívat. Veřejná prostranství ulic a náměstí jsou základním prvkem

stavby města a tou nejcennější hodnotou osídlení. Tím, že jsou veřejná prostranství ulic a náměstí veřejná, tedy pro obyvatele města společná, je z hlediska jejich zásadního významu pro město a společnost správné a přiměřené, aby město mělo pozemky pod nimi ve svém vlastnictví.

- doplnění stávající sítě veřejných prostranství, rozšíření ulic, nová propojení (VPS-4, VPS-7-12, VPS-19, VPS-20, VPS 22-23): tyto VPS mají za cíl zlepšit prostupnost města a propojení s krajinou, doplnit stávající síť, získat do vlastnictví pro obec části ulic, které nejsou v jejím majetku. Jedná se o dílčí prvky, které ale mají zásadní vliv na celkovou síť prostranství. Získání těchto pozemků do majetku města je podstatné pro zpevnění stávající sítě a podporu její funkčnosti tak, aby dobře sloužila svým obyvatelům.
- veřejná prostranství (VPS-6/D.1): Prodloužení ulice Mírová směrem k Broncově ulici je důležitým propojením stávajících ulic, které v současné době není umožněno. Propojení je zásadní pro dopravní obsluhu rozvojových ploch a odpovídá předchozímu územnímu plánu a jeho změnám. Ve všech těchto dokumentacích byla tato spojnice uvedena. Fungující skelet veřejných prostranství je zásadní pro pohyb po městě a je ve výsostném veřejném zájmu udržovat jeho prostupnost a funkčnost.
- nová veřejná prostranství (VPS-17, VPS-21): v lokalitě Za vodou má obec zájem vybudovat veřejně přístupnou městskou louku (VPS-17), která bude sloužit k relaxaci pro místní obyvatele. Lokalita Za Vodou je vnímána jako samostatná čtvrť, která však nemá žádné vlastní veřejné prostranství, ke kterému by se její obyvatelé vztahovali jako k jádru. Vzhledem k formě urbanistického uspořádání a poloze záplavové oblasti nepřipadá v úvahu výstavba náměstí nebo návsi. Územní plán proto počítá s obyčejným vymezením parkové upravené městské louky, na které by se mohly konat různé akce. Park by se tak stal přirozeným centrem lokality Za Vodou. V lokalitě Za Vodou v místech bývalé pískovny obec plánuje vybudovat nová protipovodňová opatření. Měla by zde vzniknout park s retenční nádrží.
- nová uliční síť v zastavitelných plochách (VPS-14-16): Z výše uvedených důvodů je pro město zásadní mít veřejná prostranství ve svém vlastnictví. V nových rozvojových plochách se bude další výstavba teprve rozvíjet. Aby nedošlo k dělení a scelování pozemků, které by narušilo celkovou urbanistickou koncepci a návrh územního plánu, a aby byl zajištěn veřejný zájem na prostupných a fungujících veřejných prostranstvích, navrhuje územní plán základní skelet také v rozvojových plochách a plochách, které budou přestavěny (odstranění průmyslového areálu a nahrazení plochami pro výrobu a obchod). Kdyby skelet nebyl navržen, hrozilo by postupné „kouskování“ území a sledování parciálních stavebníků na dílčích částech lokalit. Soukromé zájmy stavebníka se nejenže často neslučují s veřejným zájmem města, ale mohou být i v protikladu. Slepá ulice může být pro soukromého stavebníka přínosem snížením stavebních nákladů a omezením pohybu lidí, pro ostatní však může znamenat prodloužení dopravních tras a zvýšení zatížení na jiných částech skeletu veřejných prostranství. Soukromý zájem je pak nespravedlivý vůči ostatním občanům města. Zájmem města je, aby veřejná prostranství byla funkční a dobře prostupná a aby jejich forma a uspořádání pomáhaly lidem v orientaci v území a v neposlední řadě, aby veřejná prostranství byla základem identity města. Město jako jediné může koordinovat zájmy v území, proto je důležité, aby veřejná prostranství byla ve vlastnictví města. Úprava vlastnictví zajistí, že soukromí vlastníci komunikace znemožní vjezd nebo průchod jiným občanům, jak se bohužel stává. V některých plochách jsou vyznačeny jen spojnice bodů (Pod Lesem, areál bývalé Eurovie) a to za účelem budoucího plánování výstavby. Tyto uliční sítě jsou stejně důležité a zasluhují podobnou ochranu.

Veřejně prospěšná opatření

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

Splněno. V návrhu územního plánu jsou navržena veřejně prospěšná opatření sloužící k zachycení vody v lesích, která ohrožuje zástavbu Řevnic. Jsou navrženy záchytné příkopy, obnova akumulační funkce Sochorových rybníčků a dále revitalizace mokřadu V Tůních. Více viz textová část ÚP, kapitola G.

Vymezení veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit.

V územním plánu nejsou vymezeny plochy pro asanaci.

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 územního plánu 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).

V územním plánu je navržena k prověření územní studií lokalita Za Vodou (ÚS 1), kde je nutné prověřit napojení na ulici Mořinská. Podmínkou pro zástavbu této lokality je zkapacitnění příjezdu přes ulici Mořinská nebo zkapacitnění železničního přejezdu u mostu. Dále je k prověření územní studií navržena lokalita U „Zámečku“ (ÚS 2), kde je nutné řešit především veřejná prostranství. Územní studie Pod Lesem (ÚS3) prověří zastavění, obsluhu, dopravní a technickou infrastrukturu dané lokality.

V lokalitě Pod Vrážkou a Vrážka II. Je předepsáno pořízení regulačního plánu z podnětu (RP1), kde je nutné řešit především likvidaci a odvádění dešťových vod. Regulační plán bude klást důraz na podobu veřejných prostranství a řešení technické infrastruktury.

V ploše Vrážka I (DP1) je podmínkou pro rozhodování dohoda o parcelaci.

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

Návrh územního plánu Řevnice je 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 územního plánu Řevnice je zpracován pro celé území obce Řevnice (k.ú. Řevnice).

Obsah územního plánu viz textová část ÚP, kap. J. Údaje o územním plánu.

Počet tištěných vyhotovení územního plánu jsou 4 paré.

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 územního plánu na životní prostředí, proto nebude zpracováno Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

J. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení

V územním plánu nejsou řešeny záležitosti nadmístního významu, které nejsou uvedeny v zásadách územního rozvoje.

K. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

K.1 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond (ZPF)

Návrh územního plánu Řevnice předpokládá rozvoj sídla též na pozemcích vedených jako zemědělská půda. Zastavitelné plochy jsou převzaty z původního platného územního plánu, významná část z nich je redukována na nezastavitelné území.

Na vývoj půd v zájmovém území měl hlavní vliv reliéf terénu, půdotvorný substrát a klimatické poměry. Půdy v zájmovém území jsou popsány bonitovanými půdně ekologickými jednotkami (dále BPEJ). Vlastnosti BPEJ jsou vyjádřeny pětimístným číselným kódem. První číslo v kódu BPEJ charakterizuje klimatický region, druhé dvojčíslí charakterizuje hlavní půdní jednotky a poslední dvojčíslí charakterizuje kombinaci sklonitosti a expozice, přičemž poslední číslo charakterizuje skeletovitost a hloubku půdy.

Rozvojem obce plánovaným v rámci návrhu ÚPD jsou postiženy půdy těchto BPEJ:

4.21.12
4.55.00
5.12.00
5.12.12
5.15.12
5.22.12
5.26.11
5.26.14
5.26.54
5.58.00

Jedná se o půdy následujících charakteristik:

Charakteristika klimatických regionů

- 4 – klimatický region MT 1 – mírně teplý, suchý
- 5 – klimatický region MT2 – mírně teplý, mírně vlhký

Charakteristiky hlavních půdních jednotek:

12 – Hnědozemě modální, kambizemě modální a kambizemě luvické, všechny včetně slabě oglejených forem na svahových (polygenetických) hlínách, středně těžké s těžkou spodinou, až středně skeletovité, vododržné, ve spodině s místním převlhčením.

15 – Luvizemě modální a hnědozemě luvické, včetně oglejených variet na svahových hlínách s eolickou příměsí, středně těžké až těžké, až středně skeletovité, vláhově příznivé pouze s krátkodobým převlhčením.

21 – Půdy arenického subtypu, regozemě, pararendziny, kambizemě, popřípadě i fluvizemě na lehkých, nevododržných, silně výsušných substrátech.

26 – Kambizemě modální eubazické a mezobazické na břidlicích, převážně středně těžké, až středně skeletovité, s příznivými vláhovými poměry.

55 – Fluvizemě psefitické, arenické stratifikované, černice arenické i pararendziny arenické na lehkých nivních uloženinách, často s podloží teras, zpravidla písčité, výsušné

58 - fluvizemě glejové na nivních uloženinách, popřípadě s podloží teras, středně těžké nebo středně těžké lehčí, pouze slabě skeletovité, hladina vody níže 1 m, vláhové poměry po odvodnění příznivé.

Charakteristiky sklonitosti a expozice (čtvrté číslo kódu BPEJ)

0 – úplná rovina až rovina se všesměrnou expozicí

1 – mírný sklon (3-7°) se všesměrnou expozicí

5 – střední sklon (7-12°) se severní expozicí

Charakteristiky skeletovitosti a hloubky půdy (pátá číslice kódu BPEJ)

0 – bezskeletovitá, s příměsí, hluboká

1 – bezskeletovitá, s příměsí, slabě skeletovitá, hluboká, středně hluboká

2 – slabě skeletovitá, hluboká

4 – středně skeletovitá, hluboká, středně hluboká

Vyhodnocení záboru ZPF je zpracováno dle společného metodického doporučení Odboru územního plánování MMR a Odboru ochrany horninového a půdního prostředí MŽP „Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond v územním plánu“ vydaného Ministerstvem pro místní rozvoj ČR, Ministerstvem životního prostředí ČR a Ústavem územního rozvoje 2011. Dle tohoto metodického pokynu se v zastavěném území nevyhodnocuje zábor do výměry 2 000 m² a plochy pro bydlení.

Územní plán pro charakter sídla vymezuje tyto kategorie využití ploch, které vyvolávají zábor zemědělské půdy:

B	Bydlení
U	Usedlosti v krajině
S	Sport
UP	Uliční prostranství
KZ	Krajinná zeleň
DP	Dřevinný porost

Celkový hodnocený zábor zemědělských půd vyvolaný rozvojem obce činí 34,9402 ha, z toho je 2,5197 ha zábor půd uvnitř zastavěného území. Je nutné též uvést, že z celkového záboru zemědělské půdy činí 15,1025 ha (43,2 %) zábor pro plochy krajinné zeleně a dřevinných porostů, kde sice dochází k záboru půdy pro zemědělské hospodaření, nikoliv však ke skutečné ztrátě půdy.

Půdy jsou podle BPEJ dle vyhlášky MŽP č. 48/2011 Sb. o stanovení tříd ochrany, rozděleny do pěti tříd ochrany zemědělské půdy.

Pozemky uvažované k rozvoji obce dle návrhu územního plánu jsou tvořeny ze 10,09 % půdami I. třídy ochrany, z 35,80 % půdami II. třídy ochrany, z 3,79 % půdami III. třídy ochrany, z 28,17 % půdami IV. třídy ochrany a z 21,84 % půdami V. třídy ochrany.

Celé řešené území leží v povodí 3. Řádu Berounka č.h.p. 1-11-05. Jižní cíp území je součástí povodí 4. řádu Halounský potok č.h.p. 1-11-05-034/0, jihovýchodní a východní okraj spadá do povodí Svinařského potoka č.h.p. 1-11-05-035/0 a 1-11-05-037/0, Jižní část území je součástí povodí Moklického potoka č.h.p. 1-11-05-039/0. Ostatní plochy území obce jsou součástí povodí 4. Řádu Berounka, č.h.p.: 1-11-05-040/0.

Navrhovaný rozvoj obce bude znamenat určité rozšíření zpevněných ploch, což může mít negativní důsledky na retenci vody v území. Proto je nutné v maximální míře využívat v území zasakování srážkových vod do půdy. K záborům odvodněných ploch zemědělské půdy nedochází. Většina rozvojových ploch a tím i záborů zemědělské půdy těsně navazuje na zastavěné území města či se v zastavěném území nachází. Navrhované využití území nezvyšuje erozní ohrožení půd.

Při zpracování územního plánu Řevnice byly respektovány podmínky ochrany ZPF, vyplývající ze zákona ČNR č. 334/1992Sb. o ochraně ZPF a vyhlášky MŽP č.13/1994 Sb. ve znění pozdějších úprav, kterými se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF.

Urbanistický návrh respektuje zásadu, aby plánovaná zástavba byla navrhována zejména uvnitř zastavěného území, kde budou vyplněny především nezastavěné proluky a dále je rozvoj sídla umístěn na plochy navazující na stávající zástavbu. Jak již bylo výše uvedeno, významně větší část rozvojových ploch je návrhem územního plánu převzata ze současného platného územního plánu. Nově navrhované rozvojové plochy neovlivňují organizaci zemědělského půdního fondu.

Zábory ZPF jsou vyznačeny v grafické části, kde je též zakreslena hranice zastavěného území. V následující tabulce jsou rozděleny zábory ZPF dle čísla (označení) lokality a plánovaného využití ploch.

Územní plán Řevnice – Odůvodnění

V následující tabulce jsou rozděleny zábory ZPF dle čísla (označení) lokality a plánovaného využití ploch.

Tabulka "Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond"

číslo lokality	Způsob využití plochy	Celkový zábor ZPF [ha]	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur [ha]						Zábor ZPF podle tříd ochrany [ha]					Investice do půdy	%
			orná půda	chmelnice	vinice	zahrady	ovocné sady	trvalé travní p.	I.	II.	III.	IV.	V.		
Z01	Plochy bydlení	4,2354	2,8571	0	0	0,5348	0	0,8435	0	0	0	1,7306	2,5048		12,79%
Z02	Plochy bydlení	1,2089	1,2089	0	0	0	0	0	1,2089	0	0	0	0		3,65%
Z03	Plochy bydlení	1,9424	1,9424	0	0	0	0	0	1,7566	0,1858	0	0	0		5,86%
Z04	Plochy bydlení	0,7296	0,3692	0	0	0	0	0,3604	0	0	0	0,7296	0		2,20%
Z05	Plochy bydlení	0,0935	0,0935	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0051	0,0884		0,28%
Z06	Plochy bydlení	0,3052	0	0	0	0	0,3052	0	0	0	0,3052	0	0		0,92%
Z09	Plochy bydlení	1,0319	1,0319	0	0	0	0	0	0	1,0319	0	0	0		3,12%
Z10	Plochy bydlení	0,2026	0	0	0	0	0	0,2026	0	0	0	0	0,2026		0,61%
Z11	Plochy bydlení	1,4846	1,3622	0	0	0	0	0,1224	0	1,4846	0	0	0		4,48%
Z12	Plochy bydlení	2,5499	2,5499	0	0	0	0	0	0,1133	2,4366	0	0	0		7,70%
Z13	Plochy bydlení	4,3903	4,3903	0	0	0	0	0	0	4,3903	0	0	0		13,25%
Z14	Plochy bydlení	0,6612	0	0	0	0	0,6612	0	0	0	0	0,6612	0		2,00%
Z15	Plochy smíšené výrobní	0,2318	0	0	0	0	0,2318	0	0	0	0	0,0616	0,1702		0,70%
Z16	Plochy bydlení	0,0745	0,0745	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0745	0		0,22%
Z17	Plochy bydlení	0,6959	0,6959	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0977	0,5982		2,10%
Zastavitelné plochy celkem		19,8377	16,2066	0	0	0,5348	1,1982	1,5289	3,0788	9,5292	0,1966	3,3603	3,5642	0	59,88%
P1	Park	0,0513	0	0	0	0	0	0,0513	0	0,0513	0	0	0		0,15%
P2	Park	0,2585	0,2585	0	0	0	0	0	0	0,2585	0	0	0		0,78%
P3	Park	0,3238	0,3238	0	0	0	0	0	0	0,3238	0	0	0		0,98%
Plochy parků celkem		0,6336	0,5823	0	0	0	0	0,0513	0	0,6336	0	0	0	0	1,91%
S	Plochy sportu	1,1406	0	0	0	0	0	1,1406	0	0	0	1,1406	0		3,44%
Plochy sportu celkem		1,1406	0	0	0	0	0	1,1406	0	0	0	1,1406	0	0	3,44%
KZ1	Plochy krajinné zeleně	0,4312	0	0	0	0,4312	0	0	0	0	0	0,4312	0		1,30%
KZ3	Plochy krajinné zeleně	1,0478	1,0022	0	0	0,0456	0	0	0	0	0	1,0478	0		3,16%
KZ4	Plochy krajinné zeleně	4,2663	4,0264	0	0	0	0,2399	0	0	0	0	1,0598	3,2065		12,88%
Plochy krajinné zeleně celkem		5,74853	5,0286	0	0	0,4768	0,2399	0	0	0	0	2,5388	3,2065	0	17,34%
DP1	Dřevinný porost	0,7942	0	0	0	0,0175	0,7767	0	0	0	0	0,7942	0		2,40%
DP2	Dřevinný porost	0,3508	0,3508	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,3508		1,06%
DP3	Dřevinný porost	1,449	1,449	0	0	0	0	0	0	0,7162	0	0,7328	0		4,37%

Dřevinný porost celkem		2,594	1,7998	0	0	0,0175	0,7767	0	0	0,7162	0	1,527	0,3508	0	7,83%
D.25	Koridor pro přeložku silnice II/116	3,1753	2,2369	0	0	0	0,5098	0,4286	0	0,585	0,8041	1,2764	0,5098		9,59%
Dopravní stavby celkem		3,1753	2,2369	0	0	0	0,5098	0,4286	0	0,585	0,8041	1,2764	0,5098	0	9,59%
ZÁBOR ZPF CELKEM		33,1265	25,8542	0	0	1,0291	2,7246	3,1496	3,0788	11,4640	1,0007	9,8431	7,6313	0	
%		100%	78,05%	0,00%	0,00%	3,11%	8,22%	9,51%	9,29%	34,61%	3,02%	29,71%	23,04%	0	

zastavitelná plocha převzatá ze schváleného územního plánu obce a jeho změn



ÚZEMNÍ PLÁN ŘEVNICE

ODŮVODNĚNÍ ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH

Zastupitelstvo města Řevnice, jako správní orgán příslušný podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), (dále jen "stavební zákon") rozhoduje podle § 172 odst. 5 zákona 500/2004 Sb. správní řád o námitkách tak, jak je uvedeno v této části odůvodnění k opatření obecné povahy.

Jednotlivé námitky jsou označeny číslem jednacím podle evidence ve spisu a jsou rozčleněny na námitky uplatněné k veřejnému projednání, k I. opakovanému veřejnému projednání a k II. opakovanému veřejnému projednání návrhu Územního plánu Řevnice.

ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH
uplatněných k veřejnému projednání návrhu Územního plánu Řevnice

1. Námitka č. j. MUCE 4941/2018OUP – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podala dne 22. 1. 2018 námitku **Římskokatolická farnost Řevnice** se sídlem nám. Krále Jiřího z Poděbrad 20, 252 30 Řevnice, která se týká pozemků parc. č. 247 v k. ú. Řevnice. Na parc. č. 247 byl dle stávajícího územního plánu (změny č. 1) pozemek určen pro výstavbu rodinných domů, dle návrhu ÚP je tento pozemek navržen jako ZM – zahrady ve městě o rozsahu více jak 50 %. Tímto dochází k výraznému znehodnocení pozemku. Žádáme ponechat tento pozemek pro výstavbu rodinných domů. Jako vlastníci nehodláme zpřístupnit tento pozemek veřejnosti k volnému pohybu přes něj.

Námitka se zamítá

Část pozemku parc. č. 247 v k. ú. Řevnice je ponechána k zástavbě a nadále umožňuje výstavbu s přihlédnutím k charakteru zástavby v okolí, pozemek není znehodnocen a nadále umožňuje výstavbu. Návrh pěšího propojení je navrhováno ve veřejném zájmu jako součást bezpečnějšího pěšího propojení mezi náměstím a železniční stanicí mimo stávající ulici Pražskou, jejíž součástí je dopravně zatížená krajská komunikace II/115. Návrh veřejného zpřístupnění průchodu k zahradám ve vnitrobloku a jejich komunikační propojení s plochou hřbitova souvisí s návrhem užívání plochy jako parku. Cílem je obecně posílení ploch zeleně v centru města a zároveň zpřístupnění okolí národní kulturní památky systémem pěších komunikací. Dle § 19 odst. 1 písm. d) stavebního zákona jde o stanovení urbanistických, architektonických a estetických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území.

2. Námitka č. j. MUCE 68524/2017OUP – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podala dne 16. 11. 2017 námitku **společnost RS BAU s.r.o.**, se sídlem Spálená 92/21, 110 00 Praha 1, která se týká pozemků parc. č. 360 a 361 v k. ú. Řevnice. V námitce nesouhlasí se zařazením pozemku do ploch ZK – zahrady ve volné krajině. Majitel pozemku požaduje zpětné zařazení do obytného územní, dle platné územně plánovací dokumentace (pozemek parc. č. 360 BC – čisté bydlení). Pozemek parc. č. 361 je dle platného územního plánu součástí plochy ZS – zahrady a sady (důležitý pro dopravní napojení parc. č. 360). Namítající dále podrobně popisuje své úkony vedoucí k zisku územního rozhodnutí na stavbu rodinného domu. V současné době je projednávána žádost o vydání stavebního povolení

Námitce se částečně vyhovuje.

Pozemek parc. č. 360 v k. ú. Řevnice byl zařazen do zastavitelné plochy č. 6 s funkčním využitím B – bydlení. Pozemek parc. č. 361 v k. ú. Řevnice je vymezen v ploše zahrad ve volné krajině, tak jak je tomu ve stávající platné dokumentaci - Změna č. 1 ÚPnSÚ Řevnice. Námitce bylo vyhověno s ohledem na § 18 odst. 2 stavebního zákona spočívající v určité soustavnosti a návaznosti územního plánování, a to zejména s ohledem na kroky podniknuté vlastníkem pozemku s cílem získat povolení pro stavbu rodinného domu. Přihlédnuto je rovněž k ustálené judikatuře v oblasti územního plánování, a to zejména ve vztahu územního rozhodnutí a nového územního plánu. Za předpokladu, že byl žadatel v právu a v zastavení pozemku je aktivní, neboť jedná s městem, vyhotovil projektovou dokumentaci a směřuje k vydání pravomocného územní rozhodnutí, je žádoucí, aby územní plán takovouto aktivitu nebo takováto rozhodnutí zohlednil.

3. Námitka č. j. MUCE 4898/2018OUP – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podal dne 22. 1. 2018 námitku pan [redacted], která se týká pozemků parc. č. 2825, 2820, 2819, 2817, 2818 v k. ú. Řevnice. V námitce nesouhlasí se zařazením uvedených parcel do ploch s rozdílným způsobem využití ZK – zahrady v krajině. Požadavkem je zařazení dotčených pozemků do ploch umožňující efektivní drobné zemědělské hospodaření, volnočasové aktivity spojené s bydlením, a to jak z hlediska stanoveného způsobu využití pozemků, tak z hlediska návrhu místních komunikací.

Námitce se z části vyhovuje.

Námitce se částečně vyhovuje. Část pozemku (parc. č. 2825), která se nachází, mimo záplavové území byla zahrnuta do využití ZU – zemědělské usedlosti s přípustným využitím pro volnočasové aktivity a rekreaci v souladu se zemědělským využitím ve vazbě na přírodní prostředí a navrhovanou

rekreační pěší cestu na Černou skálu přes jižní část pozemků. Požadavku na zahrnutí všech výše uvedených pozemků nebylo možné vyhovět, a to s ohledem na cíl územního plánování spočívající v ochraně nezastavěného území dle § 18 odst. 4 stavebního zákona. Pořizovatel a zpracovatel může v rámci zpracování územního plánu využít pro vymezení zastavitelných ploch omezenou rozlohu pozemků, kterou musí v ideálním případě rovnoměrně distribuovat v rámci celého území. Zbylé pozemky byly zahrnuty do funkční plochy ZK – zahrady ve volné krajině, které umožňují zemědělské hospodaření, využití pro volnočasové aktivity, apod.

4. Námitka č. j. MUCE 72641/2017 - Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podala dne 6. 12. 2017 námitku **paní** [redacted]

[redacted] která se týká pozemku parc. č. 3451/2 v k. ú. Řevnice. V námitce nesouhlasí se zařazením uvedených parcel do ploch ZK – zahrady ve volné krajině. V současné době se pozemek dle platné územně plánovací dokumentace nachází v ploše smíšené obytné, je podána žádost o ÚR pro stavbu rodinného domu.

Námitce se vyhovuje.

Pozemek parc. č. 3451/2 v k. ú. Řevnice byl zahrnut do zastavěného území s funkčním využitím B – bydlení B3. Námitce bylo vyhověno s ohledem na § 18 odst. 2 stavebního zákona spočívající v určité soustavnosti a návaznosti územního plánování, a to zejména s ohledem na kroky podniknuté vlastníkem pozemku s cílem získat povolení pro stavbu rodinného domu. Stavba rodinného domu byla na pozemku pravomocně umístěna rozhodnutím Stavebního úřadu Řevnice č. j. 4349/2018/SU/ŠI dne 11.4.2018 a je v současné době rozestavěna. V tomto případě rovněž platí, že by nový územní plán měl respektovat pravomocná územní rozhodnutí.

5. Námitka č. j. MUCE 2185/2018OUP – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podala dne 10. 1. 2018 námitku [redacted]

[redacted], která se týká pozemku parc. č. 3451/8 v k. ú. Řevnice. V námitce nesouhlasí se zařazením uvedené parcely do plochy ZK – zahrady ve volné krajině. Požadavkem je ponechání pozemku jako stavební parcely na stavbu rodinného domu, neboť pozemek byl zasíťován (vodovod, odběrné místo elektrické energie), ostatní sítě jsou v bezprostřední blízkosti.

Námitce se vyhovuje.

Pozemek parc. č. 3451/8 v k. ú. Řevnice byl zahrnut do zastavěného území s funkčním využitím B – bydlení B3. Námitce bylo vyhověno s ohledem na § 18 odst. 2 stavebního zákona spočívající v určité soustavnosti a návaznosti územního plánování, a to zejména s ohledem na kroky podniknuté vlastníkem pozemku s cílem získat povolení pro stavbu rodinného domu a také právní jistoty územního plánování. Dále je nutné respektovat povolení pro stavbu rodinného domu č. j. 1127/2018/SU/ŠI ze dne 5. 3. 2018 (stavba je v současné době rozestavěna).

6. Námitka č. j. MUCE 5461/2018OUP – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podala dne 23. 1. 2018 námitku **paní** [redacted]

[redacted], která se týká pozemku parc. č. 359 v k. ú. Řevnice. V námitce nesouhlasí se změnou funkčního využití pozemku parc. č. 359 v k. ú. Řevnice z plochy BC – smíšené obytné území, zóna čistého bydlení (dle stávajícího územního plánu) a jeho změna na kategorii ZK – zahrady v krajině. Dále namítající nesouhlasí s umístěním veřejně prospěšného opatření VPO-6 (zemní hráz).

Námitce týkající se redukce zastavitelné plochy se částečně vyhovuje.

Část pozemku parc. č. 359 v k. ú. Řevnice byla zařazena do zastavitelné plochy Z06 s funkčním využitím B – bydlení. Námitce bylo vyhověno s ohledem na § 18 odst. 2 stavebního zákona spočívající v určité soustavnosti a návaznosti územního plánování (ÚPnSÚ Řevnice zařadil část výše uvedeného pozemku do zastavitelné plochy), a to zejména s ohledem na kroky podniknuté vlastníkem pozemku s cílem získat povolení pro stavbu rodinného domu a uzavření smlouvy s městem. Přihlédnuto je rovněž k ustálené judikatuře v oblasti územního plánování, a to zejména ve vztahu územního rozhodnutí a nového územního plánu. Za předpokladu, že byl žadatel v právu a

v zastavění pozemku je aktivní, neboť jedná s městem, vyhotovil projektovou dokumentaci a směřuje k vydání pravomocného územní rozhodnutí, je žádoucí, aby územní plán takovou aktivitu nebo takovéto rozhodnutí zohlednil.

Námitce se v části redukce VPO-6 vyhovuje.

S ohledem na soukromé zájmy vlastníka bylo opět prověřeno vymezení VPO-6. Po prověření bylo zjištěno, že průběh zakreslení VPO-6 může být upraven, aniž by došlo k narušení funkčnosti vymezeného veřejně prospěšného opatření. VPO-6 bylo zakresleno mimo pozemky zahradnictví. Do kapitoly G dále byla doplněna podmínka, že realizace mokřadů V Tůních nesmí znemožnit přístup na přilehlé zahrady. Soukromé zájmy a veřejné zájmy jsou tak ve vzájemném souladu dle § 18 odst. 2 stavebního zákona. V plochách ZK – zahrady v krajině se nepředpokládá realizace stezek a lávek. Realizace těchto prvků je primárně svěřena plochám M – mokřady, které na zmíněné pozemky nezasahují.

7. Námitka č. j. MUCE 4787/2018OUP – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podala dne 19. 1. 2018 námitku [redacted], která se týká pozemků parc.č. 1994, 1995 v k. ú. Řevnice (respektive obecně sousedící lokality Pod Vrážkou). V námitce požaduje, aby v lokalitě III. etapa Vrážka, zastavitelná plocha č. 11 – B7 byla povolena pouze výstavba rodinných domků. Dalším požadavkem je zanechání, případně rozšíření stávajícího zeleného pásu, který odděluje komunikaci a ornou půdu.

Požadavku na úpravu regulativů se vyhovuje.

Původní plocha B7 byla nahrazena novou zastavitelnou plochou B10 s upravenými regulativy. Hlavní využití plochy B10 je bydlení v rodinných domech (samostatné rodinné domy – ne řadové, ne bytové – které jsou uvedeny v textové části přímo jako nepřipustné). Regulovaná respektive maximální výška zástavby se pohybuje od 8-9 m, což odpovídá 2 nadzemním podlažím. Rodinný dům může obsahovat maximálně dvě bytové jednotky (třetí bytová jednotka, vzniká pouze stavebními úpravami při zachování celkového objemu stavby, může být povolena po 5 letech od vydání nebo vzniku veřejnoprávního titulu opravňujícího užívání stavby (například kolaudace stavby, souhlasu s užíváním stavby), což je určitá reakce na možné vícegenerační bydlení (s ohledem na aktuální stav trhu s nemovitostmi). Tato podmínka vychází z vyhlášky č. 501/2006 Sb., § 2 písm. a) bod 2: „Rodinný dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.“ V územním plánu je tak použita ještě přísnější regulace, která vybudování 3 bytových jednotek významně reguluje. Výška 2 nadzemní podlaží koresponduje s výškou stávající zástavby např. v ulici Škroupova, kde se nacházejí rodinné domy o výšce 1 nadzemní podlaží + podkroví, či dvě plná nadzemní podlaží. Úpravy regulativů byly zvoleny s cílem zachovat stávající charakter a strukturu zástavby v lokalitě (i s ohledem na podmínky definované ve Změně č. 2 ÚPnSÚ Řevnice, tedy i s ohledem jistou soustavnost a návaznost územního plánování - § 18 odst. 2 stavebního zákona). Zastavitelnost byla snížena z 35 % na 25 %.

Požadavek na zachování a doplnění zeleného pásu se zamítá.

V současné době se podél ulice Škroupova nachází neúplný zelený pás tvořený několika shluky vzrostlé zeleně. Územní plán striktně nenavrhuje zelený pás podél ulice Škroupova, avšak zároveň tuto možnost ani nevylučuje, neboť v lokalitě B 10 – bydlení Pod Vrážkou je dle přípustného využití možné realizovat veřejná prostranství a veřejné parky, tedy obecně pozemky, na kterých se může nacházet zeleň. Vyhodnocení „zamítá se“ je uvedeno z důvodu nepředurčení takového řešení – přímé nenavržení zeleného pásu s funkčním využitím P – parky, či KZ – krajinná zeleň. Důvodem pro nevymezení je zachování charakteru zástavby, typického pro okolní ulice, kdy rodinné domy zpravidla tvoří souvislou uliční frontu s několika metrovým odstupem od veřejného prostranství tvořeného komunikací. Zástavba není v žádných částech odcloněna zelenými pásy (viz ulice E. Krásnohorské, K. Čapka, K. Světlé, Klicperova, apod.). Pro lokalitu pod Vrážkou B10 (RP1 výkres základního členění území) bude nutné pořídit regulační plán jakožto podmínku pro rozhodování v území. Do zadání regulačního plánu je uveden požadavek na vyřešení retence dešťové vody s využitím zeleně a další podmínky vyplývající z výrokové části územního plánu. Konkrétní řešení

umístění zeleně bude předmětem řešení regulačního plánu. Základní koncepce územního plánu dále předpokládá svedení dešťových vod do Nezabudického potoka prostřednictvím VPS-T4, do nově vybudovaných kanalizačních řadů v souvislosti s novou výstavbou (na Vrážce) a také s možným svedením do kanalizačních řadů v ulici Třebáňská (Janáčkova, Fibichova, Dvořákova, Smetanova). V regulačním plánu, který bude řešit zejména vymezení tras technické infrastruktury bude dále požadováno zohlednit podmínky týkající se vyřešení likvidace a odvodu dešťových vod, tak aby nebyla ohrožena stávající zástavba a stavby v blízkosti bezejmenné strouhy začínající na pozemcích parc.č. 3681/8 a 3681/4 v k. ú. Řevnice. Dále bude nutné - vyřešit odvodnění s využitím zeleně, retence, vsakovacích objektů, napojení odvodnění ploch uličních prostranství v lokalitě na přepad do odvodňovacího kanálu se zaústěním do dešťové kanalizace v Třebáňské ulici. Velký důraz bude kladen na návrh zelených pásů pro zadržování povrchových vod. Nad zástavbou budou umístěny minimálně 30 metrů široké zelené pásy (plocha KZ2) tak, aby zastavily vodu stékající z polí. Zelené pásy budou realizovány před třetí etapou. Ze stavebních parcel nesmí žádná povrchová voda směřovat na veřejné plochy nebo do dešťové kanalizace (každá stavební parcela musí mít dostatečný retenční prostor). Více viz příloha – zadání RP.

8. Námitka č. j. MUCE 4793/2018 (totožná s č. j. MUCE 4784/2018) - Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podali dne 19. 1. 2018 námitku

_____ která se týká obecně lokality Pod Vrážkou. V námitce požaduje respektovat současnou koncepci výstavby a nesouhlasí s navrženou výstavbou bytových domů. Návrh neomezuje velikost budovy, pouze její výšku a zastavěnost pozemku bez ohledu na zachování stávajícího charakteru okolních staveb, což může umožnit výstavbu bytových řadových domů, kde jsou dosud rodinné domy a vilky a to je v rozporu se zadáním a tvrzením, že nový územní plán zachovává současný charakter výstavby.

Námitce se vyhovuje.

Původní plocha B7 byla nahrazena novou zastavitelnou plochou B10 s upravenými regulativy. Hlavní využití plochy B10 je bydlení v rodinných domech (samostatné rodinné domy – ne řadové, ne bytové). Výška staveb se pohybuje od 8-9 m, což odpovídá 2 nadzemním podlažím. Rodinný dům může obsahovat maximálně dvě bytové jednotky (třetí bytová jednotka, vzniká pouze stavebními úpravami při zachování celkového objemu stavby, může být povolena po 5 letech od vydání nebo vzniku veřejnoprávního titulu opravňujícího užívání stavby (například kolaudace stavby, souhlasu s užíváním stavby), což je určitá reakce na možné vícegenerační bydlení (s ohledem na aktuální stav trhu s nemovitostmi). Tato podmínka vychází z vyhlášky č. 501/2006 Sb., § 2 písm. a) bod 2: „Rodinný dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.“ V územním plánu je tak použita ještě přísnější regulace, která vybudování 3 bytové jednotky významně reguluje. Výška 2 nadzemní podlaží koresponduje s výškou stávající zástavby např. v ulici Škroupova, kde se nacházejí rodinné domy o výšce 1 nadzemní podlaží + podkroví, či dvě plná nadzemní podlaží. Bytové a řadové domy jsou v textové části uvedeny pro lokalitu B10 jako nepřipustné. Zastavitelnost je s ohledem na stávající charakter zástavby snížena z 35 % na 25 %. Před zahájením výstavby bude nutné pořídit pro území dotčené námitkou regulační plán (RP1), který bude rovněž možno ze strany veřejnosti připomínkovat. Úpravy regulativů byly zvoleny s cílem zachovat stávající charakter a strukturu zástavby v lokalitě (i s ohledem na podmínky definované ve Změně č. 2 ÚPnSÚ Řevnice, tedy i s ohledem jistou soustavnost a návaznost územního plánování - § 18 odst. 2 stavebního zákona). V regulačním plánu, který bude řešit zejména vymezení tras technické infrastruktury bude dále požadováno zohlednit podmínky týkající se vyřešení likvidace a odvod dešťových vod, tak aby nebyla ohrožena stávající zástavba a stavby v blízkosti bezejmenné strouhy začínající na pozemcích parc. č. 3681/8 a 3681/4 v k. ú. Řevnice. Dále bude nutné - vyřešit odvodnění s využitím zeleně, retence, vsakovacích objektů, napojení odvodnění ploch uličních prostranství v lokalitě na přepad do odvodňovacího kanálu se zaústěním do dešťové kanalizace v Třebáňské ulici. Velký důraz bude kladen na návrh zelených pásů pro zadržování povrchových vod. Nad zástavbou budou umístěny

minimálně 30 metrů široké zelené pásy (plocha KZ2) tak, aby zastavily vodu stékající z polí. Zelené pásy budou realizovány před třetí etapou. Ze stavebních parcel nesmí žádná povrchová voda směřovat na veřejné plochy nebo do dešťové kanalizace (každá stavební parcela musí mít dostatečný retenční prostor). Více viz příloha – zadání RP.

9. Námitka č. j. MUCE 4888/2018OUP – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podala dne 22. 1. 2018 námitku [REDAKCE]

[REDAKCE] která se týká pozemků parc. č. 1983/2, 1983/3 a 1983/1 v k. ú. Řevnice (respektive obecně sousedící lokality Pod Vrážkou). V námitce požaduje o zachování, případně doplnění zeleného pásu, který odděluje komunikaci Škroupovu s budoucí zástavbou (nyní orná půda). Dále požaduje, aby zástavba v této lokalitě byla tvořena pouze rodinnými domy (nikoliv bytovými domy) s 1 max. 2 bytovými jednotkami (nikoliv 3). Dále požaduje snížení regul. výšky budov z navrhovaných 9 m.

Požadavek na zachování a doplnění zeleného pásu se zamítá.

V současné době se podél ulice Škroupova nachází neúplný zelený pás tvořený několika shluky vzrostlé zeleně. Územní plán striktně nenavrhuje zelený pás podél ulice Škroupova, avšak zároveň tuto možnost ani nevylučuje, neboť v lokalitě B 10 – bydlení Pod Vrážkou je dle přípustného využití možné realizovat veřejná prostranství a veřejné parky, tedy obecně pozemky, na kterých se může nacházet zeleň. Vyhodnocení „zamítá se“ je uvedeno z důvodu nepředurčení takového řešení – přímého nenavržení zeleného pásu s funkčním využitím P – parky, či KZ – krajinná zeleň. Důvodem pro nevymezení je zachování charakteru zástavby, typického pro okolní ulice, kdy rodinné domy zpravidla tvoří souvislou uliční frontu s několika metrovým odstupem od veřejného prostranství tvořeného komunikací. Zástavba není v žádných částech odcloněna zelenými pásy (viz ulice E. Krásnohorské, K. Čapka, K. Světlé, Klicperova, apod.). Pro lokalitu pod Vrážkou B10 (RP1 výkres základního členění území) bude nutné pořídit regulační plán jakožto podmínku pro rozhodování v území. Do zadání regulačního plánu je uveden požadavek na vyřešení retence dešťové vody s využitím zeleně. Konkrétní řešení umístění zeleně bude předmětem řešení regulačního plánu. Základní koncepce územního plánu dále předpokládá svedení dešťových vod do Nezabudického potoka prostřednictvím VPS-T4, do nově vybudovaných kanalizačních řadů v souvislosti s novou výstavbou (na Vrážce) a také s možným svedením do kanalizačních řadů v ulici Třebáňská (Janáčkova, Fibichova, Dvořákova, Smetanova). V regulačním plánu, který bude řešit zejména vymezení tras technické infrastruktury bude dále požadováno zohlednit podmínky týkající se vyřešení likvidace a odvod dešťových vod, tak aby nebyla ohrožena stávající zástavba a stavby v blízkosti bezejmenné strouhy začínající na pozemcích parc. č. 3681/8 a 3681/4 v k. ú. Řevnice. Dále bude nutné - vyřešit odvodnění s využitím zeleně, retence, vsakovacích objektů, napojení odvodnění ploch uličních prostranství v lokalitě na přepad do odvodňovacího kanálu se zaústěním do dešťové kanalizace v Třebáňské ulici. Velký důraz bude kladen na návrh zelených pásů pro zadržování povrchových vod.

Nad zástavbou budou umístěny minimálně 30 metrů široké zelené pásy (plocha KZ2) tak, aby zastavily vodu stékající z polí. Zelené pásy budou realizovány před třetí etapou. Ze stavebních parcel nesmí žádná povrchová voda směřovat na veřejné plochy nebo do dešťové kanalizace (každá stavební parcela musí mít dostatečný retenční prostor). Více viz příloha – zadání RP.

Požadavku na úpravu regulativů se vyhovuje.

Původní plocha B7 byla nahrazena novou zastavitelnou plochou B10 s upravenými regulativy. Hlavní využití plochy B10 je bydlení v rodinných domech (samostatné rodinné domy – ne řadové, ne bytové). Regulovaná respektive maximální výška zástavby se pohybuje od 8-9 m, což odpovídá 2 nadzemním podlažím. Rodinný dům může obsahovat maximálně dvě bytové jednotky (třetí bytová jednotka, vzniklá pouze stavebními úpravami při zachování celkového objemu stavby, může být povolena po 5 letech od vydání nebo vzniku veřejnoprávního titulu opravňujícího užívání stavby (například kolaudace stavby, souhlasu s užíváním stavby), což je určitá reakce na možné vícegenerační bydlení (s ohledem na aktuální stav trhu s nemovitostmi). Tato podmínka vychází z vyhlášky č. 501/2006 Sb., § 2 písm. a) bod 2: „Rodinný dům, ve kterém více než polovina podlahové

plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.“ V územním plánu je tak použita ještě přísnější regulace, která vybudování 3 bytových jednotek významně reguluje. Výška 2 nadzemní podlaží koresponduje s výškou stávající zástavby např. v ulici Škroupova, kde se nacházejí rodinné domy o výšce 1 nadzemní podlaží + podkroví, či dvě plná nadzemní podlaží. Bytové a řadové domy jsou v textové části uvedeny pro lokalitu B10 jako nepřipustné. Zastavitelnost byla snížena z 35 % na 25 %. Úpravy regulativů byly zvoleny s cílem zachovat stávající charakter a strukturu zástavby v lokalitě (i s ohledem na podmínky definované ve Změně č. 2 ÚPnSÚ Řevnice, tedy i s ohledem jistou soustavnost a návaznost územního plánování - § 18 odst. 2 stavebního zákona).

10. Námitka č. j. MUCE 4892/2018OUP – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podali dne 22. 1. 2018 námitku

_____ která se týká pozemků parc. č. 2028 v k. ú. Řevnice (respektive obecně sousedící lokality Pod Vrážkou). V námitce požaduje ponechat ráz okrajové části města s výstavbou pouze rodinných domů s jedním podlažím. Dalším požadavkem je ponechání odvodňovacího kanálu v ulici Škroupova, adekvátní příjezdové cesty

Námitce se v části týkající se regulativů a odvodnění lokality (obecně) vyhovuje.

Původní plocha B7 byla nahrazena novou zastavitelnou plochou B10 s upravenými regulativy. Hlavní využití plochy B10 je bydlení v rodinných domech (samostatné rodinné domy – ne řadové, ne bytové). Regulovaná respektive maximální výška zástavby se pohybuje od 8-9 m, což odpovídá max. 2 nadzemním podlažím. Rodinný dům může obsahovat maximálně dvě bytové jednotky (třetí bytová jednotka, vzniklá pouze stavebními úpravami při zachování celkového objemu stavby, může být povolena po 5 letech od vydání nebo vzniku veřejnoprávního titulu opravňujícího užívání stavby (například kolaudace stavby, souhlasu s užíváním stavby), což je určitá reakce na možné vícegenerační bydlení (s ohledem na aktuální stav trhu s nemovitostmi). Tato podmínka vychází z vyhlášky č. 501/2006 Sb., § 2 písm. a) bod 2: „Rodinný dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.“ V územním plánu je tak použita ještě přísnější regulace, která vybudování 3 bytových jednotek významně reguluje. Výška 2 nadzemní podlaží koresponduje s výškou stávající zástavby např. v ulici Škroupova, kde se nacházejí rodinné domy o výšce 1 nadzemní podlaží + podkroví, či dvě plná nadzemní podlaží. Bytové a řadové domy jsou v textové části uvedeny pro lokalitu B10 jako nepřipustné. Zastavitelnost byla snížena z 35 % na 25 %. Úpravy regulativů byly zvoleny s cílem zachovat stávající charakter a strukturu zástavby v lokalitě (i s ohledem na podmínky definované ve Změně č. 2 ÚPnSÚ Řevnice, tedy i s ohledem jistou soustavnost a návaznost územního plánování - § 18 odst. 2 stavebního zákona). Pro lokalitu Pod Vrážkou B10 (RP1 výkres základního členění území) bude nutné pořídit regulační plán jakožto podmínku pro rozhodování v území. Do zadání regulačního plánu je uveden požadavek na vyřešení retence dešťové vody s využitím zeleně a také navržení trasy pro přepad formou závazné trasy. Konkrétní řešení umístění zeleně bude předmětem řešení regulačního plánu podobně jako trasa pro přepad, a to s ohledem na podrobnost, kterou je územní plán dle § 43 odst. 3 stavebního zákona limitován, přičemž momentálně není účelné toto navržení předurčovat. Základní koncepce územního plánu dále předpokládá svedení dešťových vod do Nezabudického potoka prostřednictvím VPS-T4, do nově vybudovaných kanalizačních řadů v souvislosti s novou výstavbou (na Vrážce) a také s možným svedením do kanalizačních řadů v ulici Třebáňská (Janáčkova, Fibichova, Dvořákova, Smetanova). V regulačním plánu, který bude řešit zejména vymezení tras technické infrastruktury bude dále požadováno zohlednit podmínky týkající se vyřešení likvidace a odvod dešťových vod, tak aby nebyla ohrožena stávající zástavba a stavby v blízkosti bezejmenné strouhy začínající na pozemcích parc. č. 3681/8 a 3681/4 v k. ú. Řevnice. Dále bude nutné - vyřešit odvodnění s využitím zeleně, retence, vsakovacích objektů, napojení odvodnění ploch uličních prostranství v lokalitě na přepad do odvodňovacího kanálu se zaústěním do dešťové kanalizace v Třebáňské ulici. Velký důraz bude kladen na návrh zelených

pásů pro zadržování povrchových vod. Nad zástavbou budou umístěny minimálně 30 metrů široké zelené pásy (plocha KZ2) tak, aby zastavily vodu stékající z polí. Zelené pásy budou realizovány před třetí etapou. Ze stavebních parcel nesmí žádná povrchová voda směřovat na veřejné plochy nebo do dešťové kanalizace (každá stavební parcela musí mít dostatečný retenční prostor). Více viz příloha – zadání RP.

Obecně plochy označené „B“ např. B10 umožňují realizaci staveb technické infrastruktury v rámci celé plochy a tak bude v budoucnu možné koncipovat odvodnění lokality bez významnějšího omezení i s ohledem na novou zástavbu.

Část námítky týkající se „adekvátní příjezdové cesty“ se zamítá.

Zamítnutí je uvedeno z důvodu, že územní plán navrhuje koncepci a možnosti pro budoucí rozvoj území a sám o sobě rekonstrukci ulic nezařídí. Od toho je nutné pracovat s dalšími podrobnějšími nástroji, jako je např. územní rozhodnutí. Územní plán přesto vytváří řadu podmínek pro rozvoj dopravní infrastruktury v území. Lokalita je přístupná po stávajících komunikacích, vymezené uliční prostranství pro obsluhu lokality je dostatečné šířky a vyhovuje požadavkům vyhlášky č. 501/2006 Sb. na připojení pozemků se stavbami rodinných domů. Nová výstavba s sebou přináší i požadavky na odpovídající dopravní připojení. Lze proto předpokládat, že v případě výstavby v lokalitě Z11 a následně Z13 bude investor vázán požadavky s platných norem a vyhlášek zvláštních právních předpisů. Zastavitelné plochy Z11 a Z13 jsou zařazeny do plochy RP1 s podmíněním vydání regulačního plánu, který mimo jiné musí vyřešit vymezení veřejných prostranství a veřejné zeleně. Případné narušení povrchu komunikace způsobeného pohybem stavební techniky by mělo být následně opraveno minimálně do původního stavu. Řešení narušení povrchu příjezdových komunikací náleží navazujícím podrobnějším řízením (územní, stavební, apod.), ve kterých se řeší otázka zajištění staveniště a organizace výstavby.

11. Námítka č. j. MUCE 4895/2018 - Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podali dne 22. 1. 2018 námitku pan

[redacted] která se týká pozemků parc. č. 2016 v k. ú. Řevnice, respektive zastavitelné plochy č. 11 – B7 Pod Vrážkou – III. etapa. V námítce požadují úpravu prostorových regulativů zejména v parametrech regulované výšky na max. 8 m, při zachování max. dvou nadzemních podlaží a doplňující regulativy tak, aby stavba na jednotlivém stavebním pozemku byla s maximální délkou jedné budovy 20 m a mohla obsahovat maximálně dvě bytové jednotky, a to pouze na maximálně 30 % stavebních pozemků. Dalším požadavkem je respektování stávajícího způsobu zástavby samostatných rodinných domů s pravidelnými odstupy od hranice pozemků, zpravidla 5 m a s tím související zachování zeleného pásu v ulici Škroupova. Třetím požadavkem se týká napojování nových komunikací s požadavkem podmínit úpravu snížením výšky stávající komunikace ulice Škroupova s ohledem na stávající výšky hranic (oplocení) sousedících pozemků.

Námítce se vyhovuje v části týkající se úprav prostorové regulace vyjma maximální délky budovy, která se zamítá.

Původní plocha B7 byla nahrazena novou zastavitelnou plochou B10 s upravenými regulativy. Hlavní využití plochy B10 je bydlení v rodinných domech (samostatné rodinné domy – ne řadové, ne bytové). Regulovaná respektive maximální výška zástavby se pohybuje od 8-9 m, což odpovídá 2 nadzemním podlažím. Rodinný dům může obsahovat maximálně dvě bytové jednotky (třetí bytová jednotka, vzniklá pouze stavebními úpravami při zachování celkového objemu stavby, může být povolena po 5 letech od vydání nebo vzniku veřejnoprávního titulu opravňujícího užívání stavby (například kolaudace stavby, souhlasu s užíváním stavby), což je určitá reakce na možné vícegenerační bydlení (s ohledem na aktuální stav trhu s nemovitostmi). Tato podmínka vychází z vyhlášky č. 501/2006 Sb., § 2 písm. a) bod 2: „Rodinný dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.“ V územním plánu je tak použita ještě přísnější regulace, která vybudování 3 bytových jednotek

významně reguluje. Výška 2 nadzemní podlaží koresponduje s výškou stávající zástavby např. v ulici Škroupova, kde se nacházejí rodinné domy o výšce 1 nadzemní podlaží + podkroví, či dvě plná nadzemní podlaží. Bytové a řadové domy jsou v textové části uvedeny pro lokalitu B10 jako nepřipustné. Úpravy regulativů byly zvoleny s cílem zachovat stávající charakter a strukturu zástavby v lokalitě (i s ohledem na podmínky definované ve Změně č. 2 ÚPnSÚ Řevnice, tedy i s ohledem jistou soustavnost a návaznost územního plánování - § 18 odst. 2 stavebního zákona). Zastavitelnost byla snížena na 25 %, aby došlo k respektování stávajícího charakteru zástavby. Do zastavěné plochy se započítávají také garáže a další doplňkové stavby na pozemku ke stavbě pro bydlení (zahradní domky, altány, kůlny, apod.) a tak se hodnota 25 % jeví vzhledem k parcele o velikosti 1000 m² jako optimální. Podrobné parametry jednotlivých budov, jako například půdorysné rozměry (obecně šířka či délka budovy), představují podrobnost, která již náleží regulačnímu plánu či územnímu rozhodnutí. Jedná se tedy o podrobnost, kterou územní plán nemůže dle § 43 odst. 3 stavebního zákona obsahovat.

Námítce týkající se respektování stávajícího charakteru zástavby se vyhovuje, v části, kde je uvedena přesná vzdálenost 5 m a zachování zeleného pásu se zamítá.

Územní plán obsahuje definici charakteru zástavby pro plochu B10 (který zachovává stávající charakter zástavby (Zástavba samostatných rodinných domů se zpravidla pravidelnými odstupy od hranice uličního prostranství.). Přesnou vzdálenost 5 m odstupe není účelné z důvodu podrobnosti nenáležící územnímu plánu do textové části zahrnout a to i s ohledem na řešení zmiňovaného odvodnění lokality, dopravní obslužnosti, apod. Podrobné podmínky prostorového uspořádání staveb v lokalitě bude následně řešit regulační plán, který bude nutné pro lokalitu pořídit.

V současné době se podél ulice Škroupova nachází neúplný zelený pás tvořený několika shluky vzrostlé zeleně. Územní plán striktně nenavrhuje zelený pás podél ulice Škroupova, avšak zároveň tuto možnost ani nevylučuje, neboť v lokalitě B 10 – bydlení Pod Vrážkou je dle přípustného využití možné realizovat veřejná prostranství a veřejné parky, tedy obecně pozemky, na kterých se může nacházet zeleň. Vyhodnocení „zamítá se“ je uvedeno z důvodu nepředurčení takového řešení – přímého nenavržení zeleného pásu s funkčním využitím P – parky, či KZ – krajinná zeleň. Důvodem pro nevymezení je zachování charakteru zástavby, typického pro okolní ulice, kdy rodinné domy zpravidla tvoří souvislou uliční frontu s několika metrovým odstupem od veřejného prostranství tvořeného komunikací. Zástavba není v žádných částech odcloněna zelenými pásy (viz ulice E. Krásnohorské, K. Čapka, K. Světlé, Klicperova, apod.). Pro lokalitu pod Vrážkou B10 (RP1výkres základního členění území) bude nutné pořídit regulační plán jakožto podmínku pro rozhodování v území. Do zadání regulačního plánu je uveden požadavek na vyřešení retence dešťové vody s využitím zeleně. Konkrétní řešení umístění zeleně bude předmětem řešení regulačního plánu. Základní koncepce územního plánu dále předpokládá svedení dešťových vod do Nezabudického potoka prostřednictvím VPS-T4, nově vybudovaných kanalizačních řadů v souvislosti s novou výstavbou (na Vrážce) a také s možným svedením do kanalizačních řadů v ulici Třebáňská (Janáčkova, Fibichova, Dvořákova, Smetanova). V regulačním plánu, který bude řešit zejména vymezení tras technické infrastruktury bude dále požadováno zohlednit podmínky týkající se vyřešení likvidace a odvod dešťových vod, tak aby nebyla ohrožena stávající zástavba a stavby v blízkosti bezejmenné strouhy začínající na pozemcích parc. č. 3681/8 a 3681/4 v k. ú. Řevnice. Dále bude nutné - vyřešit odvodnění s využitím zeleně, retence, vsakovacích objektů, napojení odvodnění ploch uličních prostranství v lokalitě na přepad do odvodňovacího kanálu se zaústěním do dešťové kanalizace v Třebáňské ulici. Velký důraz bude kladen na návrh zelených pásů pro zadržování povrchových vod. Nad zástavbou budou umístěny minimálně 30 metrů široké zelené pásy (plocha KZ2) tak, aby zastavily vodu stékající z polí. Zelené pásy budou realizovány před třetí etapou. Ze stavebních parcel nesmí žádná povrchová voda směřovat na veřejné plochy nebo do dešťové kanalizace (každá stavební parcela musí mít dostatečný retenční prostor). Více viz příloha – zadání RP.

Námítka týkající se napojování nových komunikací se zamítá.

Svou podrobností se jedná o požadavek, který má být primárně řešen v navazujících podrobnějších řízeních (územní, stavební, apod.) dle platných norem. Zde platí výše uvedené, jedná se o podrobnost nenáležící územnímu plánu (§ 43 odst. 3 stavebního zákona).

12. Námitka č. j. MUCE 4897/2018OUP – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podal dne 22. 1. 2018 námitku pan [REDAKCE]

[REDAKCE] která se týká pozemků parc.č. 1512 a 1983/2 v k. ú. Řevnice. V námitce požaduje omezit zástavbu v lokalitě Vrážka B7, zastavitelná plocha č. 11 jen na rodinné domy s 1-2 bytovými jednotkami, ne s 3 byty. Jako nepřipustné rovněž považuje bytové domy. Dalším požadavkem je omezit plánovanou regulační výšku budov. Stávající zelený pás oddělující Škroupovu ulici s plánovanou zástavbou (nyní orná půda) má být zachován a doplněn.

Požadavku na úpravu regulativů se vyhovuje.

Původní plocha B7 byla nahrazena novou zastavitelnou plochou B10 s upravenými regulativy. Hlavní využití plochy B10 je bydlení v rodinných domech (samostatné rodinné domy – ne řadové, ne bytové). Regulovaná respektive maximální výška zástavby se pohybuje od 8-9 m, což odpovídá 2 nadzemním podlažím. Rodinný dům může obsahovat maximálně dvě bytové jednotky (třetí bytová jednotka, vzniklá pouze stavebními úpravami při zachování celkového objemu stavby, může být povolena po 5 letech od vydání nebo vzniku veřejnoprávního titulu opravňujícího užívání stavby (například kolaudace stavby, souhlasu s užíváním stavby), což je určitá reakce na možné vícegenerační bydlení (s ohledem na aktuální stav trhu s nemovitostmi). Tato podmínka vychází z vyhlášky č. 501/2006 Sb., § 2 písm. a) bod 2: „Rodinný dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.“ V územním plánu je tak použita ještě přísnější regulace, která vybudování 3 bytových jednotek významně reguluje. Výška 2 nadzemní podlaží koresponduje s výškou stávající zástavby např. v ulici Škroupova, kde se nacházejí rodinné domy o výšce 1 nadzemní podlaží + podkroví, či dvě plná nadzemní podlaží. Úpravy regulativů byly zvoleny s cílem zachovat stávající charakter a strukturu zástavby v lokalitě (i s ohledem na podmínky definované ve Změně č. 2 ÚPnSÚ Řevnice, tedy i s ohledem jistou soustavnost a návaznost územního plánování - § 18 odst. 2 stavebního zákona). Zastavitelnost byla snížena z 35 % na 25 %.

Požadavek na zachování a doplnění zeleného pásu se zamítá.

V současné době se podél ulice Škroupova nachází neúplný zelený pás tvořený několika shluky vzrostlé zeleně. Územní plán striktně nenavrhuje zelený pás podél ulice Škroupova, avšak zároveň tuto možnost ani nevylučuje, neboť v lokalitě B 10 – bydlení Pod Vrážkou je dle přípustného využití možné realizovat veřejná prostranství a veřejné parky, tedy obecně pozemky, na kterých se může nacházet zeleň. Vyhodnocení „zamítá se“ je uvedeno z důvodu nepředurčení takového řešení – přímého nenavržení zeleného pásu s funkčním využitím P – parky, či KZ – krajinná zeleň. Důvodem pro nevymezení je zachování charakteru zástavby, typického pro okolní ulice, kdy rodinné domy zpravidla tvoří souvislou uliční frontu s několika metrovým odstupem od veřejného prostranství tvořeného komunikací. Zástavba není v žádných částech odcloněna zelenými pásy (viz ulice E. Krásnohorské, K. Čapka, K. Světlé, Klicperova, apod.). Pro lokalitu pod Vrážkou B10 (RP1 výkres základního členění území) bude nutné pořídit regulační plán jakožto podmínku pro rozhodování v území. Do zadání regulačního plánu je uveden požadavek na vyřešení retence dešťové vody s využitím zeleně. Konkrétní řešení umístění zeleně bude předmětem řešení regulačního plánu. V regulačním plánu, který bude řešit zejména vymezení tras technické infrastruktury bude dále požadováno zohlednit podmínky týkající se vyřešení likvidace a odvod dešťových vod, tak aby nebyla ohrožena stávající zástavba a stavby v blízkosti bezejmenné strouhy začínající na pozemcích parc. č. 3681/8 a 3681/4 v k. ú. Řevnice. Dále bude nutné - vyřešit odvodnění s využitím zeleně, retence, vsakovacích objektů, napojení odvodnění ploch uličních prostranství v lokalitě na přepad do odvodňovacího kanálu se zaústěním do dešťové kanalizace v Třebáňské ulici. Velký důraz bude kladen na návrh zelených pásů pro zadržování povrchových vod. Nad zástavbou budou umístěny minimálně 30 metrů široké zelené pásy (plocha KZ2) tak, aby zastavily vodu stékající z polí. Zelené

pásky budou realizovány před třetí etapou. Ze stavebních parcel nesmí žádná povrchová voda směřovat na veřejné plochy nebo do dešťové kanalizace (každá stavební parcela musí mít dostatečný retenční prostor). Více viz příloha – zadání RP.

13. Námitka č. j. MUCE 5468/2018OUP – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podal dne 23. 1. 2018 námitku pan [REDAKCE], která se týká pozemku parc. č. 3725/14, 3725/5 a 3725/4 v k. ú. Řevnice. V námitce nesouhlasí se vypuštěním zelených zón oproti Změně č. 2 ÚPnSÚ Řevnice v lokalitě Vrážka II. Namítající žádá, aby do návrhu územního plánu Řevnice byla opětovně vyprojektována na pozemku 3725/1 zelená zóna přiléhající k pozemkům 3725/2-6 a dalším. Další požadavek směřuje k získání dalšího názoru pro rozhodování Zastupitelstva města Řevnic a dalších zodpovědných orgánů o konzultaci s jiným architektem, který může mít zcela jiný názor než sjednaná architektonická kancelář.

Námitka se zamítá.

Pro zmíněnou lokalitu je územním plánem definována podmínka pořídit před samotným zahájením výstavby regulační plán (regulační plán jako podmínka pro rozhodování v území) – RP1. Do tabulky v kapitole K.3 výrokové části byly uvedeny podmínky zástavby v zastavitelných plochách. Jeden z požadavků se týká mimo jiné např. prověření vymezení veřejných prostranství (včetně veřejné zeleně), která musí být v ploše vymezena v souladu s požadavkem vyhlášky č. 501/2006 Sb. Konkrétní řešení umístění zeleně bude předmětem řešení regulačního plánu, návrh regulačního plánu bude projednán postupem podle stavebního zákona a veřejnost bude mít možnost uplatnit k navrženému řešení námitky a připomínky. Projektant regulačního plánu není prozatím znám a řešení tak nelze momentálně připomínkovat. Nakládání s vodami (i dešťovými) bude řešit ve vyšší podrobnosti regulační plán RP1. V regulačním plánu, který bude řešit zejména vymezení tras technické infrastruktury bude dále požadováno zohlednit podmínky týkající se vyřešení likvidace a odvod dešťových vod, tak aby nebyla ohrožena stávající zástavba a stavby v blízkosti bezejmenné strouhy začínající na pozemcích parc. č. 3681/8 a 3681/4 v k. ú. Řevnice. Dále bude nutné - vyřešit odvodnění s využitím zeleně, retence, vsakovacích objektů, napojení odvodnění ploch uličních prostranství v lokalitě na přepad do odvodňovacího kanálu se zaústěním do dešťové kanalizace v Třebáňské ulici. Velký důraz bude kladen na návrh zelených pásů pro zadržování povrchových vod. Nad zástavbou budou umístěny minimálně 30 metrů široké zelené pásy (plocha KZ2) tak, aby zastavily vodu stékající z polí. Zelené pásy budou realizovány před třetí etapou. Ze stavebních parcel nesmí žádná povrchová voda směřovat na veřejné plochy nebo do dešťové kanalizace (každá stavební parcela musí mít dostatečný retenční prostor). Více viz příloha – zadání RP.

V zastavitelné ploše Z03 nyní zařazené do samostatné plochy B10 nebudou povoleny bytové a řadové domy, bude omezen počet nově vzniklých bytů na dva respektive tři za splnění určitých podmínek. Rodinný dům může obsahovat maximálně dvě bytové jednotky (třetí bytová jednotka, vzniklá pouze stavebními úpravami při zachování celkového objemu stavby, může být povolena po 5 letech od vydání nebo vzniku veřejnoprávního titulu opravňujícího užívání stavby (například kolaudace stavby, souhlasu s užíváním stavby), což je určitá reakce na možné vícegenerační bydlení (s ohledem na aktuální stav trhu s nemovitostmi). Tato podmínka vychází z vyhlášky č. 501/2006 Sb., § 2 písm. a) bod 2: „Rodinný dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.“ V územním plánu je tak použita ještě přísnější regulace, která vybudování 3 bytových jednotek významně reguluje. Zástavba bude rozvolněna díky omezení řadové zástavby, ostatní regulativy budou upraveny podle charakteru stávající zástavby v ploše B10. Zastavitelnost v ploše byla snížena z 35 % na 25 %. Zástavba tak nebude vytvářet takové negativní vlivy na své okolí, jak se namítající domnívá.

14. Námitka č. j. MUCE 5473/2018OUP – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podala dne 23. 1. 2018 námitku paní [REDAKCE],

██████████, která se týká pozemku parc. č. 3725/14, 3725/5 a 3725/4 v k. ú. Řevnice. V námitce nesouhlasí se vypuštěním zelených zón oproti Změně č. 2 ÚPnSÚ Řevnice v lokalitě Vrážka II. Namítající žádá, aby do návrhu územního plánu Řevnice byla opětně vyprojektována na pozemku 3725/1 zelená zóna přiléhající k pozemkům 3725/2-6 a dalším. Další požadavek směřuje k zisku dalšího názoru pro rozhodování Zastupitelstva města Řevnic a dalších zodpovědných orgánů o konzultaci s jiným architektem, který může mít zcela jiný názor než sjednaná architektonická kancelář.

Námitka se zamítá.

Pro zmíněnou lokalitu je územním plánem definována podmínka pořídit před samotným zahájením výstavby regulační plán (regulační plán jako podmínka pro rozhodování v území) – RP1. Do tabulky v kapitole K.3 výrokové části byly uvedeny podmínky zástavby v zastavitelných plochách. Jeden z požadavků se týká např. prověření vymezení veřejných prostranství (včetně veřejné zeleně), která musí být v ploše vymezena v souladu s požadavkem vyhlášky č. 501/2006 Sb. Konkrétní řešení umístění zeleně bude předmětem řešení regulačního plánu, návrh regulačního plánu bude projednán postupem podle stavebního zákona a veřejnost bude mít možnost uplatnit k navrženému řešení námitky a připomínky. Projektant regulačního plánu není prozatím znám a řešení tak nelze momentálně připomínkovat. Nakládání s vodami (i dešťovými) bude řešit ve vyšší podrobnosti regulační plán RP1. V regulačním plánu, který bude řešit zejména vymezení tras technické infrastruktury bude dále požadováno zohlednit podmínky týkající se vyřešení likvidace a odvod dešťových vod, tak aby nebyla ohrožena stávající zástavba a stavby v blízkosti bezejmenné strouhy začínající na pozemcích parc. č. 3681/8 a 3681/4 v k. ú. Řevnice. Dále bude nutné -vyřešit odvodnění s využitím zeleně, retence, vsakovacích objektů, napojení odvodnění ploch uličních prostranství v lokalitě na přepad do odvodňovacího kanálu se zaústěním do dešťové kanalizace v Třebáňské ulici. Velký důraz bude kladen na návrh zelených pásů pro zadržování povrchových vod. Nad zástavbou budou umístěny minimálně 30 metrů široké zelené pásy (plocha KZ2) tak, aby zastavily vodu stékající z polí. Zelené pásy budou realizovány před třetí etapou. Ze stavebních parcel nesmí žádná povrchová voda směřovat na veřejné plochy nebo do dešťové kanalizace (každá stavební parcela musí mít dostatečný retenční prostor). Více viz příloha – zadání RP.

V zastavitelné ploše Z03 nyní zařazené do samostatné plochy B10 nebudou povoleny bytové a řadové domy, bude omezen počet nově vzniklých bytů na dva respektive tři za splnění určitých podmínek. Rodinný dům může obsahovat maximálně dvě bytové jednotky (třetí bytová jednotka, vzniklá pouze stavebními úpravami při zachování celkového objemu stavby, může být povolena po 5 letech od vydání nebo vzniku veřejnoprávního titulu opravňujícího užívání stavby (například kolaudace stavby, souhlasu s užíváním stavby), což je určitá reakce na možné vícegenerační bydlení (s ohledem na aktuální stav trhu s nemovitostmi). Tato podmínka vychází z vyhlášky č. 501/2006 Sb., § 2 písm. a) bod 2: „Rodinný dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.“ V územním plánu je tak použita ještě přísnější regulace, která vybudování 3 bytových jednotek významně reguluje. Zástavba bude rozvolněna díky omezení řadové zástavby, ostatní regulativy budou upraveny podle charakteru stávající zástavby v ploše B10. Zastavitelnost v ploše byla snížena z 35 % na 25 %.

15. Námitka č. j. MUCE 5475/2018OUP – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podala dne 23. 1. 2018 námitku paní ██████████

██████████, která se týká pozemků parc. č. 3725/14, 3725/5 a 3725/4 v k. ú. Řevnice, respektive obecně lokality Vrážka II. V námitce žádá, aby v návrhu územního plánu Řevnic byla v rozvojových územích – plochách přestavby – v území Vrážka II snížena zastavěnost na 20 %, což při pozemku 1000 m² odpovídá domem zastavěné ploše 200 m² a celkové ploše domu se zpevněnými plochami 450 m² a současně snížen počet bytů na dva. Dále žádám o snížení celkové stavební výšky domu na 12 m.

Námitce se částečně vyhovuje.

Námítce se částečně vyhovuje, v zastavitelné ploše nyní zařazené do samostatné plochy B10 (dříve B7) nebudou povoleny bytové a řadové domy. Rodinný dům může obsahovat maximálně dvě bytové jednotky (třetí bytová jednotka, vzniklá pouze stavebními úpravami při zachování celkového objemu stavby, může být povolena po 5 letech od vydání nebo vzniku veřejnoprávního titulu opravňujícího užívání stavby (například kolaudace stavby, souhlasu s užíváním stavby), což je určitá reakce na možné vícegenerační bydlení (s ohledem na aktuální stav trhu s nemovitostmi). Tato podmínka vychází z vyhlášky č. 501/2006 Sb., § 2 písm. a) bod 2: „Rodinný dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.“ V územním plánu je tak použita ještě přísnější regulace, která vybudování 3 bytových jednotek významně reguluje. Zástavba bude rozvolněna díky omezení řadové zástavby, ostatní regulativy budou upraveny podle charakteru stávající zástavby. Zastavitelnost byla snížena na z 35 % 25 %, aby došlo k co nejbližšímu přiblížení ke stávajícímu stavu. Do zastavěné plochy se započítávají také garáže a další doplňkové stavby na pozemku ke stavbě pro bydlení (zahradní domky, altány, kůlny, apod.) a tak se hodnota 25 % jeví vzhledem k parcele o velikosti 1000 m² jako optimální. Při stanovování regulativů dochází k zohlednění stávajícího charakteru a struktury zástavby. Regulovaná výška zástavby bude dosahovat max. hodnot 8 m, maximální výška zástavby bude dosahovat 9 m.

16. Námítka č. j. MUCE 5478/2018OUP – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podal dne 23. 1. 2018 námitku pan [REDAKCE], která se týká pozemků parc. č. 3725/14, 3725/5 a 3725/4 v k. ú. Řevnice, respektive obecně lokality Vrážka II. V námítce žádá, aby v návrhu územního plánu Řevnic byla v rozvojových územích – plochách přestavby – v území Vrážka II snížena zastavěno na 20 %, což při pozemku 1000 m² odpovídá domem zastavěné ploše 200 m² a celkové ploše domu se zpevněnými plochami 450 m² a současně snížen počet bytů na dva. Dále žádá o snížení celkové stavební výšky domu na 12 m.

Námítce se částečně vyhovuje.

Námítce se částečně vyhoví, v zastavitelné ploše nyní zařazené do samostatné plochy B10 (dříve B7) nebudou povoleny bytové a řadové domy. Rodinný dům může obsahovat maximálně dvě bytové jednotky (třetí bytová jednotka, vzniklá pouze stavebními úpravami při zachování celkového objemu stavby, může být povolena po 5 letech od vydání nebo vzniku veřejnoprávního titulu opravňujícího užívání stavby (například kolaudace stavby, souhlasu s užíváním stavby), což je určitá reakce na možné vícegenerační bydlení (s ohledem na aktuální stav trhu s nemovitostmi). Tato podmínka vychází z vyhlášky č. 501/2006 Sb., § 2 písm. a) bod 2: „Rodinný dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.“ V územním plánu je tak použita ještě přísnější regulace, která vybudování 3 bytových jednotek významně reguluje. Zástavba bude rozvolněna díky omezení řadové zástavby, ostatní regulativy budou upraveny podle charakteru stávající zástavby. Zastavitelnost byla snížena na z 35 % 25 %, aby došlo k co nejbližšímu přiblížení ke stávajícímu stavu. Do zastavěné plochy se započítávají také garáže a další doplňkové stavby na pozemku ke stavbě pro bydlení (zahradní domky, altány, kůlny, apod.) a tak se hodnota 25 % jeví vzhledem k parcele o velikosti 1000 m² jako optimální. Při stanovování regulativů dochází k zohlednění stávajícího charakteru a struktury zástavby. Regulovaná výška zástavby bude dosahovat max. hodnot 8 m, maximální výška zástavby bude dosahovat 9 m.

17. Námítka č. j. MUCE 4894/2018 - Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podala dne 22. 1. 2018 námitku [REDAKCE] která se týká pozemků parc. č. 2030 a 2031 v k. ú. Řevnice (respektive obecně sousedící lokality Vrážka B7 – etapy I., II, III.). V námítce nesouhlasí zejména s navrženými regulativy zastavěnosti pro tuto oblast. Navrhovaná zastavěnost území 35 % dovoluje stavět domy

velkých objemů, které budou narušovat ráz okolní krajiny a budou bránit výhledům stávajících domů. Nově vzniklé území se nachází ve velmi svažitém terénu na kopci nad Řevnicemi a velké objekty budou narušovat vzdálené pohledy. Navrhováno je ponechání 30 % a tím regulovat velikostí nově vzniklých objektů, které budou ve stejném měřítku jako současná okolní zástavba.

Námítce se v požadavku snížení zastavitelnosti vyhovuje.

Zastavitelnost byla snížena na z 35 % 25 %, aby došlo k co nejbližšímu přiblížení ke stávajícímu stavu. Do zastavěné plochy se započítávají také garáže a další doplňkové stavby na pozemku ke stavbě pro bydlení (zahradní domky, altány, kůlny, apod.) a tak se hodnota 25 % jeví vzhledem k parcele o velikosti 1000 m² jako optimální. Zároveň došlo k navýšení minimální výměry parcely z 800 m² na 1000 m².

V ostatních částech se námítce vyhovuje

Původní plocha B7 byla nahrazena novou zastavitelnou plochou B10 s upravenými regulativy. Hlavní využití plochy B10 je bydlení v rodinných domech (samostatné rodinné domy – ne řadové, ne bytové). Regulovaná respektive maximální výška zástavby staveb se pohybuje od 8-9 m, což odpovídá 2 nadzemním podlažím. Rodinný dům může obsahovat maximálně dvě bytové jednotky (třetí bytová jednotka, vzniklá pouze stavebními úpravami při zachování celkového objemu stavby, může být povolena po 5 letech od vydání nebo vzniku veřejnoprávního titulu opravňujícího užívání stavby (například kolaudace stavby, souhlasu s užíváním stavby), což je určitá reakce na možné vícegenerační bydlení (s ohledem na aktuální stav trhu s nemovitostmi). Tato podmínka vychází z vyhlášky č. 501/2006 Sb., § 2 písm. a) bod 2: „Rodinný dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.“ V územním plánu je tak použita ještě přísnější regulace, která vybudování 3 bytových jednotek významně reguluje. Výška 2 nadzemní podlaží koresponduje s výškou stávající zástavby např. v ulici Škroupova, kde se nacházejí rodinné domy o výšce 1 nadzemní podlaží + podkroví, či dvě plná nadzemní podlaží. Úpravy regulativů byly zvoleny s cílem zachovat stávající charakter a strukturu zástavby v lokalitě (i s ohledem na podmínky definované ve Změně č. 2 ÚPnSÚ Řevnice, tedy i s ohledem jistou soustavnost a návaznost územního plánování - § 18 odst. 2 stavebního zákona). Obdobně platí výše uvedené pro plochu B7 – etapa I. – Z02.

18. Námítka č. j. MUCE 5043/2018OUP – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podal dne 22. 1. 2018 námitku [redacted], která se týká pozemků parc. č. 3725/26 v k. ú. Řevnice, respektive lokality Vrážka I. Námítka je podána proti maximální regulované výšce budov v lokalitě Vrážka I. Vzhledem k tomu, že lokalita Vrážka I je v současné chvíli volný prostor, který je ale ze tří stran již obklopený stávající zástavbou a ta je výrazně nižší než navrhovaná výška. Při plném využití regulované výšky v nové výstavbě to je 9+6m bude výrazně ovlivněn charakter a kvalita bydlení v mé stavbě, potažmo v celé lokalitě.

Námítce se vyhovuje.

Námítce se částečně vyhovuje, lokalita Vrážka I bude ponechána v charakteru B7, pro kterou jsou prostorové regulativy v oblasti výšky následující: regulovaná výška 9 m, maximální výška zástavby 11 m. Námítce je částečně vyhověno s ohledem na soukromé zájmy v území a také s ohledem na respektování stávajícího charakteru a struktury zástavby.

19. Námítka č. j. MUCE 5046/2018OUP – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podala dne 22. 1. 2018 námitku [redacted] která se týká pozemků parc. č. 3725/13 a 3725/26 v k. ú. Řevnice. V námítce nesouhlasí s odvodněním lokality Vrážka a to zejména zachytávání a odvod dešťových vod ze stávajících ploch a ulic v lokalitě Vrážka. Současný stav je naprosto nevyhovující, díky němu je naše nemovitost ohrožována přívalovou vodou z ulice Na Vrážku a Škrétovou případně Seleckou.

Současně platný územní plán obsahuje podmínku, viz Změna ÚPnSÚ Řevnice článek 06 odst. 3, který by měl být také přenesen do návrhu územního plánu.

Námitce se vyhovuje.

Územní plán definoval obecnou koncepci technické infrastruktury a nové podmínky týkající odvodnění některých lokalit. Tyto podmínky jsou definovány v obecné tabulce výčtu zastavitelných ploch, kde je uvedeno, že např. odvod dešťových vod musí být vyřešen tak, aby nebyla ohrožena stávající zástavba. Pro plochy RP1(dle výkresu základního členění území) jsou definovány další podmínky s povinností vyřešit technickou infrastrukturu ve vztahu s nakládáním se srážkovými vodami. Další podmínky jsou definovány v kapitole L etapizace. Jsou navrženy nové kanalizační řady (viz výkres kanalizace). Základní koncepce územního plánu dále předpokládá svedení dešťových vod do Nezabudického potoka prostřednictvím VPS-T4, do nově vybudovaných kanalizačních řadů v souvislosti s novou výstavbou (na Vrážce) a také s možným svedením do kanalizačních řadů v ulici Třebáňská (Janáčkova, Fibichova, Dvořákova, Smetanova). Koncepce technické infrastruktury je dále rozpracována v regulačním plánu, který bude řešit zejména vymezení tras technické infrastruktury bude dále požadováno zohlednit podmínky týkající se vyřešení likvidace a odvod dešťových vod, tak aby nebyla ohrožena stávající zástavba a stavby v blízkosti bezejmenné strouhy začínající na pozemcích parc. č. 3681/8 a 3681/4 v k. ú. Řevnice. Dále bude nutné - vyřešit odvodnění s využitím zeleně, retence, vsakovacích objektů, napojení odvodnění ploch uličních prostranství v lokalitě na přepad do odvodňovacího kanálu se zaústěním do dešťové kanalizace v Třebáňské ulici. Velký důraz bude kladen na návrh zelených pásů pro zadržování povrchových vod. Nad zástavbou budou umístěny minimálně 30 metrů široké zelené pásy (plocha KZ2) tak, aby zastavily vodu stékající z polí. Zelené pásy budou realizovány před třetí etapou. Ze stavebních parcel nesmí žádná povrchová voda směřovat na veřejné plochy nebo do dešťové kanalizace (každá stavební parcela musí mít dostatečný retenční prostor). Více viz příloha – zadání RP.

Vše bylo navrženo s cílem ochránit stávající zástavbu a zároveň vytvořit odpovídající podmínky pro výstavbu v nových zastavitelných plochách.

20. Námitka č. j. MUCE 5494/2018OUP (totožná s námitkami č. j. 5497/2018OUP a 5499/2018OUP) - Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podali dne 23. 1. 2018 námitku

. V námitce nesouhlasí s návrhem územního plánu v následujících bodech:

Bod 1 – nesouhlas s dohodou o parcelaci v lokalitě Vrážka I – DP1, zastavitelná plocha č. 02, návrh - vypustit tuto podmínku z textové části územního plánu

Bod 2 – nesouhlas s podmínkou minimální výměry 1000 m² pro výstavbu v lokalitě Vrážka I.

Bod 3 – VPS T-3 krajinná zeleň v oblasti ochranného pásma vodního zdroje u Berounky – požadavek, aby byl zachován původní druh využití plochy, a to orná půda

Bod 4 – VPO – 6 revitalizace mokřadů V Tůních k navrácení jejich akumulčních a retenčních schopností – nesouhlas s budováním hrází a poldrů. Dalším požadavkem je vypuštění podmínky o naučné stezce.

Bod 5 – požadavek na zařazení pozemku parc. č. 3314/2 v k. ú. Řevnice do ploch pro výstavbu (kategorie B).

Bod 6 – nesouhlas s vybudováním cesty pro pěší D.10

Bod 7 – nesouhlas s rozsáhlou výstavbou v lokalitě Vrážka II a Nové Centrum

Námitka se v bodě č. 1 zamítá.

V lokalitě jsou pozemky ve vlastnictví různých vlastníků. Územní plán navrhuje pátevní komunikaci procházející plochou s logickou návazností na okolní komunikace (spojnice mezi Smetanovou ulicí a ulicí Na Vrážku). Cílem je vytvoření urbanisticky kvalitního prostředí a vytvoření podmínek pro kvalitní bydlení v lokalitě. Toto řešení zvýhodňuje některé vlastníky pozemků, neboť některé pozemky se nacházejí v přímé návaznosti na navrženou komunikaci, jiné jsou uzavřeny bez přístupu. S ohledem na podmínky vyplývající z vyhlášky č. 501/2006 Sb., je v navazujících řízeních

nutné stavební pozemky vymezovat tak, aby bylo umožněno jejich napojení na dopravní a technickou infrastrukturu. Je proto logické, že v lokalitě musí dojít k přeparcelování a vytvoření základní struktury pozemků určených pro výstavbu rodinných domů. Územní plán disponuje různými nástroji, které mohou podrobněji řešit jednotlivé lokality. V tomto případě s ohledem na nízký počet vlastníků se jako nejvhodnější jeví podmínění rozhodování v území vypracováním dohody o parcelaci. Zpracováním územní studie a regulačních plánů se jeví jako příliš nákladné, proto je zvolena nejméně nákladnější varianta – dohoda o parcelaci (§ 43 odst. 2 stavebního zákona, příloha č. 12 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.). Smysl dohody o parcelaci směřuje k uspořádání soukromoprávních (vlastnických a jiných) vztahů, které může významně napomoci realizaci plánované výstavby podrobným řešením možného využití zastavitelného území (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 4. 9. 2020, č. j. 5 As 194/2019 – 32), aniž by došlo ke vzniku volných v budoucnu těžko zastavitelných pozemků. Vymezení páteřní komunikace je činěno ve veřejném zájmu (zajištění odpovídající dopravní obslužnosti území v návaznosti na stávající městské struktury).

Námitka s v bodu 2 vyhovuje.

Územní plán disponuje pravomocí stanovit rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků (příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.). S ohledem na polohu lokality a také na již započatou parcelaci v lokalitě (např. pozemky parc. č. 3725/2, 3725/3 v k. ú. Řevnice) se jako minimální výměra 1000 m² jako optimální. Přesto je s ohledem na možné zbytkové parcely umožněno vymezovat parcely o minimální výměře 800 m².

Námitka v bodu 3 se částečně zamítá, v zachování orné půdy se ji částečně vyhovuje.

Lokalita se nachází v říční nivě, na kterou zasahuje záplavové území Q100, pro kterou se z hlediska krajinářského jako nejvhodnější jeví její začlenění do ploch přírodních (krajinná zeleň, apod.). V rámci celého odůvodnění je problematika záplav a protipovodňových opatření poměrně detailně popsána. Ve zmíněné lokalitě se nacházejí stávající vodní zdroje včetně ochranných pásem. Je ve veřejném zájmu tyto vodní zdroje chránit – viz zákon o vodách. Vodní zdroje se nacházejí v nezastavěném území, a tak je vhodné kolem nich vymezit plochu s rozdílným způsobem využití, která v co největší míře zajistí ochranu těchto vodních zdrojů. Pozemky jsou dle katastru nemovitostí vedeny jako orná půda, přičemž tato jejich evidence není územním plánem nikterak zpochybněna. Stávající zemědělská činnost může být dále provozována, neboť stavební zákon a ani územní plán se k těmto činnostem nevztahuje. V nepřípustném využití je pouze uvedeno zornění mezí (tedy zintenzivnění zemědělské činnosti v území, které by mělo negativní vliv na rozliv povodňových vod v území), nikoliv rovinatých půdních bloků.

Námitka se v bodě 4 zamítá.

Veřejně prospěšné opatření VPO-6 revitalizace mokřadů V Tūních je dle § 2 odst. 1 písm. m) stavebního zákona opatření sloužící ke snižování ohrožení území. Jde o opatření zřizované ve veřejném zájmu jako ochrana před živelnými pohromami (povodně) - § 19 odst. 1 písm. g) a m) stavebního zákona. Na pozemcích se dále nachází lokální biocentrum RV 106 a funkční využití DP – dřevinný porost a M – mokřady. Jako podklad pro vymezení tohoto biocentra posloužil Generel ÚSES okresu Praha – západ (2002). Vymezení VPO-6 bylo částečně modifikováno s ohledem na přístupnost ke stávajícím zahradám. V plochách mokřadů je přípustné realizovat stezky a pěší propojení, jakožto dopravní infrastrukturu typickou pro nezastavěné území (v souladu s § 18 odst. 5 stavebního zákona).

Námitka se v bodě 5 zamítá.

Vymezení zastavitelné plochy na pozemcích parc. č. 3314/2 v k. ú. Řevnice se jeví jako nevhodné s ohledem na jeho přítomnost v záplavovém území, vzdálenosti od komunikace a celkově komplikovaného dopravního napojení, budoucí obslužnosti, parcelaci, apod. Cílem územního plánování je dle § 19 odst. 1 písm. g) stavebního zákona vytvářet podmínky pro snižování nebezpečí přírodních katastrof, tudíž s ohledem na prevenci a budoucí ochranu majetku obyvatelstva není vhodné zastavitelné plochy pro bydlení v této lokalitě vymezit. V tomto konkrétním případě není vymezení zastavitelné plochy v záplavovém území žádoucí, neboť se na území města nachází řada vhodnějších pozemků, u kterých neexistuje tak významné povodňové riziko. Dále je vhodné zmínit,

že ochranné pásmo vodního zdroje je významný limit území sloužící k ochraně vodních zdrojů ve veřejném zájmu, přičemž případná výstavba by mohla tyto vodní zdroje rovněž negativně ohrozit. Pro lokalitu Na Jamách byl vypracován plán protipovodňových opatření, Hydropro Engineering s.r.o., 07/2020. V rámci celé lokality je navrženo několik veřejně prospěšných staveb souvisejících s protipovodňovou ochranou – např. VPS-T6b.

Námítka se v bodě 6 zamítá.

Vytváření průchodnosti nejen krajinou, ale i městským prostředím je jedním ze základních principů územního plánování. V tomto případě se jedná o možnost průchodu blokem podél strouhy. Průchod bude sloužit pouze pro pěší – úzká cesta, která nikterak neomezuje majitele sousedních pozemků na jejich právech.

Námítka se v bodě 7 pro lokalitu Vrážka II zamítá, v části Nové centrum se vyhovuje.

Územní plánování vytváří předpoklady pro výstavbu, směřuje k trvale udržitelnému rozvoji území dle § 18 odst. 1 stavebního zákona, k čemuž využívá rozličné nástroje. Jedním z těchto nástrojů je návrh zastavitelných ploch pro různé funkce, např. pro bydlení. Při návrhu těchto ploch zpracovatel vychází ze své odbornosti, požadavků obce, požadavků vlastníků či aktuálně platné územní plánovací dokumentace, přičemž ve všech případech je snahou navrhnout taková řešení, s cílem vyvážit zájmy jednotlivců, zájmy na rozvoji území, atd. Obavy popsané v námitce jsou jistě pochopitelné, avšak nelze o možném rozvoji sídla uvažovat pouze negativně. Při důkladnějším prostudování územního plánu lze dospět k závěru, že růst města má být koordinovaný a rozdělený do několika etap (kapitola L) s cílem nejprve dostatečně posílit např. technickou infrastrukturu před započítáním výstavby např. v lokalitě Vrážka, Pod Vrážkou, atd. a až poté zahájit možnou výstavbu. S problémem parkování se potýkají v současné době všechna města a obce. Automobilová doprava enormně narůstá, na což nejsou městské struktury připraveny. V centrálních částech měst se nenachází dostatek volných pozemků pro vybudování parkovišť. Co v této chvíli může územní plán udělat, je to, že vytvoří podmínky pro možnou realizaci např. parkovacích míst, parkovišť apod. S ohledem na výše uvedené je proto takřka ve všech plochách „C“ a „B“ umožněna realizace staveb dopravní infrastruktury. S potenciálním navýšením parkovacích míst se na druhé straně zvyšuje riziko spojené s navýšením dopravy a dalších negativních jevů.

Námitce se v druhé části bodu (týkající se lokality Nové Centrum) vyhovuje. Vyhodnocení k opakovanému veřejnému projednání: Funkční využití lokality bylo po veřejném projednání začleněno do plochy VO2 – výroba a obchod za nádražím (viz stávající využití v platné ÚPD). Lokalita Z01 – C. 3 (označená v návrhu pro veřejné projednání) je poměrně komplikovaná a to jak z hlediska přijetí plánované transformace území veřejností, tak v podobě zajištění komplexního řešení celé veřejné infrastruktury lokality, na kterém je zapotřebí ještě podrobněji zpracovat. Z tohoto důvodu bylo od záměru transformace areálu Eurovia na bydlení upuštěno, aby nedocházelo k blokování procesu pořízení územního plánu. Transformaci lokality je tak možné v budoucnu řešit samostatnou změnou územního plánu, což se v současné době jeví jako vhodnější řešení.

Doplněné vyhodnocení po opakovaném veřejném projednání: Podmínky pro plochu VO2 nově označenou jako OV2 byly na základě proběhnuvšího referenda upraveny tak, aby co nejvíce odpovídaly stávajícímu územnímu plánu. Vzhledem ke stáří současně platné územní plánovací dokumentace, změnám v legislativě (změna zákona a prováděcích právních předpisů) a v neposlední řadě zohlednění i vlastnických práv vlastníka nemovitostí byla plocha OV2 definována s následujícími možnostmi využití:

OV2 ZA NÁDRAŽÍM

Plochy občanského vybavení dle §6 Vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Regulativy způsobu využití

Hlavní využití

Stavby a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport, stravování, služby, vědu a výzkum.

Přípustné využití

Stavby a zařízení pro drobnou nerušící výrobu. Nezbytná související dopravní a technická infrastruktura. Zeleň.

Podmíněně – přípustné využití

Stavby a zařízení pro stravování, ubytování a obchodní prodej nap. za podmínky, že svou kapacitou budou určeny pouze pro lokální využití (apod. aby zde nemohl být umístěn supermarket)

Charakter zástavby:

Plochy určené pro kombinaci nekomerčního a komerčního občanského vybavení s drobnou nerušící výrobou a službami. Zástavba je charakteristická těsnou blízkostí řeky Berounky a železniční stanice s návazností na centrum města.

Nepřípustné využití

Rodinné a bytové domy, stavby pro rodinnou rekreaci, rozsáhlá výrobní, skladová a dopravní zařízení. Dále všechny stavby, jejichž provoz by narušoval životní prostředí nad přípustnou míru stanovenou hygienickými předpisy. Dále jakékoliv jiné využití než hlavní, přípustné nebo podmíněné.

PROSTOROVÉ REGULATIVY

Zastavěno st	Procento zahrad	Regulovaná výška zástavby	Maximální výška zástavby	Minimální velikost pozemku	Doplňující regulativy
50 %	30 %	Není stanovena	14 m. Platí vyjma 20 m širokého pásu měřeného od sousední zástavby rodinných domů. V tomto pasu je maximální výška stanovena na 11 m.	Není stanovena	Nejsou stanoveny

Plocha byla zařazena do ploch občanského vybavení - § 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb., neboť jí svou charakteristikou co nejvíce vyhovují.

Provedené úpravy reagují na otázku položenou v místním referendu: „Souhlasíte s tím, aby zastupitelstvo města Řevnice schválilo územní plán v podobě, která v návrhových plochách území bývalé Eurovie v Řevnicích (podle návrhu územního plánu prezentovaného na veřejném projednání v lednu 2018 se jedná o území C3) neumožní výstavbu jakýchkoli bytových domů a/nebo rodinných domů a jako jediné přípustné využití tohoto území se stanoví pouze: stavby občanské vybavenosti, a to zařízení školství a výchovy, zařízení kultury, zařízení tělovýchovy a sportu, veřejná prostranství, zeleň, drobná nerušící výroba a služby, místní komunikace?“

Na základě výsledků referenda tak došlo k úpravě hlavního, přípustného, podmíněně přípustného a nepřípustného využití co nejvíce v duchu s obsahem vznesené otázky. Sousloví „jako jediné přípustné využití“ je zde chápáno, jako to využití, které je v území možné realizovat. Nelze tedy na něj nahlížet tak, jak je tento pojem obvykle v územních plánech používán, neboť v absurdním případě, by pak bylo přípustné využití přesně definováno a jako hlavní a podmíněně přípustné využití by bylo možné navrhnout významně odlišně.

Závaznost místního referenda nelze pro zastupitelstvo chápat absolutně. Závaznost výsledku místního referenda pro zastupitelstvo či jiné orgány obce znamená, že jeho výsledek musí zajistit či prosazovat způsobem souladným s právními předpisy. Příkladem může být samotné znění § 54 odst. 2 stavebního zákona: „Zastupitelstvo obce vydá územní plán po ověření, že není v rozporu s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem, s územně plánovací dokumentací

vydanou krajem nebo výsledkem řešení rozporů a se stanovisky dotčených orgánů nebo stanoviskem krajského úřadu.“ V obdobném duchu by pak nemělo dojít k neúměrnému zásahu do vlastnických práv vlastníka zmíněného areálu. Cílem tedy bylo vhodně zkombinovat požadavky referenda týkající se regulace s ohledem na ochranu vlastnických práv a kontinuitu a návaznost územního plánování. Výše uvedenou problematiku zmínil ve svém rozsudku i Krajský soud v Praze: „Soud se proto přiklonil ke třetímu výkladu otázky č. 1 Občanského referenda, která dle jeho názoru nejlépe odpovídá okolnostem věci. Otázku č. 1 Občanského referenda je třeba chápat tím způsobem, že v zásadě sice brání zastupitelstvu, aby schválilo územní plán, v němž by lokalita bývalé betonárny byla řešena odlišným způsobem, než který požaduje Občanské referendum, nicméně v případě, kdy by řešení požadované Občanským referendem nebylo realizovatelné (např. by se dodatečně ukázalo, že takové řešení by bylo v rozporu se zákonem), mohlo by zastupitelstvo nový územní plán přesto schválit, samozřejmě s náležitým odůvodněním svého postupu. Pakliže by totiž zastupitelstvo schválilo odlišné řešení dané lokality bez odůvodnění, proč řešení schválené v referendu nelze přijmout, mohla by tato skutečnost být za určitých okolností důvodem pro zrušení příslušné části územního plánu soudem.“

Touto cestou tak město, pořizovatel i zpracovatel činní veškeré kroky k tomu, aby návrh územního plánu v co největší míře respektoval výsledky referenda za předpokladu zajištění souladu s právními předpisy.

Na základě výše uvedených úprav je výstavba bytových a řadových domů v lokalitě uvedena jako nepřipustná.

21. Námitka č. j. MUCE 5501/2018 - Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podal dne 23. 1. 2018 námitku pan [REDAKCE]

[REDAKCE] V námitce nesouhlasí s návrhem územního plánu v následujících bodech:

Bod 1 – nesouhlas s dohodou o parcelaci v lokalitě Vrážka I – DP1, zastavitelná plocha č. 02, návrh - vypustit tuto podmínku z textové části územního plánu

Bod 2 – nesouhlas s podmínkou minimální výměry 1000 m² pro výstavbu v lokalitě Vrážka I.

Námitka se v bodě č. 1 zamítá.

V lokalitě jsou pozemky ve vlastnictví různých vlastníků. Územní plán navrhuje páteřní komunikaci procházející plochou s logickou návazností na okolní komunikace (spojnice mezi Smetanovou ulicí a ulicí Na Vrážku). Cílem je vytvoření urbanisticky kvalitního prostředí a vytvoření podmínek pro kvalitní bydlení v lokalitě. Toto řešení zvýhodňuje některé vlastníky pozemků, neboť některé pozemky se nacházejí v přímé návaznosti na navrženou komunikaci, jiné jsou uzavřeny bez přístupu. S ohledem na podmínky vyplývající z vyhlášky č. 501/2006 Sb., je v navazujících řízeních nutné stavební pozemky vymezovat tak, aby bylo umožněno jejich napojení na dopravní a technickou infrastrukturu. Je proto logické, že v lokalitě musí dojít k přeparcelování a vytvoření základní struktury pozemků určených pro výstavbu rodinných domů. Územní plán disponuje různými nástroji, které mohou podrobněji řešit jednotlivé lokality. V tomto případě s ohledem na nízký počet vlastníků se jako nejvhodnější jeví podmínění rozhodování v území vypracováním dohody o parcelaci. Zpracováním územní studie a regulačních plánů se jeví jako příliš nákladné, proto je zvolena nejméně nákladnější varianta – dohoda o parcelaci (§ 43 odst. 2 stavebního zákona, příloha č. 12 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.). Smysl dohody o parcelaci směřuje k uspořádání soukromoprávních (vlastnických a jiných) vztahů, které může významně napomoci realizaci plánované výstavby podrobným řešením možného využití zastavitelného území (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 4. 9. 2020, č. j. 5 As 194/2019 – 32), aniž by došlo ke vzniku volných v budoucnu těžko zastavitelných pozemků. Vymezení páteřní komunikace je činěno ve veřejném zájmu (zajištění odpovídající dopravní obslužnosti území v návaznosti na stávající městské struktury).

Námitce se v bodu 2 vyhovuje.

Územní plán disponuje pravomocí stanovit rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků (příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.). S ohledem na polohu lokality a také na již započatou Územní plán Řevnice – Odůvodnění – Rozhodnutí o námitkách

parcelaci v lokalitě (např. pozemky parc. č. 3725/2, 3725/3 v k. ú. Řevnice) se jako minimální výměra 1000 m² jako optimální. Přesto je s ohledem na možné zbytkové parcely umožněno vymezovat parcely o výměře 800 m².

22. Námitka č. j. MUCE 5260/2018OUP – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podal dne 22. 1. 2018 námitku **Klášter dominikánů Praha zastoupený advokátem Mgr. Ing. Zdeňkem Stanovským**, se sídlem MAREK & STANOVSKÝ v.o.s., Na Hutích 661/9, 160 00 Praha 6, která se týká následujících bodů. Obecné znění námítky: Pozemky jsou dotčeny návrhem územního plánu, a to v rámci úpravy možnosti jejich zastavění, doby jejich zastavění a dalšího nakládání s Pozemky ve smyslu regulativu, který je obsažen v Návrhu územního plánu, přičemž klient vnímá současný Návrh územního plánu jakožto nevhodný ve vztahu k řešení zásadního problému lokality „Vrážka“, a to zejména s ohledem na rozdělení řešení problematiky odvodu dešťových vod do časově oddělených celků. Toto řešení „odděluje“ místně související lokality postižené shodným problémem – odvodem dešťové vody, kdy řešení pouze u části území je nejen nekoncepční a nelogické, ale rovněž postrádající smysl. Shodnou logikou je nutno se podívat na stanovené koncepce budování infrastruktury, neboť lokalita Vrážka I (plocha č. 02), Vrážka II (plocha č. 03) a Pod Vrážkou (plocha č. 11) jsou územně spjaté a budoucí infrastrukturu je nutno řešit v jednom časovém okamžiku jako celek.

Bod 1 – Namítající podává námitku co do rozdělení jednotlivých etap zastavitelností území, a to zejména k vyloučení lokality Pod Vrážkou – plochy č. 11 do samostatné etapy III.

Bod 2 – Námitka proti stanovení minimální velikosti Pod Vrážkou – plocha č. 11 (nesouhlas minimální velikostí 1200 m²).

Návrhem namítajícího je:

- a) Výstavba v zastavitelném území města Řevnice bude v lokalitě zastavitelné plochy č. 11 přesunuta do II. etapy.
- b) Minimální velikost pozemků v lokalitě Pod Vrážkou bude stanovena v souladu se stávajícím stavem na 1000 m².

Bod 3 – Navrhované řešení nelze etapizovat, celý problém je nutno řešit komplexně a nejednou, neboť vyřešení části problému neřeší problém jako celek a je tedy řešením nicotným.

Námitce se v obou bodech 1 a 2 vyhovuje.

Pořizovatel akceptuje argumenty uvedené v námitce. Lokalita Pod Vrážkou (dříve B7 č. 11 – III. etapa) byla rozdělena na dvě části a to č. 11 a č. 13 (II. respektive III. etapa). Celé zahrnutí lokality č. 11 (návrh pro VP) není možné s ohledem na § 19 odst. 1 písm. f) – stanovování pořadí změn v území a kontrola živelného a nekoordinovaného růstu sídla v určité zastavitelné ploše. S ohledem na dodržení stejných podmínek v zastavitelných plochách v okolí lokality Vrážka bylo přistoupeno k úpravě regulativů. Byla vymezena nová plocha B10 – bydlení Pod Vrážkou s minimální výměrou stavebních pozemků dosahující hodnoty 1000 m² a maximální zastavěností 25 %. Jedná se o podmínky prostorového uspořádání respektující urbanistickou koncepci zahradního města a pozici zastavitelných ploch na okraji stávající zástavby a jejich přechodu do volné krajiny, kde se předpokládá spíše rozvolnění zástavby než její nahuštění.

Námitce se v bodu 3 částečně vyhovuje.

Rozvoj jednotlivých lokalit bude probíhat komplexně v rámci jedné podrobnější dokumentace (regulační plán RP1). Původně měla být lokalita řešena regulačním plánem a územní studií. Toto bylo po veřejném projednání přehodnoceno a byla zvolena cesta pouze jednoho podrobnějšího nástroje územního plánování. V souladu s navrženými podmínkami (etapizace, zadání regulačního plánu, obecné podmínky pro zastavitelné plochy). Lokalita B10 je prostorově rozsáhlá a s ohledem na řízenou koordinaci území je vhodné přistoupit k postupnému zastavování lokalit. Základní podmínkou zahájení výstavby je s ohledem na stávající problémy v území vyřešení dopravní a technické infrastruktury (zejména odvodnění) a také občanského vybavení. Tato podmínka přímo vyplývá i z politiky územního rozvoje čl. 24 – Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Je proto logické, že by nejprve mělo dojít k zasíťování a poté

k zastavění lokalit, přičemž jako první budou zastavovány části zastavitelných ploch navazující na zastavěné území. Technickou infrastrukturu je možné řešit v jednotlivých oddělených částech, které dohromady vytvoří jeden celek. Kdyby došlo ke zrušení etapizace a celé území by začalo být využíváno najednou, hrozí zde riziko nekoordinované výstavby a spíše využívání území ve vzdálenějších částech zastavitelných ploch, což není s ohledem na obraz města žádoucí. Etapizace je v tomto případě zvolena jako legitimní nástroj územního plánování, viz § 19 odst. 1 písm. f) stavebního zákona.

23. Námitka č. j. MUCE 5400/2018OUP – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podal dne 23. 1. 2018 námitku [redacted], která se týká obecně regulativů v lokalitě Vrážka. V námitce nesouhlasí s navrženou prostorovou regulací, a to konkrétně navrženou výškou 9 m, požaduje snížení např. 7 m.

Námitce se částečně vyhovuje.

Lokalita byla přeřazena z regulace B7 do B10. Regulovaná výška dosahuje hodnoty 8 m. Maximální výška zástavby dosahuje hodnoty 9 m, což odpovídá některým budovám v lokalitě. Je respektován stávající charakter území, což je při stanovování regulativů základní výchozí koncepční bod.

24. Námitka č. j. MUCE 4563/2018 - Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podaly dne 18. 1. 2018 námitk [redacted]

[redacted] která se týká pozemku parc. č. 2001 v k. ú. Řevnice (respektive obecně sousedící lokality Pod Vrážkou). V námitce požadují zachování a doplnění stávajícího zeleného pásu oddělujícího komunikaci (ulice Škroupova) s ornou půdou – budoucnou novou zástavbou. Dále požadují, aby v uvedené lokalitě byla povolena pouze zástavba rodinnými domy s jednou bytovou jednotkou, nikoliv povolena výstavba bytových domů o více bytových jednotkách.

Požadavek na zachování a doplnění zeleného pásu se zamítá.

V současné době se podél ulice Škroupova nachází neúplný zelený pás tvořený několika shluky vzrostlé zeleně. Územní plán striktně nenavrhuje zelený pás podél ulice Škroupova, avšak zároveň tuto možnost ani nevylučuje, neboť v lokalitě B 10 – bydlení Pod Vrážkou je dle přípustného využití možné realizovat veřejná prostranství a veřejné parky, tedy obecně pozemky, na kterých se může nacházet zeleň. Vyhodnocení „zamítá se“ je uvedeno z důvodu nepředurčení takového řešení – přímého nenavržení zeleného pásu s funkčním využitím P – parky, či KZ – krajinná zeleň. Důvodem pro nevymezení je zachování charakteru zástavby, typického pro okolní ulice, kdy rodinné domy zpravidla tvoří souvislou uliční frontu s několika metrovým odstupem od veřejného prostranství tvořeného komunikací. Zástavba není v žádných částech odcloněna zelenými pásy (viz ulice E. Krásnohorské, K. Čapka, K. Světlé, Klicperova, apod.). Pro lokalitu pod Vrážkou B10 (RP1 výkres základního členění území) bude nutné pořídit regulační plán jakožto podmínku pro rozhodování v území. Do zadání regulačního plánu je uveden požadavek na vyřešení retence dešťové vody s využitím zeleně. Konkrétní řešení umístění zeleně bude předmětem řešení regulačního plánu. V regulačním plánu, který bude řešit zejména vymezení tras technické infrastruktury bude dále požadováno zohlednit podmínky týkající se vyřešení likvidace a odvod dešťových vod, tak aby nebyla ohrožena stávající zástavba a stavby v blízkosti bezejmenné strouhy začínající na pozemcích parc. č. 3681/8 a 3681/4 v k. ú. Řevnice. Dále bude nutné - vyřešit odvodnění s využitím zeleně, retence, vsakovacích objektů, napojení odvodnění ploch uličních prostranství v lokalitě na přepad do odvodňovacího kanálu se zaústěním do dešťové kanalizace v Třebáňské ulici. Velký důraz bude kladen na návrh zelených pásů pro zadržování povrchových vod. Nad zástavbou budou umístěny minimálně 30 metrů široké zelené pásy (plocha KZ2) tak, aby zastavily vodu stékající z polí. Zelené pásy budou realizovány před třetí etapou. Ze stavebních parcel nesmí žádná povrchová voda směřovat na veřejné plochy nebo do dešťové kanalizace (každá stavební parcela musí mít dostatečný retenční prostor). Více viz příloha – zadání RP.

Požadavku na úpravu regulativů se vyhovuje.

Původní plocha B7 byla nahrazena novou zastavitelnou plochou B10 s upravenými regulativy. Hlavní využití plochy B10 je bydlení v rodinných domech (samostatné rodinné domy – ne řadové, ne bytové). Regulovaná výška zástavby dosahuje max. hodnoty 8 m, což odpovídá 2 nadzemním podlažím. Rodinný dům může obsahovat max. 2 respektive 3 byty, což může být určitá reakce na možné vícegenerační bydlení (s ohledem na aktuální stav trhu s nemovitostmi). Rodinný dům může obsahovat maximálně dvě bytové jednotky (třetí bytová jednotka, vzniklá pouze stavebními úpravami při zachování celkového objemu stavby, může být povolena po 5 letech od vydání nebo vzniku veřejnoprávního titulu opravňujícího užívání stavby (například kolaudace stavby, souhlasu s užíváním stavby), což je určitá reakce na možné vícegenerační bydlení (s ohledem na aktuální stav trhu s nemovitostmi). Tato podmínka vychází z vyhlášky č. 501/2006 Sb., § 2 písm. a) bod 2: „Rodinný dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.“ V územním plánu je tak použita ještě přísnější regulace, která vybudování 3 bytové jednotky významně reguluje. Výška 2 nadzemní podlaží koresponduje s výškou stávající zástavby např. v ulici Škroupova, kde se nacházejí rodinné domy o výšce 1 nadzemní podlaží + podkroví, či dvě plná nadzemní podlaží. Zastavitelnost byla snížena z 35 % na 25 %. Úpravy regulativů byly zvoleny s cílem zachovat stávající charakter a strukturu zástavby v lokalitě (i s ohledem na podmínky definované ve Změně č. 2 ÚPnSÚ Řevnice, tedy i s ohledem jistou soustavnost a návaznost územního plánování - § 18 odst. 2 stavebního zákona).

25. Námitka č. j. MUCE 5026/2018OUP – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podal dne 22. 1. 2018 námitku [redacted] která se týká pozemků parc. č. 2056, 2057 v k. ú. Řevnice. V námitce nesouhlasí se výstavbou v lokalitě Vrážka a dále upozorňuje na obrovské problémy na jílových vrstvách – problémy s povrchovou a podzemní vodou (přerušení starých drenáží).

Námitka se zamítá.

V obecné rovině je výstavba v lokalitě Vrážka umožněna, avšak s řadou podmínek souvisejících zejména s vybudováním odpovídající veřejné infrastruktury. Pro lokality označené ve výkresu základního členění území RP1 (obojí B10) je v územním plánu definována podmínka vypracování regulačního plánu před zahájením výstavby ve zmíněných lokalitách. Územní plán obsahuje pro zmíněné regulační plány zadání, ve kterých je cílem řešit odvod dešťových vod tak, aby nebyla ohrožena stávající zástavba. Zároveň bude nutné vyřešit odvodnění s využitím zeleně, napojit odvodnění ploch uličních prostranství v lokalitě na přepad do odvodňovacího kanálu. Další otázky s ohledem na dopravní a technickou infrastrukturu, občanské vybavení atd., je nutné řešit rovněž s ohledem na podmínky uvedené v kapitole L etapizace. Základní koncepce územního plánu dále předpokládá svedení dešťových vod do Nezabudického potoka prostřednictvím VPS-T4, do nově vybudovaných kanalizačních řadů v souvislosti s novou výstavbou (na Vrážce) a také s možným svedením do kanalizačních řadů v ulici Třebáňská (Janáčkova, Fibichova, Dvořákova, Smetanova). V regulačním plánu, který bude řešit zejména vymezení tras technické infrastruktury bude dále požadováno zohlednit podmínky týkající se vyřešení likvidace a odvod dešťových vod, tak aby nebyla ohrožena stávající zástavba a stavby v blízkosti bezejmenné strouhy začínající na pozemcích parc. č. 3681/8 a 3681/4 v k. ú. Řevnice. Dále bude nutné - vyřešit odvodnění s využitím zeleně, retence, vsakovacích objektů, napojení odvodnění ploch uličních prostranství v lokalitě na přepad do odvodňovacího kanálu se zaústěním do dešťové kanalizace v Třebáňské ulici. Velký důraz bude kladen na návrh zelených pásů pro zadržování povrchových vod. Nad zástavbou budou umístěny minimálně 30 metrů široké zelené pásy (plocha KZ2) tak, aby zastavily vodu stékající z polí. Zelené pásy budou realizovány před třetí etapou. Ze stavebních parcel nesmí žádná povrchová voda směřovat na veřejné plochy nebo do dešťové kanalizace (každá stavební parcela musí mít dostatečný retenční prostor). Více viz příloha – zadání RP.

26. Námitka č. j. MUCE 5027/2018OUP – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podal dne 22. 1. 2018 námitku [REDAKCE], která se týká pozemků parc. č. 2520 v k. ú. Řevnice. V námitce nesouhlasí s budováním ochranného koridoru na soukromém pozemku. Dále je vyjádřen nesouhlas proti neustálému svedení dešťových vod a povrchových vod přes soukromý pozemek. Problematické zasakování dešťových vod kvůli jílovité zemině.

Námitce se částečně vyhovuje.

Koridor vymezený v návrhu pro veřejné projednání byl z výrokové části vypuštěn stejně jako jeho „ochranné pásmo“, v koordinačním výkresu bylo zakreslené vedení ponecháno, neboť to samotná povaha koordinačního výkresu vyžaduje – výkres zahrnující navržené řešení, neměnný současný stav a důležitá omezení v území. Územní plán vytváří obecné podmínky pro různé formy odvádění dešťových vod, tak aby nedošlo k ohrožení stávající zástavby a staveb. Primárním cílem je zasakování na vlastních pozemcích (s ohledem na udržení vody v krajině a v souladu s požadavky vyplývajícími z vyhlášky č. 501/2006 Sb.), pokud toto nebude možné a budou prokázány nevhodné podmínky pro zasakování, bude možné po akumulaci přívalové srážky v dešťové zdrži a následné vypouštění do dešťové kanalizace. Svádění dešťových vod stávajícím způsobem nemůže územní plán v současné době nikterak řešit – územní plán pouze vytváří podmínky pro budoucí výstavbu „říká „co se může, kde stavět“, zároveň definuje různé koncepční body (např. v oblasti rozvoje technické infrastruktury), které mohou přispět k řešení problémů, jejich samotné řešení, respektive realizaci již však nezajistí. Základní koncepce územního plánu dále předpokládá svedení dešťových vod do Nezabudického potoka prostřednictvím VPS-T4, do nově vybudovaných kanalizačních řadů v souvislosti s novou výstavbou (na Vrážce) a také s možným svedením do kanalizačních řadů v ulici Třebáňská (Janáčkova, Fibichova, Dvořákova, Smetanova). V regulačním plánu, který bude řešit zejména vymezení tras technické infrastruktury bude dále požadováno zohlednit podmínky týkající se vyřešení likvidace a odvod dešťových vod, tak aby nebyla ohrožena stávající zástavba a stavby v blízkosti bezejmenné strouhy začínající na pozemcích parc. č. 3681/8 a 3681/4 v k. ú. Řevnice. Dále bude nutné - vyřešit odvodnění s využitím zeleně, retence, vsakovacích objektů, napojení odvodnění ploch uličních prostranství v lokalitě na přepad do odvodňovacího kanálu se zaústěním do dešťové kanalizace v Třebáňské ulici. Velký důraz bude kladen na návrh zelených pásů pro zadržování povrchových vod. Nad zástavbou budou umístěny minimálně 30 metrů široké zelené pásy (plocha KZ2) tak, aby zastavily vodu stékající z polí. Zelené pásy budou realizovány před třetí etapou. Ze stavebních parcel nesmí žádná povrchová voda směřovat na veřejné plochy nebo do dešťové kanalizace (každá stavební parcela musí mít dostatečný retenční prostor). Více viz příloha – zadání RP.

27. Námitka č. j. MUCE 5032/2018OUP – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podala dne 22. 1. 2018 námitku [REDAKCE], která se týká pozemků parc. č. 2047 a 2048 v k. ú. Řevnice. V námitce nesouhlasí s výstavbou v lokalitě Vrážka. Dále upozorňuje na dlouhodobé problémy se spodní vodou, které se zhoršují s každou další výstavbou. Oblast není řádně odvodněná a starší domy, které problémy nikdy neměly, bývají při každém dešti zaplaveny.

Námitka se v části nesouhlasu s výstavbou v lokalitě Vrážka zamítá.

Územní plán dle § 18 odst. 1 stavebního zákona vytváří předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území, a proto dochází k vymezování nových zastavitelných ploch zejména pro bydlení. Tyto činnosti vedou k trvale udržitelnému rozvoji území, což je jedním z hlavních cílů územního plánování. Namítající má bezesporu pravdu, že s novou výstavbou dojde ke zvýšení dopravy v okolních komunikacích, které se v současné době nacházejí místy v neuspokojivém stavu. Územní plán však toliko vytvoří podmínky pro možné opravy, rozšíření, či výstavbu nových silnic, nezajistí však jejich rekonstrukce a budování, proto je v tomto směru námitka zamítnuta. Územní plán zároveň definuje podmínky pro vyřešení parkovacího stání u nových staveb v zastavitelných plochách, kdy definuje 2 parkovací stání pro novou stavbu s 1 bytem. Územní plán je nástrojem

koncepčním, zatímco navazující územní rozhodnutí, které podrobněji řeší další výstavbu, je nástrojem realizačním.

Námítce týkající se problémů se zatopením starších domů se vyhovuje.

Pro lokality označené ve výkresu základního členění území RP1 (B10) je v územním plánu definována podmínka vypracování regulačního plánu před zahájením výstavby ve zmíněných lokalitách. Územní plán obsahuje pro zmíněný regulační plán zadání, ve kterém je cílem řešit odvod dešťových vod tak, aby nebyla ohrožena stávající zástavba a stavby. Regulační plán zároveň navrhne řešení odvodnění s využitím zeleně, napojit odvodnění ploch uličních prostranství v lokalitě na přepad do odvodňovacího kanálu. Základní koncepce územního plánu dále předpokládá svedení dešťových vod do Nezabudického potoka prostřednictvím VPS-T4, do nově vybudovaných kanalizačních řadů v souvislosti s novou výstavbou (na Vrážce) a také s možným svedením do kanalizačních řadů v ulici Třebáňská (Janáčkova, Fibichova, Dvořákova, Smetanova). V regulačním plánu, který bude řešit zejména vymezení tras technické infrastruktury bude dále požadováno zohlednit podmínky týkající se vyřešení likvidace a odvod dešťových vod, tak aby nebyla ohrožena stávající zástavba a stavby v blízkosti bezejmenné strouhy začínající na pozemcích parc. č. 3681/8 a 3681/4 v k. ú. Řevnice. Dále bude nutné - vyřešit odvodnění s využitím zeleně, retence, vsakovacích objektů, napojení odvodnění ploch uličních prostranství v lokalitě na přepad do odvodňovacího kanálu se zaústěním do dešťové kanalizace v Třebáňské ulici. Velký důraz bude kladen na návrh zelených pásů pro zadržování povrchových vod. Nad zástavbou budou umístěny minimálně 30 metrů široké zelené pásy (plocha KZ2) tak, aby zastavily vodu stékající z polí. Zelené pásy budou realizovány před třetí etapou. Ze stavebních parcel nesmí žádná povrchová voda směřovat na veřejné plochy nebo do dešťové kanalizace (každá stavební parcela musí mít dostatečný retenční prostor). Více viz příloha – zadání RP.

28. Námítka č. j. MUCE 5033/2018OUP – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podal dne 22. 1. 2018 námitku [redacted], která se týká pozemků parc. č. 2056, 2057 v k. ú. Řevnice. V námítce nesouhlasí s výstavbou v lokalitě Vrážka z důvodu poškození majetku namítajícího, zvýšení dopravy v lokalitě, rozstřík vody a nečistot na nemovitosti namítajícího.

Námítka se zamítá.

Územní plán dle § 18 odst. 1 stavebního zákona vytváří předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území, a proto dochází k vymezování nových zastavitelných ploch pro bydlení. Tyto činnosti vedou k trvale udržitelnému rozvoji území, což je jedním z hlavních cílů územního plánování. Namítající má bezesporu pravdu, že v souvislosti s novou výstavbou dojde ke zvýšení dopravy v lokalitě a okolních komunikacích, které se v současné době nacházejí místy v neuspokojivém stavu. Územní plán však toliko vytvoří podmínky pro možné opravy, rozšíření, či výstavbu nových silnic, nezajistí však jejich rekonstrukce a budování, proto je v tomto směru námitka zamítnuta. Územní plán je nástrojem koncepčním, na který navazují další podrobnější řízení (nástroje), např. územní řízení, stavební řízení, které jsou již nástrojem realizačním. Pro novou výstavbu v lokalitě Vrážka, Pod Vrážkou, atd. je v rámci podrobnějších dokumentací definována řada podmínek, které musí investor splnit před zahájením výstavby – regulační plán – RP1 (včetně zadání), podmínka etapizace. Všechny tyto podmínky jako celek vedou k vytvoření kvalitního bydlení na území města v souladu s § 19 odst. 1 písm. i) stavebního zákona. Případný rozstřík vody a nečistoty způsobené z dopravy (např. v souvislosti s novou výstavbou) nejsou předmětem řešení územního plánu, ale právě spíše výše uvedeného územního či stavebního řízení, ve kterém musí být ošetřeno zajištění staveniště a celková organizace výstavby. Pokud se jedná o stávající závady, tak pro ně územní plán vytváří podmínky, jak je vyřešit.

29. Námítka č. j. MUCE 5036/2018OUP – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podal dne 22. 1. 2018 námitku [redacted], která se týká pozemků parc. č. 2051 a 2052 v k. ú. Řevnice. V námítce nesouhlasí s návrhem územního plánu v následujících bodech (obecně ve vztahu k lokalitě Vrážka):

Bod 1 – zástavbou ve zmíněné oblasti dojde k navýšení obyvatel o několik set – není vyřešena otázka parkování

Bod 2 – zástavba bude představovat značnou změnu charakteru krajiny, které se z poklidného městečka začne měnit na satelit s přeplněnými komunikacemi a nedostatečnými službami

Bod 3 – stavba Vrážky je opakem záměru konceptu zahradního města prezentované panem architektem Hniličkou

Bod 4 – dopravní a technická infrastruktura je v katastrofálním stavu

Bod 5 – ulice kolem potravin Nosek je již dnes vytížena, nárůst provozu zde bude představovat zácpu jako v Praze

Bod 6 – není vyřešena otázka svodu dešťových vod ze svahu ulice na Vrážku, kde je svedena proti vůli majitele přes pozemek pana Šůry – sousední pozemek potravin Nosek

Bod 7 – nerozumím skutečnosti proč je prosazována tato oblast k zástavbě se skandální výškou budov 15 m, což odpovídá 4 patrové budově

Bod 8 – o takto závažné věci by měli občané rozhodnout v referendu

Obecně vzato je tato námitka spíše úvahového charakteru namítajícího. Je poněkud omezující přímo rozhodnout o jednotlivých tvrzeních, proto je nutné brát vyhodnocení opět v obecnějším duchu.

Námitce v bodu 1 se částečně vyhovuje. Ve vztahu k lokalitě B10 (Bydlení - Pod Vrážkou) platí obecné podmínky pro vymezení pozemků a umisťování staveb na nich (vyhláška č. 501/2006 Sb.). Stavební pozemek se vymezuje vždy tak, aby na něm bylo vyřešeno umístění odstavných a parkovacích stání pro účel využití pozemku a užívání staveb na něm umístěných v rozsahu požadavků příslušné české technické normy pro navrhování místních komunikací, což zaručuje splnění požadavků této vyhlášky. S ohledem na potenciální nárůst obyvatel, zázemí hlavního města a možné 2 výjimečně 3 bytové jednotky v rodinném domě, bude nutné vybudovat minimálně 2 parkovací stání na vlastním pozemku na 1 bytovou jednotku. Rodinný dům může obsahovat maximálně dvě bytové jednotky (třetí bytová jednotka, vzniklá pouze stavebními úpravami při zachování celkového objemu stavby, může být povolena po 5 letech od vydání nebo vzniku veřejnoprávního titulu opravňujícího užívání stavby (například kolaudace stavby, souhlasu s užíváním stavby), což je určitá reakce na možné vícegenerační bydlení (s ohledem na aktuální stav trhu s nemovitostmi). Tato podmínka vychází z vyhlášky č. 501/2006 Sb., § 2 písm. a) bod 2: „Rodinný dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.“ V územním plánu je tak použita ještě přísnější regulace, která vybudování 3 bytové jednotky významně reguluje. Plochy s rozdílným způsobem využití navrhované územním plánem v drtivé většině umožňují realizaci staveb dopravní infrastruktury, tedy i dopravy v klidu a pokud stavebník projeví zájem vybudovat parkoviště, územní plán tento záměr umožní. Bezesporně lze akceptovat fakt, že s nově vymezenými zastavitelnými plochami dojde i k nárůstu počtu obyvatel, ovšem po provedené úpravě (zrušení výstavby bytových domů a řadových domů, tedy staveb umožňující intenzivnější využití území) nebude tento nárůst příliš dramatický. Balance nárůstu počtu obyvatel byly přepočítány a v maximální možné míře byl využit nástroj etapizace. V rámci I. etapy se v lokalitě Z02 Vrážka I počítá s nárůstem o cca 47 obyvatel. V rámci II. etapy v lokalitě Z03 Vrážka II. a Z11 Pod Vrážkou I s nárůstem o 98 obyvatel. Až ve III. etapě, tedy v době, kdy bude nutné mít vybudovanou odpovídající dopravní a technickou infrastrukturu se počítá s využitím lokality Z12 Vrážka III. a Z13 Pod Vrážkou II. bude nárůst počtu obyvatel cca o 210 obyvatel. Růst je velmi pozvolný a s ohledem na splnění veškerých podmínek pro etapizaci takřka harmonický. Transformace lokality Za nádražím (areál Eurovia) na plochy bydlení nebude v rámci nového územního plánu navrhována, což výrazně sníží hodnotu přírůstu počtu obyvatel.

Námitce bodu 2 a 3 se vyhovuje. Došlo k úpravě urbanistické koncepce lokality právě s ohledem na okolní charakter a strukturu zástavby a došlo k definování nové plochy z B7 nově vzniklá plocha B10 (pro zastavitelné plochy), která umožňuje pouze výstavbu rodinných domů (samostatné rodinné domy v zahradách, řadové domy nebudou přípustné, stejně jako bytové domy).

Námítce v bodu 4 se částečně vyhovuje. S ohledem na novou výstavbu bude nutné upravit dopravní a technickou infrastrukturu v přilehlém okolí tak, aby odpovídala požadovaným normám. Územní plán na tuto problematiku pamatuje v definovaných koncepcích dopravní a technické infrastruktury, kde navrhuje různé možnosti řešení uvedených problémů. V lokalitě RP1 (lokalita B10 – výkres základního členění území) je nutné v navazujícím regulačním plánu podrobně vyřešit problémy týkající se odvodnění pozemků, dostatečnou občanskou vybavenost, odvod dešťových vod apod. Územní plán tak vytváří podmínky pro řešení výše uvedených problémů prostřednictvím navržených různých koncepčních bodů.

Námítka se v bodu 5 zamítá. Jedná se o tvrzení, které vychází z logického úsudku, přesto je nutné zmínit, že na podobně formulované námítky není možné z hlediska mantinelů definovaných stavebním zákonem fundovaně odpovědět. Obecně lze zmínit to, že územní plán vytváří podmínky pro realizaci dopravní infrastruktury takřka ve všech plochách, přičemž samotnou výstavbu komunikací či jejich rekonstrukci již nezajistí. Územní plán je pouze nástrojem koncepčním, zatímco navazující podrobnější řízení (územní a stavební) jsou nástroji realizačními. Územní plán dále pracuje s etapizací (viz § 19 odst. 1 písm. f stavebního zákona), která podmiňuje novou výstavbu realizací odpovídající veřejné infrastruktury.

Námítce se v bodu 6 vyhovuje. Navrhované řešení svedení vody může být v lokalitách B10 řešeno v rámci podrobnější dokumentace, a to regulačním plánu RP1. Základní koncepce územního plánu dále předpokládá svedení dešťových vod do Nezabudického potoka prostřednictvím VPS-T4, do nově vybudovaných kanalizačních řadů v souvislosti s novou výstavbou (na Vrážce) a také s možným svedením do kanalizačních řadů v ulici Třebáňská (Janáčkova, Fibichova, Dvořákova, Smetanova). V regulačním plánu, který bude řešit zejména vymezení tras technické infrastruktury bude dále požadováno zohlednit podmínky týkající se vyřešení likvidace a odvod dešťových vod, tak aby nebyla ohrožena stávající zástavba a stavby v blízkosti bezejmenné strouhy začínající na pozemcích parc. č. 3681/8 a 3681/4 v k. ú. Řevnice. Dále bude nutné - vyřešit odvodnění s využitím zeleně, retence, vsakovacích objektů, napojení odvodnění ploch uličních prostranství v lokalitě na přepad do odvodňovacího kanálu se zaústěním do dešťové kanalizace v Třebáňské ulici. Velký důraz bude kladen na návrh zelených pásů pro zadržování povrchových vod. Nad zástavbou budou umístěny minimálně 30 metrů široké zelené pásy (plocha KZ2) tak, aby zastavily vodu stékající z polí. Zelené pásy budou realizovány před třetí etapou. Ze stavebních parcel nesmí žádná povrchová voda směřovat na veřejné plochy nebo do dešťové kanalizace (každá stavební parcela musí mít dostatečný retenční prostor). Více viz příloha – zadání RP. Územní plán v obecné rovině definuje řadu koncepčních bodů související s rozvojem technické infrastruktury v oblasti řešení svodu a likvidace dešťových vod.

Námítce se v bodu 7 vyhovuje. Z původně vymezené lokality B7 byla vytvořena nová lokalita pro zastavitelné plochy B10, která respektuje stávající charakter a strukturu zástavby a umožňuje realizovat pouze stavby do velikosti 8m regulovaná výška, 9 m maximální výška odpovídající cca max. 2 nadzemním podlaží, zastavěnost byla zmenšena z 35 % na 25 %.

Námítka se v bodu 8 zamítá. Možnost organizovat referendum je zejména pravomocí zastupitelstva. Podnět na jeho uspořádání nemůže být řešen v rámci pořizování územního plánu. Referendum bylo konáno souběžně s volbami do Zastupitelstva Středočeského kraje ve dnech 2. a 3. října 2020. A rovněž s parlamentními volbami ve dnech 8. a 9. října 2021.

30. Námítka č. j. MUCE 5044/2018OUP – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podal dne 22. 1. 2018 námitku [redacted] která se týká pozemků parc. č. 3725/26 v k. ú. Řevnice. V námítce nesouhlasí s odvodněním lokality Vrážka a to zejména zachytávání a odvod dešťových vod ze stávajících ploch a ulic v lokalitě Vrážka. Současný stav je naprosto nevyhovující, díky němu je naše nemovitost ohrožována přívalovou vodou z ulice Na Vrážku a Škrétovou případně Seleckou. Současně platný územní plán obsahuje podmínku, viz Změna ÚPnSÚ Řevnice článek 06 odst. 3, který by měl být také přenesen do návrhu územního plánu.

Námítce se vyhovuje.

Územní plán definoval nové podmínky týkající odvodnění některých lokalit. Tyto podmínky jsou definovány v obecné tabulce výčtu zastavitelných ploch, kde je uvedeno, že např. odvod dešťových vod musí být vyřešen tak, aby nebyla ohrožena stávající zástavba. Pro plochy RP1 (dle výkresu základního členění území) jsou definovány další podmínky s povinností vyřešit technickou infrastrukturu ve vztahu s nakládáním se srážkovými vodami. Další podmínky jsou definovány v kapitole L etapizace. Základní koncepce územního plánu dále předpokládá svedení dešťových vod do Nezabudického potoka prostřednictvím VPS-T4, do nově vybudovaných kanalizačních řadů v souvislosti s novou výstavbou (na Vrážce) a také s možným svedením do kanalizačních řadů v ulici Třebáňská (Janáčkova, Fibichova, Dvořákova, Smetanova). V regulačním plánu, který bude řešit zejména vymezení tras technické infrastruktury bude dále požadováno zohlednit podmínky týkající se vyřešení likvidace a odvod dešťových vod, tak aby nebyla ohrožena stávající zástavba a stavby v blízkosti bezejmenné strouhy začínající na pozemcích parc. č. 3681/8 a 3681/4 v k. ú. Řevnice. Dále bude nutné - vyřešit odvodnění s využitím zeleně, retence, vsakovacích objektů, napojení odvodnění ploch uličních prostranství v lokalitě na přepad do odvodňovacího kanálu se zaústěním do dešťové kanalizace v Třebáňské ulici. Velký důraz bude kladen na návrh zelených pásů pro zadržování povrchových vod. Nad zástavbou budou umístěny minimálně 30 metrů široké zelené pásy (plocha KZ2) tak, aby zastavily vodu stékající z polí. Zelené pásy budou realizovány před třetí etapou. Ze stavebních parcel nesmí žádná povrchová voda směřovat na veřejné plochy nebo do dešťové kanalizace (každá stavební parcela musí mít dostatečný retenční prostor). Více viz příloha – zadání RP. Územní plán dále navrhuje v plochách s rozdílným způsobem využití B – bydlení (např. B7, B10) a v plochách (UP – uliční prostranství) v jejich přípustném využití realizaci staveb technické infrastruktury.

31. Námitka č. j. MUCE 5045/2018OUP – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podala dne 22. 1. 2018 námitku [redacted], která se týká pozemků parc. č. 3725/13 a 3725/26 v k. ú. Řevnice, respektive lokality Vrážka I. Námitka je podána proti maximální regulované výšce budov v lokalitě Vrážka I. Vzhledem k tomu, že lokalita Vrážka I je v současné chvíli volný prostor, který je ale ze tří stran již obklopený stávající zástavbou a ta je výrazně nižší než navrhovaná výška. Při plném využití regulované výšky v nové výstavbě to je 9+6m bude výrazně ovlivněn charakter a kvalita bydlení v mé stavbě, potažmo v celé lokalitě.

Námitce se vyhovuje.

Námitce se částečně vyhovuje, lokalita Vrážka I bude ponechána v charakteru B7, pro kterou jsou prostorové regulativy v oblasti výšky následující: regulovaná výška 9 m, maximální výška zástavby 11 m. Námitce je částečně vyhověno s ohledem na soukromé zájmy v území také s ohledem na stávající charakter a strukturu zástavby.

32. Námitka č. j. MUCE 5047/2018OUP – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podala dne 22. 1. 2018 námitku [redacted], která se týká pozemků parc. č. 2504/1, 2504/2, 3725/12, 2506 v k. ú. Řevnice. V námitce nesouhlasí s plánovanou výstavbou v části Vrážka I, II, III (zóna B7), dokud nebude vyřešen odvod dešťových vod ze zmíněných lokalit. Vzhledem k navrhované zastavěnosti desítek pozemků (dle navrhovaného regulativu 35 % a minimální ploše pozemku 1000 m² lze předpokládat, že celkové množství dešťových vod odváděných ze všech zastavěných a zpevněných ploch včetně ulic nelze řešit jakýmkoliv vsakovacím systémem.

Námitce se vyhovuje.

Lokalita B7 (vymezena v návrhu pro veřejné projednání) byla překódována na plochu B10. V této ploše je možné realizovat pouze stavby rodinných domů v zahradách (výstavba bytových a řadových domů je nepřípustná). Rodinný dům může obsahovat maximálně dvě bytové jednotky (třetí bytová jednotka, vzniklá pouze stavebními úpravami při zachování celkového objemu stavby, může být povolena po 5 letech od vydání nebo vzniku veřejnoprávního titulu opravňujícího užívání stavby (například kolaudace stavby, souhlasu s užíváním stavby), což je určitá reakce na možné

vícegenerační bydlení (s ohledem na aktuální stav trhu s nemovitostmi). Tato podmínka vychází z vyhlášky č. 501/2006 Sb., § 2 písm. a) bod 2: „Rodinný dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkrovní.“ V územním plánu je tak použita ještě přísnější regulace, která vybudování 3 bytové jednotky významně reguluje. Zastavěnost pozemku byla snížena pro B10 na 25 %. Pro lokalitu B10 je uplatněna podmínka vypracovat regulační plán (RP1), který má za úkol prověřit a navrhnout taková řešení, která vyřeší odvodnění lokalit a také odvod dešťových vod, tak aby nebyla ohrožena stávající zástavba a stavby. Další podmínky pro nakládání s vodami vyplývají pro nově vymezené zastavitelné plochy z etapizace, kapitola L a obecné tabulky zastavitelných ploch. Základní koncepce územního plánu dále předpokládá svedení dešťových vod do Nezabudického potoka prostřednictvím VPS-T4, do nově vybudovaných kanalizačních řadů v souvislosti s novou výstavbou (na Vrážce) a také s možným svedením do kanalizačních řadů v ulici Třebáňská (Janáčkova, Fibichova, Dvořákova, Smetanova). V regulačním plánu, který bude řešit zejména vymezení tras technické infrastruktury bude dále požadováno zohlednit podmínky týkající se vyřešení likvidace a odvod dešťových vod, tak aby nebyla ohrožena stávající zástavba a stavby v blízkosti bezejmenné strouhy začínající na pozemcích parc. č. 3681/8 a 3681/4 v k. ú. Řevnice. Dále bude nutné - vyřešit odvodnění s využitím zeleně, retence, vsakovacích objektů, napojení odvodnění ploch uličních prostranství v lokalitě na přepad do odvodňovacího kanálu se zaústěním do dešťové kanalizace v Třebáňské ulici. Velký důraz bude kladen na návrh zelených pásů pro zadržování povrchových vod. Nad zástavbou budou umístěny minimálně 30 metrů široké zelené pásy (plocha KZ2) tak, aby zastavily vodu stékající z polí. Zelené pásy budou realizovány před třetí etapou. Ze stavebních parcel nesmí žádná povrchová voda směřovat na veřejné plochy nebo do dešťové kanalizace (každá stavební parcela musí mít dostatečný retenční prostor). Více viz příloha – zadání RP.

33. Námitka č. j. MUCE 5102/2018OUP – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podala dne 22. 1. 2018 námitku [redacted]

[redacted], která se týká pozemků parc. č. 2127 v k. ú. Řevnice a obecně lokality Vrážka. V námitce poukazuje na fakt, že výše uvedená parcela bude po navrhovaném zastavění oblasti Vrážka dotčena nadměrnou dopravou, hlukem a prašností, případně i zaplavením z pozemků v oblasti Vrážka. Město Řevnice není připraveno v oblasti občanské vybavenosti na navyšování počtu obyvatel. Nestačí již teď kapacita školských zařízení, parkovací místa, ulice o nedostatečné kapacitě i kvality.

Námitce se částečně vyhovuje.

Územní plán Řevnice vytváří v souladu s § 18 odst. 1 stavebního zákona předpoklady pro udržitelný rozvoj území, který se projevuje např. vymezením zastavitelných ploch pro bydlení. Je zřejmé, že s rozvojem bydlení v určitých lokalitách dojde k nárůstu počtu obyvatel, zvýšeným nárokům na dopravní a technickou infrastrukturu případně občanské vybavení. S těmito všemi faktory územní plán pracuje a vytváří pomocí řady regulativů, podmínek a nástrojů optimální podmínky, které zajistí harmonický rozvoj území. Bydlení v lokalitě Vrážka je rozděleno do 5 zastavitelných ploch (č. 2, 3, 11, 12 a 13) s charakterem B7 a B10 a navrženou etapizací I, II a III. Z výše uvedeného je zřejmé (i po důkladném prostudování jednotlivých podmínek vztahujících se k plochám a etapizaci), že rozvoj v lokalitě má být pozvolný a co nejvíce šetrný jak ke stávající zástavbě, tak nezastavěnému území. Pro lokality označené ve výkresu základního členění území je nutné vypracovat RP jako podmínku pro rozhodování v území (konkrétně RP1). Tento regulační plán má mimo jiné za úkol prověřit a navrhnout optimální řešení týkající se výše uvedených problémů – kapitola K. 3 a také zadání regulačních plánů (příloha). Podmínky etapizace jsou uvedeny v kapitole L a mají za cíl řešit s novou zástavbou – likvidaci splaškových a dešťových vod, veřejné osvětlení, vybudování nutné technické infrastruktury, zajištění dostatečných kapacit technické infrastruktury apod. Základní koncepce územního plánu dále předpokládá svedení dešťových vod do Nezabudického potoka prostřednictvím VPS-T4, do nově vybudovaných kanalizačních řadů v souvislosti s novou výstavbou (na Vrážce) a také s možným svedením do kanalizačních řadů v ulici Třebáňská (Janáčkova,

Fibichova, Dvořákova, Smetanova). V regulačním plánu, který bude řešit zejména vymezení tras technické infrastruktury bude dále požadováno zohlednit podmínky týkající se vyřešení likvidace a odvod dešťových vod, tak aby nebyla ohrožena stávající zástavba a stavby v blízkosti bezejmenné strouhy začínající na pozemcích parc. č. 3681/8 a 3681/4 v k. ú. Řevnice. Dále bude nutné - vyřešit odvodnění s využitím zeleně, retence, vsakovacích objektů, napojení odvodnění ploch uličních prostranství v lokalitě na přepad do odvodňovacího kanálu se zaústěním do dešťové kanalizace v Třebáňské ulici. Velký důraz bude kladen na návrh zelených pásů pro zadržování povrchových vod. Nad zástavbou budou umístěny minimálně 30 metrů široké zelené pásy (plocha KZ2) tak, aby zastavily vodu stékající z polí. Zelené pásy budou realizovány před třetí etapou. Ze stavebních parcel nesmí žádná povrchová voda směřovat na veřejné plochy nebo do dešťové kanalizace (každá stavební parcela musí mít dostatečný retenční prostor). Více viz příloha – zadání RP. Na základě výše uvedeného, tak územní plán navrhuje řadu opatření, které mají za cíl vytvořit podmínky pro kvalitní bydlení na území města ve všech směrech.

34. Námitka č. j. MUCE 5476/2018OUP – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podal dne 23. 1. 2018 námitku [redacted], která se týká pozemků parc. č. 3725/14, 3725/5 a 3725/4 v k. ú. Řevnice. V námitce žádá, aby bylo v návrhu územního plánu Řevnic v rozvojových plochách, plochách přestavby, počítáno s koeficientem 3,5 obyvatele na domácnost a v domě tj. na jednom pozemku se třemi byty tzn. se třemi domácnostmi. Dále žádá, aby nový propočet nárůstu obyvatel byl dán do souvislosti s kapacitami inženýrských sítí, čističky odpadních vod, kapacitou parkoviště u nádraží, kapacitou školky a školy.

Námitce se v části přepočtu kapacit technické infrastruktury, veřejné vybavenosti, atd. vyhovuje.

S ohledem i na jiné uplatněné námitky a připomínky došlo k úpravě regulativů zastavitelných ploch, zejména pak došlo ke snížení maximálního počtu bytů (na dva byty na stavbu) a zákaz výstavby bytových a řadových domů v lokalitě (B10 – Vrážka, Pod Vrážkou). Rodinný dům může obsahovat maximálně dvě bytové jednotky (třetí bytová jednotka, vzniklá pouze stavebními úpravami při zachování celkového objemu stavby, může být povolena po 5 letech od vydání nebo vzniku veřejnoprávního titulu opravňujícího užívání stavby (například kolaudace stavby, souhlasu s užíváním stavby), což je určitá reakce na možné vícegenerační bydlení (s ohledem na aktuální stav trhu s nemovitostmi). Tato podmínka vychází z vyhlášky č. 501/2006 Sb., § 2 písm. a) bod 2: „Rodinný dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.“ V územním plánu je tak použita ještě přísnější regulace, která vybudování 3 bytových jednotek významně reguluje. Z tohoto důvodu došlo k přepočtu veškerých bilancí v odůvodnění územního plánu. Dále je nutné zmínit, že územní plán plánuje zastavění jednotlivých lokalit ve 3 etapách s podmínkami zajišťující vybudování odpovídající veřejné infrastruktury s cílem zajistit harmonický rozvoj území a zároveň ochránit stávající zástavbu před případnými negativními vlivy, které by mohly být s novou výstavbou spojeny.

Námitce se v části výpočtu 3,5 obyvatele na domácnost na tři byty na stavbu částečně vyhovuje.

K výpočtu byl použit průměr dle statistických údajů pro rodinný dům. Bytové a řadové domy není možné dle upraveného návrhu v lokalitách Vrážka realizovat. Dle Českého statistického úřadu dosahuje k roku 2017 průměrný počet členů domácnosti ve Středočeském kraji hodnoty 2,53. Zpracovatel zřejmě použil republikový průměr 2,37 – zaokrouhlen na 2,4. Tento koeficient byl dále ještě navýšen o hodnotu 1,5, neboť se uvažuje s průměrnou hodnotou 1,5 bytu na 1 rodinný dům. Po vynásobení dostáváme hodnotu, která co nejreálněji pracuje s počtem obyvatel na 1 rodinný dům – $2,4 \times 1,5 = 3,6$. Bilance obyvatelstva byly např. pro technickou infrastrukturu přepočítány (viz příslušné části odůvodnění územního plánu).

35. Námitka č. j. MUCE 5477/2018OUP – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podala dne 23. 1. 2018 námitku paní [REDAKCE], která se týká pozemků parc. č. 3725/14, 3725/5 a 3725/4 v k. ú. Řevnice. V námitce žádá, aby bylo v návrhu územního plánu Řevnic v rozvojových plochách, plochách přestavby, počítáno s koeficientem 3,5 obyvatele na domácnost a v domě tj. na jednom pozemku se třemi byty tzn. se třemi domácnostmi. Dále žádám, aby nový propočet nárůstu obyvatel byl dán do souvislosti s kapacitami inženýrských sítí, čističky odpadních vod, kapacitou parkoviště u nádraží, kapacitou školky a školy.

Námitce se v části přepočtu kapacit technické infrastruktury, veřejné vybavenosti, atd. vyhovuje.

S ohledem i na jiné uplatněné námitky a připomínky došlo k úpravě regulativů zastavitelných ploch, zejména pak k zákazu výstavby bytových a řadových domů v lokalitě (B10 – Vrážka, Pod Vrážkou). Rodinný dům může obsahovat maximálně dvě bytové jednotky (třetí bytová jednotka, vzniklá pouze stavebními úpravami při zachování celkového objemu stavby, může být povolena po 5 letech od vydání nebo vzniku veřejnoprávního titulu opravňujícího užívání stavby (například kolaudace stavby, souhlasu s užíváním stavby), což je určitá reakce na možné vícegenerační bydlení (s ohledem na aktuální stav trhu s nemovitostmi). Tato podmínka vychází z vyhlášky č. 501/2006 Sb., § 2 písm. a) bod 2: „Rodinný dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.“ V územním plánu je tak použita ještě přísnější regulace, která vybudování 3 bytových jednotek významně reguluje. Z tohoto důvodu došlo k přepočtu veškerých bilancí v odůvodnění územního plánu. Dále je nutné zmínit, že územní plán plánuje zastavění jednotlivých lokalit ve 3 etapách s podmínkami zajišťující vybudování odpovídající veřejné infrastruktury s cílem zajistit harmonický rozvoj území a zároveň ochránit stávající zástavbu před případnými negativními vlivy, které by mohly být s novou výstavbou spojeny.

Námitce se v části výpočtu 3,5 obyvatele na domácnost na tři byty na stavbu částečně vyhovuje.

K výpočtu se byl použit průměr dle statistických údajů pro rodinný dům. Bytové a řadové domy není možné dle upraveného návrhu v lokalitách Vrážka realizovat. Dle Českého statistického úřadu dosahuje k roku 2017 průměrný počet členů domácnosti ve Středočeském kraji hodnoty 2,53. Zpracovatel zřejmě použil republikový průměr 2,37 – zaokrouhlen na 2,4. Tento koeficient byl dále ještě navýšen o hodnotu 1,5, neboť se uvažuje s průměrnou hodnotou 1,5 bytu na 1 rodinný dům. Po vynásobení dostáváme hodnotu, která co nejreálněji pracuje s počtem obyvatel na 1 rodinný dům – $2,4 \times 1,5 = 3,6$. Bilance obyvatelstva byly např. pro technickou infrastrukturu přepočítány (viz příslušné části odůvodnění územního plánu).

36. Námitka č. j. MUCE 5158/2018OUP – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podal dne 22. 1. 2018 námitku [REDAKCE], která se týká pozemků parc. č. 3724/13, 3722/11, 3723/2 a 3724/1 v k. ú. Řevnice. V námitce nesouhlasí s koridorem VPS-5/D.25 pro umístění VPS pro stavbu přeložky silnice II/116 včetně souvisejících staveb. Důvodem je zásah na hranice pozemku ve vlastnictví namítajícího 3724/13, kde je vydané platné stavební povolení na stavbu a RD – RD bude umístěn na východní hranici zakresleného koridoru. Žádám o jeho posunutí západním směrem nejen kvůli zásahu na 3724/13, ale i kvůli jeho přesahu do stavby přečerpávací stanice vodovodního přívaděče do Zadní Třebáně na hranici pozemků 3721/4 a 3121/5.

Námitce se vyhovuje.

Koridor pro dopravní stavbu D. 25 byl lokálně zúžen, aby nezasahoval na parcely ploch UK – usedlosti v krajině. Zpřesnění bylo provedeno s ohledem na soukromé zájmy v území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona). Platné stavební povolení je tak plně respektováno.

37. Námitka č. j. MUCE 5460/2018OUP – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podala dne 23. 1. 2018 námitku [REDAKCE]

██████████, která se týká pozemků parc. č. 355, 352/1, 352/4, 352/5, 352/6, 352/7, 352/8, 353, 354, 3459/1, 3461/2, 3461/1, 3460/1, 3460/2 v k. ú. Řevnice. V námitce nesouhlasí s umístěním hráze/valu na území zahradnictví a louky VPO-6, dále nesouhlasí s vybudováním stezek přes území tůní. Dále upozorňuje, že oproti stávajícímu územnímu plánu vyjímá pozemky ze zastavitelné oblasti.

Námitce se v části umístění valu na území zahradnictví a louky vyhovuje.

S ohledem na soukromé zájmy vlastníka bylo opět prověřeno vymezení VPO-6. Po prověření bylo zjištěno, že průběh zakreslení VPO-6 může být upraven, aniž by došlo k narušení funkčnosti vymezeného veřejně prospěšného opatření. VPO-6 bylo zakresleno z drtivé většiny mimo pozemky zahradnictví. Do kapitoly G dále byla doplněna podmínka, že realizace mokřadů V Tůních nesmí znemožnit přístup na přilehlé zahrady. Soukromé zájmy a veřejné zájmy jsou tak ve vzájemném souladu dle § 18 odst. 2 stavebního zákona. V plochách ZK – zahrady v krajině se nepředpokládá realizace stezek a lávek. Realizace těchto prvků je primárně svěřena plochám M – mokřady, které na zmíněné pozemky nezasahují.

Námitka se v části vymezení zastavitelných ploch zamítá.

Současně platná územně plánovací dokumentace města Řevnice vymezila včetně jejich změn značný rozsah zastavitelných ploch (s ohledem na potenciál sídla až naddimenzovaný). Současně platná územně plánovací dokumentace vznikala za platnosti starého stavebního zákona, kdy vymezení zastavitelných ploch bylo ze strany dotčených orgánů posuzováno benevolentněji. Zásadní změnu v posuzování zastavitelných ploch přinesla zejména novela zákona o ochraně zemědělského fondu z roku 2015. Dřívější „volnost“ ve vymezení zastavitelných ploch na území měst a obcí vedla k rapidnímu nárůstu předpokládaného záboru zemědělského půdního fondu, což v posledních letech vyústilo v nové trendy a přístupy územního plánování. Od roku 1997 (nabytí účinnosti ÚPnSÚ Řevnice) dochází k neustálému vývoji výkladu právních předpisů. Ustálená judikatura a výklady ministerstva pro místní rozvoj kladou čím dál tím vyšší nároky na dodržování hlavních cílů a úkolů územního plánování. Jedná se zejména o ochranu nezastavěného území, hospodárné využívání zastavěného území, vymezení zastavitelných ploch s ohledem na potenciál území (§18 odst. 4 stavebního zákona). Vymezení zastavitelných ploch by mělo být podloženo základními bilancemi obyvatelstva (např. kapitola E odůvodnění). Výsledkem předdimenzovaného navržení zastavitelných ploch předchozí územně plánovací dokumentací je z 99 % nutná jejich následná redukce v případě pořizování nového územního plánu. Redukce zastavitelných ploch probíhá dle následujícího klíče. Důležitý aspekt sehrává poloha pozemku, tvar pozemku, jeho napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a jeho celkový potenciál splnit případné nároky kladené na vymezení stavebních pozemků a umístování staveb na nich (viz vyhláška č. 501/2006 Sb.) a případný zásah limitů v území. V tomto případě se jedná o pozemek nacházející se v nezastavěném území, který svým tvarem ani polohou není pro zástavbu vhodný. Chybí u něj návaznost na dopravní a technickou infrastrukturu. Takřka celý se nachází v záplavovém území Q100, přičemž vymezení zastavitelných ploch v záplavovém území je dle politiky územního rozvoje čl. 26 možné jen ve zcela výjimečných a zvlášť odůvodněných případech (což tento není). K otázce neměnnosti rozhodování územního plánování je nutné říci toliko, že územní plánování předpokládá jistou návaznost územně plánovací činnosti, kterou ovšem nelze vykládat tak, že nový územní plán je striktně vázán územním plánem starým. To by de facto znamenalo porušení základních principů územního plánování a jeho časový vývoj a reakce na probíhající změny v území, nově vzniklé limity, právní předpisy, judikaturu, atd. V neposlední řadě je nutné zmínit i fakt, že plocha nebyla doposud využita a nebylo ani požádáno o vydání územního rozhodnutí na stavbu rodinného domu, tudíž došlo k redukci zastavitelné plochy. Realizace různých pěších propojení, stezek a dalších komunikací v ploše je pouze jednou z možností, která přípustná, nikoliv obligatorní.

38. Námitka č. j. MUCE 5466/2018 - Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podala dne 23. 1. 2018 námitku ██████████

██████████, která se týká pozemků parc. č. 355, 352/1, 352/4, 352/5, 352/6, 352/7, 352/8, 353, 354, 3459/1, 3461/2, 3461/1, 3460/1, 3460/2 v k. ú. Řevnice. V námitce nesouhlasí s umístěním

hráze/valu na území zahradnictví a louky VPO6, dále nesouhlasí s vybudováním stezek přes území tůň. Dále upozorňuje, že oproti stávajícímu územnímu plánu vyjímá pozemky ze zastavitelné oblasti.

Námítka se v části umístění valu na území zahradnictví a louky vyhovuje.

S ohledem na soukromé zájmy vlastníka bylo opět prověřeno vymezení VPO-6. Po prověření bylo zjištěno, že průběh zakreslení VPO-6 může být upraven, aniž by došlo k narušení funkčnosti vymezeného veřejně prospěšného opatření. VPO-6 bylo zakresleno z drtivé většiny mimo pozemky zahradnictví. Do kapitoly G dále byla doplněna podmínka, že realizace mokřadů V Tůních nesmí znemožnit přístup na přilehlé zahrady. Soukromé zájmy a veřejné zájmy jsou tak ve vzájemném souladu dle § 18 odst. 2 stavebního zákona. V plochách ZK – zahrady v krajině se nepředpokládá realizace stezek a lávek. Realizace těchto prvků je primárně svěřena plochám M – mokřady, které na zmíněné pozemky nezasahují.

Námítka se v části vymezení zastavitelných ploch zamítá.

Současně platná územně plánovací dokumentace města Řevnice vymezila včetně jejích změn značný rozsah zastavitelných ploch (s ohledem na potenciál sídla až naddimenzovaný). Současně platná územně plánovací dokumentace vznikala za platnosti starého stavebního zákona, kdy vymezení zastavitelných ploch bylo ze strany dotčených orgánů posuzováno benevolentněji. Zásadní změnu v posuzování zastavitelných ploch přinesla zejména novela zákona o ochraně zemědělského fondu z roku 2015. Dřívější „volnost“ ve vymezování zastavitelných ploch na území měst a obcí vedla k rapidnímu nárůstu předpokládaného záboru zemědělského půdního fondu, což v posledních letech vyústilo v nové trendy a přístupy územního plánování. Od roku 1997 (nabytí účinnosti ÚPnSÚ Řevnice) dochází k neustálému vývoji výkladu právních předpisů. Ustálená judikatura a výklady ministerstva pro místní rozvoj kladou čím dál tím vyšší nároky na dodržování hlavních cílů a úkolů územního plánování. Jedná se zejména o ochranu nezastavěného území, hospodárné využívání zastavěného území, vymezování zastavitelných ploch s ohledem na potenciál území (§18 odst. 4 stavebního zákona). Vymezování zastavitelných ploch by mělo být podloženo základními bilancemi obyvatelstva (např. kapitola E odůvodnění). Výsledkem předdimenzovaného navržení zastavitelných ploch předchází územně plánovací dokumentací je z 99 % nutná jejich následná redukce v případě pořizování nového územního plánu. Redukce zastavitelných ploch probíhá dle následujícího klíče. Důležitý aspekt sehrává poloha pozemku, tvar pozemku, jeho napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a jeho celkový potenciál splnit případné nároky kladené na vymezování stavebních pozemků a umisťování staveb na nich (viz vyhláška č. 501/2006 Sb.) a případný zásah limitů v území. V tomto případě se jedná o pozemek nacházející se v nezastavěném území, který svým tvarem ani polohou není pro zástavbu vhodný. Chybí u něj návaznost na dopravní a technickou infrastrukturu. Takřka celý se nachází v záplavovém území Q100, přičemž vymezování zastavitelných ploch v záplavovém území je dle politiky územního rozvoje čl. 26 možné jen ve zcela výjimečných a zvlášť odůvodněných případech (což tento není). K otázce neměnnosti rozhodování územního plánování je nutné říci toliko, že územní plánování předpokládá jistou návaznost územně plánovací činnosti, kterou ovšem nelze vykládat tak, že nový územní plán je striktně vázán územním plánem starým. To by de facto znamenalo porušení základních principů územního plánování a jeho časový vývoj a reakce na probíhající změny v území, nově vzniklé limity, právní předpisy, judikaturu, atd. V neposlední řadě je nutné zmínit i fakt, že plocha nebyla doposud využita a nebylo ani požádáno o vydání územního rozhodnutí na stavbu rodinného domu, tudíž došlo k redukci zastavitelné plochy. Realizace různých pěších propojení, stezek a dalších komunikací v ploše je pouze jednou z možností, která přípustná, nikoliv obligatorní. VPO-6 je veřejně prospěšné opatření zřizované ve veřejném zájmu jako ochrana před povodněmi – poldr.

39. Námítka č. j. MUCE 4934/2018OUP – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podali dne 22. 1. 2018 námítku [redacted]

[redacted] která se týká pozemků parc. č. 1459/1 a 1458/1 v k.ú. Řevnice (respektive VPO-1). V námítce požaduje vypuštění veřejně

prospěšného opatření VPO-1 (záchytný příkop vedoucí podél komunikace II/115 svedený do Nezabudického potoka), resp. jeho části vedené přes pozemky v mém vlastnictví na parcelách 1459/1 a 1458/1. Toto opatření realizované na zmíněných pozemcích fakticky způsobí jejich znehodnocení nejen pro účely, ke kterým jsou pozemky již nyní řádně využívány, přestože je neopodstatněné z věcného a funkčního hlediska, nerespektuje jiné možnosti naplnění účelu, který je tímto opatřením sledován a v neposlední řadě dochází k závažné procedurální chybě v procesu tvorby územního plánu s ohledem na nedostatečné, rozporné a zmatečné vypořádání příslušných připomínek k VPO-1. I přes tyto spatřované závažné pochybnosti je navíc VPO-1 doprovázeno institutem vyvlastnění dotčených pozemků nebo jejich částí.

Námítka se zamítá.

Pozemky parc. č. 1459/1 a 1458/1 v k. ú. Řevnice jsou v návrhu územního plánu řešeny v ploše LP – louky a pastviny v nezastavěném území. Pozemky jsou situovány pod svahem Na Bořích, ze kterého vede do města Řevnice komunikace II/115. Návrh územního plánu je projednáván dle postupu definovaného ve stavebním zákoně případně správním řádu. Územní plán je vydáván formou opatření obecné povahy a tak směřuje k neurčitému počtu osob, tudíž je základním principem zveřejňování a oslovování veřejnosti činěno prostřednictvím doručení veřejnou vyhláškou. Z žádného právního předpisu nevyplývá povinnost jednotlivé vlastníky jednotlivě seznamovat s návrhem řešení územního plánu. Návrh je zveřejňován zpravidla ve dvou fázích a to dle § 50 odst. 2 stavebního zákona (v době, kdy pro dotčené orgány probíhá společné jednání), dále dle § 52 odst. 2 stavebního zákona při veřejném projednání, případně opakovaném veřejném projednání. Územní plán je vypracováván dle § 158 stavebního zákona autorizovaným architektem, který díky své autorizaci ručí za dostatečnou odbornost vytvořeného návrhu, přičemž z žádného právního předpisu nevyplývá, že veřejně prospěšná opatření a veřejně prospěšné stavby musejí být vymezovány na základě odborných studií. Zpracovatel může vycházet z doplňujících průzkumů a rozborů, průzkumu terénu či informací poskytnutých zástupci samosprávy. Z tohoto důvodu nebyla proto žádná studie vytvořena, projednávána ani zveřejňována. VPO-1 bylo převymezeno na VPS-T4, kterou je dle stavebního zákona stavba technické infrastruktury sloužící ke snižování ohrožení území a k rozvoji anebo k ochraně přírodního, kulturního nebo archeologického dědictví, vymezené ve vydané územně plánovací dokumentaci. Zde je zřejmé, že hlavním cílem je sběr srážkových vod z celého svahu a jejich odvedení do Nezabudického potoka, vedoucím k ochraně stávající zástavby zejména v okolí bezejmenné strouhy. Cílem je tedy v souladu s § 19 odst. 1 písm g) a m) stavebního zákona vytvoření podmínek pro ochranu zastavěného území před potenciálními přírodními katastrofami, do kterých lze zařadit např. přívalové deště. Cílem je odklonit srážkové vody směrem od zastavěného území. Dle výše uvedeného je tedy zřejmé, že záchytný příkop je veřejně prospěšnou stavbou splňující podmínky dle stavebního zákona. Dále dle § 170 odst. 1 stavebního zákona je možné práva k pozemkům a stavbám, potřebným pro uskutečnění veřejně prospěšných staveb omezit, jsou-li vymezeny ve vydané územně plánovací dokumentaci (v tomto případě se jedná o veřejně prospěšnou stavbu sloužící pro snižování ohrožení území povodněmi). S ohledem na navržené řešení je zřejmé, že teoretická možnost vyvlastnění (i když na ní není primární zájem) se vztahuje zejména na část pozemku, po které příkop vede, nikoliv na celý. Zároveň je nutné konstatovat, že za určité situace by se jako dostatečné mohlo jevit zřízení věcného břemene. Vzhledem k úvaze o možné nefunkčnosti provedení veřejně prospěšné stavby nelze v této části předjímat, že záměr, který má být dle územního plánu realizován bude nefunkční. Územní plán toliko vytváří pouze předpoklady pro výstavbu a umístování různých záměrů, přičemž není možné v této fázi hodnotit, zda bude daný záměr funkční (nebo zda bude Nezabudický potok recipientem o dostatečné kapacitě). K tomuto posouzení slouží další podrobnější druhy řízení (např. územní řízení apod, kterých bude s největší pravděpodobností namítající účastníkem). S ohledem na různé varianty se tato jeví jako nejvhodnější, a to z důvodu, že se jako žádoucí jeví svedení srážkových vod do Nezabudického potoka v co nejnižším položeném místě ideálně přes část pozemků ve vlastnictví města, aby v co největší možné míře došlo k nezatížení soukromých vlastníků (s ohledem na § 18 odst. 2 soulad veřejných a soukromých zájmů). Svedení v zatáčce před hřbitovem se proto jeví jako nejvhodnější, neboť s části vede přes pozemky města a kolmo přes pozemky soukromých vlastníků,

zpět na městský pozemek. Svádí vodu i z plochy VO – výroba a obchod (parc. č. 3676 v k. ú. Řevnice). Pozdější svedení např. z lokality pod hřbitovem není technicky proveditelné z důvodu přítomné zástavby. Svedení směrem do stávající zástavby (strouhy) je s ohledem na stávající kapacity technické infrastruktury nebezpečné. Svedení z výše položeného místa pak představuje dvojnásobné nižší zatížení soukromých pozemků (250 m vs. 500 m), než z lokality pod hřbitovem (kde je níže položena zástavba). Dále je nutné zmínit, že výše uvedené pozemky dosahují délky cca 350 m, přičemž záchytný příkop o šířce několika metrů (40 m) nemůže výrazně ohrozit nakládání s pozemky (pěstování ovoce, pastva hospodářského dobytka – jak uvádí namítající). Rozdělení pozemků příkopem je jistě pro majitele nepříjemné, avšak řešitelné (zatrubnění, přemostění, apod.).

40. Námitka č. j. MUCE 5467/2018OUP – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podala dne 23. 1. 2018 námitku [REDAKCE]

[REDAKCE], která se týká pozemků parc. č. 3621/3 a 3619/9 v k.ú. Řevnice. V námitce nesouhlasí s odvodněním vody přes pozemky parc. č. 3621/3, 3619/9 v k. ú. Řevnice uvažovaným vyhloubením příkopu. Srážková voda by nebyla tímto příkopem (VPO-1) odváděna z obytného území města, kde by způsobovala škody na majetku.

Námitka se zamítá.

VPO-1 bylo převymezeno na VPS-T4, je dle stavebního zákona stavba pro veřejnou infrastrukturu určená k rozvoji nebo ochraně území obce, vymezená ve vydané územně plánovací dokumentaci. Do technické infrastruktury se řadí i stavby ke snižování ohrožení území živelnými nebo jinými pohromami. Zde je zřejmé, že hlavním cílem je sběr srážkových vod z celého svahu a jejich odvedení do Nezabudického potoka. A zároveň ochrana stávající zástavby zejména v okolí bezejmenné strouhy. Cílem je tedy v souladu s § 19 odst. 1 písm g) a m) stavebního zákona vytvoření podmínek pro ochranu zastavěného území před potenciálními přírodními katastrofami, do kterých lze bezesporu zařadit přívalové deště. Cílem je odklonit srážkové vody směrem od zastavěného území. Dle výše uvedeného je tedy zřejmé, že záchytný příkop je veřejně prospěšnou stavbou splňující podmínky dle stavebního zákona. Dále dle § 170 odst. 1 stavebního zákona je možné práva k pozemkům a stavbám, potřebným pro uskutečnění veřejně prospěšných opatření omezit, jsou-li vymezeny ve vydané územně plánovací dokumentaci (v tomto případě se jedná o veřejně prospěšnou stavbu sloužící pro snižování ohrožení území povodněmi). S ohledem na navržené řešení je zřejmé, že teoretická možnost vyvlastnění (i když na ní není primární zájem) se vztahuje zejména na část pozemku, po které příkop vede, nikoliv na celý. Zároveň je nutné konstatovat, že za určité situace by mohlo být možná dostatečné zřízení věcného břemene. Vzhledem k úvaze o možné nefunkčnosti provedení veřejně prospěšné stavby nelze v této části předjímat, že záměr, který má být dle územního plánu realizován bude nefunkční. Územní plán toliko vytváří pouze předpoklady pro výstavbu a umístování různých záměrů, přičemž není možné v této fázi hodnotit, zda bude daný záměr funkční. K tomuto posouzení slouží další podrobnější druhy řízení (např. územní řízení apod, kterých bude s největší pravděpodobností namítající účastníkem). S ohledem na různé varianty se tato jeví jako nejvhodnější, a to z důvodu, že se jako žádoucí jeví svedení srážkových vod do Nezabudického potoka v co nejnižší položeném místě ideálně přes část pozemků ve vlastnictví města, aby v co největší možné míře došlo k nezatížení soukromých vlastníků (s ohledem na § 18 odst. 2 soulad veřejných a soukromých zájmů). Svedení v zatáčce před hřbitovem se proto jeví jako nejvhodnější, neboť s části vede přes pozemky města a kolmo přes pozemky soukromých vlastníků, zpět na městský pozemek. Svádí vodu i z plochy VO – výroba a obchod (parc. č. 3676 v k. ú. Řevnice). Pozdější svedení např. z lokality pod hřbitovem není technicky proveditelné z důvodu přítomné zástavby. Svedení směrem do stávající zástavby (strouhy) je s ohledem na stávající kapacity technické infrastruktury nebezpečné. Svedení z výše položeného místa pak představuje dvojnásobné nižší zatížení soukromých pozemků (250 m vs. 500 m), než z lokality pod hřbitovem (kde je níže položena zástavba). Dále je nutné zmínit, že výše uvedené pozemky dosahují délky cca 350 m, přičemž záchytný příkop o šířce několika metrů (40 m) nemůže výrazně ohrozit nakládání s pozemky (pěstování ovoce, pastva hospodářského dobytka –

jak uvádí namítající). Rozdělení pozemků příkopem je jistě pro majitele nepříjemné, avšak řešitelné (zatrubnění, přemostění, apod.). Obdobné odůvodnění viz námitka č. 39.

41. Námitka č. j. MUCE 4936/2018OUP – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podali dne 22. 1. 2018 námitku [redacted]

[redacted], která se týká pozemků parc. č. 1434/3, 1434/4 a budova 1433 v k. ú. Řevnice. V námitce nesouhlasí s neopodstatněným a nepřiměřeným omezením možností využití objektu parc. č. 1433 v k. ú. Řevnice včetně pozemků parc. č. 1434/3 a 1434/4 (obojí dále jen „objekt Cihelna“) vyplývající z umístění objektu v zóně označené „Výroba a obchod“ (VO) a vymezení způsobu využití v rámci této zóny, neboť z těchto uvedených náležitostí vyplývá nemožnost využití území pro účely poskytování služeb krátkodobého ubytování, a to aniž by k tomu v tomto konkrétním případě existoval objektivní důvod. S ohledem na skutečný stav věcí (stávající využití a stav objektu) a záměr namítajících k využití tohoto objektu právě pro poskytování služeb ubytování nejsou naplňovány cíle územního plánování (§ 18 stavebního zákona).

Námitce se vyhovuje.

Výše uvedené pozemky byly přeřazeny do ploch s rozdílným způsobem využití VS – výroba a služby s odlišnou regulací od ploch VO – výroba a obchod. Na pozemcích je umožněno realizovat obchody, nerušící provozovny služeb a řemeslné výroby, ubytování (max. 40 lůžek). S ohledem na § 18 odst. 2 stavebního zákona je respektován soukromý záměr vlastníka, který nevytváří negativní vlivy v území a je v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Dle vlastníka se jedná o objekt „brownfield“, tudíž je v souladu s čl. 19 Politiky územního rozvoje ČR vhodné vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů.

42. Námitka č. j. MUCE 5255/2018OUP – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podal dne 23. 1. 2018 námitku [redacted]

[redacted], která se týká pozemků parc. č. 1470 a 1471 v k. ú. Řevnice. V námitce nesouhlasí se zařazením uvedených parcel do ploch s funkčním využitím VO – výroba a obchod. Namítající dále požaduje zařazení výše uvedených pozemků do plochy B8 (bydlení), neboť pozemky přímo hraničí s touto plochou. Alternativní možností se jeví umožnit v plochách VO – výroba a obchod bydlení.

Námitce se částečně vyhovuje.

Námitce se vyhovuje v alternativním navrhovaném řešení. Pozemky 1470 a 1471 v k. ú. Řevnice jsou nově zahrnuty do ploch VS zejména kvůli jejich poloze. Zároveň je umožněna možnost výroby a drobného podnikání. Připomínce se vyhovuje s ohledem na soukromé zájmy v území - § 18 odst. 2 stavebního zákona. Zařazení do plochy VS se jeví s ohledem na kompaktnost s areálem bývalé cihelny vhodnější. V ploše VS může být dle podmíněného využití max. 2 byty na 30 % podlažní plochy stavby, za podmínky, že podmíněné využití slouží jako doplněk k hlavnímu využití.

43. Námitka č. j. MUCE 4903/2018OUP – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podala dne 22. 1. 2018 námitku **společnost Moladen s.r.o.**, se sídlem Opletalova 1015/55, 110 00 Praha 1, která se týká ve své 1. části týká pozemků parc. č. 329/6, 330/1, 330/2, 331, 3447/4, 345/8, 345/9, 3447/8 v k. ú. Řevnice. Pozemky dotčené druhou částí námitky parc. č. 3533/16, 3532/3 v k. ú. Řevnice. V první části námitky nesouhlasí se snížením zastavitelného území na uvedených parcelách č. 329/6, 330/1, 330/2, 331, 3447/4, 345/8, 345/9, 3447/8 v k. ú. Řevnice – lokalita B3 – bydlení V Tůních a Na Jámách. Požadavkem je vymezit zastavitelné území na celé výměře pozemků. Dalším požadavkem je vybudování kolmé komunikace k ulici V Luhu, která by obsluhovala celé zájmové území. Do plánu namítajícího nezapadá pozemek parc. č. 3447/8 v k. ú. Řevnice, který je polohově nevhodně umístěn, a proto můžeme tento pozemek nabídnout pro veřejné využití v souladu s plány samosprávy. Druhá část námitky se týká vyřazení pozemků parc. č. 3533/16 a 3532/3 v k. ú. Řevnice ze zastavitelných ploch, které jsou v aktuálním návrhu územního

plánu vedeny jako KZ – krajinná zeleň a DP – dřevinný porost. Požadavkem je zařazení do funkčního využití UK (usedlosti v krajině).

Námitce se v první části z části vyhovuje.

Pozemky parc. č. 329/6, 330/1, 330/2, 331 v k. ú. Řevnice byly z části zařazeny do zastavitelné plochy Z04 s funkcí B3 – I. etapa. Pozemky parc. č. 345/8 a 345/9 v k. ú. Řevnice byly zařazeny do ploch UP – uliční prostranství, neboť se na nich nachází komunikace. Pozemek parc. č. 3447/8 již do zastavitelné plochy pro bydlení zařazen nebyl z důvodu jeho polohové nevhodnosti. V rámci tohoto pozemku je však možné zajistit dopravní obsluhu zadní části plochy B3 (blíže železniční trati). Pozemky parc. č. 3447/4, 3447/5 v k. ú. Řevnice do zastavitelné plochy již zařazeny nebyly, neboť jsou svým tvarem, polohou a návazností na současné městské struktury obtížně využitelné pro namítajícím navrhované budoucí využití – bydlení. V rámci přijímání nové územně plánovací dokumentace není nový územní plán striktně vázaný územním plánem původním. Od doby vydání starého územního plánu uplynula určitá doba, během které došlo ke změně právních předpisů, ustálení výkladů ustanovení stavebního zákona a také ustálení obecných požadavků na vymezování nových zastavitelných ploch. Z výše uvedeného vyplynulo, že v současné době je takřka nemožné do nového územního plánu „překlopit“ veškeré zastavitelné plochy ze starého územního plánu. Z tohoto důvodu byly do nového územního plánu většinou zařazeny plochy, u kterých majitel podnikl aktivní kroky k přípravě výstavby (např. jednání s městem o smlouvě o rozvoji území), pozemky byly tedy určitým způsobem zainvestovány, bylo na ně vydáno územní rozhodnutí či stavební povolení, svou polohou navazují na dopravní infrastrukturu, zastavěné území a nejsou ve významné kolizi s významnými limity v území zejména různými ochrannými pásmy (např. železniční trati), záplavovým územím, přírodně hodnotnými lokalitami, úrodnými půdami. V tomto případě rovněž platí že, pokud byl žadatel v právu a v zastavění pozemku je aktivní, neboť jedná s městem, vyhotovil projektovou dokumentaci a směřuje k vydání pravomocného územního rozhodnutí, je žádoucí, aby územní plán takovouto aktivitu nebo takováto rozhodnutí zohlednil. Lokalita se sice nachází v záplavovém území, avšak vzhledem k přítomnosti v současně platné ÚPD, k aktivitě majitele pozemků; investor jedná s městem o uzavření smlouvy o rozvoji území a také urbanistickému faktoru (jedná se o cca 100 m širokou proluku mezi stávající zástavbou a nejedná se o pozemky ve volné krajině, jako např. pozemky lemující jižní část od komunikace V Luhu - lokalita v Tůních), došlo k jejich ponechání jako zastavitelné plochy.

Námitce se v její druhé části vyhovuje v zařazení pozemku parc. č. 3533/16 Řevnice do zastavitelné plochy, v části zařazení pozemku parc. č. 3532/3 v k. ú. Řevnice se námitka zamítá.

Pozemek parc. č. 3533/16 v k. ú. Řevnice byl zahrnut do zastavitelné plochy Z17 s funkcí UK – usedlosti v krajině s ohledem na fakt, že byl vymezen Změnou č. 2 ÚPnSÚ Řevnice (nabytí účinnosti dne 17. 6. 2009) jako zastavitelný. Pozemek parc. č. 3532/3 v k. ú. Řevnice již do zastavitelných ploch zařazen nebyl z důvodu dosažení limitu pro vymezení zastavitelných ploch na území města. Město může na svém území vymežit pouze určitý rozsah zastavitelných ploch, které se snaží v co nejvyšší míře distribuovat mezi další zájemce o výstavbu. Územní plán vymezuje zastavitelné plochy s ohledem na potenciál rozvoje území. Základní principy územního plánování se s ohledem na vývoj stavebního zákona, ustálené judikatury, výkladů MMR neustále vyvíjejí, přičemž novým trendem je zvýšená ochrana nezastavěného území a dodržování cílů a úkolů územního plánování. Dle současných podmínek není možné vymezovat zastavitelné plochy v takovém rozsahu, jako v předchozích letech, proto došlo z výše uvedených důvodů k nezahnutí pozemků do zastavitelné plochy pro bydlení. Za předpokladu, že byl žadatel v právu a v zastavění pozemku je aktivní, neboť jedná s městem, vyhotovil projektovou dokumentaci a směřuje k vydání pravomocného územního rozhodnutí, je žádoucí, aby územní plán takovouto aktivitu nebo takováto rozhodnutí zohlednil.

44. Námitka č. j. MUCE 4937/2018OUP – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podal dne 22. 1. 2018 námitku [redacted] která se týká pozemků parc.č. 3455/22, 3456/35, 3456/36, 3458/29, 3455/21, 3456/23, 3458/19 v k.ú. Řevnice. V námitce č. 1 nesouhlasí se zrušením funkce BC – bydlení a nahrazením

funkcí LP – louky a pastviny. V námitce č. 2 nesouhlasí s nově implementovaným projektem Poldr v Tůních, který je umístěn na všech citovaných pozemcích a likviduje tak celou zastavitelnou plochu BC přilehlou k ul. V Luhu, což by při střízlivějším výpočtu v projektu a naprosté výjimečnosti tak obrovského množství srážek nemusel tak velký prostor zasahovat. Kvůli poldru bude na citovaných pozemcích vytvořen bazén, z něhož se písčitým podložím voda prosákne, čímž způsobí zaplavení sklepů RD v okolí. Po snížení hladiny v bazénu zde vznikne bahniště, které bude zdrojem komárů. Projekt je pro náš majetek ve formě pozemků likvidační.

Námítka se v obou bodech zamítá.

Výše uvedené pozemky se v současné době nacházejí v záplavovém území, ve kterém je dle čl. 26 Politiky územního rozvoje ve znění její 5. aktualizace vymezování zastavitelných ploch možné jen zcela ve výjimečných a zvláště odůvodněných případech. V rámci celého odůvodnění je problematika záplav a protipovodňových opatření poměrně detailně popsána. Lokalita je významně zamokřena, těsně sousedí s mokřady, čímž se liší od jiných ploch v okolí (např. Z04). V lokalitě V tůních jsou významné zastavitelné plochy redukovány a pomocí nástroje VPO budou Tůně revitalizovány a navracena retenční a akumulační schopnost pro odlehčení průtoku Kejnského potoka. Lokalita má výrazně přírodní charakter, viz zásah lokálního biocentra RV 106, čímž se liší např. od plochy Z04, která je přirozenou prolukou mezi stávající zástavbou. Územní plán musí respektovat jednotlivé cíle a úkoly územního plánování, přičemž je možné v územním plánu vymezovat jen určitý počet zastavitelných ploch odpovídající reálné potřebě, přičemž dle navržené urbanistické koncepce bylo preferováno vymezení zastavitelných ploch v méně konfliktních lokalitách, mimo podmáčená záplavová území, případně v těsné návaznosti zastavěného území a v prolukách. Důležitou roli pro zachování zastavitelných ploch vymezených předchozí územně plánovací dokumentací bylo vydání územního rozhodnutí či stavebního povolení. Výše uvedené pozemky, respektive lokalita, představuje nevhodnou část území, ve které by neměla být rozšiřována zástavba. Dalším problematickým bodem je nevyřešená parcelace lokality, tvořená úzkými pruhy pozemků, na kterých by šlo velmi obtížně dodržet základní podmínky pro umísťování staveb dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. Soustavnost územního plánování předpokládá jistou návaznost jednotlivých územně plánovacích dokumentací (nová vs. stará), avšak nelze tuto soustavnost vykládat stylem, že nový územní plán je striktně vázán územním plánem starým (stávajícím). Vždy je nutné vyhodnotit nové výklady právních předpisů, jejich novelizaci, judikaturu, metodické pokyny a obecně základní principy územního plánování. Z výše uvedených důvodů dochází k redukci zastavitelné plochy.

S ohledem na charakter území (v jižní části se nachází Mokřad) a další problémy s ním spojené (povodňové riziko) je v souladu s § 18 odst. 5 stavebního zákona navrženo v nezastavěném území veřejně prospěšné opatření (zemní hráz) sloužící k snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof (protipovodňová studie – investiční záměr 2016). Cílem tedy je ochrana území před povodněmi. Je tedy více než zřejmé, že se jedná o veřejně prospěšné opatření zřizované ve veřejném zájmu (ochránit stávající zástavbu). Dalším opatřením v území je revitalizace mokřadů V Tůních s cílem navrátit jim jejich akumulační a retenční schopnost – cíl podpora retence vody v krajině.

45. Námítka č. j. MUCE 4938/2018OUP – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podal dne 22. 1. 2018 námitku [redacted]

[redacted] která se týká pozemků parc. č. 3455/36, 3454/22, 3454/25, 3454/24, 3453, 3458/58, 3458/52, 3458/53, 3458/50, 3458/51 v k. ú. Řevnice. V námitce č. 1 nesouhlasí se zrušením funkce BC – bydlení a nahrazením funkcí LP – louky a pastviny. V námitce č. 2 nesouhlasí s nově implementovaným projektem Poldr v Tůních, který je umístěn na všech citovaných pozemcích a likviduje tak celou zastavitelnou plochu BC přilehlou k ul. V Luhu, což by při střízlivějším výpočtu v projektu a naprosté výjimečnosti tak obrovského množství srážek nemusel tak velký prostor zasahovat. Kvůli poldru bude na citovaných pozemcích vytvořen bazén, z něhož se písčitým podložím voda prosákne, čímž způsobí zaplavení sklepů RD v okolí. Po snížení hladiny v bazénu zde vznikne bahniště, které bude zdrojem komárů. Projekt je pro náš majetek ve formě pozemků likvidační.

Námítka se v obou bodech zamítá.

Výše uvedené pozemky se v současné době nacházejí v záplavovém území, ve kterém je dle čl. 26 Politiky územního rozvoje ve znění její 5. aktualizace vymezování zastavitelných ploch možné jen zcela ve výjimečných a zvláště odůvodněných případech. V rámci celého odůvodnění je problematika záplav a protipovodňových opatření poměrně detailně popsána. Lokalita je významně zamokřena, těsně sousedí s mokřady, čímž se liší od jiných ploch v okolí (např. Z04). V lokalitě V tůních jsou významné zastavitelné plochy redukovány a pomocí nástroje VPO budou Tůně revitalizovány a navracena retenční a akumulární schopnost pro odlehčení průtoku Kejnského potoka. Lokalita má výrazně přírodní charakter, viz zásah lokálního biocentra RV 106, čímž se liší např. od plochy Z04, která je přirozenou prolukou mezi stávající zástavbou. Územní plán musí respektovat jednotlivé cíle a úkoly územního plánování, přičemž je možné v územním plánu vymezovat jen určitý počet zastavitelných ploch odpovídající reálné potřebě, přičemž dle navržené urbanistické koncepce bylo preferováno vymezení zastavitelných ploch v méně konfliktních lokalitách, mimo podmáčená záplavová území, případně v těsné návaznosti zastavěného území a v prolukách. Důležitou roli pro zachování zastavitelných ploch vymezených předchozí územně plánovací dokumentací bylo vydání územního rozhodnutí či stavebního povolení. Výše uvedené pozemky, respektive lokalita, představuje nevhodnou část území, ve které by měla být rozšiřována zástavba. Dalším problematickým bodem je nevyřešená parcelace lokality, tvořená úzkými pruhy pozemků, na kterých by šlo velmi obtížně dodržet základní podmínky pro umísťování staveb dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. Soustavnost územního plánování jistě předpokládá jistou návaznost jednotlivých územně plánovacích dokumentací (nová vs. stará), avšak nelze tuto soustavnost vykládat stylem, že nový územní plán je striktně vázán územním plánem starým (stávajícím). Vždy je nutné vyhodnotit nové výklady právních předpisů, jejich novelizaci, judikaturu, metodické pokyny a obecně základní principy územního plánování. Z výše uvedených důvodů dochází k redukci zastavitelné plochy. S ohledem na charakter území (v jižní části se nachází Mokřad) a další problémy s ním spojené (povodňové riziko) je v souladu s § 18 odst. 5 navrženo v nezastavěném území veřejně prospěšné opatření (zemní hráz) sloužící k snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof. Cílem tedy je ochrana území před povodněmi. Je tedy více než zřejmé, že se jedná o veřejně prospěšné opatření zřizované ve veřejném zájmu (ochránit stávající zástavbu). Dalším opatřením v území je revitalizace mokřadů V Tůních s cílem navrátit jim jejich akumulární a retenční schopnost – cíl podpora retence vody v krajině.

46. Námítka č. j. MUCE 4939/2018OUP – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podali dne 22. 1. 2018 námitku

_____ která se týká pozemků parc. č. 3455/3, 3456/2, 3458/2, 2358/3 v k. ú. Řevnice. V námitce č. 1 nesouhlasí se zrušením funkce BC – bydlení a nahrazením funkcí LP – louky a pastviny. V námitce č. 2 nesouhlasí s nově implementovaným projektem Poldr v Tůních, který je umístěn na všech citovaných pozemcích a likviduje tak celou zastavitelnou plochu BC přilehlou k ul. V Luhu, což by při střízlivějším výpočtu v projektu a naprosté výjimečnosti tak obrovského množství srážek nemusel tak velký prostor zasahovat. Kvůli poldru bude na citovaných pozemcích vytvořen bazén, z něhož se písčitém podložím voda prosákne, čímž způsobí zaplavení sklepů RD v okolí. Po snížení hladiny v bazénu zde vznikne bahniště, které bude zdrojem komárů. Projekt je pro náš majetek ve formě pozemků likvidační.

Námítka se v obou bodech zamítá.

Výše uvedené pozemky se v současné době nacházejí v záplavovém území, ve kterém je dle čl. 26 Politiky územního rozvoje ve znění její 5. aktualizace vymezování zastavitelných ploch možné jen zcela ve výjimečných a zvláště odůvodněných případech. V rámci celého odůvodnění je problematika záplav a protipovodňových opatření poměrně detailně popsána. Lokalita je významně zamokřena, těsně sousedí s mokřady, čímž se liší od jiných ploch v okolí (např. Z04). V lokalitě V tůních jsou významné zastavitelné plochy redukovány a pomocí nástroje VPO budou Tůně revitalizovány a navracena retenční a akumulární schopnost pro odlehčení průtoku Kejnského potoka. Lokalita má

výrazně přírodní charakter, viz zásah lokálního biocentra RV 106, čímž se liší např. od plochy Z04, která je přirozenou prolukou mezi stávající zástavbou. Územní plán musí respektovat jednotlivé cíle a úkoly územního plánování, přičemž je možné v územním plánu vymezovat jen určitý počet zastavitelných ploch odpovídající reálné potřebě, přičemž dle navržené urbanistické koncepce bylo preferováno vymezení zastavitelných ploch v méně konfliktních lokalitách, mimo podmáčená záplavová území, případně v těsné návaznosti zastavěného území a v prolukách. Důležitou roli pro zachování zastavitelných ploch vymezených předchozí územně plánovací dokumentací bylo vydání územního rozhodnutí či stavebního povolení. Výše uvedené pozemky, respektive lokalita, představuje nevhodnou část území, ve které by měla být rozšiřována zástavba. Dalším problematickým bodem je nevyřešená parcelace lokality, tvořená úzkými pruhy pozemků, na kterých by šlo velmi obtížně dodržet základní podmínky pro umísťování staveb dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. Soustavnost územního plánování jistě předpokládá jistou návaznost jednotlivých územně plánovacích dokumentací (nová vs. stará), avšak nelze tuto soustavnost vykládat stylem, že nový územní plán je striktně vázán územním plánem starým (stávajícím). Vždy je nutné vyhodnotit nové výklady právních předpisů, jejich novelizaci, judikaturu, metodické pokyny a obecně základní principy územního plánování. Z výše uvedených důvodů dochází k redukci zastavitelné plochy. S ohledem na charakter území (v jižní části se nachází Mokřad) a další problémy s ním spojené (povodňové riziko) je v souladu s § 18 odst. 5 navrženo v nezastavěném území veřejně prospěšné opatření (zemní hráz) sloužící k snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof. Cílem tedy je ochrana území před povodněmi. Je tedy více než zřejmé, že se jedná o veřejně prospěšné opatření zřizované ve veřejném zájmu (ochránit stávající zástavbu). Dalším opatřením v území je revitalizace mokřadů V Tůních s cílem navrátit jim jejich akumulární a retenční schopnost – cíl podpora retence vody v krajině.

47. Námitka č. j. MUCE 4940/2018OUP – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podaly dne 22. 1. 2018 námitku

_____ která se týká pozemků parc. č. 345/33, 3453, 3454/23, 3454/25, 3454/26, 3455/37, 3458/52 a 3458/53 v k. ú. Řevnice. V námitce nesouhlasí se zrušením zastavitelné plochy V Tůních. Od roku 2009 mají namítající rozjednáno postavení nemovitostí na těchto pozemcích. Touto cestou žádají o ponechání těchto pozemků v zóně čistého bydlení BC a obnovit umístění čáry zastavitelného území tak, jak to je ve stávajícím územním plánu.

Námitka se zamítá.

Výše uvedené pozemky se v současné době nacházejí v záplavovém území, ve kterém je dle čl. 26 Politiky územního rozvoje ve znění její 5. aktualizace vymezování zastavitelných ploch možné jen zcela ve výjimečných a zvláště odůvodněných případech. V rámci celého odůvodnění je problematika záplav a protipovodňových opatření poměrně detailně popsána. Lokalita je významně zamokřena, těsně sousedí s mokřady, čímž se liší od jiných ploch v okolí (např. Z04). V lokalitě V tůních jsou významné zastavitelné plochy redukovány a pomocí nástroje VPO budou Tůně revitalizovány a navracena retenční a akumulární schopnost pro odlehčení průtoku Kejnského potoka. Lokalita má výrazně přírodní charakter, viz zásah lokálního biocentra RV 106, čímž se liší např. od plochy Z04, která je přirozenou prolukou mezi stávající zástavbou. Územní plán musí respektovat jednotlivé cíle a úkoly územního plánování, přičemž je možné v územním plánu vymezovat jen určitý počet zastavitelných ploch odpovídající reálné potřebě, přičemž dle navržené urbanistické koncepce bylo preferováno vymezení zastavitelných ploch v méně konfliktních lokalitách, mimo podmáčená záplavová území, případně v těsné návaznosti zastavěného území a v prolukách. Důležitou roli pro zachování zastavitelných ploch vymezených předchozí územně plánovací dokumentací bylo vydání územního rozhodnutí či stavebního povolení. Výše uvedené pozemky, respektive lokalita, představuje nevhodnou část území, ve které by měla být rozšiřována zástavba. Dalším problematickým bodem je nevyřešená parcelace lokality, tvořená úzkými pruhy pozemků, na kterých by šlo velmi obtížně dodržet základní podmínky pro umísťování staveb dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. Soustavnost územního plánování jistě předpokládá jistou návaznost jednotlivých územně

plánovacích dokumentací (nová vs. stará), avšak nelze tuto soustavnost vykládat stylem, že nový územní plán je striktně vázán územním plánem starým (stávajícím). Vždy je nutné vyhodnotit nové výklady právních předpisů, jejich novelizaci, judikaturu, metodické pokyny a obecně základní principy územního plánování. Z výše uvedených důvodů dochází k redukci zastavitelné plochy.

S ohledem na charakter území (v jižní části se nachází Mokřad) a další problémy s ním spojené (povodňové riziko) je v souladu s § 18 odst. 5 navrženo v nezastavěném území veřejně prospěšné opatření (zemní hráz) sloužící k snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof. Cílem tedy je ochrana území před povodněmi. Je tedy více než zřejmé, že se jedná o veřejně prospěšné opatření zřizované ve veřejném zájmu (ochránit stávající zástavbu). Dalším opatřením v území je revitalizace mokřadů V Tůních s cílem navrátit jim jejich akumulaci a retenční schopnost – cíl podpora retence vody v krajině. Na pozemcích se dále nachází prvek územního systému ekologické stability RV 106. Jako podklad pro vymezení tohoto biocentra posloužil Generel ÚSES okresu Praha – západ (2002). Ust. § 4 odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny stanoví, že vymezení systému ekologické stability, zajišťujícího uchování a reprodukci přírodního bohatství, příznivé působení na okolní méně stabilní části krajiny a vytvoření základů pro mnohostranné využívání krajiny stanoví a jeho hodnocení provádějí orgány územního plánování a ochrany přírody ve spolupráci s orgány vodohospodářskými, ochrany zemědělského půdního fondu a státní správy lesního hospodářství. Ochrana systému ekologické stability je povinností všech vlastníků a uživatelů pozemků tvořících jeho základ; jeho vytváření a ochrana je veřejným zájmem.

48. Námitka č. j. MUCE 4557/2018OUP obdobná s námitkou č. j. MUCE 4558/2018OUP – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podal dne 19. 1. 2018 námitku [redacted], která se týká pozemků parc. č. 3476, 3478, 3477, 3475 a 3533/12 v k. ú. Řevnice. V námitce nesouhlasí se zařazením uvedených parcel do ploch UK – usedlosti v krajině a z části jako KZ – krajinná zeleň, přičemž v současně platné územně plánovací dokumentaci jsou vedeny v ploše obytného území. Namítající investoval do koupě části sousedního pozemku parc. č. 3533/12 v k. ú. Řevnice s cílem zvětšit současný stav zahrady, aby bylo možné na pozemcích postavit rodinný dům. Namítající v tomto směru podnikl již kroky a požádal o stavební povolení, které se v době realizace stavby upravilo. V současné době je řešena změna stavby před dokončením. Dle současných regulativů je návrh stavby v souladu s platným územním plánem, avšak v rozporu s projednávaným návrhem nového územního plánu.

Námitce se vyhovuje.

Pozemky parc. č. 3476, 3478, 3475 a 3533/12 v k. ú. Řevnice byly zařazeny do plochy UK – usedlosti v krajině s ohledem na zvolenou koncepci územního plánu a charakter lokality (neurbanizovaná krajina bez návaznosti na zastavěné území), ve které se pozemky nacházejí. Vyhověno je žadateli zejména s ohledem na platné povolení (společný souhlas, č. j. 3953/2013/SU/Sa).

49. Námitka č. j. MUCE 5093/2018OUP – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podal dne 22. 1. 2018 námitku [redacted], která se týká pozemku parc. č. 3671/44 v k. ú. Řevnice. V námitce požaduje zařazení pozemku č. 3671/44 z důvodu zpřístupnění pozemků č. 3677/6 a 3639/6 v k. ú. Řevnice.

Námitka se zamítá.

Součástí pozemku parc. č. 3671/44 v k. ú. Řevnice je odvodňovací koryto, které je součástí historického odvodnění rozsáhlých pozemků. Zastavění pozemku komunikací bez předchozí zkapacitnění zatrubnění se proto nejeví jako vhodné. Případný přístup k pozemkům lze řešit technickým zkapacitněním zatrubněním koryta v místě příjezdu, což stávající regulace ploch KZ umožňuje.

50. Námitka č. j. MUCE 4896/2018 - Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podal dne 22. 1. 2018 námitku **Sportclub Řevnice o. s.**, se sídlem Mníšecká 500, 252 30 Řevnice, která se týká pozemků parc.č. 2732/9, 2732/10, 2732/12 v k. ú. Řevnice. V námitce nesouhlasí se

zařazením uvedených parcel do ploch s rozdílným způsobem využití DP (dřevinný porost). Požadavkem vlastníka pozemků je jejich zařazení do ploch s využitím sport a rekreace.

Námitce se vyhovuje.

Pozemky parc.č. 2732/10, 2732/11, 2732/12, 2732/15, 2732/16 a 2732/17 v k. ú. Řevnice byly zařazeny do plochy S1 – sport ve městě. Pozemek parc. č. 2732/9 v k. ú. Řevnice byl zařazen do plochy S2 – sport a rekreace. Jedná se o pozemky, které jsou součástí sportovního areálu. Na pozemku parc. č. 2732/9 se nachází asfaltové hřiště. Dle stavebního povolení č. j. MUCE 1511/2017/SÚ/Sa je povoleno rozšíření areálu o odrazovou stěnu, oplocení, studnu, přípojky, chodníky apod. Nový územní plán zohlední platná územní a stavební povolení a zároveň zohlední faktické využívání výše uvedených pozemků pro sport a rekreaci.

51. Námitka č. j. MUCE 4562/2018OUP – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podala dne 18. 1. námitku

[redacted], která se týká pozemku parc. č. 3533/1 v k. ú. Řevnice. V námitce je požadováno upravit dopravní obslužnost zastavitelné plochy č. 1 (označenou jako B2), zejména pak protažení ulice Mírové přes pozemek parc. č. 3726 v k. ú. Řevnice, který tak bude nevhodně rozdělen na dvě části, přičemž jižní oddělená část bude dle podmínek definovaných územním plánem obtížně využitelná. Územní plán tedy zásadním způsobem zasahuje do vlastnických práv bez neexistence opodstatněného veřejného zájmu. Namítající dále navrhuje koncepci dopravní obslužnosti území spočívající ve slepém zakončení ulice Mírová před parc. č. 3726 v k. ú. Řevnice a v propojení ulice Tyršova a Sochorova prostřednictvím severo-j jižního propojení. Vymezení veřejně prospěšných staveb VPS 4-D.1b a VPS 13-D.4 je příliš extrémní a mělo by být z návrhu vypuštěno. Další část námitky směřuje proti prostorové regulaci, a to proti koeficientu zastavěné plochy, který je oproti stávající platné územně plánovací dokumentaci snížen z 35 % na 30 % a také proti minimální velikosti stavebního pozemku (1000 m²).

Namítající dále předkládá popis spekulací s pozemku v lokalitě Pod lesem, která je vzata pořizovatelem i zpracovatelem na vědomí.

Námitce se v části vymezení dopravní obslužnosti lokality Pod Lesem vyhovuje.

Po posouzení obsahu námitky dospěl pořizovatel k názoru, že konkrétní řešení dopravní obslužnosti lokality Pod lesem bude vhodné prověřit v rámci podrobnějšího nástroje územního plánování, a to územní studií (§ 43 odst. 2 stavebního zákona v návaznosti na § 30 stavebního zákona). Smysl územní studie jako plánovacího podkladu či podkladu pro rozhodování v území směřuje k navržení, prověření a posouzení možných řešení vybraných problémů např. v oblasti dopravní obslužnosti území. Momentální předurčení v podobě přesného vymezení komunikací se nejeví s ohledem na soukromé zájmy jako žádoucí. Návrh uliční kostry byl ze zastavitelné plochy č. 1 (B2) vypuštěn. Bylo vymezeno pouze koncepční severojižní propojení ulice Broncova a Tyršova severojižní spojkou podél stávající zástavby při východní hranici území. Dále byly v území navrženy dvě spojnice míst vyznačené osou koridoru o šířce 20 m na každou stranu. Nové propojení tak musí vzniknout v rámci tohoto koridoru a spojuvat dané body (K a L). Plochy B – bydlení obecně umožňují kdekoli realizovat stavby dopravní infrastruktury, viz funkční využití ploch.

Část námitky týkající se prostorové regulace se zamítá.

Územní plán dle § 43 odst. 1 stavebního zákona stanoví základní koncepci plošného a prostorového uspořádání území (urbanistickou koncepci). Tato urbanistická koncepce primárně vychází ze stávajícího charakteru a struktury zástavby v lokalitě, optimálních standardů vhodných pro vymezování pozemků a následné umísťování staveb na nich. Stávající charakter a struktura zástavby v dané lokalitě je tvořena primárně rodinnými domy na pozemcích o přibližné velikosti 1000 m². Koeficienty zastavěných ploch dosahují poměrně vysokých hodnot a to 35 % a více, což představuje hraniční hodnoty a poukazuje na poměrně intenzivně využívané území. S přihlédnutím na požadavky týkající se vymezování pozemků a umísťování staveb na nich s ohledem na vsakování je pro lokalitu nejvhodnější v co největší míře zasakovat dešťové vody přímo na pozemcích (i s ohledem na blízký lesní porost), přičemž jako minimální vhodný koeficient u pozemků samostatně stojících domů dosahuje 0,4. (dle vyhlášky č. 501/2006 Sb). Dále je nutné zohlednit

charakter lokality ve svahu pod lesním porostem (tedy pod významně se uplatňujícím krajinným prvkem), kde by se výrazně zahuštěná zástavba nejevila z urbanistického hlediska jako ideální (§ 19 odst. 1 písm. o) stavebního zákona). Dále je nutné připomenout, že stávající pozemky je možné využít pro funkci bydlení, i když minimální velikost nesplní.

52. Námitka č. j. MUCE 4904/2018OUP – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podala dne 22. 1. 2018 námitku **společnost Mortess Trade s.r.o.**, se sídlem Opletalova 1015/55, 110 00 Praha 1, která se týká pozemků parc. č. 3533/6, 3533/7, 3535/1 v k. ú. Řevnice. V námitce nesouhlasí se návrhem nové uliční sítě v zastavitelné ploše Pod Lešem. Návrhem je nevymezovat „natvrdo“ uliční síť, ale pouze jen základní koncepční propojovací body, které budou následně upřesněny a umístěny na základě dohody vlastníků pozemků, v ideálním případě vyřešenou dohodou o parcelaci. Navržený stav značně omezuje možnosti různých variantních řešení.

Námitce se vyhovuje.

Po posouzení obsahu námítky dospěl pořizovatel k názoru, že podrobnější řešení dopravní obslužnosti lokality Pod lesem bude vhodné prověřit v rámci podrobnějšího nástroje územního plánování, a to územní studií (§ 43 odst. 2 stavebního zákona v návaznosti na § 30 stavebního zákona). Smysl územní studie jako plánovacího podkladu či podkladu pro rozhodování v území směřuje k navržení, prověření a posouzení možných řešení vybraných problémů např. v oblasti dopravní obslužnosti území. Momentální předurčení v podobě přesného vymezení komunikací se nejvíce s ohledem na soukromé zájmy jako žádoucí. Návrh uliční kostry byl ze zastavitelné plochy č. 1 (B2) vypuštěn. Bylo vymezeno pouze koncepční severojižní propojení ulice Broncova a Tyršova severojižní spojkou podél stávající zástavby při východní hranici území. Dále byly v území navrženy dvě spojnice míst vyznačené osou koridoru o šířce 20 m na každou stranu. Nové propojení tak musí vzniknout v rámci tohoto koridoru a spojoval dané body (K a L).

53. Námitka č. j. MUCE 4988/2018OUP (shodné odůvodnění k č. j. 4994, 4996, 4997/2018OUP - Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podal dne 22. 1. 2018 námitku In [redacted] která se týká pozemků parc. č. 608/4 v k. ú. Řevnice. V námitce nesouhlasí s vymezením VPS – 4 D.1b u dotčeného pozemku, což narušuje vlastnické právo k dotčenému pozemku. Požadavek na zrušení VPS – 4 d.1b.

Námitce se částečně vyhovuje.

Po posouzení obsahu námítky dospěl pořizovatel k názoru, že podrobnější řešení dopravní obslužnosti lokality Pod lesem bude vhodné prověřit v rámci podrobnějšího nástroje územního plánování, a to územní studií (§ 43 odst. 2 stavebního zákona v návaznosti na § 30 stavebního zákona). Smysl územní studie jako plánovacího podkladu či podkladu pro rozhodování v území směřuje k navržení, prověření a posouzení možných řešení vybraných problémů např. v oblasti dopravní obslužnosti území. Momentální předurčení v podobě přesného vymezení komunikací se nejvíce s ohledem na soukromé zájmy jako žádoucí. Návrh uliční kostry byl ze zastavitelné plochy č. 1 (B2) vypuštěn. Bylo vymezeno pouze koncepční severojižní propojení ulice Broncova a Tyršova severojižní spojkou podél stávající zástavby při východní hranici území. V návaznosti na vypuštění výše uvedených komunikací došlo k vypuštění veřejně prospěšných staveb VPS 4-D.1b a VPS 13-D.4. Dále byly v území navrženy dvě spojnice míst vyznačené osou koridoru o šířce 20 m na každou stranu. Nové propojení tak musí vzniknout v rámci tohoto koridoru a spojoval dané body (K a L).

54. Námitka č. j. 5406/2018OUP – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podal dne 23. 1. 2018 námitku [redacted], která se týká pozemků parc. č. 1226 v k. ú. Řevnice, respektive obecných regulativů týkajících se ploch B – bydlení, ve kterých nejsou pro stavby občanského vybavení stanoveny žádné konkrétní prostorové, nebo kapacitní limity, musí pouze „zohlednit charakter lokality“. Dle namítajícího může

tento stav vést k umístění prostorově, kapacitně a provozně nevhodné stavby do lokality určené primárně pro bydlení.

Námitce se částečně vyhovuje.

Plochy bydlení umožňují integraci určitých druhů občanského vybavení. Tato integrace vyplývá z vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, § 4. Na úvod je vhodné připomenout, o jaké druhy občanské vybavenosti se jedná. Dle § 2 odst. 1 písm. k bod. 3. stavebního zákona se jedná o stavby, zařízení a pozemky sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva. Jde tedy o stavby, u kterých je zřejmá využitelnost pro veřejnost. Územní plán definuje základní regulaci staveb občanského vybavení. Dle územního plánu je nutné v rámci např. územního řízení zohlednit charakter lokality (v nejširším slova smyslu tedy funkční a prostorové uspořádání lokality, konkrétněji pak charakter a strukturu zástavby v lokalitě, dopravní obslužnost, její kapacitu, apod.), prokázat zřejmou využitelnost záměru pro veřejnost a zároveň nesmí dojít k poškození obrazu města. Obecná definice je zvolena i z důvodu, že občanskou vybavenost je možné realizovat v různých plochách B – bydlení, které se liší svou charakteristikou, která je pro budoucí občanskou vybavenost rozhodující. Dalším aspektem, ke kterému je během navazujících řízení přihlíženo, je dodržování cílů a úkolů územního plánování, se kterými musí být záměr v souladu, nemluvě o dalších požadavcích dotčených orgánů. Stěžejním předpokladem důležitým pro realizaci záměru občanského vybavení, který není již stavební povahy a přímo nesouvisí s územním plánem, je volný pozemek o dostatečné kapacitě. Při pohledu na zastavěné území lze zjistit, že takových pozemků se v zastavěném území příliš nenachází. Pokud bychom uvažovali o občanském vybavení komerčního charakteru, tak dle podmíněně přípustného využití dochází k výraznému limitování nerušících provozoven služeb do 150 m², v ploše B3 např. 300 m², v ulici Pražská, Alšova a U Viaduktu do 500 m² (pro různé plochy B platí různé podmínky).

55. Námitka č. j. MUCE 4413/2018OUP (totožná s námitkou č. j. 4569/2018OUP) – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podala dne 18. 1. 2018 námitku [redacted] zastoupena Advokátní kanceláří Poupětová/Poupě s.r.o, která se týká pozemků parc. č. 95/3 a 102/1 v k. ú. Řevnice. V námitce nesouhlasí se zařazením uvedených parcel do ploch občanského vybavení.

Námitce se vyhovuje.

Pozemek parc. č. 102/1 v k. ú. Řevnice je zařazen do plochy C1 Staré Řevnice – jádro. Pozemek parc. č. 95/3 v k. ú. Řevnice je zařazen do plochy C2 rozšířené centrum, a to s ohledem na stávající charakter území. Město upustilo od záměru realizace občanské vybavenosti na citovaných pozemcích.

56. Námitka č. j. MUCE 3834/2018OUP – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podal dne 17. 1. 2018 námitku [redacted] která se týká pozemků parc. č. 97 a 98 v k. ú. Řevnice. V námitce nesouhlasí se zařazením uvedených parcel do ploch OV – občanská vybavenost. Požadavkem je zařazení zpět do plochy C2 – rozšířené centrum.

Námitce se vyhovuje.

Pozemky parc. č. 97 a 98 v k. ú. Řevnice byly zařazeny do plochy C2 rozšířené centrum a to s ohledem na stávající charakter území a vlastnické vztahy, neboť jde o soubor pozemků (parc. č. 96, 97 a 98) tvořící souvislý celek (rodinný dům + zahrada). Funkce OV – občanská vybavenost byla na zmíněných pozemcích vymezena omylem, a proto je námitce vyhověno.

57. Námitka č. j. MUCE 4133/2018OUP – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podal dne 17. 1. 2018 námitku [redacted] která se týká pozemku parc. č. 95/1 v k. ú. Řevnice. V námitce upozorňuje, na pozemek v sousedství pozemku 95/1, který je nově navržen do kategorie OV, přičemž kategorie OV nemá stanovenou regulovanou výšku.

Námitce se vyhovuje.

Pozemek parc. č. 95/1 v k. ú. Řevnice byl zařazen do plochy C2 rozšířené centrum, a to s ohledem na stávající charakter území. Město upustilo od záměru realizace občanské vybavenosti na citovaných pozemcích. Maximální výška zástavby v plochách C2 je stanovena na 10 m (3 nadzemní podlaží).

58. Námitka č. j. MUCE 4135/2018OUP – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podal dne 17. 1. 2018 námitku [redacted]

[redacted], která se týká pozemku parc. č. 95/1, 95/3, 97 a 98 v k. ú. Řevnice. V námitce upozorňuje na omezení využití pozemku parc. č. 95/1 v k. ú. Řevnice pouze pro OV – občanské vybavení a také na nemožnost využít zmíněný pozemek pro výstavbu domu pro bydlení, což je hlavní motivace vlastnictví tohoto pozemku.

Námitce se vyhovuje.

Pozemek parc. č. 95/1 v k. ú. Řevnice byl zařazen do plochy C2 rozšířené centrum a to s ohledem na stávající charakter území). Město upustilo od záměru realizace občanské vybavenosti na citovaných pozemcích.

59. Námitka č. j. MUCE 5091/2018OUP – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podal dne 22. 1. 2018 námitku [redacted]

[redacted] která se týká pozemku parc. č. 3639/6 v k. ú. Řevnice. V námitce nesouhlasí se zařazením uvedené parcely do orné půdy z důvodu rozporu se stávajícím stavem.

Námitce se částečně vyhovuje.

Námitka se částečně vyhovuje s ohledem na argumenty, které namítající uvádí. Část pozemku je tedy zahrnuta do funkčního využití VO, přičemž rozhodující pro zařazení je linie vycházející z hrany parcel č. 3639/9 a 3677/7 v k. ú. Řevnice.

60. Námitka č. j. MUCE 4560/2018OUP – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podala dne 19. 1. 2018 námitku [redacted]

[redacted] která se týká pozemku parc. č. 3292/1 v k. ú. Řevnice. V námitce nesouhlasí, aby ochranné pásmo pitné vody druhého stupně zasahovalo do již zastavěného území (viz moje připomínka z 14. 6. 2016 č. j. 41310/2016OUP).

Námitka se zamítá.

Ochranné pásmo vodního zdroje (jev č. A44 – příloha č. 1 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.) představuje údaj o území sledovaný v rámci územně analytických podkladů (§ 25 stavebního zákona), které jsou podkladem pro pořizování územně plánovací dokumentace, tedy i pro pořizování územních plánů. Údaje o území jsou poskytovány poskytovateli údajů, které tvoří např. rozličné orgány veřejné správy. Ochranná pásma vodních zdrojů jsou stanovována na základě vodního zákona vodoprávním úřadem formou opatření obecné povahy a následně předávána pořizovatelům územně analytických podkladů, kteří tato data předávají zpracovatelům územních plánů. Tato data (ochranná pásma vodních zdrojů) nemohou orgány územního plánování jakkoliv měnit, neboť k tomu nejsou věcně příslušné (nejsou tím zmocněni zákonem). Rozhodující postavení v tomto případě má příslušný vodoprávní úřad. Dále je vhodné zmínit, že ochranné pásmo vodního zdroje je významný limit území sloužící k ochraně vodních zdrojů ve veřejném zájmu.

61. Námitka č. j. MUCE 4559/2018OUP – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podal dne 19. 1. 2018 námitku [redacted]

[redacted], která se týká pozemků parc. č. 3292/2, 3312/3 a 3312/5 v k. ú. Řevnice. V námitce nesouhlasí, aby ochranné pásmo pitné vody druhého stupně zasahovalo do již zastavěného území (viz připomínka z 14. 6. 2016, č. j. 41331/2016 OUP). V námitce dále žádá o zapracování do územního plánu posunutí hranice zastavitelného dle přiložené mapy.

Námitka se zamítá.

Ochranné pásmo vodního zdroje (jev č. A44 – příloha č. 1 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.) představuje údaj o území sledovaný v rámci územně analytických podkladů (§ 25 stavebního zákona), které jsou podkladem pro pořizování územně plánovací dokumentace, tedy i pro pořizování územních plánů. Údaje o území jsou poskytovány poskytovateli údajů, které tvoří např. rozličné orgány veřejné správy. Ochranná pásma vodních zdrojů jsou stanovována na základě vodního zákona vodoprávním úřadem formou opatření obecné povahy a následně předávána pořizovatelům územně analytických podkladů, kteří tato data předávají zpracovatelům územních plánů. Tato data (ochranná pásma vodních zdrojů) nemohou orgány územního plánování jakkoliv měnit, neboť k tomu nejsou věcně příslušné (nejsou tím zmocněni zákonem). Rozhodující postavení v tomto případě má příslušný vodoprávní úřad.

Vymezení zastavitelné plochy na pozemcích parc. č. 3312/3 a 3312/5 se jeví jako nevhodné s ohledem na jejich přítomnost v záplavovém území, ve které dle vodního zákona je „defacto“ zakázána výstavba. Cílem územního plánování je dle § 19 odst. 1 písm. g) stavebního zákona vytvářet podmínky pro snižování nebezpečí přírodních katastrof, tudíž s ohledem na prevenci a budoucí ochranu majetku obyvatelstva není vhodné zastavitelné plochy pro bydlení v této lokalitě vymezit. Dále s ohledem na prioritu politiky územního rozvoje uvedenou v čl. 26 je vymezování zastavitelných ploch v záplavových územích možné jen zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. V tomto konkrétním případě není vymezení zastavitelné plochy v záplavovém území žádoucí, neboť se na území města nachází řada vhodnějších pozemků, u kterých neexistuje tak významné povodňové riziko. Město si nechalo zpracovat řadu studií prověřujících možnosti ochrany území proti ničivým účinkům povodní. Závěry těchto studií byly zaneseny do územního plánu. Například pro oblast Na Jámách si město nechalo zpracovat studii PPO včetně průzkumů, která navrhuje posílení protipovodňových opatření ze současné ochrany území na úrovni Q20, na úroveň Q100. Studií bylo ověřena technická proveditelnost, minimální ovlivnění okolních břehů a zástavby i finanční proveditelnost. V současné době se projekt koordinuje. Konkrétní řešení bude konzultováno se sousední obcí Lety. V územním plánu je tato opatření zpracováváno jako VPS, které umožňují realizaci liniových protipovodňových systémů dle poznatků podrobnější projektové dokumentace PPO např. VPS – T6b protipovodňová liniová soustava podél východní hrany zástavby Na Jámách a ulice Pražská, 2. etapa. Na předmětném území se rovněž nachází vodní zdroj včetně ochranného pásma, což je významný limit území sloužící k ochraně vodních zdrojů ve veřejném zájmu. Na závěr je vhodné ještě uvést, proč pozemky nacházející se v zastavitelné ploše Z05 (sousedící s výše uvedenými pozemky přes ulici Náplavní) byly zahrnuty do zastavitelné plochy. Zastavitelná plocha Z05 představuje stavební proluku, je ze tří stran obklopena stávající zástavbou, ze strany čtvrté komunikací. Ve stávající územně plánovací dokumentaci jsou tyto pozemky zahrnuty do zastavěného území a logicky doplňují stávající zástavbu. Na případnou zástavbu pozemků v ploše Z05 se rovněž vztahuje podmínka: „Předpokladem pro zástavbu v záplavovém území (plochy Z05) je umístění obytných podlaží nad úrovní Q100.“ Dalším faktem je, že se jedná o pozemky vedené převážně jako ostatní plocha, zatímco pozemky namítajícího jako orná půda nacházející se za ulicí Náplavní, která vytváří přirozenou hranu sídla. Tyto pozemky jsou tak kvalitativně a polohově v odlišném postavení než pozemky uváděné namítajícím. Pozemky namítajícího se nacházejí v nezastavěném území, takřka ve volné krajině, přičemž rozvoj města tímto směrem není jak z urbanistického hlediska, tak z hlediska stávajících limitů území vhodný (záplavové území, nezastavěné území, ochranná pásma vodních zdrojů).

62. Námitka č. j. MUCE 5459/2018OUP – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podala dne 23. 1. 2018 námitku [redacted], která se týká pozemků parc. č. 3447/10, 3447/7 v k. ú. Řevnice. V námitce nesouhlasí se změnou využití pozemků, které jsou na katastru nemovitostí vedeny jako orná půda na LP – louka, pastvina, která výrazně a bezdůvodně omezuje možnost hospodaření. Pozemky vždy byly využívány jako orná půda.

Námitka se zamítá

Výše uvedené pozemky jsou svým tvarem, polohou a návazností na současné městské struktury obtížně využitelné pro namítajícím navrhované budoucí využití – bydlení. V rámci přijímání nové územně plánovací dokumentace není nový územní plán striktně vázaný územním plánem původním. Od doby vydání starého územního plánu uplynula určitá doba, během které došlo ke změně právních předpisů, ustálení výkladů ustanovení stavebního zákona a také ustálení obecných požadavků na vymezení nových zastavitelných ploch. Z výše uvedeného vyplynulo, že v současné době je takřka nemožné do nového územního plánu „překlopit“ veškeré zastavitelné plochy ze starého územního plánu. Z tohoto důvodu byly do nového územního plánu přednostně zařazeny plochy, které byly určitým způsobem zainvestovány, bylo na ně vydáno územní rozhodnutí či stavební povolení, svou polohou navazují na dopravní infrastrukturu, zastavěné území a nejsou ve významné kolizi s významnými limity v území zejména různými ochrannými pásmy (např. železniční trati), záplavovým územím, přírodně hodnotnými lokalitami, úrodnými půdami. Územní plán nezamezuje nadále využívat pozemky jako ornou půdu, či dle dosavadního způsobu využití. Jeho hlavním cíle je navrhnout optimální řešení „do budoucna“. Na závěr uvádíme, že zemědělská činnost (pěstování plodin) je toliko nestavební povahy a tak nemá přímou souvislost s problematikou řešenou stavebním zákonem či územním plánováním.

63. Námitka č. j. MUCE 5465/2018OUP – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podala dne 23. 1. 2018 námitku [redacted]

[redacted] která se týká pozemků parc. č. 3447/10, 3447/7 v k. ú. Řevnice. V námitce nesouhlasí se změnou využití pozemků, které jsou na katastru nemovitostí vedeny jako orná půda na LP – louka, pastvina, která výrazně a bezdůvodně omezuje možnost hospodaření. Pozemky vždy byly využívány jako orná půda.

Námitka se zamítá

Výše uvedené pozemky jsou svým tvarem, polohou a návazností na současné městské struktury obtížně využitelné pro namítajícím navrhované budoucí využití – bydlení. V rámci přijímání nové územně plánovací dokumentace není nový územní plán striktně vázaný územním plánem původním. Od doby vydání starého územního plánu uplynula určitá doba, během které došlo ke změně právních předpisů, ustálení výkladů ustanovení stavebního zákona a také ustálení obecných požadavků na vymezení nových zastavitelných ploch. Z výše uvedeného vyplynulo, že v současné době je takřka nemožné do nového územního plánu „překlopit“ veškeré zastavitelné plochy ze starého územního plánu. Z tohoto důvodu byly do nového územního plánu přednostně zařazeny plochy, které byly určitým způsobem zainvestovány, bylo na ně vydáno územní rozhodnutí či stavební povolení, svou polohou navazují na dopravní infrastrukturu, zastavěné území a nejsou ve významné kolizi s významnými limity v území zejména různými ochrannými pásmy (např. železniční trati), záplavovým územím, přírodně hodnotnými lokalitami, úrodnými půdami. Územní plán nezamezuje nadále využívat pozemky jako ornou půdu, či dle dosavadního způsobu využití. Jeho hlavním cíle je navrhnout optimální řešení „do budoucna“. Na závěr uvádíme, že zemědělská činnost (pěstování plodin) je toliko nestavební povahy a tak nemá přímou souvislost s problematikou řešenou stavebním zákonem či územním plánováním.

64. Námitka č. j. MUCE 4935/2018OUP – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podali dne 22. 1. 2018 námitku [redacted]

[redacted] která se týká pozemků parc. č. 1458/1 a 1459/1 v k. ú. Řevnice. V námitce nesouhlasí se zařazením uvedených parcel do území LP – louky a pastviny, neboť z tohoto zařazení plynou závažná omezení pro využití těchto pozemků k účelům, pro které je řádně využívám již více než 10 let v souladu s aktuálně platným a účinným územním plánem. Dle přílohy, jež je součástí spisu, je navrženo rozdělení pozemků do využití ZK – zahrady ve volné krajině a UK – usedlosti v krajině. Pozemky jsou více než 10 let využívány k zemědělským účelům (chov dobytka, pastva, ovocný sad).

Námitka se zamítá.

Pozemky parc. č. 1458/1 a 1459/1 v k. ú. Řevnice se nacházejí v nezastavěném území v ploše s rozdílným způsobem využití louky a pastviny (LP). Dle katastru nemovitostí se jedná o druh pozemku ovocný sad. Pozemky jsou v současné době dle namítajících využívány pro pastvu, chov dobytka a ovocný sad. Regulativy definované pro plochy LP nikterak toto využívání do budoucna neomezují. Regulativy dále umožňují realizovat záměry, které jsou v souladu s výše uvedenými činnostmi (např. hospodaření na trvalém travním porostu, chov zvířat, přístřešky související se zemědělskou činností do 50 m². Navržené funkční využití odpovídá faktickému využívání pozemku. Navržení usedlostí v krajině UK na výše uvedených pozemcích se nejeví jako vhodné s ohledem na jejich přítomnost v nezastavěném území (§ 18 odst. 4 stavebního zákona), které je nutno chránit. Dalším faktem hovořícím proti vymezení zastavitelné plochy, která umožňuje bydlení, je její sousedství s plochou výroby a skladování VO, přičemž sousedství těchto ploch s diametrálně odlišným způsobem využití se jeví jako nežádoucí. Podmínky týkající se oplocení byly upraveny. Připuštěno je jen takové oplocení, které zásadním způsobem neomezí migraci zvířat. Zároveň musí být zachována základní prostupnost krajiny – viz čl. (20a) politiky územního rozvoje – vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační prostupnosti krajiny pro volně žijící živočichy a člověka. Pokud jsou výše uvedené pozemky oploceny na základě pravomocného povolení (pokud bylo vyžadováno), tak územní plán nemůže retroaktivně zapříčinit odstranění tohoto oplocení. To obdobně platí i pro vykonávané činnosti na uvedených pozemcích, zahradnictví a sadovnictví není v rozporu s územním plánem stejně jako chov zvířat.

65. Námitka č. j. MUCE 4942/2018OUP – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podal dne 22. 1. 2018 námitku [REDAKCE], která se týká pozemků parc. č. 1920 a 1921 v k. ú. Řevnice. Námitku uplatňuje proti plánované zástavbě v oblasti Vrážka a to z následujících důvodů: extrémní nárůst dopravy a zatížení komunikací v celém městě, nedostatek parkovacích míst zejména u nádraží, nedostatečná kapacita pitné vody zejména v letních měsících, přeplněnost mateřské a základní školy, nedostatečná kapacita služeb pro občany, zásadní změny charakteru krajiny, možné změny podzemních vod.

Námitka se zamítá.

Uvedení, že se námitka zamítá, je zmíněna z důvodu, že výstavba v lokalitě Vrážka bude nadále součástí návrhu územního plánu. Je ovšem nutné zmínit, že na řadu uvedených připomínek územní plán reaguje a využívá nástroje vedoucí k zajištění harmonického rozvoje území. Jedním z nich je např. nástroj etapizace navrhuje postupný rozvoj zastavění lokalit v návaznosti na vybudování odpovídající veřejné infrastruktury (veřejná dopravní a technická infrastruktura, občanské vybavení, veřejná prostranství) nutné pro zajištění kvalitního bydlení. Cílem územního plánu je vytvořit předpoklady pro výstavbu, udržitelný rozvoj území a rozvoj města (§ 18 odst. 1, § 43 odst. 1 stavebního zákona), navrhnout tedy optimální rozvoj města prostřednictvím vymezených zastavitelných ploch, obecně jednotlivých koncepcí (urbanistická, veřejné infrastruktury, uspořádání krajiny). Územní plán je tedy nástrojem koncepčním, zatímco podrobnější územní či stavební řízení jsou nástroji realizačními. Územní plán tedy vytváří podmínky pro určitý rozvoj území, ale řadu oblastí a problémů nedokáže vyřešit. Vymezení zastavitelné plochy v oblasti Vrážka sleduje soustavnost územního plánování s ohledem na předchozí vymezení v současně platné územně plánovací dokumentaci. Jedná se lokalitu vhodnou pro stavbu rodinných domů v návaznosti na stávající městské struktury se zástavbou rodinných domů. Nárůst dopravy probíhá ve všech sídlech a je do jisté míry trendem současné doby. Bohužel užívání a nákup nových automobilů je proces rychlejší než případná oprava, optimalizace a výstavba nových komunikací. Územní plán pouze vytváří podmínky pro to, aby bylo možné v plochách komunikace opravovat, případně stavět nové – viz jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití. Lokalita u nádraží je z urbanistického hlediska poměrně intenzivně využita stávající zástavbou, ve které se obtížně nalézají nová místa vhodná pro parkování. Obecně platí, že v plochách nacházejících se v zastavěném území (zejména s označením B a C) lze budovat stavby pro dopravní infrastrukturu a parkování. Územní plán vytváří podmínky zejména pro podporu retence vody v krajině a také podmínky pro výstavbu technické

infrastruktury v oblasti vodovodní sítě. Kapacita základní a mateřské školy může být teoreticky navýšena, neboť obě tyto budovy se nacházejí v plochách OV – občanské vybavení, které umožňují výstavbu/rozšíření zařízení pro vzdělávání a výchovu. Zda dojde k tomuto záměru je jen na politické vůli zastupitelů. Obecně řada ploch umožňuje integrovat do staveb občanskou vybavenost, tudíž opět platí výše uvedené a to, že územní plán vytváří možnosti. Krajina a nezastavěné území je návrhem územního plánu v co největší míře chráněna. Rozvoj města je v určitých místech činěn na úkor nezastavěného území, ale jedná se o běžný trend. Územní plán se snaží udržet v co největší míře vsakování a retenci vod, které spadnou v podobě srážek na řešené území, viz např. koeficient zastavěné plochy. Zásadní změnou od veřejného projednání je změna funkčního využití lokality Za Nádražím z plochy bydlení na plochu výroba a obchod, následně po opakovaném veřejném projednání na plochu občanského vybavení OV2. Touto změnou nebudou vytvořeny podmínky pro nárůst počtu obyvatel na území města předpokládaný v návrhu pro veřejné projednání, ke kterému namítající směřoval svou námitku.

66. Námitka č. j. MUCE 5458/2018OUP – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podala dne 23. 1. 2018 námitku [redacted], která se týká pozemků parc. č. 3533/13, 3536/23, 3531/5, 3532/1 v k. ú. Řevnice. V námitce nesouhlasí se změnou pozemků z plochy zastavitelné na plochu nezastavitelnou, respektive z orné půdy na krajinnou zeleň, což omezuje hospodaření.

Námitka se v části vymezení zastavitelné plochy zamítá.

Pozemky parc. č. 3533/13, 3536/23 a 3531/5 v k. ú. Řevnice nebyly zahrnuty do zastavitelných ploch z důvodu ochrany nezastavěného území (§ 18 odst. 4 stavebního zákona, čl. 19 Politiky územního rozvoje ČR ve znění její 1. aktualizace). Koncepce územního plánu respektuje základní urbanistické principy, vymezuje tedy zastavitelné plochy primárně v návaznosti na zastavěné území. Rozloha zmíněných pozemků je cca 0,6 ha, což představuje poměrně rozsáhlou zastavitelnou plochu nad potenciál řešeného území a to bez návaznosti na odpovídající technickou infrastrukturu.

Pozemky byly vymezeny Změnou č. 2 ÚPnSÚ Řevnice (nabytí účinnosti dne 17. 6. 2009) jako plochy přírodní zeleně. Územní plán vymezuje zastavitelné plochy s ohledem na potenciál rozvoje území. Základní principy územního plánování se s ohledem na vývoj stavebního zákona, ustálené judikatury, výkladů MMR neustále vyvíjejí, přičemž novým trendem je zvýšená ochrana nezastavěného území a dodržování cílů a úkolů územního plánování. Dle současných podmínek není možné vymezovat zastavitelné plochy v takovém rozsahu, jako v předchozích letech, proto došlo z výše uvedených důvodů k nezahnutí pozemků do zastavitelné plochy pro bydlení. Jedná se o nezastavěné území bez přímé návaznosti na kompaktní zastavěné území (usedlost v krajině tvoří jistou výjimku), proto nebude s ohledem na § 18 odst. 4 stavebního zákona (ochrana nezastavěného území) na výše uvedených pozemcích zastavitelná plocha navrhována. Faktické využívání pozemků souvisí s funkcí nezastavěného území. Základní koncepce územního plánu pracuje primárně s myšlenkou redukovat a optimalizovat vymezení zastavitelných ploch, přičemž návrh nové zastavitelné plochy by v tomto místě byl nekonceptní a vůči některým redukovaným zastavitelným plochám by se jednalo o jisté nerovné zacházení.

Námitce se v části umožnění zemědělské činnosti vyhovuje.

V rámci ploch krajinné zeleně je přípustná zemědělská činnost mimo zornění mezí, přičemž samostatné zornění, či zemědělské hospodaření jsou činnosti, které nejsou územním plánováním řešeny. Pokud v současné době část nezastavěného území namítající využívá např. pro některé zemědělské činnosti (i v souladu s ostatními právními předpisy), není mocí územního plánu tyto činnosti přerušovat či zakazovat.

67. Námitka č. j. MUCE 5464/2018OUP – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podala dne 23. 1. 2018 námitku [redacted] která se týká pozemků parc. č. 3533/13, 3536/23, 3531/5, 3532/1 v k. ú. Řevnice. V námitce nesouhlasí se změnou pozemků z plochy zastavitelné na plochu nezastavitelnou, respektive z orné půdy na krajinnou zeleň.

Námítka se zamítá.

Pozemky parc. č. 3533/13, 3536/23, 3532/1 a 3531/5 v k. ú. Řevnice nebyly zahrnuty do zastavitelných ploch z důvodu ochrany nezastavěného území (§ 18 odst. 4 stavebního zákona, čl. 19 Politiky územního rozvoje ČR ve znění její 1. aktualizace). Koncepce územního plánu respektuje základní urbanistické principy, vymezuje tedy zastavitelné plochy primárně v návaznosti na zastavěné území. Rozloha zmíněných pozemků je cca 0,6 ha, což představuje poměrně rozsáhlou zastavitelnou plochu nad potenciál řešeného území a to bez návaznosti na odpovídající technickou infrastrukturu.

Pozemky byly sice vymezeny Změnou č. 2 ÚPnSÚ Řevnice (nabytí účinnosti dne 17. 6. 2009) jak plochy přírodní zeleně. Územní plán vymezuje zastavitelné plochy s ohledem na potenciál rozvoje území. Základní principy územního plánování se s ohledem na vývoj stavebního zákona, ustálené judikatury, výkladů MMR neustále vyvíjejí, přičemž novým trendem je zvýšená ochrana nezastavěného území a dodržování cílů a úkolů územního plánování. Dle současných podmínek není možné vymezovat zastavitelné plochy v takovém rozsahu, jako v předchozích letech, proto došlo z výše uvedených důvodů k nezahnutí pozemků do zastavitelné plochy pro bydlení. Jedná se o nezastavěné území bez přímé návaznosti na kompaktní zastavěné území (usedlost v krajině tvoří jistou výjimku), proto nebude s ohledem na § 18 odst. 4 stavebního zákona (ochrana nezastavěného území) na výše uvedených pozemcích zastavitelná plocha navrhována. Faktické využívání pozemků souvisí s funkcí nezastavěného území. Základní koncepce územního plánu pracuje primárně s myšlenkou redukovat a optimalizovat vymezení zastavitelných ploch, přičemž návrh nové zastavitelné plochy by v tomto místě byl nekoncepční a vůči některým redukovaným zastavitelným plochám by se jednalo o jisté nerovné zacházení.

Jedná se o nezastavěné území bez přímé návaznosti na kompaktní zastavěné území (usedlost v krajině tvoří jistou výjimku), proto nebude s ohledem na § 18 odst. 4 stavebního zákona (ochrana nezastavěného území) na výše uvedených pozemcích zastavitelná plocha navrhována. Oproti současně platné územně plánovací dokumentaci byla řada pozemků redukována a vymezení nových zastavitelných ploch oproti stávajícímu územnímu plánu probíhalo ve zcela výjimečných případech.

Námítce se v části umožnění zemědělské činnosti vyhovuje.

V rámci ploch krajinné zeleně je přípustná zemědělská činnost mimo zornění mezí, přičemž samostatné zornění, či zemědělské hospodaření jsou činnosti, které nejsou územním plánováním řešeny. Pokud v současné době část nezastavěného území namítající využívá např. pro některé zemědělské činnosti (i v souladu s ostatními právními předpisy), není mocí územního plánu tyto činnosti přerušovat či zakazovat.

68. Námítka č. j. MUCE 5192/2018OUP – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podala dne 22. 1. 2018 námítku [redacted], která se týká pozemků parc. č. 3700/3 v k. ú. Řevnice. Námítka je podána k zařazení dotčeného pozemku jako plocha Krajinná zeleň – z výkresu není zřejmé, zda se jedná o pozemek vedený jako „krajinná zeleň“

Námítce se vyhovuje.

Pozemek parc. č. 3700/3 v k. ú. Řevnice je veden v nezastavěném území v ploše s rozdílným způsobem využití „OP – orná půda“ (došlo k úpravě dle údajů v KN – druh pozemku orná půda).

69. Námítka č. j. MUCE 4781/2018OUP – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podal dne 21. 1. 2018 námítku [redacted] která se týká pozemků parc. č. 3127, 3128/1, 3128/3 a 3128/2 v k. ú. Řevnice. V námítce nesouhlasí se zařazením uvedených parcel do plochy kategorie CH2 a zároveň požaduje jejich přeřazení nově do kategorie B5.

Námítka se zamítá.

Pozemky parc. č. 3127, 3128/1, 3128/3 a 3128/2 v k. ú. Řevnice budou nadále součástí plochy kategorie CH2 – chaty a zahrádky v záplavovém území. Důvodem pro zařazení tohoto pozemku (ale

i ostatních) je jejich využití dle katastru nemovitostí, ve kterém jsou tyto nemovitosti zpravidla evidovány jako stavby pro rodinnou rekreaci. Funkční využití pozemku dle územního plánu tak odpovídá jeho faktickému využívání a zároveň více odpovídá charakteru zástavby tvořené rekreačními chatami. Další argument hovořící proti vymezení plochy s možností umisťovat rodinné domy souvisí se zásahem záplavového území na zmíněné pozemky, přičemž úkolem územního plánování je eliminovat potenciální hrozby, které by ohrožovaly území a majetek obyvatel (touto hrozbou je myšleno povodňové riziko). Na závěr je ještě vhodné zmínit, že lokalita je tvořena zahrádkami s rodinnou rekreací, přičemž dopravní obslužnost lokality neodpovídá parametrům požadovaným pro zpřístupnění staveb rodinných domů, realizace kapacitní komunikace s odpovídající šíří veřejného prostranství je významně omezená. Kolem ulice Ostrovní jsou zařazeny pozemky se stavbami rodinných domů do ploch B5 – bydlení a chaty – za vodou II., pozemky s rekreačními objekty s horším dopravním napojením do ploch CH2 – chaty a zahrádky v záplavové zóně.

70. Námitka č. j. MUCE 75003/2017OUP – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podala dne 18. 1. 2017 námitku [redacted], která se týká pozemku parc. č. 948/3 v k.ú. Řevnice. V námitce nesouhlasí se zařazením uvedené parcely do plochy pro výstavbu rekreačních objektů. Požadavkem je zařazení zpět do obytného území (cca 3 rodinné domy).

Námitce se vyhovuje.

Pozemek parc.č. 948/3 v k. ú. Řevnice byl zařazen do plochy s rozdílným způsobem využití UK – usedlosti v krajině. Důvodem pro zařazení do této plochy je odloučená poloha pozemku na okraji zástavby. V plochách s rozdílným způsobem využití UK je možné dle hlavního využití realizovat stavby pro bydlení. Upozorňujeme, že ke stavbám rodinných domů musí být mimo jiné v navazujícím řízení splněna podmínka týkající se odpovídajícího dopravního napojení.

71. Námitka č. j. MUCE 5193/2018OUP - Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podala dne 22. 1. 2018 námitku [redacted] která se týká pozemků parc. č. 1967, 1771, 1772 v k.ú. Řevnice. V námitce nesouhlasí se následujícími body:

Bod 1 – Zásadní námitka k zákresu tzv. „Hrnčířské strouhy“ (dále jen strouha) do mapy.

Bod 2 – Zásadní námitka ke zřízení zeleného pásu – jakéhosi ochranného pásma pro tuto strouhu a jeho zákres do mapy.

Bod 3 – Zásadní námitka k omezení vlastnického práva k nemovitostem dotčeným zákresem strouhy do mapy a zřízením ochranného pásma pro tuto strouhu.

Bod 4 – Zásadní námitka k textové části vztahující se k výše uvedeným námitkám ad 1. a 3., zejména stra. 9 (tabulka), str. 20 (2. odst. pod nadpisem „systém sídelní zeleně“), na str. 14 (3. a 4 odst.), na str. 17 E.3 3. odst.

Bod 5 – Námitka souvisí s výše uvedenými námitkami, neboť část vody svedené do tzv. strouhy teče i v oblasti této skládky. Moje pozemky jsou tak tímto dotčeny. Existence této staré skládky jako velké ekologické zátěže není v návrhu ÚP, ani v textové ani mapové části zohledněna, její existence je evidentně zneviditelněna. Naopak je na území skládky vymezen funkční lokální biocentrum RV 107. Toto biocentrum, resp. jeho část, již jednou skončila až na mých pozemcích a dodnes nacházím na zahradě různé pozůstatky této události – odpad původně uložený na této skládce. Osobní prohlídkou na místě jsem zjistila, že jde o území neudržované, nachází se zde dosti velké množství odpadů, původně vybudovaná odvodnění skládky jsou též neudržovaná, nefunkční, někde už zcela zmizela. Existuje tedy dle mého názoru bohužel dosti pravděpodobné nebezpečí dalšího sesuvu této skládky.

Bod 6 – Zásadní námitka k vymezení a návrh regulativů plocha B7 – Bydlení – Vrážka. Územní plán obsahuje podrobnost, která nenáleží územnímu plánu ve výše uvedených regulativech.

Bod 7 – Zásadní námitka k regulativům plochy B7 Bydlení – Vrážka – charakter zástavby – uvedení uliční čáry 5 m.

Bod 8 – Zásadní námitka k regulativům plochy B7 Bydlení – Vrážka – charakter zástavby – uvedení minimální velikosti pozemku 1000 m²

Námítce se bodech 1 - 4 vyhovuje.

Koridor (zelený pás podél koryta) vymezený v návrhu pro veřejné projednání byl výrokové části z návrhu vypuštěn, stejně jako jeho „ochranné pásmo“ v koordinačním výkresu bylo zakreslené vedení ponecháno, neboť to samotná povaha koordinačního výkresu vyžaduje – výkres zahrnující navržené řešení, neměnný současný stav a důležitá omezení v území. Zároveň došlo k vypuštění zákresu původně pojmenované Hrnčířské strouhy z hlavního výkresu (výroková část územního plánu) přes pozemky vedoucí v zastavěném území. Argumenty vznesené namítajícími byly uznány relevantními, i když v některých případech se toliko netýkají přímo problematiky územního plánování. Pořizovatel akceptuje, že předmětná „struha“ není vodním dílem dle zákona o vodách. Původní značení modrou linií pouze znázorňovalo stávající svod vody, který reálně probíhá a je pouze informačním jevem v koordinačním výkresu (výkresová část odůvodnění územního plánu). Pojem struha byl označen pouze pro „pracovní“ označení či popis jevu. Zelený pás byl vypuštěn. Akceptován je argument, že nebylo vhodné označit daný pás jako „ochranné pásmo“. Na druhou stranu se jednalo o jistý koridor, který má za cíl zamezit případné škodě na majetku z důvodu realizace stavby v nebezpečné blízkosti zmíněné strouhy. Spojení vymezeného koridoru není vhodné spojit s územním opatřením o stavební uzávěře (§ 97 stavebního zákona), rovněž není vhodné situaci propojovat s náhradami za změnu v území dle (§ 102 stavebního zákona). Řešení situace současného odvodu dešťových srážek, vznik této strouhy, případná legálnost či nelegálnost není předmětem řešení územního plánu. Jelikož se jedná o závažný problém, bylo by nejvhodnějším řešením vytvoření podrobnější studie, která celý problém vyřeší. Územní plán vytvoří obecné podmínky pro různé formy odvádění dešťových vod. Primárním cílem je zasakování na vlastních pozemcích (s ohledem na udržení vody v krajině), pokud toto nebude možné a budou prokázány nevhodné podmínky pro zasakování, bude možné po akumulaci přívalové srážky v dešťové zdrži a následné vypouštění do dešťové kanalizace – více viz jednotlivé koncepce. Svádění dešťových vod stávajícím způsobem nemůže územní plán v současné době nikterak řešit (zda je správně či špatně, zda je legální či nelegální) – územní plán pouze říká „co se může, kde stavět a za jakých podmínek“. Základní koncepce územního plánu dále předpokládá svedení dešťových vod do Nezabudického potoka prostřednictvím VPS-T4, do nově vybudovaných kanalizačních řadů v souvislosti s novou výstavbou (na Vrážce – řešeno regulačním plánem RP 1) a také s možným svedením do kanalizačních řadů v ulici Třebáňská (Janáčkova, Fibichova, Dvořákova, Smetanova). Odvodnění lokality Vrážka bude řešeno v regulačním plánu, který bude řešit zejména vymezení tras technické infrastruktury bude dále požadováno zohlednit podmínky týkající se vyřešení likvidace a odvod dešťových vod, tak aby nebyla ohrožena stávající zástavba a stavby v blízkosti bezejmenné strouhy začínající na pozemcích parc. č. 3681/8 a 3681/4 v k. ú. Řevnice. Dále bude nutné - vyřešit odvodnění s využitím zeleně, retence, vsakovacích objektů, napojení odvodnění ploch uličních prostranství v lokalitě na přepad do odvodňovacího kanálu se zaústěním do dešťové kanalizace v Třebáňské ulici. Velký důraz bude kladen na návrh zelených pásů pro zadržování povrchových vod. Nad zástavbou budou umístěny minimálně 30 metrů široké zelené pásy (plocha KZ2) tak, aby zastavily vodu stékající z polí. Zelené pásy budou realizovány před třetí etapou. Ze stavebních parcel nesmí žádná povrchová voda směřovat na veřejné plochy nebo do dešťové kanalizace (každá stavební parcela musí mít dostatečný retenční prostor). Více viz příloha – zadání RP. Napojení nového řešení na stávající bezejmennou strouhu není dovoleno. Územní plán umožňuje na úrovni koncepčního dokumentu řadu řešení problému nakládání s dešťovou vodou, odkanalizováním atd. Územní plán je však pouze nástrojem koncepčním, nikoliv nástrojem realizačním (jako např. územní rozhodnutí, stavební povolení, apod.).

Námítka se v bodu 5 zamítá.

Jedná se o starou skládku, která je již sanována.

Doplnění odůvodnění (viz MUCE 139143/2021 – námitka k opakovanému veřejnému projednání). Dle informačního systému SEKM, který umožňuje dle pokynů Evropské agentury pro životní prostředí (EEA) systematickou evidenci informací o kontaminovaných a potenciálně kontaminovaných místech i ekologických újmách, platí pro lokalitu následující informace k 17. 1. 2020: „Jedná se o uzavřenou a zrekultivovanou skládku TKO, založenou v roklí Hrnčířská strouha v minulém století. Strouhou teče periodicky bezejmenná vodoteč. V období let 1997 až 2000 byla zrekultivována překrytím zeminou bez použití těsnících prvků, byla provedena úprava figury skládky, zatravnění a výsadba stromků. Odpad nebyl vymístěn. Způsob rekultivace byl proveden v souladu s Územním rozhodnutím MÚ Řevnice (Stavební úřad) č. j. 302/97-6 ze dne 21. 7. 1997. V současné době (2020) je plocha bývalé skládky bez odpadů, zarostlá vysázenými stromky a náletovými dřevinami. 2020/01 Nápravná opatření byla ukončena - byla provedena rekultivace skládky překryvem zeminou, úprava figury skládky a osázení dřevinami.“ Vzhledem k povaze a výše popsanému problému je nutné zmínit pouze fakt, že územní plán na území staré řevnické skládky (oblast RV 107) nenavrhuje jakékoliv plochy pro nakládání s odpady. V současné době se domníváme, že případná další sanace skládky „pokud by byla zapotřebí“ není činností, která je v rozporu s územním plánem. Územní plán však nedisponuje nástroji, jak s výše uvedeným problémem naložit a tak doporučujeme obrátit se na věcně a místně příslušný odbor životního prostředí řešící odpadové hospodářství dle zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech.

Námítky se v bodech 6-8 zamítají.

Namítající v bodech 6 až 8 sděluje, že definované regulativy jsou nad podrobnost územního plánu, jsou tedy v přímém rozporu s § 43 odst. 3 stavebního zákona. K tomuto tvrzení lze toliko říci, že se jedná o obecné regulativy popisující charakter a strukturu zástavby. Dle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., odst. 1 písm. f) územní plán stanoví podmínky plošného a prostorového uspořádání (např. výškovou regulaci zástavby, charakter a strukturu zástavby, stanovení výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzitu jejich využití). Výše uvedené regulativy – výška zástavby (dána podlažností a maximální výškou – tedy rozpětím), umístění domů v ulicích (popis skutečného stavu) a výměra pozemků (dána minimální hodnotou – tedy rozpětím) nejsou považovány za regulativy náležející pouze regulačnímu plánu. Dle výše uvedené námítky by při tak striktním výkladu došlo k absurdní situaci, že by v území existovala dle územního plánu pouze funkční regulace a prostorová by nebyla kvůli podrobnosti umožněna. Otázka charakteru a struktury zástavby v územních plánech představuje poměrně složité téma, které není stavebním zákonem ani prováděcími právními předpisy podrobněji vykládáno. Z ustálené judikatury k této problematice dále vyplývá z rozsudku Nejvyššího správního soudu 4 As 92/2017-37 ze dne 4. 8. 2017: „Regulativ územního plánu požadující v určité ploše přizpůsobení navrhovaných staveb svým objemem, hmotovým řešením, tvarem a podlažností, převládajícím typem zastřešení převládajícímu charakteru stávající okolní zástavby představuje stanovení podmínky prostorového uspořádání, konkrétně úpravu charakteru a struktury zástavby [§ 43 odst. 1 stavebního zákona z roku 2006 ve spojení s čl. I odst. 1 písm. f) přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., ve znění vyhlášky č. 458/2012 Sb.], a není podrobností náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím dle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona z roku 2006, ve znění zákona č. 350/2012 Sb.“.

72. Námitka č. j. MUCE 5029/2018OUP – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podal dne 22. 1. 2018 námitku [redacted]

[redacted] která se týká pozemků parc. č. 2530 v k.ú. Řevnice. V námitce nesouhlasí s budováním ochranného koridoru na soukromém pozemku. Dále je vyjádřen nesouhlas proti neustálému svedení dešťových vod a povrchových vod přes soukromý pozemek. Problematické zasakování dešťových vod kvůli jílovité zemině.

Námitce se částečně vyhovuje

Koridor vymezený v návrhu pro veřejné projednání byl z výrokové části vypuštěn stejně jako jeho „ochranné pásmo“, v koordinačním výkresu bylo zakreslené vedení ponecháno, neboť to samotná povaha koordinačního výkresu vyžaduje – výkres zahrnující navržené řešení, neměnný současný stav a důležitá omezení v území. Územní plán vytváří obecné podmínky pro různé formy odvádění

dešťových vod. Primárním cílem je zasakování na vlastních pozemcích (s ohledem na udržení vody v krajině), pokud toto nebude možné a budou prokázány nevhodné podmínky pro zasakování, bude možné po akumulaci přívalové srážky v dešťové zdrži a následné vypouštění do dešťové kanalizace. Svádění dešťových vod stávajícím způsobem nemůže územní plán v současné době nikterak řešit – územní plán pouze říká „co se může, kde stavět“. Základní koncepce územního plánu dále předpokládá svedení dešťových vod do Nezabudického potoka prostřednictvím VPS-T4, do nově vybudovaných kanalizačních řadů v souvislosti s novou výstavbou (na Vrážce) a také s možným svedením do kanalizačních řadů v ulici Třebáňská (Janáčkova, Fibichova, Dvořákova, Smetanova). Odvodnění lokality Vrážka bude řešeno v regulačním plánu, který bude řešit zejména vymezení tras technické infrastruktury bude dále požadováno zohlednit podmínky týkající se vyřešení likvidace a odvod dešťových vod, tak aby nebyla ohrožena stávající zástavba a stavby v blízkosti bezejmenné strouhy začínající na pozemcích parc. č. 3681/8 a 3681/4 v k. ú. Řevnice. Dále bude nutné - vyřešit odvodnění s využitím zeleně, retence, vsakovacích objektů, napojení odvodnění ploch uličních prostranství v lokalitě na přepad do odvodňovacího kanálu se zaústěním do dešťové kanalizace v Třebáňské ulici. Velký důraz bude kladen na návrh zelených pásů pro zadržování povrchových vod. Nad zástavbou budou umístěny minimálně 30 metrů široké zelené pásy (plocha KZ2) tak, aby zastavily vodu stékající z polí. Zelené pásy budou realizovány před třetí etapou. Ze stavebních parcel nesmí žádná povrchová voda směřovat na veřejné plochy nebo do dešťové kanalizace (každá stavební parcela musí mít dostatečný retenční prostor). Více viz příloha – zadání RP. Napojení na stávající bezejmennou strouhu na pozemku namítajícího není dovoleno.

73. Námitka č. j. MUCE 5034/2018 OUP – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podal dne 22. 1. 2018 námitku [redacted] která se týká pozemků parc. č. 2541 v k. ú. Řevnice. V námitce nesouhlasí s budováním ochranného koridoru na soukromém pozemku. Dále je vyjádřen nesouhlas proti neustálému svedení dešťových vod a povrchových vod přes soukromý pozemek. Problematické zasakování dešťových vod kvůli jílovité zemině.

Námitce se částečně vyhovuje.

Koridor vymezený v návrhu pro veřejné projednání byl z výrokové části vypuštěn stejně jako jeho „ochranné pásmo“, v koordinačním výkresu bylo zakreslené vedení ponecháno, neboť to samotná povaha koordinačního výkresu vyžaduje – výkres zahrnující navržené řešení, neměnný současný stav a důležitá omezení v území. Územní plán vytváří obecné podmínky pro různé formy odvádění dešťových vod. Primárním cílem je zasakování na vlastních pozemcích (s ohledem na udržení vody v krajině), pokud toto nebude možné a budou prokázány nevhodné podmínky pro zasakování, bude možné po akumulaci přívalové srážky v dešťové zdrži a následné vypouštění do dešťové kanalizace. Svádění dešťových vod stávajícím způsobem nemůže územní plán v současné době nikterak řešit – územní plán pouze říká „co se může, kde stavět“. Základní koncepce územního plánu dále předpokládá svedení dešťových vod do Nezabudického potoka prostřednictvím VPS-T4, do nově vybudovaných kanalizačních řadů v souvislosti s novou výstavbou (na Vrážce) a také s možným svedením do kanalizačních řadů v ulici Třebáňská (Janáčkova, Fibichova, Dvořákova, Smetanova). Napojení na stávající bezejmennou strouhu na pozemku namítajícího není dovoleno. Odvodnění lokality Vrážka bude řešeno v regulačním plánu, který bude řešit zejména vymezení tras technické infrastruktury bude dále požadováno zohlednit podmínky týkající se vyřešení likvidace a odvod dešťových vod, tak aby nebyla ohrožena stávající zástavba a stavby v blízkosti bezejmenné strouhy začínající na pozemcích parc. č. 3681/8 a 3681/4 v k. ú. Řevnice. Dále bude nutné - vyřešit odvodnění s využitím zeleně, retence, vsakovacích objektů, napojení odvodnění ploch uličních prostranství v lokalitě na přepad do odvodňovacího kanálu se zaústěním do dešťové kanalizace v Třebáňské ulici. Velký důraz bude kladen na návrh zelených pásů pro zadržování povrchových vod. Nad zástavbou budou umístěny minimálně 30 metrů široké zelené pásy (plocha KZ2) tak, aby zastavily vodu stékající z polí. Zelené pásy budou realizovány před třetí etapou. Ze stavebních parcel nesmí žádná povrchová voda směřovat na veřejné plochy nebo do dešťové kanalizace (každá stavební parcela musí mít dostatečný retenční prostor). Více viz příloha – zadání RP.

74. Námitka č. j. MUCE 5039/2018OUP – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podala dne 22. 1. 2018 námitku **paní Marie Knýblová**, nar. 20. 4. 1946, bytem Vraného 987, 252 30 Řevnice, která se týká pozemků parc.č. 2504/1, 2504/2, 3725/12 a 2506 v k. ú. Řevnice. V námitce nesouhlasí s vymezením zeleného pásu, kdy navrhovaný územní plán neumožňuje výstavbu v těsné blízkosti „Hrnčířské strouhy“ v pásu 5 m. Jedná se o zahradu, nikoliv o vodní tok. Vzhledem k tomu, že pozemek 3725/12, který je dle navrhovaného ÚP určen k zástavbě, je v těsné blízkosti tohoto pásu, byla by možnost stavby na tomto pozemku zásadním způsobem omezena.

Námitce se vyhovuje.

Koridor vymezený v návrhu pro veřejné projednání byl z výrokové části vypuštěn stejně jako jeho „ochranné pásmo“, v koordinačním výkresu bylo zakreslené vedení ponecháno, neboť to samotná povaha koordinačního výkresu vyžaduje – výkres zahrnující navržené řešení, neměnný současný stav a důležitá omezení v území. Je respektováno vlastnictví namítající s ohledem na § 18 odst. 2 stavebního zákona. Základní koncepce územního plánu dále předpokládá svedení dešťových vod do Nezabudického potoka prostřednictvím VPS-T4, do nově vybudovaných kanalizačních řadů v souvislosti s novou výstavbou (na Vrážce) a také s možným svedením do kanalizačních řadů v ulici Třebáňská (Janáčkova, Fibichova, Dvořákova, Smetanova). Napojení na stávající bezejmennou strouhu na pozemku namítající není dovoleno. Odvodnění lokality Vrážka bude řešeno v regulačním plánu, který bude řešit zejména vymezení tras technické infrastruktury bude dále požadováno zohlednit podmínky týkající se vyřešení likvidace a odvod dešťových vod, tak aby nebyla ohrožena stávající zástavba a stavby v blízkosti bezejmenné strouhy začínající na pozemcích parc. č. 3681/8 a 3681/4 v k. ú. Řevnice. Dále bude nutné - vyřešit odvodnění s využitím zeleně, retenční, vsakovacích objektů, napojení odvodnění ploch uličních prostranství v lokalitě na přepad do odvodňovacího kanálu se zaústěním do dešťové kanalizace v Třebáňské ulici. Velký důraz bude kladen na návrh zelených pásů pro zadržování povrchových vod. Nad zástavbou budou umístěny minimálně 30 metrů široké zelené pásy (plocha KZ2) tak, aby zastavily vodu stékající z polí. Zelené pásy budou realizovány před třetí etapou. Ze stavebních parcel nesmí žádná povrchová voda směřovat na veřejné plochy nebo do dešťové kanalizace (každá stavební parcela musí mít dostatečný retenční prostor). Více viz příloha – zadání RP.

Soubor námitek stejného znění:

75. Námitka č. j. MUCE 5161/2018OUP - Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podala dne 22. 1. 2018 námitku [REDACTED]

76. Námitka č. j. MUCE 5162/2018OUP - Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podal dne 22. 1. 2018 námitku [REDACTED]

77. Námitka č. j. MUCE 5163/2018 OUP - Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podala dne 22. 1. 2018 námitku [REDACTED]

78. Námitka č. j. MUCE 5165/2018OUP - Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podal dne 22. 1. 2018 námitku [REDACTED]

79. Námitka č. j. MUCE 5168/2018OUP - Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podala dne 22. 1. 2018 námitku [REDACTED]

80. Námitka č. j. MUCE 5170/2018OUP - Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podala dne 22. 1. 2018 námitku [REDACTED]

81. Námitka č. j. MUCE 5172/2018OUP - Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podal dne 22. 1. 2018 námitku [REDACTED]

- 82. Námitka č. j. MUCE 5174/2018OUP** - Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podala dne 22. 1. 2018 námitku [REDACTED].
- 83. Námitka č. j. MUCE 5175/2018OUP** - Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podal dne 22. 1. 2018 námitku [REDACTED].
- 84. Námitka č. j. MUCE 5176/2018OUP** - Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podala dne 22. 1. 2018 námitku [REDACTED].
- 85. Námitka č. j. MUCE 5177/2018OUP** - Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podal dne 22. 1. 2018 námitku [REDACTED].
- 86. Námitka č. j. MUCE 5178/2018OUP** - Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podal dne 22. 1. 2018 námitku [REDACTED].
- 87. Námitka č. j. MUCE 5180/2018OUP** - Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podal dne 22. 1. 2018 námitku [REDACTED].
- 88. Námitka č. j. MUCE 5181/2018OUP** - Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podal dne 22. 1. 2018 námitku [REDACTED].
- 89. Námitka č. j. MUCE 5182/2018OUP** - Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podala dne 22. 1. 2018 námitku [REDACTED].
- 90. Námitka č. j. MUCE 5183/2018OUP** - Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podala dne 22. 1. 2018 námitku [REDACTED].
- 91. Námitka č. j. MUCE 5185/2018OUP** - Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podala dne 22. 1. 2018 námitku [REDACTED].
- 92. Námitka č. j. MUCE 5186/2018OUP** - Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podala dne 22. 1. 2018 námitku [REDACTED].

Výše uvedení podávají věcně shodnou námitku, viz níže uvedené body:

Bod 1 – Zásadní námitka k zakresu tzv. „Hrnčířské strouhy“ (dále jen strouha) do mapy.

Bod 2 – Zásadní námitka ke zřízení zeleného pásu – jakéhosi ochranného pásma pro tuto strouhu a jeho zakres do mapy.

Bod 3 – Zásadní námitka k omezení vlastnického práva k nemovitostem dotčeným zákresem strouhy do mapy a zřízením ochranného pásma pro tuto strouhu.

Bod 4 – Zásadní námitka k textové části vztahující se k výše uvedeným námitkám ad 1. a 3., zejména stra. 9 (tabulka), str. 20 (2. odst. pod nadpisem „systém sídelní zeleně“), na str. 14 (3. a 4 odst.), na str. 17 E.3 3. odst.

Námitce se ve všech výše uvedených bodech vyhovuje.

Koridor (zelený pás podél koryta) vymezený v návrhu pro veřejné projednání byl z výrokové části návrhu vypuštěn, stejně jako jeho „ochranné pásmo“, v koordinačním výkresu bylo zakreslené vedení ponecháno, neboť to samotná povaha koordinačního výkresu vyžaduje – výkres zahrnující navržené řešení, neměnný současný stav a důležitá omezení v území. Zároveň došlo k vypuštění zakresu bezejmenné strouhy přes pozemky vedoucí v zastavěném území. Argumenty vznesené namítajícími byly uznány relevantními, i když v některých případech se toliko netýkají přímo problematiky územního plánování. Pořizovatel akceptuje, že předmětná „struha“ není vodním dílem

dle zákona o vodách. Původní značení modrou linií pouze znázorňovalo stávající svod vody, který reálně probíhá. Pojem strouha byl označen pouze pro „pracovní“ označení či popis jevu. Zelený pás byl z výrokové části vypuštěn. Akceptován je argument, že nebylo vhodné označit daný pás jako „ochranné pásmo“. Na druhou stranu se jednalo o jistý koridor, který má za cíl zamezit případné škodě na majetku z důvodu realizace stavby v nebezpečné blízkosti zmíněné strouhy. Spojení vymezeného koridoru nelze zaměňovat s územním opatřením o stavební uzávěře (§ 97 stavebního zákona) a už vůbec nelze tuto situaci propojovat s náhradami za změnu v území dle (§ 102 stavebního zákona). Řešení situace současného odvodu dešťových srážek, vznik této strouhy, případná legálnost či nelegálnost není předmětem řešení územního plánu. S ohledem na vyhovění námítky není bod 12 odůvodnění k námitce komentován. Územní plán vytvoří obecné podmínky pro různé formy odvádění dešťových vod. Primárním cílem je zasakování na vlastních pozemcích (s ohledem na udržení vody v krajině), pokud toto nebude možné a budou prokázány nevhodné podmínky pro zasakování, bude možné po akumulaci přívalové srážky v dešťové zdrži a následné vypouštění do dešťové kanalizace – více viz jednotlivé koncepce. Svádění dešťových vod stávajícím způsobem nemůže územní plán v současné době nikterak řešit (zda je správně či špatně, zda je legální či nelegální) – územní plán pouze říká „co se může, kde stavět a za jakých podmínek“. Základní koncepce územního plánu dále předpokládá svedení dešťových vod do Nezabudického potoka prostřednictvím VPS-T4, do nově vybudovaných kanalizačních řadů v souvislosti s novou výstavbou (na Vrážce) a také s možným svedením do kanalizačních řadů v ulici Třebáňská (Janáčkova, Fibichova, Dvořákova, Smetanova). Napojení na stávající bezejmennou strouhu není dovoleno. Odvodnění lokality Vrážka bude řešeno v regulačním plánu, který bude řešit zejména vymezení tras technické infrastruktury bude dále požadováno zohlednit podmínky týkající se vyřešení likvidace a odvod dešťových vod, tak aby nebyla ohrožena stávající zástavba a stavby v blízkosti bezejmenné strouhy začínající na pozemcích parc. č. 3681/8 a 3681/4 v k. ú. Řevnice. Dále bude nutné - vyřešit odvodnění s využitím zeleně, retence, vsakovacích objektů, napojení odvodnění ploch uličních prostranství v lokalitě na přepad do odvodňovacího kanálu se zaústěním do dešťové kanalizace v Třebáňské ulici. Velký důraz bude kladen na návrh zelených pásů pro zadržování povrchových vod. Nad zástavbou budou umístěny minimálně 30 metrů široké zelené pásy (plocha KZ2) tak, aby zastavily vodu stékající z polí. Zelené pásy budou realizovány před třetí etapou. Ze stavebních parcel nesmí žádná povrchová voda směřovat na veřejné plochy nebo do dešťové kanalizace (každá stavební parcela musí mít dostatečný retenční prostor). Více viz příloha – zadání RP.

93. Námitka č. j. MUCE 1530/2018OUP – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podal dne 8. 1. 2018 námitku [redacted], která se týká pozemků parc. č. 3077, 3082, 3084/1 v k. ú. Řevnice. V námitce nesouhlasí se zařazením parc. č. 3077 v k. ú. Řevnice do kategorie C4 – centrum za vodou, namítající požaduje tento pozemek zařadit do ploch s rozdílným způsobem využití ZM nebo P. Namítající dále požaduje snížit zastavitelnost z 50 % na úroveň okolí (např. v sousední ploše B4 je zastavitelnost pouze 15 %). Návrhem je doplnit do kategorie C4 procento zahrady alespoň 30 %. Alternativním požadavkem je zahrnutí pozemků parc. č. 3077, 3082 a 3084/1 v k. ú. Řevnice do ploch s rozdílným způsobem využití CH.

Námitce se částečně vyhovuje.

Podání bylo vyhodnoceno jako námitka, neboť namítající jakožto mezující soused je dotčený návrhem řešení vždy. Pozemek parc. č. 3077 v k. ú. Řevnice byl zařazen s ohledem na charakter území do plochy B4, podobně jako sousední nemovitost s rodinným domem č. p. 726. V lokalitě se nachází areál mlýna, který je obklopen řadou rekreačních objektů a také zmíněným rodinným domem. Jedná se tedy o klidovou lokalitu sloužící k bydlení, rekreaci a relaxaci obyvatel. V tomto bodě se nabízí několik variant řešení dané situace. První variantou je ponechání využití pozemku parc. č. 3077 v k. ú. Řevnice v ploše C4 (po úpravě C3), která však umožňuje s ohledem na navržené regulativy poměrně intenzivní využití (např. i k řemeslné výrobě apod.), které by se tak teoreticky mohlo přiblížit ke stávajícímu rodinnému domu a objektům rekreace. Druhou variantou je

zahrnutí pozemku do ploch veřejné zeleně, zahrad, soukromé zeleně apod. První varianta hovoří výhradně ve prospěch vlastníka areálu mlýna. Druhá varianta je jednoznačně příznivější pro majitele sousedního rodinného domu. Druhá varianta může být vlastníkem areálu mlýna vykládána jako znehodnocení pozemku či celého areálu a nepřiměřené omezení na jeho právech. S ohledem na výše uvedené bylo zvoleno takové řešení (zařazení do plochy B4), které nezpůsobí majiteli areálu mlýna významnou majetkovou újmu a zároveň zamezí případné rozšíření výrobních činností směrem ke rekreační zóně a rodinnému domu čp. 726. Výsledné řešení se tak opírá zejména o cíl územního plánování a tím je respektování různých soukromých zájmů s ohledem na zachování podmínek pro kvalitní bydlení a rozvoj rekreace.

94. Námitka č. j. MUCE 5457/2018OUP – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podala dne námitku [REDAKCE]

[REDAKCE] která se týká pozemku parc. č. 206 v k. ú. Řevnice. V námitce nesouhlasí se zařazením uvedené parcely do zastavitelné oblasti. Zároveň požaduje, aby zahrada zůstala nejen fyzicky, ale i podpořena územním plánem Řevnic v zeleném pásu řevnického centra a zároveň byla respektována jako zahrada soukromá bez plánování veřejných cest a průchodů.

Námitce se vyhovuje.

Pozemk parc. č. 206 v k. ú. Řevnice byl s ohledem na požadavek vlastníka zařazen do ploch ZM – zahrady ve městě. S ohledem na § 18 odst. 2 stavebního zákona je respektován soukromý zájem vlastníka, který nikterak nenarušuje koncepci definovaném územním plánem, základní principy územního plánování, ba naopak přispívá k zachování historické zeleně uvnitř sídel.

95. Námitka č. j. MUCE 5038/2018OUP – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podala dne 22. 1. 2018 námitku [REDAKCE]

[REDAKCE] která se týká oblasti C1 v ulici Berounská a V Potočině. V námitce nesouhlasí se zařazením zmíněných ulic a jejich okolních oblastí do kategorie C1, neboť toto území by nemělo být bráno jako „jádro – centrum“ C1, ale mělo by být připojeno k zóně bydlení B6.

Námitce se částečně vyhovuje.

Námitce se vyhovuje částečně. Lokalita byla vyjmuta z oblasti C1, ale nebyla zařazena do kategorie B6, jak namítající požadovala, ale do ploch C2 Rozšířené centrum (pro západní část ulice Berounské) a B9 Bydlení – V Potočině (pro ulici V Potočině). Důvodem přeřazení je zaprvé reflektování argumentů namítající, ale zároveň zohlednění přítomnosti v těsném zázemí oblasti C1 a také charakter území v údolí Nezabudického potoka. Přeřazení přímo do plochy B6 by přímo neodpovídalo charakteru zástavby, který charakterizují rodinné domy a vily v zahradách, zpravidla dodržující jednotný, poměrně malý, odstup od veřejného prostranství.

96. Námitka č. j. MUCE 5409/2018OUP - Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podala dne 23. 1. 2018 námitku [REDAKCE], která se týká obecně nezastavování zahrad v centrální části města.

Námitce se vyhovuje.

Námitce se vyhovuje, je jí defacto vyhověno. V centrální části města Řevnice se nacházejí přímo plochy vymezené pro ochranu a zachování zeleně uvnitř sídla ZM – zahrady ve městě a P – parky Vybarvení ploch C1, C2 a B může evokovat, že dojde k intenzifikaci zástavby, což ovšem není úplně možné, a to s ohledem na nastavené koeficienty. Každá z navržených ploch „B“ či „C“ má definovaný koeficient zastavění, respektive procento zahrady. Tyto hodnoty se pohybují minimálně od 30 %, zpravidla však dosahují 60 %.

97. Námitka č. j. MUCE 5155/2018OUP (totožná s námitkou č. j. 5137/2018OUP) - Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podali dne 22. 1. 2018 námitku [REDAKCE]

[REDAKCE] která se týká obecně regulativů k lokalitě B8 bydlení – Na Větrově. V námitce požadují v následujících bodech:

Bod 1 – upravit hlavní využití jako bydlení pouze v rodinných domech, v žádném případě v bytových domech, není vhodné umísťování vybavení a služeb

Bod 2 – požadujeme snížit plochu nerušící provozovny na max. 150 m²

Bod 3 – požadujeme snížit zastavitelnost na 30 %, jak je v lokalitě běžné

Bod 4 – procento zahrady požadujeme navýšit min. na 60 %

Bod 5 – pojem regulovaná výška budovy je zavádějící, je potřeba stanovit maximální výšku hřebene, popřípadě nejvyšší část stavby

Bod 6 – požadujeme, aby hřeben stavby, popř. nejvyšší část stavby byl v max. úrovni 9 m od průměrného terénu

Námitce se částečně vyhovuje.

Námitce se částečně vyhovuje. Část lokality ve vztahu k nemovitosti čp. 359 byla přesunuta do ploch B7. Hlavní využití je bydlení – dle charakteru zástavby v malých dříve dělnických domech. Z charakteru zástavby a regulativů logicky vyplývá, že umísťování bytových domů je nepřípustné. Provozovny služeb mohou v ploše B7 dosahovat max. 150 m². Procento zastavěnosti je ponecháno stále na 35 % s ohledem na stávající zástavbu, u které se zastavitelnost počítá nejen ze stavby hlavní (zpravidla rodinný dům), ale také ze staveb doprovodných či s hlavní stavbou souvisejících (kolny, bazény, garáže, pergoly, apod.). Procento zahrady dosahuje hodnoty 55 %. Regulovaná výška zástavby byla upravena na výšku dvou nadzemních podlaží, vyjádřeno v metrech 9 a maximální výška zástavby může dosáhnout 11 m. Výška zástavby může být na úrovni územního plánu definována různými způsoby. Zpracovatel v tomto případě zvolil poněkud neobvyklý, avšak ne nezákonný způsob výškové regulace.

98. Námitka č. j. MUCE 5493/2018OUP – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podali dne 3. 1. 2018 námitku [redacted]

[redacted] která se týká pozemků parc. č. 1522, 1523 a 1525/2 v k. ú. Řevnice a obecně lokality B8 – Na Větrově. V námitce nesouhlasí s parametry prostorových regulativů navržených pro nový ÚP, zvláště se zvýšeným procentuální zastavěností, zmenšení minimální výměry pozemků a zvýšení regulované výšky budovy. Dále nesouhlasí s parametry podmíněného využití, zvláště pak s maximální velikostí podlahové plochy provozoven a to jak v oblasti B8, tak specificky v ulici Čs. armády. Posledním požadavkem je doplnění informace do ÚP, že přípustné využití v oblasti (např. občanské vybavení) se řídí prostorovými regulativy specifické oblasti a ne nedefinovanými regulativy oblasti občanské vybavení.

Námitce se v požadavku úpravy regulativů částečně vyhovuje

Část lokality ve vztahu k nemovitosti čp. 422 byla přeřazena do plochy B7, pro kterou platí zastavěnost 35 %, minimální výměra pozemku 800 m², regulovaná výška zástavby 9 m a maximální výška zástavby 11 m. Změna byla provedena s ohledem na respektování stávajícího charakteru a struktury zástavby.

Námitce se v části tikající se provozoven a občanského vybavení vyhovuje.

Velikosti hrubé podlažní plochy provozoven byly sníženy na 100 m² resp. 250 m² v ulici Čs. Armády s cílem respektovat a posílit klidový charakter lokality. Občanská vybavenost musí respektovat cílový charakter zástavby definovaný pro jednotlivé plochy – musí být zřejmá využitelnost pro veřejnost a nesmí dojít k poškození obrazu města – viz obecné regulativy na začátku kapitoly F. výrokové části.

99. Námitka č. j. MUCE 5022/2018OUP – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podali dne 22. 1. 2018 námitku [redacted]

[redacted] která se týká pozemků parc. č. 1527 v k.ú. Řevnice. V námitce nesouhlasí s následujícími body:

Bod 1 – vznášíme námitku proti regulativu výšky budovy v oblasti B8 – Na Větrově. Požadujeme zachování zástavby v současných měřítkách a požadujeme stanovení regulativu výšky budovy na 6m, sklon střechy max. 45° s podkrovím o jednom nadzemním podlaží.

Bod 2 – požadujeme změnit regulativ podmíněného využití území pro plochu B8 - Na Větrově (a Čs. Armády) pro obchody, nerušící provozovny služeb a drobné výroby na velikost do 150 m².

Bod 3 – vznášíme námitku proti regulativu oblasti B8 – Na Větrově – požadujeme vyškrtnutí a zrušení stravovacích zařízení v regulativu jak podmíněných, tak přípustných využití.

Bod 4 – vznášíme námitku proti regulativu oblasti B8 – Na Větrově – požadujeme snížení podmíněného využití k ubytování do kapacity 8 lůžek na jednu nemovitost.

Bod 5 – vznášíme námitku proti regulativu oblasti B8 – Na Větrově - požadujeme stanovit regulativ občanského vybavení, v sekci podmíněné využití pouze na služební byty pro zaměstnance, zařízení vázané pracovním právním vztahem k provozovateli zařízení.

Bod 6 – vznášíme námitku proti regulativu oblasti B8 – Na Větrově – požadujeme stanovit regulativ zastavěnosti na 30 % bez rozdílů samostatně stojících, řadových nebo dvojdomů.

Bod 7 – vznášíme námitku proti regulativu oblasti B8 – Na Větrově – požadujeme zvýšení navrhovaného procenta zahrady na min. 65%, bez rozdílu rodinných domů samostatně stojících, řadových domů a dvojdomů.

Námitka se v bodu 1 týkající se výšky a tvaru střechy zamítá. Část lokality Na Větrově byla přeřazena z důvodu vhodnějšího zařazení do plochy B7 (z původně B8). Regulovaná výška zástavby dosahuje 9 m a maximální výška zástavby 11 m. Uvedená výška umožňuje realizovat stavby o výšce 2 nadzemních podlaží či 1 nadzemním podlaží a podkroví, což je podlažní výška charakteristická pro řešené území. Tvar a sklon střechy stavby v tomto podání je podrobnost, která dle § 43 odst. 3 stavebního zákona nenáleží územnímu plánu. Střešní krajina, jakožto charakteristika zástavby, není územním plánem definována ani regulována.

Námitce se v bodu 2 vyhovuje. Koeficienty byly sníženy přeřazením do plochy B7 na 150 m² hrubé podlažní plochy s cílem respektovat a posílit klidový charakter lokality. Části ulice Čs. armády nacházející se v ploše B8 umožňují realizaci služeb a drobné výroby do 250 m² hrubé podlažní plochy.

Námitka v bodu 3 se zamítá.

Veřejné stravování bylo ponecháno v rámci přípustného využití. Jedná se o určitý druh podnikání částečně i komerční občanské vybavenosti, přičemž ve vhodných lokalitách není rozporupné tyto činnosti provozovat. Zahrnutí stravovacích činností do nepřipustného využití se v určitém směru může jevit jako diskriminační (oproti ostatním druhům podnikání). Platí obecná podmínka, že stavba svým provozem neruší obytný charakter území (zejména hlukem a exhalacemi).

Námitky se v bodech 4-5 zamítají. Ubytovací kapacita do 15 lůžek nepředstavuje velké riziko spojené s nárůstem hluku, ohrožením soukromí sousedních nemovitostí a přilehlého okolí. Vyloučení možnosti ubytování i o takto malé ubytovací kapacitě se vůči ostatním plochám jeví jako neproporční.

Námitce se v bodech 6-7 částečně vyhovuje.

Přeřazením části lokality do plochy B7 (z B8) došlo ke snížení maximální zastavěnosti na 35 % (z původních 45 %), a to s ohledem na respektování stávajícího charakteru a struktury zástavby. Na pozemcích se nacházejí další doprovodné stavby související s bydlením – garáže, bazény, zahradní domky apod., na které se zastavitelnost rovněž vztahuje. Obdobně tyto podmínky platí pro procento zahrady, které se zvýšilo na 55 % (z původních 50 %), což je více méně požadavek vyplývající z vyhlášky č. 501/2006 Sb., která určuje minimální podíl pozemku schopného vsakovat dešťové vody – z čehož je odvozen odpovídající koeficient zeleně (souvisí s intenzitou využívání pozemku).

Soubor námitek stejného znění:

100. Námitka č. j. MUCE 5187/2018OUP - Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podal dne 22. 1. 2018 námitku [REDAKCE].

101. Námitka č. j. MUCE 5188/2018OUP - Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podala dne 22. 1. 2018 námitku [REDAKCE].

102. Námitka č. j. MUCE 5189/2018OUP - Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podal dne 22. 1. 2018 námitku [REDAKCE]

103. Námitka č. j. MUCE 5190/2018OUP - Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podal dne 22. 1. 2018 námitku [REDAKCE]

104. Námitka č. j. MUCE 5191/2018OUP - Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podal dne 22. 1. 2018 námitku [REDAKCE]

Výše uvedení podávají věcně shodnou námitku s následujícím zněním. Námitka proti doplnění, doplňující podmínky plochy bydlení B7 Vrážka str. 33 textové části návrhu územního plánu. Jedná se o území zastavěné a zastavitelné, kde se nacházejí řádně povolené, zkolaudované a v katastru nemovitostí zapsané rodinné domy a rekreační objekty. Zákon o lesích v platném znění, zejména ustanovení § 14 odst. 2 zcela dostatečně zabezpečuje ochranu lesa. Obec nemá zmocnění pro navrhované omezení vlastnického práva. Navíc formulace „ve vzdálenosti 30 m od hranice ploch lesa je povoleno pouze oplocení a přístavby směrem od lesa“ je naprosto nepřesná a tudíž není pro vlastníka jasné, co tam může, případně nemůže postavit.

Námitka se zamítá.

Výše uvedený požadavek vyplynul ze stanoviska Městského úřadu Černošice – odboru životního prostředí (č. j. MUCE 4197/2018 OŽP/Šte), vycházející z ochrany lesních porostů ve vzdálenosti 50 m od hranice lesa. Stanovisko dotčeného orgánu je pro pořizování územních plánů dle § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona závazné. Omezení využitelnosti pozemků pro umístění staveb (i drobných staveb nepodléhajících povolení dle stavebního zákona) je opodstatněné z důvodu preventivní ochrany nemovitostí a jejich uživatelů před případným ohrožením zdraví, života nebo majetkovou újmu v důsledku pádu vzrostlých stromů. Na straně druhé odstup nových staveb od hranice lesa chrání lesní porosty např. před případným požárem. Dle územního plánu je tedy možné zachovat stávající stav, provádět udržovací a opravné práce, je možné měnit stávající stavby prostřednictvím přístaveb, avšak pouze směrem od lesa. Výše uvedené omezení působí do budoucna „pro futuro“ nikoliv retroaktivně, a proto nikterak neomezuje užívání stávajících staveb či jejich opravy a rekonstrukce.

105. Námitka č. j. MUCE 1529/2018OUP – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podal dne 23. 1. 2018 námitku [REDAKCE], která se týká pozemků parc. č. 3075 a 3076 v k. ú. Řevnice. V námitce nesouhlasí se zařazením pozemků parc. č. 3075 a 3076 a souvisejících do kategorie B5. Nesouhlasí s omezením výšky stavby 6 m. Nesouhlasí s omezením zastavitelnosti 15 %, Nesouhlasí s využitím pouze pro bydlení.

Námitce se vyhovuje.

Pozemky parc.č. 3075, 3076/1 a 3076/2 v k. ú. Řevnice byly přeřazeny z plochy B5 do plochy B4, pro kterou platí jiné regulativy. Zastavěnost byla zvýšena z 15 % na 25 %. Maximální výška zástavby byla zvýšena na 10 m. Umožněno je rovněž veřejné stravování. Důvodem pro změnu je zohlednění charakteru a struktury zástavby území a místních podmínek.

106. Námitka č. j. MUCE 5090/2018OUP - Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podali dne 22. 1. 2018 námitku [REDAKCE]

[REDAKCE] která se týká pozemků parc. č. 3017/3, 3622/1, 3622/2, 3622/3, 3622/4, 3623/2, 3295, 3296/2, 3300/1, 3300/2, 3312/2, 3454/25 v k. ú. Řevnice. V námitce nesouhlasí se s funkčním využitím typu „P“ a výstavbou retenční nádrže VPS-21 na pozemku parc. č. 3017/3 v k. ú. Řevnice, sousedící s lokalitou B4 – bydlení Za Vodou I. Nesouhlasíme s oddělením našeho pozemku pro využití jako parku a požadujeme zahrnutí tohoto pozemku do lokality B4 – bydlení Za vodou I z důvodu zájmu

vybudování rodinného bydlení na tomto pozemku (vč. sousedních pozemků parc. č. 1074 a 1068 v k. ú. Lety u Dobřichovic). Namítající dále nesouhlasí s využitím typu „LP“ na pozemcích parc. č. 3622/1, 3622/2, 3622/3, 3622/4 a 3623/2 v k. ú. Řevnice, navrhuje změnit a zahrnout do sousedící lokality využití jako „VO“, popřípadě ponechat dle stávajícího k dnešnímu dni dle platného územního plánu Města Řevnice. Požadujeme změnu využití pozemku parc. č. 3454/25 v k. ú. Řevnice na zastavitelné území. Na pozemcích parc. č. 3454/22, 3455/36, 3454/23, 3455/37 a 3453 v k. ú. Řevnice požadujeme ponechat způsob využití, tedy ponechání pozemků jako pozemků zastavitelných obytnou zástavbou.

Námítka se zamítá.

Pozemek parc. č. 3017/3 v k. ú. Řevnice byl zařazen do ploch s funkčním využitím „P“ s ohledem na faktické využití pozemku, na kterém se nachází různorodá zeleň. Pozemek je nevhodného tvaru a je vymezen tak, že svými vlastnostmi, velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním neumožňuje využití např. pro bydlení (viz § 20 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.). V těsném sousedství se nacházejí dva pozemky ve vlastnictví města Řevnice, které byly rovněž zahrnuty do ploch P. Cílem je vytvoření veřejného prostranství charakteru parkové zeleně zvyšující kvalitu bydlení v dané lokalitě. Dané území je rovněž vymezeno jako veřejně prospěšná stavba – veřejné prostranství dle § 2 odst. 1 písm. l) stavebního zákona, neboť jde o stavbu veřejné infrastruktury (do kterých se řadí i veřejná prostranství dle § 2 odst. 1 písm. k bod 4. stavebního zákona). Na předmětném pozemku je rovněž navržena Vn – vodní plocha, respektive retenční jezírko, které je součástí protipovodňové studie, viz odůvodnění. Pozemky nacházející se na sousedním katastrálním území Lety u Dobřichovic není možné v rámci Územního plánu Řevnice řešit, neboť územní plán se dle § 43 odst. 4 stavebního zákona pořizuje a vydává pro celé území obce – v tomto případě se jedná o město Řevnice tvořené jedním katastrálním územím k. ú. Řevnice. Dalším hlediskem je zajištění koordinace území z hlediska širších územních vztahů. Cílem územního plánu, respektive jedním z požadavků zadání, bylo zabránit srůstání obcí, čemuž je v tomto případě chráněno. Na nevhodnost srůstání sídel odkazuje i republiková priorita uvedena v článku 26a Politiky územního rozvoje ČR. S ohledem na platný územní plán sousední obce Lety, bylo zjištěno, že pozemky parc. č. 1074 a 1068 v k. ú. Lety u Dobřichovic jsou řešeny v rámci nezastavěného území v ploše KZ – krajinná zeleň.

Pozemky parc. č. 3622/1, 3622/2, 3622/3, 3622/4 a 3623/2 v k. ú. Řevnice byly zahrnuty do ploch s rozdílným způsobem využití KZ – krajinná zeleň. Důvodem pro zařazení do těchto ploch je postupný přechod mezi sídlem a krajinou, tedy území urbanizovaného, výroba a obchod (VO) – chaty a zahrádky (CH1) – až po krajinnou zeleň. Pozemky tvoří hranu sídla, přičemž základním bodem urbanistické koncepce je charakter zahradního města se zelenými okraji a pásy. Výše uvedené funkční využití je však využitím „druhotným“ primární přednost má koridor pro VPS-5/D.25 (přeložka komunikace II/116 zřizovaná ve veřejném zájmu, záměr rovněž vyplývá ze zásad územního rozvoje, které jsou pro pořizování územních plánů závazné. Přes část pozemků rovněž vede lokální biokoridor RV 107-108. Územní systém ekologické stability a jeho vytváření rovněž představuje určitý druh veřejného zájmu, který vyplývá ze zákona o ochraně přírody a krajiny. Při vážení požadavku vlastníka a vymezeného územního systému ekologické stability (zdroj Generel ÚSES okresu Praha západ 2002) je nutné zohlednit veřejný zájem na vzájemně propojeném soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu. Pozemek parc. č. 3454/25 v k. ú. Řevnice se v současné době nachází v záplavovém území, ve kterém je dle čl. 26 Politiky územního rozvoje ve znění její 1. aktualizace vymezování zastavitelných ploch možné jen zcela ve výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Územní plán musí respektovat jednotlivé cíle a úkoly územního plánování, přičemž je možné v územním plánu vymezovat jen určitý počet zastavitelných ploch odpovídající reálné potřebě, přičemž dle navržené urbanistické koncepce bylo preferováno vymezení zastavitelných ploch mimo záplavová území, případně v těsné návaznosti zastavěného území a v prolukách. Důležitou rolí pro zachování zastavitelných ploch vymezených předchozí územně plánovací dokumentací bylo vydání územního rozhodnutí či stavebního povolení (i v případě přítomnosti v záplavovém území). Výše uvedený pozemek, respektive lokalita, představuje nevhodnou část území, ve které by neměla být

rozšiřována zástavba. Dalším problematickým bodem vázajícím se k této lokalitě je nevyřešená parcelace lokality, tvořená úzkými pruhy pozemků, na kterých by šlo velmi obtížně dodržet základní podmínky pro umísťování staveb dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. Soustavnost územního plánování jistě předpokládá jistou návaznost jednotlivých územně plánovacích dokumentací (nová vs. stará), avšak nelze tuto soustavnost vykládat stylem, že nový územní plán je striktně vázán územním plánem starým (stávajícím). Vždy je nutné vyhodnotit nové výklady právních předpisů, jejich novelizaci, judikaturu, metodické pokyny a obecně základní principy územního plánování. Z výše uvedených důvodů dochází k redukci zastavitelné plochy. Výše uvedené platí i pro ostatní pozemky parc. č. 3454/22, 3455/36, 3454/23, 3455/37 a 3453 v k. ú. Řevnice.

Dalším důvodem svědčící pro nevhodnost pozemků (parc. č. 3295, 3296/2, 3300/1, 3300/2, 3312/2) pro zástavbu je jejich přítomnost v ochranném pásmu vodního zdroje. Ochranné pásmo vodního zdroje (jev č. A44 – příloha č. 1 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.) představuje údaj o území sledovaný v rámci územně analytických podkladů (§ 25 stavebního zákona), které jsou podkladem pro pořizování územně plánovací dokumentace, tedy i pro pořizování územních plánů. Údaje o území jsou poskytovány poskytovateli údajů, které tvoří např. rozličné orgány veřejné správy. Ochranná pásma vodních zdrojů jsou stanovována na základě vodního zákona vodoprávním úřadem formou opatření obecné povahy a následně předávána pořizovatelům územně analytických podkladů, kteří tato data předávají zpracovatelům územních plánů. Tato data (ochranná pásma vodních zdrojů) nemohou orgány územního plánování jakkoliv měnit, neboť k tomu nejsou věcně příslušné (nejsou tím zmocněny zákonem). Rozhodující postavení v tomto případě má příslušný vodoprávní úřad. Dále je vhodné zmínit, že ochranné pásmo vodního zdroje je významný limit území sloužící k ochraně vodních zdrojů ve veřejném zájmu.

Současně platná územně plánovací dokumentace města Řevnice vymezila včetně jejích změn značný rozsah zastavitelných ploch (s ohledem na potenciál sídla až naddimenzovaný). Současně platná územně plánovací dokumentace vznikala za platnosti starého stavebního zákona, kdy vymezení zastavitelných ploch bylo ze strany dotčených orgánů posuzováno benevolentněji. Zásadní změnu v posuzování zastavitelných ploch přinesla zejména novela zákona o ochraně zemědělského fondu z roku 2015. Dřívější „volnost“ ve vymezení zastavitelných ploch na území měst a obcí vedla k rapidnímu nárůstu předpokládaného záboru zemědělského půdního fondu, což v posledních letech vyústilo v nové trendy a přístupy územního plánování. Od roku 1997 (nabytí účinnosti ÚPnSÚ Řevnice) dochází k neustálému vývoji výkladu právních předpisů. Ustálená judikatura a výklady ministerstva pro místní rozvoj kladou čím dál tím vyšší nároky na dodržování hlavních cílů a úkolů územního plánování. Jedná se zejména o ochranu nezastavěného území, hospodárné využívání zastavěného území, vymezení zastavitelných ploch s ohledem na potenciál území (§18 odst. 4 stavebního zákona). Vymezení zastavitelných ploch by mělo být podloženo základními bilancemi obyvatelstva (např. kapitola E odůvodnění). Výsledkem předimenzovaného navržení zastavitelných ploch předchází územně plánovací dokumentaci je z 99 % nutná jejich následná redukce v případě pořizování nového územního plánu. Redukce zastavitelných ploch probíhá dle následujícího klíče. Důležitý aspekt sehrává poloha pozemku, tvar pozemku, jeho napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a jeho celkový potenciál splnit případné nároky kladené na vymezení stavebních pozemků a umísťování staveb na nich (viz vyhláška č. 501/2006 Sb.) a případný zásah limitů v území. V tomto případě se jedná o pozemek nacházející se v nezastavěném území, který svým tvarem ani polohou není pro zástavbu vhodný. Chybí u něj návaznost na dopravní a technickou infrastrukturu. Takřka celý se nachází v záplavovém území Q100, přičemž vymezení zastavitelných ploch v záplavovém území je dle politiky územního rozvoje čl. 26 možné jen ve zcela výjimečných a zvlášť odůvodněných případech (což tento není). K otázce neměnnosti rozhodování územního plánování je nutné říci toliko, že územní plánování předpokládá jistou návaznost územně plánovací činnosti, kterou ovšem nelze vykládat tak, že nový územní plán je striktně vázán územním plánem starým. To by de facto znamenalo porušení základních principů územního plánování a jeho časový vývoj a reakce na probíhající změny v území, nově vzniklé limity, právní předpisy, judikaturu, atd. V neposlední řadě je nutné zmínit i fakt, že plocha nebyla doposud využita a nebylo ani požádáno o vydání územního rozhodnutí na stavbu

rodinného domu, tudíž došlo redukci zastavitelné plochy. Realizace různých pěších propojení, stezek a dalších komunikací v ploše je pouze jednou z možností, která přípustná, nikoliv obligatorní. VPO-6 je veřejně prospěšné opatření zřizované ve veřejném zájmu jako ochrana před povodněmi – poldr. Na území se rovněž nachází lokální biocentrum RV 106, což opět poukazuje na významný přírodní potenciál lokality. Biocentrum bylo vymezeno na základě generelu ÚSES okresu Praha západ, což je neopomenutelný podklad pro zpracování územních plánů. Plochy LP a DP, které odpovídají plochám přírodním se dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., používají zpravidla pro vymezení ploch biocenter.

107. Námitka č. j. MUCE 4946/2018 OUP - Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podal dne 22. 1. 2018 námitku [REDAKCE]

[REDAKCE] která se týká následujících bodů.

- 1) Nesouhlas s regulativy v oblasti C2 – požadavek na doplnění regulace o počet bytů, které je možné vybudovat na jednom pozemku. ÚP neřeší dopad na infrastrukturu a dopravu při zahušťování zástavby.
- 2) Nesouhlas s regulativy v oblasti B8. B8 umožňuje výstavbu řadových domů zastavěnost 45/40 u domů, 55/30 u řadových domů a dělení pozemků do 600 m. Takové regulativy jsou vhodné do ulice Čs. armády, ale již nikoli do dalších bloků, kde je mimo jiné velký pozemek fary.
- 3) Nesouhlasím s regulativy a členěním oblasti B7. Navrhuji tuto část oddělit od nové zástavby a upravit regulativy, aby odpovídali stávajícímu stavu.
- 4) Lokální cyklostezka V Luhu. Nesouhlasím s vedením cyklostezky v ulici V Luhu.
- 5) Myslivecká klubovna. Nesouhlasím s novým zařazením myslivecké klubovny do využití „UK“.
- 6) Celé území - nerovnost přístupu, při řešení výstavby v záplavových zónách. V oblasti C3 je plánována výstavba bytů a v oblasti B7 je omezení 5 m na každou stranu koryta, přitom v této lokalitě nikdy k zaplavení nedošlo
- 7) Celé území – nesouhlasím s tabulkou, která predikuje vývoj počtu obyvatel v návaznosti na novou výstavbu.
- 8) Lokalita Vrážka – nesouhlasím s návrhem zástavby v lokalitě Vrážka.
- 9) Celé území řešené návrhem ÚP – nedostatečně vyřešené zadání ÚP, týkající se nedostatku parkovacích ploch.
- 10) Celé území řešené návrhem ÚP – ÚP neřeší koncepci napojení lokality Vrážka na centrální část města.
- 11) Celé území řešené návrhem ÚP – nesouhlasím se zasakováním na vlastním pozemku v lokalitách, kde je jílovité podloží.
- 12) C3 a související – nesouhlasím s bytovou výstavbou v lokalitě C3.
- 13) Celé území řešené návrhem ÚP – nesouhlasím s tím, jak se ÚP vypořádal s OV.
- 14) Celé území řešené návrhem ÚP – nesouhlasím s tím, aby etapy II a III byly realizovatelné dříve, než město dá do pořádku stávající infrastrukturu

Bodu 1 se částečně vyhovuje. Územní plán definuje pro každou plochu s rozdílným způsobem využití určité regulativy pro ni vhodné. Za tvorbu regulativů zodpovídá autorizovaný architekt, který je oprávněn vykonávat vybrané činnosti ve výstavbě. S ohledem na historický vývoj je logické, že zástavba bude v centrální části města více zahuštěna než v okrajových doposud nezastavitelných plochách a s vysokou pravděpodobností bude podléhat častěji transformačním procesům. Územní plán naopak velmi podrobně řeší dopady na dopravní a technickou infrastrukturu. V odůvodnění jsou rozpočítány jednotlivé bilance, jsou využívány další nástroje, které mají regulovat růst města a případné dopady na dopravní a technickou infrastrukturu (mezi tyto nástroje lze zařadit např. etapizaci v kapitole L, nebo podmínky vypracovat podrobnější dokumentaci – regulační plán, územní studii nebo dohodu o parcelaci). Územní plán uvádí k jednotlivým plochám (pokud je to účelné max. počet bytů na jednu stavbu) a to v doplňujících regulativech. V centrálních částech města nebylo shledáno jako účelné definovat max. počet bytů, které je možné vybudovat na jednom pozemku.

Bodu 2 se částečně vyhovuje. Došlo k přeřazení části lokality B8 do plochy B7 s ohledem na charakter lokality (část ulice Čs. armády).

Bodu 3 se částečně vyhovuje. Původní plocha B7 byla nahrazena plochou B10 s upravenými regulativy platícími výhradně pro zastavitelné plochy. Hlavní využití plochy B10 je bydlení v rodinných domech (samostatné rodinné domy – ne řadové, ne bytové). Výška staveb se pohybuje od 8-9 m, což odpovídá 2 nadzemním podlažím. Rodinný dům může obsahovat maximálně dvě bytové jednotky (třetí bytová jednotka, vzniklá pouze stavebními úpravami při zachování celkového objemu stavby, může být povolena po 5 letech od vydání nebo vzniku veřejnoprávního titulu opravňujícího užívání stavby (například kolaudace stavby, souhlasu s užíváním stavby), což je určitá reakce na možné vícegenerační bydlení (s ohledem na aktuální stav trhu s nemovitostmi). Tato podmínka vychází z vyhlášky č. 501/2006 Sb., § 2 písm. a) bod 2: „Rodinný dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.“ V územním plánu je tak použita ještě přísnější regulace, která vybudování 3 bytové jednotky významně reguluje. Výška 2 nadzemní podlaží koresponduje s výškou stávající zástavby např. v ulici Škroupova, kde se nacházejí rodinné domy o výšce 1 nadzemní podlaží + podkroví, či dvě plná nadzemní podlaží. Úpravy regulativů byly zvoleny s cílem zachovat stávající charakter a strukturu zástavby v lokalitě (i s ohledem na podmínky definované ve Změně č. 2 ÚPnSÚ Řevnice, tedy i s ohledem jistou soustavnost a návaznost územního plánování - § 18 odst. 2 stavebního zákona). Regulativy pro lokalitu B7 zůstali takřka beze změny, vyjma změny maximální výšky zástavby – 11 m. Navržená regulace se zastavěností 35 % většině parcel neznemožní realizaci drobných zahradních staveb. Samozřejmě lze připustit, že v některých případech je zastavěnost vyčerpána, avšak jedná se o minimum případů a v globálním měřítku takto navržený koeficient pro plochy B7 ob stojí.

Bod 4 se zamítá. Jde o možnost realizace cyklotrasy (návrh). Podrobněji může být řešeno v rámci územního řízení. S ohledem na § 19 odst. 1 písm. i) stavebního zákona územní plán vytváří podmínky pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu. Důležité je nezaměňovat význam cyklotras a cyklostezky. Dále je nutné zmínit, že jedním z hlavních cílů územního plánu je definice funkční regulace. V této regulaci jsou vymezovány plochy s rozdílným způsobem využití respektive plochy s rozličným způsobem využití (hlavní, přípustné, nepřípustné). V případě, že se jedná o pozemky komunikací nebo veřejných prostranství, je logické, že funkční využití pozemku bude např. dopravní infrastruktura (která otevírá možnosti pro rozšíření komunikace, stavbu chodníku, nebo pruhu pro cyklisty, případně cyklostezku). Bližší určení závisí na konkrétním záměru, takže je poté vhodné spíše připomínkovat příslušné územní rozhodnutí.

Bodu 5 se vyhovuje.

Myslivecká klubovna byla dle požadavků zařazena do funkčního využití S2.

Bodu 6 se vyhovuje.

Zelený pás v okolí bezejmenné strouhy byl z výrokové části (závazná část ÚP) – hlavního výkresu vypuštěn. Vyhodnocení k opakovanému veřejnému projednání: Areál Eurovia byl po veřejném projednání začleněn do plochy VO2 – výroba a obchod za nádražím (viz stávající využití v platné ÚPD). Lokalita Z01 – C. 3 (označená v návrhu pro veřejné projednání) je poměrně komplikovaná a to jak z hlediska přijetí plánované transformace území veřejností, tak v podobě zajištění komplexního řešení celé veřejné infrastruktury lokality, na kterém je zapotřebí ještě podrobněji zapracovat. Z tohoto důvodu bylo od záměru transformace areálu Eurovia na bydlení upuštěno, aby nedocházelo k blokování procesu pořízení územního plánu. Transformaci lokality je možné v budoucnu řešit samostatnou změnou územního plánu, což se v současné době jeví jako vhodnější řešení.

Doplňné vyhodnocení po opakovaném veřejném projednání: Podmínky pro plochu VO2 nově označenou jako OV2 byly na základě proběhnuvšího referenda upraveny tak, aby co nejvíce odpovídaly stávajícímu územnímu plánu. Vzhledem ke stáří současně platné územně plánovací dokumentace, změnám v legislativě (změna zákona a prováděcích právních předpisů) a v neposlední řadě zohlednění i vlastnických práv vlastníka nemovitostí byla plocha OV2 definována s následujícími možnostmi využití:

OV2 ZA NÁDRAŽÍM

Plochy občanského vybavení dle §6 Vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Regulativy způsobu využití

Hlavní využití

Stavby a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport, stravování, služby, vědu a výzkum.

Přípustné využití

Stavby a zařízení pro drobnou nerušící výrobu. Nezbytná související dopravní a technická infrastruktura. Zeleň.

Podmíněně – přípustné využití

Stavby a zařízení pro stravování, ubytování a obchodní prodej nap. za podmínky, že svou kapacitou budou určeny pouze pro lokální využití (apod. aby zde nemohl být umístěn supermarket)

Charakter zástavby:

Plochy určené pro kombinaci nekomerčního a komerčního občanského vybavení s drobnou nerušící výrobou a službami. Zástavba je charakteristická těsnou blízkostí řeky Berounky a železniční stanice s návazností na centrum města.

Nepřípustné využití

Rodinné a bytové domy, stavby pro rodinnou rekreaci, rozsáhlá výrobní, skladová a dopravní zařízení. Dále všechny stavby, jejichž provoz by narušoval životní prostředí nad přípustnou míru stanovenou hygienickými předpisy. Dále jakékoliv jiné využití než hlavní, přípustné nebo podmíněně.

PROSTOROVÉ REGULATIVY

Zastavěnost	Procento zahrad	Regulovaná výška zástavby	Maximální výška zástavby	Minimální velikost pozemku	Doplňující regulativy
50 %	30 %	Není stanovena	14 m. Platí vyjma 20 m širokého pásu měřeného od sousední zástavby rodinných domů. V tomto pasu je maximální výška stanovena na 11 m.	Není stanovena	Nejsou stanoveny

Plocha byla zařazena do ploch občanského vybavení - § 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb., neboť jim svou charakteristikou co nejvíce vyhovují.

Provedené úpravy reagují na otázku položenou v místním referendu: „Souhlasíte s tím, aby zastupitelstvo města Řevnice schválilo územní plán v podobě, která v návrhových plochách území bývalé Eurovie v Řevnicích (podle návrhu územního plánu prezentovaného na veřejném projednání v lednu 2018 se jedná o území C3) neumožní výstavbu jakýchkoli bytových domů a/nebo rodinných domů a jako jediné přípustné využití tohoto území se stanoví pouze: stavby občanské vybavenosti, a to zařízení školství a výchovy, zařízení kultury, zařízení tělovýchovy a sportu, veřejná prostranství, zeleň, drobná nerušící výroba a služby, místní komunikace?“

Na základě výsledků referenda tak došlo k úpravě hlavního, přípustného, podmíněně přípustného a nepřípustného využití co nejvíce v duchu s obsahem vznesené otázky. Sousloví „jako jediné přípustné využití“ je zde chápáno, jako to využití, které je v území možné realizovat. Nelze tedy na

něj nahlížet tak, jak je tento pojem obvykle v územních plánech používán, neboť v absurdním případě, by pak bylo přípustné využití přesně definováno a jako hlavní a podmíněně přípustné využití by bylo možné navrhnout významně odlišně.

Závaznost místního referenda nelze pro zastupitelstvo chápat absolutně. Závaznost výsledku místního referenda pro zastupitelstvo či jiné orgány obce znamená, že jeho výsledek musí zajistit či prosazovat způsobem souladným s právními předpisy. Příkladem může být samotné znění § 54 odst. 2 stavebního zákona: „Zastupitelstvo obce vydá územní plán po ověření, že není v rozporu s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem, s územně plánovací dokumentací vydanou krajem nebo výsledkem řešení rozporů a se stanovisky dotčených orgánů nebo stanoviskem krajského úřadu.“ V obdobném duchu by pak nemělo dojít k neúměrnému zásahu do vlastnických práv vlastníka zmíněného areálu. Cílem tedy bylo vhodně zkombinovat požadavky referenda týkající se regulace s ohledem na ochranu vlastnických práv a kontinuitu a návaznost územního plánování. Výše uvedenou problematiku zmínil ve svém rozsudku i Krajský soud v Praze: „Soud se proto přiklonil ke třetímu výkladu otázky č. 1 Občanského referenda, která dle jeho názoru nejlépe odpovídá okolnostem věci. Otázku č. 1 Občanského referenda je třeba chápat tím způsobem, že v zásadě sice brání zastupitelstvu, aby schválilo územní plán, v němž by lokalita bývalé betonárny byla řešena odlišným způsobem, než který požaduje Občanské referendum, nicméně v případě, kdy by řešení požadované Občanským referendem nebylo realizovatelné (např. by se dodatečně ukázalo, že takové řešení by bylo v rozporu se zákonem), mohlo by zastupitelstvo nový územní plán přesto schválit, samozřejmě s náležitým odůvodněním svého postupu. Pakliže by totiž zastupitelstvo schválilo odlišné řešení dané lokality bez odůvodnění, proč řešení schválené v referendu nelze přijmout, mohla by tato skutečnost být za určitých okolností důvodem pro zrušení příslušné části územního plánu soudem.“

Touto cestou tak město, pořizovatel i zpracovatel činní veškeré kroky k tomu, aby návrh územního plánu v co největší míře respektoval výsledky referenda za předpokladu zajištění souladu s právními předpisy.

Na základě výše uvedených úprav je výstavba bytových domů v lokalitě uvedena jako nepřípustná. **Bodu 7 se vyhovuje.** Na základě proběhlých úprav došlo v textové části odůvodnění k přepočítání bilancí a tabulek.

Bod 8 se zamítá. Zamítá se, je uvedeno z důvodu, že zastavitelnost zmíněného území bude zachována, avšak bodu se i částečně vyhovuje, neboť územní plán koncepčně řeší řadu bodů, které budou usměrňovat budoucí využití lokality. Územní plánování vytváří předpoklady pro výstavbu, směřuje k trvale udržitelnému rozvoji území dle § 18 odst. 1 stavebního zákona, k čemuž využívá rozličné nástroje. Obavy popsané v námitce jsou jistě pochopitelné, avšak není možné o možném rozvoji sídla uvažovat pouze negativně. Při důkladnějším prostudování územního plánu lze dospět k závěru, že růst města má být koordinovaný a rozdělený do několika etap (kapitola L) s cílem nejprve dostatečně posílit např. technickou infrastrukturu před započítáním výstavby např. v lokalitě Vrážka, Pod Vrážkou, atd. a až poté zahájit možnou výstavbu. Pro lokalitu bude rovněž nutné pořídit regulační plán RP1, který bude řešit dopravní a technickou infrastrukturu v lokalitě, zelené pásy, odpovídající občanskou vybavenost. Územní plán vyjadřuje základní koncepci rozvoje a neumisťuje jednotlivé stavby a záměry – to náleží až územnímu rozhodnutí, tedy nástroji realizačním. Nad zástavbou budou umístěny minimálně 30 metrů široké zelené pásy (plocha KZ2) tak, aby zastavily vodu stékající z polí. Zelené pásy budou realizovány před třetí etapou. Ze stavebních parcel nesmí žádná povrchová voda směřovat na veřejné plochy nebo do dešťové kanalizace (každá stavební parcela musí mít dostatečný retenční prostor). Více viz příloha – zadání RP.

Bod 9 se zamítá. Otázku zadání a jeho obsahu bohužel nelze ve fázi veřejného projednání připomínkovat. U nádraží a u záměčku jsou dvě stávající parkoviště. Dvě nová parkoviště jsou navržena u hřbitova (80 míst) a za nádražím (100 míst). Je vhodné upozornit, že v případě nové výstavby má mít každá stavba vyřešeny požadavky na dopravu v klidu v rámci územního řízení. Pokud je někde přebytek automobilů, či někde parkovací místa chybí, není v moci územního plánu

tento problém řešit. Dále upozorňujeme, že územní plán vytváří obecné podmínky umožňující výstavbu parkovišť v různých plochách s rozdílným způsobem využití (obecně C a B).

Bod 10 se zamítá. Územní plán toliko vytváří podmínky pro výstavbu nových komunikací, umožňuje rekonstrukci stávajících, a to vše díky regulativům ploch s rozdílným způsobem využití. Pro nové zastavitelné plochy RP1 (výkres základního členění území) definuje nutnost vypracovat regulační plán, který má za úkol vyřešit koncepci dopravní infrastruktury v lokalitě. Je logické, že ruku v ruce s rozvojem nových lokalit je nutné modernizovat stávající dopravní a technickou infrastrukturu v ulicích a lokalitách navazující na novou zástavbu.

Bodu 11 se vyhovuje. Územní plán definoval obecnou koncepci technické infrastruktury, kde v kapitole D.2.2 Kanalizace je v podrobnosti náležející územnímu plánu popsáno nakládání s dešťovými vodami. Při zjištění komplikací se vsakováním na vlastních pozemcích je možné přívalové srážky akumulovat v dešťových zdržích a následně vypouštět do dešťové kanalizace. Základní koncepce územního plánu dále předpokládá svedení dešťových vod do Nezabudického potoka prostřednictvím VPS-T4, do nově vybudovaných kanalizačních řadů v souvislosti s novou výstavbou (na Vrážce) a také s možným svedením do kanalizačních řadů v ulici Třebáňská (Janáčkova, Fibichova, Dvořákova, Smetanova). Napojení na stávající bezejmennou strouhu není dovoleno. Pro některé nové zastavitelné plochy bude pořízen regulační plán, který bude řešit zejména vymezení tras technické infrastruktury bude dále požadováno zohlednit podmínky týkající se vyřešení likvidace a odvod dešťových vod, tak aby nebyla ohrožena stávající zástavba a stavby v blízkosti bezejmenné strouhy začínající na pozemcích parc. č. 3681/8 a 3681/4 v k. ú. Řevnice. Dále bude nutné - vyřešit odvodnění s využitím zeleně, retence, vsakovacích objektů, napojení odvodnění ploch uličních prostranství v lokalitě na přepad do odvodňovacího kanálu se zaústěním do dešťové kanalizace v Třebáňské ulici. Velký důraz bude kladen na návrh zelených pásů pro zadržování povrchových vod. Nad zástavbou budou umístěny minimálně 30 metrů široké zelené pásy (plocha KZ2) tak, aby zastavily vodu stékající z polí. Zelené pásy budou realizovány před třetí etapou. Ze stavebních parcel nesmí žádná povrchová voda směřovat na veřejné plochy nebo do dešťové kanalizace (každá stavební parcela musí mít dostatečný retenční prostor). Více viz příloha – zadání RP.

Bodu 12 se vyhovuje.

Vyhodnocení k opakovanému veřejnému projednání: Funkční využití lokality bylo po veřejném projednání začleněno do plochy VO2 – výroba a obchod za nádražím (viz stávající využití v platné ÚPD). Lokalita Z01 – C. 3 (označená v návrhu pro veřejné projednání) je poměrně komplikovaná a to jak z hlediska přijetí plánované transformace území veřejností, tak v podobě zajištění komplexního řešení celé veřejné infrastruktury lokality, na kterém je zapotřebí ještě podrobněji zapracovat. Z tohoto důvodu bylo od záměru transformace areálu Eurovia na bydlení upuštěno, aby nedocházelo k blokování procesu pořízení územního plánu. Transformaci lokality je možné v budoucnu řešit samostatnou změnou územního plánu, což se v současné době jeví jako vhodnější řešení.

Doplňené vyhodnocení po opakovaném veřejném projednání: Podmínky pro plochu VO2 nově označenou jako OV2 byly na základě proběhnuvšího referenda upraveny tak, aby co nejvíce odpovídaly stávajícímu územnímu plánu. Vzhledem ke stáří současně platné územně plánovací dokumentace, změnám v legislativě (změna zákona a prováděcích právních předpisů) a v neposlední řadě zohlednění i vlastnických práv vlastníka nemovitostí byla plocha OV2 definována s následujícími možnostmi využití:

OV2 ZA NÁDRAŽÍM

Plochy občanského vybavení dle §6 Vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Regulativy způsobu využití

Hlavní využití

Stavby a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport, stravování, služby, vědu a výzkum.

Přípustné využití

Stavby a zařízení pro drobnou nerušící výrobu. Nezbytná související dopravní a technická infrastruktura. Zeleň.

Podmíněně – přípustné využití

Stavby a zařízení pro stravování, ubytování a obchodní prodej nap. za podmínky, že svou kapacitou budou určeny pouze pro lokální využití (apod. aby zde nemohl být umístěn supermarket)

Charakter zástavby:

Plochy určené pro kombinaci nekomerčního a komerčního občanského vybavení s drobnou nerušící výrobou a službami. Zástavba je charakteristická těsnou blízkostí řeky Berounky a železniční stanice s návazností na centrum města.

Nepřípustné využití

Rodinné a bytové domy, stavby pro rodinnou rekreaci, rozsáhlá výrobní, skladová a dopravní zařízení. Dále všechny stavby, jejichž provoz by narušoval životní prostředí nad přípustnou míru stanovenou hygienickými předpisy. Dále jakékoliv jiné využití než hlavní, přípustné nebo podmíněné.

PROSTOROVÉ REGULATIVY

Zastavěno st	Procento zahrad	Regulovaná výška zástavby	Maximální výška zástavby	Minimální velikost pozemku	Doplňující regulativy
50 %	30 %	Není stanovena	14 m. Platí vyjma 20 m širokého pásu měřeného od sousední zástavby rodinných domů. V tomto pasu je maximální výška stanovena na 11 m.	Není stanovena	Nejsou stanoveny

Plocha byla zařazena do ploch občanského vybavení - § 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb., neboť jí svou charakteristikou co nejvíce vyhovují.

Provedené úpravy reagují na otázku položenou v místním referendu: „Souhlasíte s tím, aby zastupitelstvo města Řevnice schválilo územní plán v podobě, která v návrhových plochách území bývalé Eurovie v Řevnicích (podle návrhu územního plánu prezentovaného na veřejném projednání v lednu 2018 se jedná o území C3) neumožní výstavbu jakýchkoli bytových domů a/nebo rodinných domů a jako jediné přípustné využití tohoto území se stanoví pouze: stavby občanské vybavenosti, a to zařízení školství a výchovy, zařízení kultury, zařízení tělovýchovy a sportu, veřejná prostranství, zeleň, drobná nerušící výroba a služby, místní komunikace?“

Na základě výsledků referenda tak došlo k úpravě hlavního, přípustného, podmíněně přípustného a nepřípustného využití co nejvíce v duchu s obsahem vznesené otázky. Sousloví „jako jediné přípustné využití“ je zde chápáno, jako to využití, které je v území možné realizovat. Nelze tedy na něj nahlížet tak, jak je tento pojem obvykle v územních plánech používán, neboť v absurdním případě, by pak bylo přípustné využití přesně definováno a jako hlavní a podmíněně přípustné využití by bylo možné navrhnout významně odlišně.

Závaznost místního referenda nelze pro zastupitelstvo chápat absolutně. Závaznost výsledku místního referenda pro zastupitelstvo či jiné orgány obce znamená, že jeho výsledek musí zajistit či prosazovat způsobem souladným s právními předpisy. Příkladem může být samotné znění § 54 odst. 2 stavebního zákona: „Zastupitelstvo obce vydá územní plán po ověření, že není v rozporu s Územní plán Řevnice – Odůvodnění – Rozhodnutí o námitkách

Bod 1 – a) Nesouhlasím s koncepcí a hodnotami závazných regulativů v textové části ÚP, konkrétně nesouhlasím s formulací regulované výšky, navrhuji určit max. výšku stavby, nebo snížit regulovanou výšku. b) U lokalit C1-C4 jsou nepřiměřeně malé min. výměry pozemků, nesouhlas s 80 % zastavitelností C1; u C4 chybí min. výměra pozemku. c) U lokality VO chybí min. výměra, zastavěnost, ani nejsou jiné regulativy (max. 1 byt je uveden v textu místo v přehledu tabulky jako u jiných lokalit). d) U lokalit CH1, CH2 a UK chybí min. výměra pozemků.

Bod 2 – Nesouhlasím s rozšiřováním nové výstavby objektů pro bydlení v zátopovém území, zejména v rozsahu C3.

Bod 3 – Lokality OV, C1, C3, B7, C2, B4, B5, B1. V návrhu ÚP jsou věcné chyby – výčet jednotlivých chyb z prostorových důvodů viz odůvodnění + není správně zpracováno vypořádání připomínek. Tyto nesrovnalosti mohou mít za následek neplatnost ÚP či jeho napadení žalobou.

Ostatní body jsou vyhodnoceny obecně v odůvodnění námítky.

Námítce se v bodu 1 písm. a) částečně vyhovuje.

Územní plán jasně definuje koncepci týkající se výšky zástavby. Výška zástavby je regulována vždy, a to pomocí dvou hlavních regulativů (regulována výška zástavby a maximální výška zástavby – vysvětlené v úvodu kapitoly F výrokové části). Jednotlivé výšky tak lze snadno kombinací těchto dvou regulativů dopočítat. Je pochopitelné, že jediný údaj týkající se uvedení pouze maximální výšky zástavby je pro veřejnost jednodušeji čitelný, avšak za zpracování územního plánu je odpovědný autorizovaný architekt, který v tomto bodu zvolil méně tradiční řešení, které však nelze považovat za nezákonné. Hodnoty výšky zástavby (jak regulované, tak maximální) byly upraveny, např. u plochy B2 a B7 je maximální výška zástavby 11 m (2 nadzemní podlaží).

Námítce se v bodu 1 písm. b) částečně vyhovuje.

Výměry pozemků u lokalit označeným kódem C vycházejí ze stávajícího charakteru a struktury zástavby, respektive aktuální výměry pozemků, jež se v těchto lokalitách nacházejí. Cílem této regulace je umožnění dochování stávající parcelace a případnou novou parcelaci ji nenarušit či nezne hodnotit. Je nutné vzít v úvahu i fakt, že ne vždy dochází k oddělení pozemku pro stavbu rodinného domu. Zastavitelnost v ploše C1 byla znovu prověřena a došlo ke snížení její hodnoty na 70 %. U plochy C2 je zastavěnost nastavena na 60 %. U lokality B8 je zastavěnost nastavena na 45 % a u řadových domů, kde se předpokládá, že zástavba se bude nacházet na menších parcelách je nastavena na 55 % z důvodu jiného charakteru zástavby. U ploch VO nebylo zpracovatelem vyhodnoceno jako účelné stanovovat max. zastavěnost. Podíl zahrady byla u plochy B8 navýšena na 50 % a u řadových domů a dvojdomů na 40 %, což lze odůvodnit obdobně jako u zastavěnosti u řadových domů.

Námítka se v bodu 1 písm. c) zamítá.

Plochy pro výrobu a obchod jsou specifické svým charakterem a strukturou zástavby. Zpravidla se jedná o haly a areály určené pro výrobu a obchod, které dosahují větších měřítek staveb a vyšší nároky na zpevněné plochy, přičemž některé záměry mohou mít vyšší požadavky na zastavěnost (haly, administrativa), zatímco jiné mohou využívat více zpevněných ploch. Jako výchozí regulativ je určeno procento zahrady, které je nastaveno na minimální požadovaný podíl 20 % u ploch VO. Samotná zastavěnost není u ploch VO definována. Výměru pozemků není nutné v ploše VO s ohledem na charakter lokalit definovat, neboť se jedná o stabilizované areály. Je nutné podotknout, že minimální výměra se týká zejména nově vymezovaných parcel (zpravidla v zastavitelných plochách, které ovšem územní plán pro plochy VO nenavrhuje). Plocha VO2 byla po opakovaném veřejném projednání změněna na plochu OV2 (plocha občanského vybavení s jiným druhem regulace).

Námítce se v bodu 1 písm. d) se vyhovuje.

V návrhu pro veřejné projednání došlo k opomenutí vymezení údajů týkající se ploch UK. Pro lokality CH1 je stanovena max. zastavěnost na hodnotu 10 %, ne však výše než 60 m². Pro plochy CH2 je stanovena podmínka, že stávající zastavěnost nesmí být navyšována.

Námítce se v bodu 2 vyhovuje.

Vyhodnocení k opakovanému veřejnému projednání: Námítce se v bodu 2 (týkající se lokality Nové Centrum) vyhovuje. Funkční využití lokality bylo po veřejném projednání začleněno do plochy VO2

– výroba a obchod za nádražím (viz stávající využití v platné ÚPD). Lokalita P01 – C. 3 (označená v návrhu pro veřejné projednání) je poměrně komplikovaná a to jak z hlediska přijetí plánované transformace území veřejností, tak v podobě zajištění komplexního řešení celé veřejné infrastruktury lokality, na kterém je zapotřebí ještě podrobněji zpracovat. Z tohoto důvodu bylo od záměru transformace areálu Eurovia na bydlení upuštěno, aby nedocházelo k blokování procesu pořízení územního plánu. Transformaci lokality je možné v budoucnu řešit samostatnou změnou územního plánu, což se v současné době jeví jako vhodnější řešení.

Doplněné vyhodnocení po opakovaném veřejném projednání: Podmínky pro plochu VO2 nově označenou jako OV2 byly na základě proběhnuvšího referenda upraveny tak, aby co nejvíce odpovídaly stávajícímu územnímu plánu. Vzhledem ke stáří současně platné územně plánovací dokumentace, změnám v legislativě (změna zákona a prováděcích právních předpisů) a v neposlední řadě zohlednění i vlastnických práv vlastníka nemovitostí byla plocha OV2 definována s následujícími možnostmi využití:

OV2 ZA NÁDRAŽÍM

Plochy občanského vybavení dle §6 Vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Regulativy způsobu využití

Hlavní využití

Stavby a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport, stravování, služby, vědu a výzkum.

Přípustné využití

Stavby a zařízení pro drobnou nerušící výrobu. Nezbytná související dopravní a technická infrastruktura. Zeleň.

Podmíněně – přípustné využití

Stavby a zařízení pro stravování, ubytování a obchodní prodej nap. za podmínky, že svou kapacitou budou určeny pouze pro lokální využití (apod. aby zde nemohl být umístěn supermarket)

Charakter zástavby:

Plochy určené pro kombinaci nekomerčního a komerčního občanského vybavení s drobnou nerušící výrobou a službami. Zástavba je charakteristická těsnou blízkostí řeky Berounky a železniční stanice s návazností na centrum města.

Nepřípustné využití

Rodinné a bytové domy, stavby pro rodinnou rekreaci, rozsáhlá výrobní, skladová a dopravní zařízení. Dále všechny stavby, jejichž provoz by narušoval životní prostředí nad přípustnou míru stanovenou hygienickými předpisy. Dále jakékoliv jiné využití než hlavní, přípustné nebo podmíněné.

PROSTOROVÉ REGULATIVY

Zastavěnost	Procento zahrad	Regulovaná výška zástavby	Maximální výška zástavby	Minimální velikost pozemku	Doplňující regulativy

50 %	30 %	Není stanovena	14 m. Platí vyjma 20 m širokého pásu měřeného od sousední zástavby rodinných domů. V tomto pasu je maximální výška stanovena na 11 m.	Není stanovena	Nejsou stanoveny

Plocha byla zařazena do ploch občanského vybavení - § 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb., neboť jim svou charakteristikou co nejvíce vyhovují.

Provedené úpravy reagují na otázku položenou v místním referendu: „*Souhlasíte s tím, aby zastupitelstvo města Řevnice schválilo územní plán v podobě, která v návrhových plochách území bývalé Eurovie v Řevnicích (podle návrhu územního plánu prezentovaného na veřejném projednání v lednu 2018 se jedná o území C3) neumožní výstavbu jakýchkoli bytových domů a/nebo rodinných domů a jako jediné přípustné využití tohoto území se stanoví pouze: stavby občanské vybavenosti, a to zařízení školství a výchovy, zařízení kultury, zařízení tělovýchovy a sportu, veřejná prostranství, zeleň, drobná nerušící výroba a služby, místní komunikace?*“

Na základě výsledků referenda tak došlo k úpravě hlavního, přípustného, podmíněně přípustného a nepřípustného využití co nejvíce v duchu s obsahem vznesené otázky. Sousloví „jako jediné přípustné využití“ je zde chápáno, jako to využití, které je v území možné realizovat. Nelze tedy na něj nahlížet tak, jak je tento pojem obvykle v územních plánech používán, neboť v absurdním případě, by pak bylo přípustné využití přesně definováno a jako hlavní a podmíněně přípustné využití by bylo možné navrhnout významně odlišně.

Závaznost místního referenda nelze pro zastupitelstvo chápat absolutně. Závaznost výsledku místního referenda pro zastupitelstvo či jiné orgány obce znamená, že jeho výsledek musí zajistit či prosazovat způsobem souladným s právními předpisy. Příkladem může být samotné znění § 54 dost. 2 stavebního zákona: „*Zastupitelstvo obce vydá územní plán po ověření, že není v rozporu s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem, s územně plánovací dokumentací vydanou krajem nebo výsledkem řešení rozporů a se stanovisky dotčených orgánů nebo stanoviskem krajského úřadu.*“ V obdobném duchu by pak nemělo dojít k neúměrnému zásahu do vlastnických práv vlastníka zmíněného areálu. Cílem tedy bylo vhodně zkombinovat požadavky referenda týkající se regulace s ohledem na ochranu vlastnických práv a kontinuitu a návaznost územního plánování. Výše uvedenou problematiku zmínil ve svém rozsudku i Krajský soud v Praze: „*Soud se proto přiklonil ke třetímu výkladu otázky č. 1 Občanského referenda, která dle jeho názoru nejlépe odpovídá okolnostem věci. Otázku č. 1 Občanského referenda je třeba chápat tím způsobem, že v zásadě sice brání zastupitelstvu, aby schválilo územní plán, v němž by lokalita bývalé betonárny byla řešena odlišným způsobem, než který požaduje Občanské referendum, nicméně v případě, kdy by řešení požadované Občanským referendem nebylo realizovatelné (např. by se dodatečně ukázalo, že takové řešení by bylo v rozporu se zákonem), mohlo by zastupitelstvo nový územní plán přesto schválit, samozřejmě s náležitým odůvodněním svého postupu. Pakliže by totiž zastupitelstvo schválilo odlišné řešení dané lokality bez odůvodnění, proč řešení schválené v referendu nelze přijmout, mohla by tato skutečnost být za určitých okolností důvodem pro zrušení příslušné části územního plánu soudem.*“

Touto cestou tak město, pořizovatel i zpracovatel činí veškeré kroky k tomu, aby návrh územního plánu v co největší míře respektoval výsledky referenda za předpokladu zajištění souladu s právními předpisy.

Na základě výše uvedených úprav je výstavba bytových domů v lokalitě uvedena jako nepřípustná.

Námítka se v bodu 3 vyhodnocuje následovně:

Bodu a) se vyhovuje. Došlo k chybě při vymezení plochy. Pozemky byly zařazeny do plochy C2.

Bodu b) se částečně vyhovuje. Části ulic Berounská a V Potočině byly zahrnuty do plochy C2 respektive B9, jejich charakter a struktura zástavby více odpovídá zmíněným lokalitám. Regulativy jsou zvoleny autorizovaným architektem vykonávající vybrané činnosti ve výstavbě. V tomto případě je tak zpracovateli ponechána důvěra v navrhované řešení, které není shledáno jako protizákonné.

Bodu c) vzata na vědomí, námitce se vyhovuje. Momentálně je ve výkresové části (výkres základního členění území) uvedeno, pro které plochy je nutné vypracovat regulační plán RP1, územní studii US1, US2 a US3 a dohodu o parcelaci DP1. K těmto plochám se v textové části vztahuje příslušná kapitola K.

Bodu d) se částečně vyhovuje. Toto nedopatření vzniklo s ohledem na novelu stavebního zákona účinnou od 1. 1. 2018, která novelizovala obsah územního plánu ve zmíněné části (příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.). Podmínka pro zpracování projektové dokumentace autorizovaným architektem pro vybrané druhy staveb již nemá ve stavebním zákoně oporu. V ÚP zůstala částečně podmínka zajišťující ochranu architektonicky a urbanisticky cenných staveb a prostorů v souladu s § 18 odst. 4 stavebního zákona – ochrana hodnot v území.

Bod e) se zamítá. Ochrana území je zajištěna souborem řady opatření, přičemž nelze spoléhat pouze na územní plán a jeho tvrzení a doslovný výklad jednotlivých regulativů. Je nutné zohlednit také činnost úřadu územního plánování, stavebního úřadu a určitého správního uvážení při stavebních činnostech v území a také obecný soulad s cíli a úkoly územního plánování. Odstranění staveb je problematika, která není územním plánem řešena a nenáleží jeho obsahu a podrobnosti. Dělení pozemků musí být samozřejmě prováděno nejen v souladu s územním plánem, ale také v souladu s cíli a úkoly územního plánování a dalšími ustanoveními stavebního zákona, takže pokud by mělo novou parcelací dojít k ohrožení hodnot území, nemusí navrhované dělení stavební úřad povolit. Zde záleží také na správném a úplném uvážení konkrétního správního orgánu. Vymezení uvedených staveb (např. vila č.p. 86) je v rukách zpracovatele územního plánu, který o takovémto vymezení rozhodne.

Bod f) se zamítá. Pro parcelaci platí výše uvedené, viz bod e). Regulovaná výška zástavby dosahuje 10 m a max. 3 nadzemních podlaží. S tím, že s ohledem na stavební zákon musí být stavba v souladu s charakterem území, opět viz výše uvedené bodu e).

Bodu g) se vyhovuje. Ulice Arch. Weisse byla zohledněna (respektive možnost jí upravit do požadovaných parametrů, což bylo ovšem možné i dle předchozího vymezení, neboť v plochách B7 je přípustná dopravní infrastruktura). Územní plán s touto komunikací pracuje v rámci budoucího návrhu, avšak nemůže deklarovat její reálnou existenci a zařazení dle zákona o pozemních komunikacích.

Bodu h) se vyhovuje. Územní plán definuje závaznou koncepci technické infrastruktury v oblasti s nakládáním s dešťovými vodami. Územní plán navrhuje předpoklady pro realizaci těchto opatření, avšak samotnou výstavbu staveb a řešení problému již nezajistí. V obecné rovině většina vodních ploch v krajině přispívá k udržení vody v krajině bez ohledu, zda jde o záměr realizovaný jako podnikatelský či jako součást protipovodňových opatření.

Bodu i) se v první části nevyhovuje, v druhé části vyhovuje.

V plochách B4 a B5 je dle přípustného využití možné budovat stavby pro rodinnou rekreaci a to s ohledem na charakter zástavby v lokalitě, která je charakterizována jako lokalita historicky využívaná k zemědělským účelům. V současnosti jsou zde rodinné domy a stavby pro rodinnou rekreaci, které jsou postupně transformovány na bydlení. Druhé části námítky se vyhovuje. Došlo k upřesnění funkční regulace a výstavba nových staveb pro rodinnou rekreaci bylo z nepřipustného využití vypuštěno.

Bodu j) se vyhovuje. Kanalizace je vedena jako stávající.

Bod k) se částečně vyhovuje. Podrobnost nenáležící územnímu plánu byla z návrhu územního plánu vypuštěna.

Bodu l) se vyhovuje. Pozemek parc. č. 220 v k. ú. Řevnice byl přeřazen do ploch zeleně - ZM.

110. Námitka č. j. MUCE 5708/2018OUP – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podala dne 23. 1. 2018 námitku [REDAKCE]

[REDAKCE] která se týká pozemků parc. č. 1226 v k.ú. Řevnice. V námitce nesouhlasí s přípustným využitím ploch kategorie B a to konkrétně OV, které nemá stanoveny žádné konkrétní prostorové, nebo kapacitní limity, musí pouze „zohlednit charakter lokality“. Tento vztah může vést k umístění prostorově, kapacitně a provozně nevhodné stavby do lokality určené primárně pro bydlení.

Námitce se částečně vyhovuje.

Plochy bydlení umožňují integraci určitých druhů občanského vybavení. Tato integrace vyplývá z vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, § 4. Na úvod je vhodné připomenout, o jaké druhy občanské vybavenosti se jedná. Dle § 2 odst. 1 písm. k bod. 3. stavebního zákona se jedná o stavby, zařízení a pozemky sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva. Jde tedy o stavby, u kterých je zřejmá využitelnost pro veřejnost. Územní plán definuje základní regulaci staveb občanského vybavení. Dle územního plánu je nutné v rámci např. územního řízení zohlednit charakter lokality (v nejširším slova smyslu tedy funkční a prostorové uspořádání lokality, konkrétněji pak charakter a strukturu zástavby v lokalitě, dopravní obslužnost, její kapacitu, apod.), prokázat zřejmou využitelnost záměru pro veřejnost a zároveň nesmí dojít k poškození obrazu města. Obecná definice je zvolena i z důvodu, že občanskou vybavenost je možné realizovat v různých plochách B – bydlení, které se liší svou charakteristikou, která je pro budoucí občanskou vybavenost rozhodující. Dalším aspektem, ke kterému je během navazujících řízení přihlíženo, je dodržování cílů a úkolů územního plánování, se kterými musí být záměr v souladu, nemluvě o dalších požadavcích dotčených orgánů. Stěžejním předpokladem důležitým pro realizaci záměru občanského vybavení, který není již stavební povahy a přímo nesouvisí s územním plánem, je volný pozemek o dostatečné kapacitě. Při pohledu na zastavěné území lze zjistit, že takových pozemků se v zastavěném území příliš nenachází. Pokud bychom uvažovali o občanském vybavení komerčního charakteru, tak dle podmíněně přípustného využití dochází k výraznému limitování nerušících provozoven služeb do 150 m², v ploše B3 např. 300 m², v ulici Pražská, Alšova a U Viaduktu do 500 m² (pro různé plochy B platí různé podmínky).

111. Námitka č. j. MUCE 5726/2018OUP – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podal dne 23. 1. 2018 námitku [REDAKCE]

[REDAKCE] která se týká pozemků parc. č. 1293 a 1294 v k. ú. Řevnice a obecně následujících bodů.

Bod 1 – Nesouhlasím se zařazením této parcely do oblasti C2, navrhuji zařadit ji do B9

Bod 2 – VO – u této lokality chybí minimální výměra pozemku, zastavěnost ani nejsou jiné regulativy. Navrhuji zadat 50 % zastavěnost, minimální výměra pozemku necht' je 900 m², vhodné by bylo doplnit podmínku max. 1 bytu v objektu a výšku budovy snížit na 10 m s dodatkem 1 nadzemního podlaží.

Bod 3 – Lokalita C2, konkrétně okolí Zámečku. Nesouhlasím se zařazením oblasti okolo Zámečku vymezené ulicemi Komenského, Mníšecká, budova Beningu, budova České pošty, dále ulicí s parkovištěm pod obchodním domem do kategorie C2. Navrhuji ponechat toto území vyjma stávajících budov jako zelené prostranství spadající do kategorie P.

Bod 4 – Celé území řešené návrhem ÚP. Nesouhlasím s terminologií a hodnotami závazných regulativů v textové části ÚP konkrétně. Nesouhlasím s formulací regulované výšky, navrhuji určit maximální výšku stavby a snížit regulovanou výšku budov, b) u lokalit C1-C4 jsou příliš malé minimální velikosti pozemků, nesouhlasím s 80 % zastavitelností C1, c) nedostatečný regulační plán RP1 a RP2 ÚP týkající se povinnosti investora zajištění služeb občanům (vystavění mateřských, základních škol, domovů pro seniory, ostatních služeb a infrastruktury).

Bod 5 – Lokalita C3 – nesouhlasím s rozšiřování nové výstavby objektů pro bydlení v zátopovém území, zejména v rozsahu C3

Námitce se v bodu 1 vyhovuje.

Námitce s částečně vyhovuje. Pozemek parc. č. 1262 a 1263 v k. ú. Řevnice (čp. 331) byl zařazen do plochy B9 s ohledem na zachování homogenity lokality a zamezení jejího případného roztříštění.

Námitka se v bodu 2 zamítá.

Pro plochy výroby a skladování VO nejsou definovány některé regulativy z důvodu, že jde o areály nacházející se ve stabilizovaných plochách a areálech, proto se nepředpokládá jejich výrazná úprava parcelace jako je tomu u zastavitelných ploch pro bydlení (dříve nezastavěné území např. velké půdní bloky). Dále je nutné zmínit, že v ploše výroba a obchod je možné umisťovat rozličné záměry a nelze předem předvídat, zda se bude jednat o výrobní halu či drobnou řemeslnou činnost. Základní regulace vychází z definované výšky (regulovaná výška budovy – 15 m) a procentem zahrady 20 %. Zastavěnost není stanovena. Bydlení je v ploše VO či VS omezeno a to na 2 byty na 30 % podlažní plochy stavby nebo ubytování max. 40 lůžek, respektive v jedné stavbě 1 byt na 20 % podlažní plochy u ploch VO.

Námitka se v bodu 3 zamítá.

Osobou zmocněnou stavebním zákonem vykonávat vybrané činnosti ve výstavbě byl vytvořen návrh územního plánu. V souladu s § 19 odst. 1 stavebního zákona byly při zpracování územního plánu uplatněny poznatky z oboru architektury a urbanismu a v souladu s charakterem stávajícího území byly navrženy jednotlivé plochy v zastavěném a zastavitelném území. Zmíněné lokality a ulice se nacházejí v zastavěném území, poměrně intenzivně využitém – pozemky rozděleny mezi soukromé vlastníky, v drtivé většině zastavěny. Nejedná se tedy o zastavitelnou plochu, která by jakýmkoliv způsobem představovala riziko, jak z hlediska možného umisťování nových záměrů, tak z hlediska problematicky zvládnuté parcelace (parcelace je v zastavěném území ustálená a nelze u ní předpokládat výrazné nové oddělování pozemků, viz regulativ platící jen pro nově oddělené pozemky). Stávající zeleň je chráněna s ohledem na nastavené regulativy, a to konkrétně koeficient zahrady 0,4 (40%). Některé jsou vymezeny jako plochy „P“, avšak ne ve všech případech je vhodné soukromé pozemky (často splňující definici zastavěného stavebního pozemku) dle § 18 odst. 2 stavebního zákona zahrnovat do ploch veřejných prostranství. Centrální část lokality v okolí ZUŠ je zahrnuta do funkčního využití plochy P – parky s minimální možností zastavění.

Námitka v bodu 4 se v části týkající se prostorové regulace zamítá, v části týkající se definování podmínek pro budoucí povinnosti investorů se jí částečně vyhovuje

Zpracovatel územního plánu zvolil jinou formu regulace výšky zástavby a maximální výšky zástavby (než navrhuje namítající). Regulace je podrobně vysvětlena v textové části terminologií včetně náskresů. Takto zvolená forma vyjadřující regulaci výšky zástavby není považována za rozporuplnou se stavebním zákonem a jeho prováděcími právními předpisy. Důležité v tomto bodě je, aby územní plán byl srozumitelný a dostatečně popsán, což je v tomto případě zpracovatelem zajištěno. Minimální velikosti pozemků u lokality C1-C2 vychází ze stávajícího charakteru zástavby a zároveň se týká jen nově oddělovaných pozemků. Území, které již intenzivně využito, takřka není možné využívat ještě intenzivněji. Z důvodu zajištění harmonického rozvoje území a kvalitního bydlení na území města s odpovídající veřejnou infrastrukturou byly zvoleny nástroje, kterými může územní plán vytvořit podmínky a významně ovlivnit budoucí rozvoj území. Jedná se zejména o nástroje etapizace či zpracování územních studií či regulačního plánu (RP1). V rámci etapizace či v regulačním plánu bude vždy nutné předem zajistit dostatečné kapacity technické infrastruktury, či vybudování nové dopravní infrastruktury.

Námitce se v bodě 5 vyhovuje.

Vyhodnocení k opakovanému veřejnému projednání: Námitce se (týkající se lokality Nové Centrum) vyhovuje. Funkční využití lokality bylo po veřejném projednání začleněno do plochy VO2 – výroba a obchod za nádražím (viz stávající využití v platné ÚPD). Lokalita Z01 – C3 (označená v návrhu pro veřejné projednání) je poměrně komplikovaná a to jak z hlediska přijetí plánované transformace území veřejností, tak v podobě zajištění komplexního řešení celé veřejné infrastruktury lokality, na kterém je zapotřebí ještě podrobněji zpracovat. Z tohoto důvodu bylo od záměru transformace areálu Eurovia na bydlení upuštěno, aby nedocházelo k blokování procesu pořízení územního plánu. Transformaci lokality je tak možné v budoucnu řešit samostatnou změnou územního plánu,

což se v současné době jeví jako vhodnější řešení. S ohledem na vypuštění plochy C3 – Nové centrum, byla plocha C4 – Centrum Za Vodou přechíslována na C3.

Doplněné vyhodnocení po opakovaném veřejném projednání: Podmínky pro plochu VO2 nově označenou jako OV2 byly na základě proběhnuvšího referenda upraveny tak, aby co nejvíce odpovídaly stávajícímu územnímu plánu. Vzhledem ke stáří současně platné územně plánovací dokumentace, změnám v legislativě (změna zákona a prováděcích právních předpisů) a v neposlední řadě zohlednění i vlastnických práv vlastníka nemovitostí byla plocha OV2 definována s následujícími možnostmi využití:

OV2 ZA NÁDRAŽÍM

Plochy občanského vybavení dle §6 Vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Regulativy způsobu využití

Hlavní využití

Stavby a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport, stravování, služby, vědu a výzkum.

Přípustné využití

Stavby a zařízení pro drobnou nerušící výrobu. Nezbytná související dopravní a technická infrastruktura. Zeleň.

Podmíněně – přípustné využití

Stavby a zařízení pro stravování, ubytování a obchodní prodej nap. za podmínky, že svou kapacitou budou určeny pouze pro lokální využití (apod. aby zde nemohl být umístěn supermarket)

Charakter zástavby:

Plochy určené pro kombinaci nekomerčního a komerčního občanského vybavení s drobnou nerušící výrobou a službami. Zástavba je charakteristická těsnou blízkostí řeky Berounky a železniční stanice s návazností na centrum města.

Nepřípustné využití

Rodinné a bytové domy, stavby pro rodinnou rekreaci, rozsáhlá výrobní, skladová a dopravní zařízení. Dále všechny stavby, jejichž provoz by narušoval životní prostředí nad přípustnou míru stanovenou hygienickými předpisy. Dále jakékoliv jiné využití než hlavní, přípustné nebo podmíněné.

PROSTOROVÉ REGULATIVY

Zastavěnost	Procento zahrad	Regulovaná výška zástavby	Maximální výška zástavby	Minimální velikost pozemku	Doplňující regulativy
50 %	30 %	Není stanovena	14 m. Platí vyjma 20 m širokého pásu měřeného od sousední zástavby rodinných domů. V tomto pasu je maximální výška stanovena na 11 m.	Není stanovena	Nejsou stanoveny

Plocha byla zařazena do ploch občanského vybavení - § 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb., neboť jim svou charakteristikou co nejvíce vyhovují.

Provedené úpravy reagují na otázku položenou v místním referendu: „Souhlasíte s tím, aby zastupitelstvo města Řevnice schválilo územní plán v podobě, která v návrhových plochách území Územní plán Řevnice – Odůvodnění – Rozhodnutí o námitkách

bývalé Eurovie v Řevnicích (podle návrhu územního plánu prezentovaného na veřejném projednání v lednu 2018 se jedná o území C3) neumožní výstavbu jakýchkoli bytových domů a/nebo rodinných domů a jako jediné přípustné využití tohoto území se stanoví pouze: stavby občanské vybavenosti, a to zařízení školství a výchovy, zařízení kultury, zařízení tělovýchovy a sportu, veřejná prostranství, zeleň, drobná nerušící výroba a služby, místní komunikace?"

Na základě výsledků referenda tak došlo k úpravě hlavního, přípustného, podmíněně přípustného a nepřípustného využití co nejvíce v duchu s obsahem vznesené otázky. Sousloví „jako jediné přípustné využití“ je zde chápáno, jako to využití, které je v území možné realizovat. Nelze tedy na něj nahlížet tak, jak je tento pojem obvykle v územních plánech používán, neboť v absurdním případě, by pak bylo přípustné využití přesně definováno a jako hlavní a podmíněně přípustné využití by bylo možné navrhnout významně odlišně.

Závaznost místního referenda nelze pro zastupitelstvo chápat absolutně. Závaznost výsledku místního referenda pro zastupitelstvo či jiné orgány obce znamená, že jeho výsledek musí zajistit či prosazovat způsobem souladným s právními předpisy. Příkladem může být samotné znění § 54 odst. 2 stavebního zákona: „Zastupitelstvo obce vydá územní plán po ověření, že není v rozporu s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem, s územně plánovací dokumentací vydanou krajem nebo výsledkem řešení rozporů a se stanovisky dotčených orgánů nebo stanoviskem krajského úřadu.“ V obdobném duchu by pak nemělo dojít k neúměrnému zásahu do vlastnických práv vlastníka zmíněného areálu. Cílem tedy bylo vhodně zkombinovat požadavky referenda týkající se regulace s ohledem na ochranu vlastnických práv a kontinuitu a návaznost územního plánování. Výše uvedenou problematiku zmínil ve svém rozsudku i Krajský soud v Praze: „Soud se proto přiklonil ke třetímu výkladu otázky č. 1 Občanského referenda, která dle jeho názoru nejlépe odpovídá okolnostem věci. Otázku č. 1 Občanského referenda je třeba chápat tím způsobem, že v zásadě sice brání zastupitelstvu, aby schválilo územní plán, v němž by lokalita bývalé betonárny byla řešena odlišným způsobem, než který požaduje Občanské referendum, nicméně v případě, kdy by řešení požadované Občanským referendem nebylo realizovatelné (např. by se dodatečně ukázalo, že takové řešení by bylo v rozporu se zákonem), mohlo by zastupitelstvo nový územní plán přesto schválit, samozřejmě s náležitým odůvodněním svého postupu. Pakliže by totiž zastupitelstvo schválilo odlišné řešení dané lokality bez odůvodnění, proč řešení schválené v referendu nelze přijmout, mohla by tato skutečnost být za určitých okolností důvodem pro zrušení příslušné části územního plánu soudem.“

Touto cestou tak město, pořizovatel i zpracovatel činí veškeré kroky k tomu, aby návrh územního plánu v co největší míře respektoval výsledky referenda za předpokladu zajištění souladu s právními předpisy.

Na základě výše uvedených úprav je výstavba bytových domů v lokalitě uvedena jako nepřípustná.

112. Námitka č. j. MUCE 5727/2018OUP – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podal dne 23. 1. 2018 námitku [redacted]

[redacted] která se týká pozemků parc. č. 1391/2 v k. ú. Řevnice, dále obecně plochy B8 – Bydlení Na Větrově. V námitce nesouhlasí s následujícími body:

Bod 1 – Změnit regulativ v části podmíněné využití – odstranit text „v ulici Čs. armády do 500 m²“. Snížit na 150 m² pro celou B8.

Bod 2 – Přidat omezení případných provozoven v zóně bydlení: „Maximální počet návštěvníků ve špičce je 10 lidí za hodinu“.

Bod 3 – Do regulativu doplnit, že případná provozovna musí mít vyřešené parkování a nesmí neúměrně zvyšovat automobilový ruch v okolí.

Bod 4 – Do regulativu doplnit, že stavba musí svým vzhledem odpovídat charakteru okolních budov.

Bod 5 – Z přípustného využití odstranit „Školství a kulturní zařízení“.

Bod 6 – Snížit výšku toho, co lze stavět od úrovně maximální regulované výšky na 4 m ze 6 m. Omezit na 1 podkrovní podlaží.

Bod 7 – Snížit regulovanou výšku budovy z 8 m na 6 m.

Bod 8 – Snížit zastavěnost na 30 % i pro řadové domy a dvojdomy.

Námítce se v bodu 1 vyhovuje.

Regulativy pro lokality podél ulice Čs. armády, tedy zejména pro lokalitu B8 – bydlení Na Větrově byly upraveny. Část lokality byla zahrnuta do plochy B7 s přísnější regulací. Hlavní využití pro lokalitu je bydlení – dle charakteru zástavby v malých dříve dělnických domcích. Z definovaného charakteru zástavby a regulativů logicky vyplývá, že umísťování staveb, které by jakýmkoliv způsobem narušovaly architektonický a urbanistický ráz lokality, je nepřípustné. Parametry pro provozovny služeb byly v ulici Čs. armády významně omezeny redukcí hrubé podlažní plochy z 500 m² na 250 m². V lokalitě B7 – bydlení – Vrážka (část sousedící s ulicí Čs. armády) je poté přípustné realizovat provozovny služeb a drobné výroby do 150 m².

Námítka se v bodu 2 zamítá.

Omezení provozoven týkající se maximálního počtu návštěvníků ve špičce, je požadavek, který bohužel není řešitelný stavebním zákonem ani územním plánem.

Námítce se v bodu 3 částečně vyhovuje.

Parkování je vždy řešeno v rámci územního řízení s ohledem na charakter povolované stavby – existuje rozdíl mezi potřebou parkovacích míst mezi obchodem, rodinným domem nebo lékařskou ordinací. Obecně však platí: „Pro novostavby a změny dokončených staveb je stavebník povinen zřídit odstavná a parkovací stání. Odstavná stání se umísťují na stavebních pozemcích. Soukromá odstavná stání nesmějí být umístěna na veřejných prostranstvích. Každá stavba musí mít na svém pozemku odpovídající počet stání. Každá nová stavba musí na svém stavebním pozemku zřídit dvě odstavná místa na jeden byt.“ Potřebu parkování k různým formám občanského vybavení nelze nyní definovat, neboť jak již bylo výše uvedeno, i každá stavba občanského vybavení má různé požadavky na dopravní obsluhu, zásobování, apod.

Námítce se v bodu 4 vyhovuje.

Občanské vybavení je regulováno obecnými regulativy spočívající v podmínce, že nebude poškozen obraz města, stavby musí zohledňovat charakter lokality, ve které se budova občanského vybavení nachází. Obdobně toto platí i pro další stavby, přičemž tato podmínka obecně vyplývá ze stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, přičemž samotné posuzování stavby/záměru probíhá v rámci územního řízení.

Námítka se v bodech 5 – 8 zamítá.

Procento zastavěnosti je ponecháno stále na 45 % respektive 55 % s ohledem na stávající zástavbu, u které se zastavitelnost počítá nejen ze stavby hlavní (zpravidla rodinný dům), ale také ze staveb doprovodných či s hlavní stavbou souvisejících (kolny, bazény, garáže, pergoly apod.). Procento zahrady bylo zvýšeno na 50 % respektive na 40 % u dvojdomů. Regulovaná výška zástavby byla upravena na výšku dvou nadzemních podlaží, vyjádřeno v metrech 7, 8 a 10 m. S ohledem na výše uvedené regulativy je zajištěna základní ochrana charakteru a struktury zástavby v lokalitě. Požadavek na zachování občanského vybavení je ve veřejném zájmu i s ohledem na možné budoucí potřeby města s ohledem na potenciální nárůst počtu obyvatelstva. Další obecná poznamenání k návrhu územního plánu – výstavba bytových domů není v lokalitě přípustná, zvýšení intenzity nelze předpokládat s ohledem na místní/lokální charakter občanské vybavenosti.

113. Námítka č. j. součástí záznamu z veřejného projednání – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podala dne 15. 1. 2018 námitku [redacted] která se týká pozemků parc.č. 3724/5 a 3725/1 v k. ú. Řevnice. V námítce požaduje vymezit v návrhu územního plánu plochu pro přístupovou komunikaci umožňující, jak individuální dopravu, tak i příjezd složek záchranného systému včetně další dopravní obsluhy.

Námítka se zamítá.

Pozemky parc.č. 842 a 841 v k. ú. Zadní Třebáň ve vlastnictví Ing. Karla Kůrky (dle KN) jsou obsluhovány z komunikací nacházejících se na katastrálním území Zadní Třebáň (obec Zadní Třebáň). Návrh obsluhy lokality UK Z09 je předpokládán ze stávající ulice Pod Vrážkou. Zajištění

dopravní koncepce a obsluhy lokalit na území sousední obce má být primárně řešeno v rámci územního plánu sousední obce. Stavba nové komunikace na území k. ú. Řevnice sloužící pro dopravní napojení zahrádek v sousední obci se jeví jako ekonomicky nevýhodná a zároveň nekoncepční s ohledem na navrhované řešení. Zároveň nelze soukromé zájmy jednoho vlastníka nadřazovat nad soukromé zájmy vlastníka jiného.

114. Námitka je součástí záznamu z veřejného projednání – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podal dne 15. 1. 2018 námitku [REDAKCE]

[REDAKCE] která se týká lokality Pod lesem, kde se nachází pozemek namítajícího parc. č. 3726 v k. ú. Řevnice. V námitce je požadováno upravit dopravní obslužnost zastavitelné plochy č. 1 (označenou jako B2), zejména pak protažení ulice Mírové přes pozemek parc. č. 3726 v k. ú. Řevnice, který tak bude nevhodně rozdělen na dvě části, přičemž jižní oddělená část bude dle podmínek definovaných územním plánem obtížně využitelná. Územní plán tedy zásadním způsobem zasahuje do vlastnických práv bez neexistence opodstatněného veřejného zájmu. Namítající dále navrhuje koncepci dopravní obslužnosti území spočívající ve slepém zakončení ulice Mírová před parc. č. 3726 v k. ú. Řevnice a v propojení ulice Tyršova a Sochorova prostřednictvím severo-j jižního propojení. Vymezení veřejně prospěšných staveb VPS 4-D.1b a VPS 13-D.4 je příliš extrémní a mělo by být z návrhu vypuštěno.

Další část námitky směřuje proti prostorové regulaci, a to proti koeficientu zastavěné plochy, který je oproti stávající platné územně plánovací dokumentaci snížen z 35 % na 30 % a také proti minimální velikosti stavebního pozemku (1000 m²).

Namítající dále předkládá popis spekulací s pozemku v lokalitě Pod lesem, která je vzata pořizovatelem i zpracovatelem na vědomí.

Námitce se v části vymezení dopravní obslužnosti lokality Pod Lesem vyhovuje.

Po posouzení obsahu námitky dospěl pořizovatel k názoru, že podrobnější řešení dopravní obslužnosti lokality Pod lesem bude vhodné prověřit v rámci podrobnějšího nástroje územního plánování, a to územní studií (§ 43 odst. 2 stavebního zákona v návaznosti na § 30 stavebního zákona). Smysl územní studie jako plánovacího podkladu či podkladu pro rozhodování v území směřuje k navržení, prověření a posouzení možných řešení vybraných problémů např. v oblasti dopravní obslužnosti území. Momentální předurčení v podobě přesného vymezení komunikací se nejví s ohledem na soukromé zájmy jako žádoucí. Návrh uliční kostry byl ze zastavitelné plochy č. 1 (B2) vypuštěn. Bylo vymezeno pouze koncepční severojižní propojení ulice Broncova a Tyršova severojižní spojkou podél stávající zástavby při východní hranici území. Dále byly v území navrženy dvě spojnice míst vyznačené osou koridoru o šířce 20 m na každou stranu. Nové propojení tak musí vzniknout v rámci tohoto koridoru a spojoval dané body (K a L). Navržené veřejně prospěšné stavby VPS – 4 D.1b a VPS – 13 D4 byly s ohledem na výše uvedené z návrhu územního plánu vypuštěny. V obecné rovině je rovněž možné v plochách B2 – bydlení Pod Lesem realizovat stavby dopravní infrastruktury.

Část námitky týkající se prostorové regulace se zamítá.

Územní plán dle § 43 odst. 1 stavebního zákona stanoví základní koncepci plošného a prostorového uspořádání území (urbanistickou koncepci). Tato urbanistická koncepce primárně vychází ze stávajícího charakteru a struktury zástavby v lokalitě, optimálních standardů vhodných pro vymezení pozemků a následné umísťování staveb na nich. Stávající charakter a struktura zástavby v dané lokalitě je tvořena primárně rodinnými domy na pozemcích o přibližné velikosti 1000 m². Koeficienty zastavěných ploch dosahují poměrně vysokých hodnot a to 35 % a více, což ukazuje na poměrně intenzivně využívané území. S přihlédnutím na požadavky týkající se vymezení pozemků a umísťování staveb na nich s ohledem na vsakování je pro lokalitu nejvhodnější v co největší míře zasakovat dešťové vody přímo na pozemcích (i s ohledem na blízký lesní porost), přičemž jako minimální vhodný koeficient u pozemků samostatně stojících domů dosahuje 0,4 (dle vyhlášky č. 501/2006 Sb). Dále je nutné zohlednit charakter lokality ve svahu pod lesním porostem (tedy pod významně se uplatňujícím krajinným prvkem), kde se výrazně nahuštěná zástavba nejví z urbanistického hlediska jako ideální (§ 19 odst. 1 písm. o) stavebního zákona). Jako vhodné se

rovněž jeví zmínit fakt, že minimální velikost pozemku 1000 m² se uplatňuje pouze na nově oddělené pozemky. Stávající pozemky je možné využít, i když minimální velikost nesplní. Na pozemku o průměrné výměře cca 1000 m² s možností 30 % zastavění, lze umístit stavby o zastavěné ploše cca 300 m², což dává budoucím stavebníkům dostatečný prostor pro realizaci výstavby. Na část týkající se možných spekulací nemůže bohužel pořizovatel věcně reagovat. Procento zahrady je pak stanoveno na 60 %.

115. Námitka je součástí záznamu z veřejného projednání – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podala dne 15. 1. 2018 námitku [REDAKCE]

[REDAKCE] která se týká lokality Pod lesem, kde se nachází pozemek namítající parc. č. 605 v k. ú. Řevnice. V námitce je požadováno upravit dopravní obslužnost zastavitelné plochy č. 1 (označenou jako B2), zejména pak zrušit navrženou spojkou mezi ulicemi Mírová – Sochorova vedoucí přes pozemek parc. č. 605 v k. ú. Řevnice.

Námitce se v části vymezení dopravní obslužnosti lokality Pod Lesem vyhovuje.

Po posouzení obsahu námitky dospěl pořizovatel k názoru, že podrobnější řešení dopravní obslužnosti lokality Pod lesem bude vhodné prověřit v rámci podrobnějšího nástroje územního plánování, a to územní studií (§ 43 odst. 2 stavebního zákona v návaznosti na § 30 stavebního zákona). Smysl územní studie jako plánovacího podkladu či podkladu pro rozhodování v území směřuje k navržení, prověření a posouzení možných řešení vybraných problémů např. v oblasti dopravní obslužnosti území. Momentální předurčení v podobě přesného vymezení komunikací se nejvíce s ohledem na soukromé zájmy jako žádoucí. Návrh uliční kostry byl ze zastavitelné plochy č. 1 (B2) vypuštěn. Bylo vymezeno pouze koncepční severojižní propojení ulice Broncova a Tyršova severojižní spojkou podél stávající zástavby při východní hranici území. V návaznosti na vypuštění výše uvedených komunikací došlo k vypuštění veřejně prospěšných staveb VPS 4-D.1b a VPS 13-D.4. Dále byly v území navrženy dvě spojnice míst (body K a L) vyznačené osou koridoru o šířce 20 m na každou stranu. Nové propojení tak musí vzniknout v rámci tohoto koridoru a spojuvat dané body. V obecné rovině je rovněž možné v plochách B2 – bydlení Pod Lesem realizovat stavby dopravní infrastruktury.

Část námitky týkající se prostorové regulace se zamítá.

Územní plán dle § 43 odst. 1 stavebního zákona stanoví základní koncepci plošného a prostorového uspořádání území (urbanistickou koncepci). Tato urbanistická koncepce primárně vychází ze stávajícího charakteru a struktury zástavby v lokalitě, optimálních standardů vhodných pro vymezení pozemků a následné umísťování staveb na nich. Stávající charakter a struktura zástavby v dané lokalitě je tvořena primárně rodinnými domy na pozemcích o přibližné velikosti 1000 m². Koeficienty zastavěných ploch dosahují poměrně vysokých hodnot a to 35 % a více, což představuje hraniční hodnoty a poukazuje na poměrně intenzivně využívané území. S přihlédnutím na požadavky týkající se vymezení pozemků a umísťování staveb na nich s ohledem na vsakování je pro lokalitu nejvhodnější v co největší míře zasakovat dešťové vody přímo na pozemcích (i s ohledem na blízký lesní porost), přičemž jako minimální vhodný koeficient u pozemků samostatně stojících domů dosahuje 0,4 (dle vyhlášky č. 501/2006 Sb). Dále je nutné zohlednit charakter lokality ve svahu pod lesním porostem (tedy pod významně se uplatňujícím krajinným prvkem), kde se výrazně nahuštěná zástavba nejvíce z urbanistického hlediska jako ideální. (§ 19 odst. 1 písm. o) stavebního zákona). Jako vhodné se rovněž jeví zmínit fakt, že minimální velikost pozemku 1000 m² se uplatňuje pouze na nově oddělené pozemky. Stávající pozemky je možné využít, i když minimální velikost nesplní. Na pozemku o průměrné výměře cca 1000 m² s možností 30 % zastavění, lze umístit stavby o zastavěné ploše cca 300 m², což dává budoucím stavebníkům dostatečný prostor pro realizaci výstavby. Na část týkající se možných spekulací nemůže bohužel pořizovatel brát zřetel. Procento zahrady je pak stanoveno na 60 %.

X1 - 116. Námitka č. j. MUCE 5040/2018OUP – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podal dne 22. 1. 2018 námitku [REDAKCE]

[REDAKCE] která se týká pozemků parc. č. 2503/1, 2504/4 a 2504/5 v k. ú. Řevnice. V námitce

nesouhlasí s plánovanou výstavbou v části Vrážka I, II, III (zóna B7), dokud nebude vyřešen odvod dešťových vod ze zmíněných lokalit. Vzhledem k navrhované zastavěnosti desítek pozemků (dle navrhovaného regulativu 35 % a minimální ploše pozemku 1000 m² lze předpokládat, že celkové množství dešťových vod odváděných ze všech zastavěných a zpevněných ploch včetně ulic nelze řešit jakýmkoliv vsakovacím systémem.

Námítce se vyhovuje.

Námítce se částečně vyhovuje. Lokalita B7 (vymezena v návrhu pro veřejné projednání) byla překódována na nově definovanou plochu B10. V této ploše je možné realizovat pouze stavby rodinných domů v zahradách (řadové a bytové domy jsou nepřípustné). Pro lokalitu B10 je uplatněna podmínka vypracovat regulační plán (RP1), který má za úkol prověřit a případně navrhnout taková řešení, která vyřeší odvodnění lokalit a také odvod dešťových vod, tak aby nebyla ohrožena stávající zástavba a stavby v blízkosti bezejmenné strouhy. Základní koncepce územního plánu dále předpokládá svedení dešťových vod do Nezabudického potoka prostřednictvím VPS-T4, do nově vybudovaných kanalizačních řadů v souvislosti s novou výstavbou (na Vrážce) a také s možným svedením do kanalizačních řadů v ulici Třebáňská (Janáčkova, Fibichova, Dvořákova, Smetanova). V regulačním plánu, který bude řešit zejména vymezení tras technické infrastruktury bude dále požadováno zohlednit podmínky týkající se vyřešení likvidace a odvod dešťových vod, tak aby nebyla ohrožena stávající zástavba a stavby v blízkosti bezejmenné strouhy začínající na pozemcích parc. č. 3681/8 a 3681/4 v k. ú. Řevnice. Dále bude nutné - vyřešit odvodnění s využitím zeleně, retence, vsakovacích objektů, napojení odvodnění ploch uličních prostranství v lokalitě na přepad do odvodňovacího kanálu se zaústěním do dešťové kanalizace v Třebáňské ulici. Velký důraz bude kladen na návrh zelených pásů pro zadržování povrchových vod. Nad zástavbou budou umístěny minimálně 30 metrů široké zelené pásy (plocha KZ2) tak, aby zastavily vodu stékající z polí. Zelené pásy budou realizovány před třetí etapou. Ze stavebních parcel nesmí žádná povrchová voda směřovat na veřejné plochy nebo do dešťové kanalizace (každá stavební parcela musí mít dostatečný retenční prostor). Více viz příloha – zadání RP. Napojení na stávající bezejmennou strouhu není dovoleno. Výstavba je v lokalitách RP1 podmíněna etapizací, která se rovněž týká likvidace dešťových vod. Zastavitelnost byla snížena na z 35 % 25 %, aby došlo k co nejbližšímu přiblížení ke stávajícímu stavu. Do zastavěné plochy se započítávají také garáže a další doplňkové stavby na pozemku ke stavbě pro bydlení (zahradní domky, altány, kůlny, apod.) a tak se hodnota 25 % jeví vzhledem k parcele o velikosti 1000 m² jako optimální.

ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH

uplatněných k I. opakovanému veřejnému projednání návrhu Územního plánu Řevnice

1. Námitka č. j. MUCE 149343/2021 – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (opakované veřejné projednání, dále jen „návrh“ podala dne 14. 9. 2021 námitku [REDAKCE] [REDAKCE] která se týká neuvedení tzv. staré řevnické skládky v návrhu ÚP. Namítající nesouhlasí se zamítnutím námítky se strohým odůvodněním. Zároveň upozorňuje na fakt, že ve vyhodnocení k jiné připomínce pana Buriana bylo uvedeno, že informace o skládce bude uvedena v odůvodnění. Namítající zmiňuje, že se jedná o starou skládku, která nebyla sanována podle současných přísných předpisů odpadového hospodářství.

Námitka se zamítá.

Dle informačního systému SEKM, který umožňuje dle pokynů Evropské agentury pro životní prostředí (EEA) systematickou evidenci informací o kontaminovaných a potenciálně kontaminovaných místech i ekologických újmách, platí pro lokalitu k 17. 1. 2020 následující informace: „Jedná se o uzavřenou a zrekultivovanou skládku TKO, založenou v rokli Hrnčířská strouha v minulém století. Strouhou teče periodicky bezejmenná vodoteč. V období let 1997 až 2000 byla zrekultivována překrytím zeminou bez použití těsnících prvků, byla provedena úprava figury skládky, zatravnění a výsadba stromků. Odpad nebyl vymístěn. Způsob rekultivace byl proveden v souladu s Územním rozhodnutím MÚ Řevnice (Stavební úřad) č. j. 302/97-6 ze dne 21. 7. 1997. V současné době (2020) je plocha bývalé skládky bez odpadů, zarostlá vysázenými stromky a náletovými dřevinami. 2020/01 Nápravná opatření byla ukončena - byla provedena rekultivace skládky překryvem zeminou, úprava figury skládky a osázení dřevinami.“ Vzhledem k povaze a výše popsanému problému je nutné zmínit pouze fakt, že územní plán na území staré řevnické skládky (oblast RV 107) nenavrhuje jakékoliv plochy pro nakládání s odpady. V současné době se domníváme, že případná další sanace skládky „pokud by byla zapotřebí“ není činností, která je v rozporu s územním plánem. Územní plán však nedisponuje nástroji, jak s výše uvedeným problémem naložit a tak doporučujeme obrátit se na věcně a místně příslušný odbor životního prostředí řešící odpadové hospodářství dle zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech.

Námitce se v části upozornění na rozdílné vyhodnocení dříve uplatněné námítky a připomínky vyhovuje.

Předchozí uplatněná námitka a připomínka budou doplněny o výše uvedené vyhodnocení, které bude jednotné.

2. Námitka č. j. MUCE 148584/2021 a č. j. 148583/2021 – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (opakované veřejné projednání, dále jen „návrh“ podali věcně shodnou námitku dne 14. 9. 2021 [REDAKCE]

[REDAKCE], která se týká nesouhlasu s vypuštěním minimální velikosti pozemku 1000 m² z požadavku pro regulační plán území Pod Vrážkou a Vrážka II. Tento požadavek by měl být platný i pro regulační plán.

Námitce se vyhovuje, je již de facto již vyhověno.

Území Pod Vrážkou a Vrážka II jsou územním plánem zahrnuty do plochy B10 – Bydlení Pod Vrážkou. Pro tyto plochy platí minimální velikost pozemku 1000 m². Informace o minimální velikosti parcely nemusí být nutně v zadání regulačního plánu uvedena, neboť regulační plán musí respektovat územní plán a podmínky z něj vyplývající, viz § 43 odst. 5 stavebního zákona. Regulační plán tak bude muset výše uvedenou minimální velikost pozemku respektovat.

3. Námitka č. j. MUCE 148664/2021, 148726/2021 a 148730/2021 – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (opakované veřejné projednání, dále jen „návrh“ podali dne 14. 9. 2021 věcně shodné námitky [REDAKCE]

[REDAKCE] která se týká požadavku na vypuštění z přípustného využití VO2 – velkokapacitní prodejní plochy. Lokalita není dimenzována na dopravní zátěž pro velkokapacitní prodejní plochy.

Námitce se vyhovuje.

Podmínky pro plochu VO2 nově označenou jako OV2 byly na základě proběhnuvšího referenda upraveny tak, aby co nejvíce odpovídaly stávajícímu územnímu plánu. Vzhledem ke stáří současně platné územně plánovací dokumentace, změnám v legislativě (změna zákona a prováděcích právních předpisů) a v neposlední řadě zohlednění i vlastnických práv vlastníka nemovitostí byla plocha OV2 definována s následujícími možnostmi využití:

OV2 ZA NÁDRAŽÍM

Plochy občanského vybavení dle §6 Vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Regulativy způsobu využití

Hlavní využití

Stavby a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport, stravování, služby, vědu a výzkum.

Přípustné využití

Stavby a zařízení pro drobnou nerušící výrobu. Nezbytná související dopravní a technická infrastruktura. Zeleň.

Podmíněně – přípustné využití

Stavby a zařízení pro stravování, ubytování a obchodní prodej nap. za podmínky, že svou kapacitou budou určeny pouze pro lokální využití (apod. aby zde nemohl být umístěn supermarket)

Charakter zástavby:

Plochy určené pro kombinaci nekomerčního a komerčního občanského vybavení s drobnou nerušící výrobou a službami. Zástavba je charakteristická těsnou blízkostí řeky Berounky a železniční stanice s návazností na centrum města.

Nepřípustné využití

Rodinné a bytové domy, stavby pro rodinnou rekreaci, rozsáhlá výrobní, skladová a dopravní zařízení. Dále všechny stavby, jejichž provoz by narušoval životní prostředí nad přípustnou míru stanovenou hygienickými předpisy. Dále jakékoliv jiné využití než hlavní, přípustné nebo podmíněné.

PROSTOROVÉ REGULATIVY

Zastavěnost	Procento zahrady	Regulovaná výška zástavby	Maximální výška zástavby	Minimální velikost pozemku	Doplňující regulativy
50 %	30 %	Není stanovena	14 m. Platí vyjma 20 m širokého pásu měřeného od sousední zástavby rodinných domů. V tomto pasu je maximální výška stanovena na 11 m.	Není stanovena	Nejsou stanoveny

Plocha byla zařazena do ploch občanského vybavení - § 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb., neboť jim svou charakteristikou co nejvíce vyhovují.

Provedené úpravy reagují na otázku položenou v místním referendu: „*Souhlasíte s tím, aby zastupitelstvo města Řevnice schválilo územní plán v podobě, která v návrhových plochách území bývalé Eurovie v Řevnicích (podle návrhu územního plánu prezentovaného na veřejném projednání v lednu 2018 se jedná o území C3) neumožní výstavbu jakýchkoli bytových domů a/nebo rodinných domů a jako jediné přípustné využití tohoto území se stanoví pouze: stavby občanské vybavenosti, a to zařízení školství a výchovy, zařízení kultury, zařízení tělovýchovy a sportu, veřejná prostranství, zeleň, drobná nerušící výroba a služby, místní komunikace?*“

Na základě výsledků referenda tak došlo k úpravě hlavního, přípustného, podmíněně přípustného a nepřípustného využití co nejvíce v duchu s obsahem vznesené otázky. Sousloví „jako jediné přípustné využití“ je zde chápáno, jako to využití, které je v území možné realizovat. Nelze tedy na něj nahlížet tak, jak je tento pojem obvykle v územních plánech používán, neboť v absurdním případě, by pak bylo přípustné využití přesně definováno a jako hlavní a podmíněně přípustné využití by bylo možné navrhnout významně odlišně.

Závaznost místního referenda nelze pro zastupitelstvo chápat absolutně. Závaznost výsledku místního referenda pro zastupitelstvo či jiné orgány obce znamená, že jeho výsledek musí zajistit či prosazovat způsobem souladným s právními předpisy. Příkladem může být samotné znění § 54 odst. 2 stavebního zákona: „*Zastupitelstvo obce vydá územní plán po ověření, že není v rozporu s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem, s územně plánovací dokumentací vydanou krajem nebo výsledkem řešení rozporů a se stanovisky dotčených orgánů nebo stanoviskem krajského úřadu.*“ V obdobném duchu by pak nemělo dojít k neúměrnému zásahu do vlastnických práv vlastníka zmíněného areálu. Cílem tedy bylo vhodně zkombinovat požadavky referenda týkající se regulace s ohledem na ochranu vlastnických práv a kontinuitu a návaznost územního plánování. Výše uvedenou problematiku zmínil ve svém rozsudku i Krajský soud v Praze: „*Soud se proto přiklonil ke třetímu výkladu otázky č. 1 Občanského referenda, která dle jeho názoru nejlépe odpovídá okolnostem věci. Otázku č. 1 Občanského referenda je třeba chápat tím způsobem, že v zásadě sice brání zastupitelstvu, aby schválilo územní plán, v němž by lokalita bývalé betonárny byla řešena odlišným způsobem, než který požaduje Občanské referendum, nicméně v případě, kdy by řešení požadované Občanským referendem nebylo realizovatelné (např. by se dodatečně ukázalo, že takové řešení by bylo v rozporu se zákonem), mohlo by zastupitelstvo nový územní plán přesto schválit, samozřejmě s náležitým odůvodněním svého postupu. Pakliže by totiž zastupitelstvo schválilo odlišné řešení dané lokality bez odůvodnění, proč řešení schválené v referendu nelze přijmout, mohla by tato skutečnost být za určitých okolností důvodem pro zrušení příslušné části územního plánu soudem.*“

Touto cestou tak město, pořizovatel i zpracovatel činní veškeré kroky k tomu, aby návrh územního plánu v co největší míře respektoval výsledky referenda za předpokladu zajištění souladu s právními předpisy.

Na základě výše provedených úprav tak byly velkokapacitní prodejní plochy z hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití vypuštěny.

4. Námitka č. j. MUCE 148596/2021, 148603/2021 a MUCEP008G009 – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (opakované veřejné projednání, dále jen „návrh“ podali dne 14. 9. 2021 věcně shodné námitky

_____ která se týká nesouhlasu s vypuštěním zeleného pásu oproti platnému regulativu v lokalitě Eurovie. Pás by měl oddělit obytnou zástavbu od areálu, vypuštění zhoršuje podmínky pro okolní bydlení v ÚP. Tento pás má sloužit právě k tomu, aby podmínky pro současné obyvatele z titulu hluku, prachu a dalších negativních vlivů byly eliminovány.

Námitka se zamítá.

Podmínky pro plochu VO2 nově označenou jako OV2 byly na základě proběhnuvšího referenda upraveny tak, aby co nejvíce odpovídaly stávajícímu územnímu plánu. Vzhledem ke stáří současně platné územně plánovací dokumentace, změnám v legislativě (změna zákona a prováděcích právních předpisů) a v neposlední řadě zohlednění i vlastnických práv vlastníka nemovitostí byla plocha OV2 definována s následujícími možnostmi využití:

OV2 ZA NÁDRAŽÍM

Plochy občanského vybavení dle §6 Vyhlášky č. 501/2006 Sb

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití

Stavby a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport, stravování, služby, vědu a výzkum.

Přípustné využití

Stavby a zařízení pro drobnou nerušící výrobu. Nezbytná související dopravní a technická infrastruktura. Zeleň.

Podmíněně – přípustné využití

Stavby a zařízení pro stravování, ubytování a obchodní prodej nap. za podmínky, že svou kapacitou budou určeny pouze pro lokální využití (apod. aby zde nemohl být umístěn supermarket)

Charakter zástavby:

Plochy určené pro kombinaci nekomerčního a komerčního občanského vybavení s drobnou nerušící výrobou a službami. Zástavba je charakteristická těsnou blízkostí řeky Berounky a železniční stanice s návazností na centrum města.

Nepřípustné využití

Rodinné a bytové domy, stavby pro rodinnou rekreaci, rozsáhlá výrobní, skladová a dopravní zařízení. Dále všechny stavby, jejichž provoz by narušoval životní prostředí nad přípustnou míru stanovenou hygienickými předpisy. Dále jakékoliv jiné využití než hlavní, přípustné nebo podmíněné.

PROSTOROVÉ REGULATIVY

Zastavěnost	Procento zahrady	Regulovaná výška zástavby	Maximální výška zástavby	Minimální velikost pozemku	Doplňující regulativy
50 %	30 %	Není stanovena	14 m. Platí vyjma 20 m širokého pásu měřeného od sousední zástavby rodinných domů. V tomto pasu je maximální výška stanovena na 11 m.	Není stanovena	Nejsou stanoveny

Plocha byla zařazena do ploch občanského vybavení - § 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb., neboť jím svou charakteristikou co nejvíce vyhovují.

Provedené úpravy reagují na otázku položenou v místním referendu: „*Souhlasíte s tím, aby zastupitelstvo města Řevnice schválilo územní plán v podobě, která v návrhových plochách území bývalé Eurovie v Řevnicích (podle návrhu územního plánu prezentovaného na veřejném projednání v lednu 2018 se jedná o území C3) neumožní výstavbu jakýchkoli bytových domů a/nebo rodinných domů a jako jediné přípustné využití tohoto území se stanoví pouze: stavby občanské vybavenosti, a to zařízení školství a výchovy, zařízení kultury, zařízení tělovýchovy a sportu, veřejná prostranství, zeleň, drobná nerušící výroba a služby, místní komunikace?*“

Na základě výsledků referenda tak došlo k úpravě hlavního, přípustného, podmíněně přípustného a nepřípustného využití co nejvíce v duchu s obsahem vznesené otázky. Sousedství „jako jediné přípustné využití“ je zde chápáno, jako to využití, které je v území možné realizovat. Nelze tedy na něj nahlížet tak, jak je tento pojem obvykle v územních plánech používán, neboť v absurdním případě, by pak bylo přípustné využití přesně definováno a jako hlavní a podmíněně přípustné využití by bylo možné navrhnout významně odlišně.

Závaznost místního referenda nelze pro zastupitelstvo chápat absolutně. Závaznost výsledku místního referenda pro zastupitelstvo či jiné orgány obce znamená, že jeho výsledek musí zajistit či prosazovat způsobem souladným s právními předpisy. Příkladem může být samotné znění § 54 odst. 2 stavebního zákona: „*Zastupitelstvo obce vydá územní plán po ověření, že není v rozporu s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem, s územně plánovací dokumentací vydanou krajem nebo výsledkem řešení rozporů a se stanovisky dotčených orgánů nebo stanoviskem krajského úřadu.*“ V obdobném duchu by pak nemělo dojít k neúměrnému zásahu do vlastnických práv vlastníka zmíněného areálu. Cílem tedy bylo vhodně zkombinovat požadavky referenda týkající se regulace s ohledem na ochranu vlastnických práv a kontinuitu a návaznost územního plánování. Výše uvedenou problematiku zmínil ve svém rozsudku i Krajský soud v Praze: „*Soud se proto přiklonil ke třetímu výkladu otázky č. 1 Občanského referenda, která dle jeho názoru nejlépe odpovídá okolnostem věci. Otázku č. 1 Občanského referenda je třeba chápat tím způsobem, že v zásadě sice brání zastupitelstvu, aby schválilo územní plán, v němž by lokalita bývalé betonárny byla řešena odlišným způsobem, než který požaduje Občanské referendum, nicméně v případě, kdy by řešení požadované Občanským referendem nebylo realizovatelné (např. by se dodatečně ukázalo, že takové řešení by bylo v rozporu se zákonem), mohlo by zastupitelstvo nový územní plán přesto schválit, samozřejmě s náležitým odůvodněním svého postupu. Pakliže by totiž zastupitelstvo schválilo odlišné řešení dané lokality bez odůvodnění, proč řešení schválené v referendu nelze přijmout, mohla by tato skutečnost být za určitých okolností důvodem pro zrušení příslušné části územního plánu soudem.*“

Touto cestou tak město, pořizovatel i zpracovatel činní veškeré kroky k tomu, aby návrh územního plánu v co největší míře respektoval výsledky referenda za předpokladu zajištění souladu s právními předpisy.

Na základě výše provedených úprav tak došlo k úpravě zejména funkční regulace. Podmínky prostorového uspořádání týkající se zeleného 15m pásu převzaty nebyly, neboť pro ně již není z důvodu změny funkce (obecně občanské vybavení, rozsáhlé výrobní a skladovací činnosti jsou nyní nepřipustné) důvod. Zelený pás byl původně navrhován právě v případě úprav v rámci zóny stávající průmyslové výroby. Důležitým regulačním prvkem je však navržení 20 m širokého pásu měřeného od sousední zástavby rodinných domů. V tomto pasu je maximální výška stanovena na 11 m. Cílem je zajistit plynulý přechod zástavby a zamezit tak negativní ovlivnění stávajících rodinných domů sousedících s areálem. Tato úprava významně přispívá k zajištění podmínek pro kvalitní bydlení v lokalitě a zároveň významně neomezuje vlastnická práva majitele pozemku parc. č. 3260 v k. ú. Řevnice.

5. **Námítka č. j. MUCE 148741/2021, 148757/2021, 148786/2021 a 148666/2021** – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (opakované veřejné projednání, dále jen „návrh“ podali dne 14. 9. 2021 věcně shodné námítky [redacted])

[redacted], která se týká požadavku na úpravu max. zastavitelnosti území areálu Eurovie z 50 % na 30 %. Navrhovaná zastavitelnost 50 % umožní výrazně hustší zástavbu s negativním dopadem do infrastruktury města Řevnice a zejména pak do kvality bydlení v okolí. Území v okolí je dopravně velmi stísněné a jakékoliv zahuštění výstavby je nežádoucí.

Námítka se zamítá.

Podmínky pro plochu VO2 nově označenou jako OV2 byly na základě proběhnuvšího referenda upraveny tak, aby co nejvíce odpovídaly stávajícímu územnímu plánu. Vzhledem ke stáří současně platné územně plánovací dokumentace, změnám v legislativě (změna zákona a prováděcích právních předpisů) a v neposlední řadě zohlednění i vlastnických práv vlastníka nemovitostí byla plocha OV2 definována s následujícími možnostmi využití:

OV2 ZA NÁDRAŽÍM

Plochy občanského vybavení dle §6 Vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Regulativy způsobu využití

Hlavní využití

Stavby a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport, stravování, služby, vědu a výzkum.

Přípustné využití

Stavby a zařízení pro drobnou nerušící výrobu. Nezbytná související dopravní a technická infrastruktura. Zeleň.

Podmíněně – přípustné využití

Stavby a zařízení pro stravování, ubytování a obchodní prodej nap. za podmínky, že svou kapacitou budou určeny pouze pro lokální využití (apod. aby zde nemohl být umístěn supermarket)

Charakter zástavby:

Plochy určené pro kombinaci nekomerčního a komerčního občanského vybavení s drobnou nerušící výrobou a službami. Zástavba je charakteristická těsnou blízkostí řeky Berounky a železniční stanice s návazností na centrum města.

Nepřípustné využití

Rodinné a bytové domy, stavby pro rodinnou rekreaci, rozsáhlá výrobní, skladová a dopravní zařízení. Dále všechny stavby, jejichž provoz by narušoval životní prostředí nad přípustnou míru stanovenou hygienickými předpisy. Dále jakékoliv jiné využití než hlavní, přípustné nebo podmíněné.

PROSTOROVÉ REGULATIVY

Zastavěnost	Procento zahrady	Regulovaná výška zástavby	Maximální výška zástavby	Minimální velikost pozemku	Doplňující regulativy

50 %	30 %	Není stanovena	14 m. Platí vyjma 20 m širokého pásu měřeného od sousední zástavby rodinných domů. V tomto pasu je maximální výška stanovena na 11 m.	Není stanovena	Nejsou stanoveny

Plocha byla zařazena do ploch občanského vybavení - § 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb., neboť jím svou charakteristikou co nejvíce vyhovují.

Provedené úpravy reagují na otázku položenou v místním referendu: „*Souhlasíte s tím, aby zastupitelstvo města Řevnice schválilo územní plán v podobě, která v návrhových plochách území bývalé Eurovie v Řevnicích (podle návrhu územního plánu prezentovaného na veřejném projednání v lednu 2018 se jedná o území C3) neumožní výstavbu jakýchkoli bytových domů a/nebo rodinných domů a jako jediné přípustné využití tohoto území se stanoví pouze: stavby občanské vybavenosti, a to zařízení školství a výchovy, zařízení kultury, zařízení tělovýchovy a sportu, veřejná prostranství, zeleň, drobná nerušící výroba a služby, místní komunikace?*“

Na základě výsledků referenda tak došlo k úpravě hlavního, přípustného, podmíněně přípustného a nepřípustného využití co nejvíce v duchu s obsahem vznesené otázky. Sousloví „jako jediné přípustné využití“ je zde chápáno, jako to využití, které je v území možné realizovat. Nelze tedy na něj nahlížet tak, jak je tento pojem obvykle v územních plánech používán, neboť v absurdním případě, by pak bylo přípustné využití přesně definováno a jako hlavní a podmíněně přípustné využití by bylo možné navrhnout významně odlišně.

Závaznost místního referenda nelze pro zastupitelstvo chápat absolutně. Závaznost výsledku místního referenda pro zastupitelstvo či jiné orgány obce znamená, že jeho výsledek musí zajistit či prosazovat způsobem souladným s právními předpisy. Příkladem může být samotné znění § 54 odst. 2 stavebního zákona: „*Zastupitelstvo obce vydá územní plán po ověření, že není v rozporu s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem, s územně plánovací dokumentací vydanou krajem nebo výsledkem řešení rozporů a se stanoviskem dotčených orgánů nebo stanoviskem krajského úřadu.*“ V obdobném duchu by pak nemělo dojít k neúměrnému zásahu do vlastnických práv vlastníka zmíněného areálu. Cílem tedy bylo vhodně zkombinovat požadavky referenda týkající se regulace s ohledem na ochranu vlastnických práv a kontinuitu a návaznost územního plánování. Výše uvedenou problematiku zmínil ve svém rozsudku i Krajský soud v Praze: „*Soud se proto přiklonil ke třetímu výkladu otázky č. 1 Občanského referenda, která dle jeho názoru nejlépe odpovídá okolnostem věci. Otázku č. 1 Občanského referenda je třeba chápat tím způsobem, že v zásadě sice brání zastupitelstvu, aby schválilo územní plán, v němž by lokalita bývalé betonárny byla řešena odlišným způsobem, než který požaduje Občanské referendum, nicméně v případě, kdy by řešení požadované Občanským referendem nebylo realizovatelné (např. by se dodatečně ukázalo, že takové řešení by bylo v rozporu se zákonem), mohlo by zastupitelstvo nový územní plán přesto schválit, samozřejmě s náležitým odůvodněním svého postupu. Pakliže by totiž zastupitelstvo schválilo odlišné řešení dané lokality bez odůvodnění, proč řešení schválené v*

referendu nelze přijmout, mohla by tato skutečnost být za určitých okolností důvodem pro zrušení příslušné části územního plánu soudem.“

Touto cestou tak město, pořizovatel i zpracovatel činní veškeré kroky k tomu, aby návrh územního plánu v co největší míře respektoval výsledky referenda za předpokladu zajištění souladu s právními předpisy.

Na základě výše provedených úprav tak došlo k úpravě zejména funkční regulace. Vzhledem ke změně funkce (na občanské vybavení obecně) došlo v návaznosti na jiné plochy občanského vybavení ve městě k nastavení obdobné regulace, respektive koeficientu zastavění pozemku. Max. zastavitelnost 50 % tak odpovídá navrhované funkci. Nedůvodný rozdíl mezi plochami občanského vybavení by byl vůči vlastníkovi pozemku parc. č. 3207/1 v k. ú. Řevnice diskriminační.

6. Námitka č. j. MUCE 148743/2021, 148749/2021 a 148779/2021 – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (opakované veřejné projednání, dále jen „návrh“ podali dne 14. 9. 2021 věcně shodné námitky [redacted]

[redacted], která se týká nesouhlasu s vypuštěním nemožnosti rušící průmyslové výroby. Z regulativů byla vypuštěna definice nepřipustné zástavby a to „rušící průmyslové výroby“. Tímto krokem se rozšiřuje možnost využití pro průmyslovou výstavbu oproti současnému regulativu v neprospěch města a okolní zástavby – jedná se o jednoznačné zhoršení kvality života v okolí areálu, např. zvýšení dopravy, kvality ovzduší, hluk, prach.

Námitce se vyhovuje.

Podmínky pro plochu VO2 nově označenou jako OV2 byly na základě proběhnuvšího referenda upraveny tak, aby co nejvíce odpovídaly stávajícímu územnímu plánu. Vzhledem ke stáří současně platné územně plánovací dokumentace, změnám v legislativě (změna zákona a prováděcích právních předpisů) a v neposlední řadě zohlednění i vlastnických práv vlastníka nemovitostí byla plocha OV2 definována s následujícími možnostmi využití:

OV2 ZA NÁDRAŽÍM

Plochy občanského vybavení dle §6 Vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Regulativy způsobu využití

Hlavní využití

Stavby a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport, stravování, služby, vědu a výzkum.

Přípustné využití

Stavby a zařízení pro drobnou nerušící výrobu. Nezbytná související dopravní a technická infrastruktura. Zeleň.

Podmíněně – přípustné využití

Stavby a zařízení pro stravování, ubytování a obchodní prodej nap. za podmínky, že svou kapacitou budou určeny pouze pro lokální využití (apod. aby zde nemohl být umístěn supermarket)

Charakter zástavby:

Plochy určené pro kombinaci nekomerčního a komerčního občanského vybavení s drobnou nerušící výrobou a službami. Zástavba je charakteristická těsnou blízkostí řeky Berounky a železniční stanice s návazností na centrum města.

Nepřípustné využití

Rodinné a bytové domy, stavby pro rodinnou rekreaci, rozsáhlá výrobní, skladová a dopravní zařízení. Dále všechny stavby, jejichž provoz by narušoval životní prostředí nad přípustnou míru stanovenou hygienickými předpisy. Dále jakékoliv jiné využití než hlavní, přípustné nebo podmíněné.

PROSTOROVÉ REGULATIVY

Zastavěno st	Procento zahrad	Regulovaná výška zástavby	Maximální výška zástavby	Minimální velikost pozemku	Doplňující regulativy
50 %	30 %	Není stanovena	14 m. Platí vyjma 20 m širokého pásu měřeného od sousední zástavby rodinných domů. V tomto pasu je maximální výška stanovena na 11 m.	Není stanovena	Nejsou stanoveny

Plocha byla zařazena do ploch občanského vybavení - § 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb., neboť jim svou charakteristikou co nejvíce vyhovují.

Provedené úpravy reagují na otázku položenou v místním referendu: „*Souhlasíte s tím, aby zastupitelstvo města Řevnice schválilo územní plán v podobě, která v návrhových plochách území bývalé Eurovie v Řevnicích (podle návrhu územního plánu prezentovaného na veřejném projednání v lednu 2018 se jedná o území C3) neumožní výstavbu jakýchkoli bytových domů a/nebo rodinných domů a jako jediné přípustné využití tohoto území se stanoví pouze: stavby občanské vybavenosti, a to zařízení školství a výchovy, zařízení kultury, zařízení tělovýchovy a sportu, veřejná prostranství, zeleň, drobná nerušící výroba a služby, místní komunikace?*“

Na základě výsledků referenda tak došlo k úpravě hlavního, přípustného, podmíněného přípustného a nepřípustného využití co nejvíce v duchu s obsahem vznesené otázky. Sousloví „jako jediné přípustné využití“ je zde chápáno, jako to využití, které je v území možné realizovat. Nelze tedy na něj nahlížet tak, jak je tento pojem obvykle v územních plánech používán, neboť v absurdním případě, by pak bylo přípustné využití přesně definováno a jako hlavní a podmíněně přípustné využití by bylo možné navrhnout významně odlišně.

Závaznost místního referenda nelze pro zastupitelstvo chápat absolutně. Závaznost výsledku místního referenda pro zastupitelstvo či jiné orgány obce znamená, že jeho výsledek musí zajistit či prosazovat způsobem souladným s právními předpisy. Příkladem může být samotné znění § 54 odst. 2 stavebního zákona: „*Zastupitelstvo obce vydá územní plán po ověření, že není v rozporu s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem, s územně plánovací dokumentací vydanou krajem nebo výsledkem řešení rozporů a se stanovisky dotčených orgánů nebo stanoviskem krajského úřadu.*“ V obdobném duchu by pak nemělo dojít k neúměrnému zásahu do vlastnických práv vlastníka zmíněného areálu. Cílem tedy bylo vhodně zkombinovat požadavky referenda týkající se regulace s ohledem na ochranu vlastnických práv a kontinuitu a návaznost územního plánování. Výše uvedenou problematiku

zmínil ve svém rozsudku i Krajský soud v Praze: „Soud se proto přiklonil ke třetímu výkladu otázky č. 1 Občanského referenda, která dle jeho názoru nejlépe odpovídá okolnostem věci. Otázku č. 1 Občanského referenda je třeba chápat tím způsobem, že v zásadě sice brání zastupitelstvu, aby schválilo územní plán, v němž by lokalita bývalé betonárny byla řešena odlišným způsobem, než který požaduje Občanské referendum, nicméně v případě, kdy by řešení požadované Občanským referendem nebylo realizovatelné (např. by se dodatečně ukázalo, že takové řešení by bylo v rozporu se zákonem), mohlo by zastupitelstvo nový územní plán přesto schválit, samozřejmě s náležitým odůvodněním svého postupu. Pakliže by totiž zastupitelstvo schválilo odlišné řešení dané lokality bez odůvodnění, proč řešení schválené v referendu nelze přijmout, mohla by tato skutečnost být za určitých okolností důvodem pro zrušení příslušné části územního plánu soudem.“

Touto cestou tak město, pořizovatel i zpracovatel činní veškeré kroky k tomu, aby návrh územního plánu v co největší míře respektoval výsledky referenda za předpokladu zajištění souladu s právními předpisy.

Na základě výše provedených úprav tak došlo k úpravě nepřipustného využití, do kterého tak byla zahrnuta rozsáhlá výrobní zařízení, respektive rušící průmyslová výroba. Obecně také všechny stavby, jejichž provoz by narušoval životní prostředí nad přípustnou míru stanovenou hygienickými předpisy.

7. Námitka č. j. MUCE 148598/2021, 148762/2021 a 148781/2021 – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (opakované veřejné projednání, dále jen „návrh“ podali dne 14. 9. 2021 věcně shodné námitky

ve které je vyjádřen nesouhlas s regulativem umožňující navíc služební byty. Do regulativu byla přidána, oproti současnému stavu možnost staveb služebních bytů. Služební byty nejsou nijak definovány co do velikosti ani do počtu.

Námítce se vyhovuje.

Podmínky pro plochu VO2 nově označenou jako OV2 byly na základě proběhnuvšího referenda upraveny tak, aby co nejvíce odpovídaly stávajícímu územnímu plánu. Vzhledem ke stáří současně platné územně plánovací dokumentace, změnám v legislativě (změna zákona a prováděcích právních předpisů) a v neposlední řadě zohlednění i vlastnických práv vlastníka nemovitostí byla plocha OV2 definována s následujícími možnostmi využití:

OV2 ZA NÁDRAŽÍM

Plochy občanského vybavení dle §6 Vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Regulativy způsobu využití

Hlavní využití

Stavby a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport, stravování, služby, vědu a výzkum.

Přípustné využití

Stavby a zařízení pro drobnou nerušící výrobu. Nezbytná související dopravní a technická infrastruktura. Zeleň.

Podmíněně – přípustné využití

Stavby a zařízení pro stravování, ubytování a obchodní prodej nap. za podmínky, že svou kapacitou budou určeny pouze pro lokální využití (apod. aby zde nemohl být umístěn supermarket)

Charakter zástavby:

Plochy určené pro kombinaci nekomerčního a komerčního občanského vybavení s drobnou nerušící výrobou a službami. Zástavba je charakteristická těsnou blízkostí řeky Berounky a železniční stanice s návazností na centrum města.

Nepřípustné využití

Rodinné a bytové domy, stavby pro rodinnou rekreaci, rozsáhlá výrobní, skladová a dopravní zařízení. Dále všechny stavby, jejichž provoz by narušoval životní prostředí nad přípustnou míru stanovenou hygienickými předpisy. Dále jakékoliv jiné využití než hlavní, přípustné nebo podmíněné.

PROSTOROVÉ REGULATIVY

Zastavěno st	Procento zahrad	Regulovaná výška zástavby	Maximální výška zástavby	Minimální velikost pozemku	Doplňující regulativy
50 %	30 %	Není stanovena	14 m. Platí vyjma 20 m širokého pásu měřeného od sousední zástavby rodinných domů. V tomto pasu je maximální výška stanovena na 11 m.	Není stanovena	Nejsou stanoveny

Plocha byla zařazena do ploch občanského vybavení - § 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb., neboť jím svou charakteristikou co nejvíce vyhovují.

Provedené úpravy reagují na otázku položenou v místním referendu: „*Souhlasíte s tím, aby zastupitelstvo města Řevnice schválilo územní plán v podobě, která v návrhových plochách území bývalé Eurovie v Řevnicích (podle návrhu územního plánu prezentovaného na veřejném projednání v lednu 2018 se jedná o území C3) neumožní výstavbu jakýchkoli bytových domů a/nebo rodinných domů a jako jediné přípustné využití tohoto území se stanoví pouze: stavby občanské vybavenosti, a to zařízení školství a výchovy, zařízení kultury, zařízení tělovýchovy a sportu, veřejná prostranství, zeleň, drobná nerušící výroba a služby, místní komunikace?*“

Na základě výsledků referenda tak došlo k úpravě hlavního, přípustného, podmíněně přípustného a nepřípustného využití co nejvíce v duchu s obsahem vznesené otázky. Sousedství „jako jediné přípustné využití“ je zde chápáno, jako to využití, které je v území možné realizovat. Nelze tedy na něj nahlížet tak, jak je tento pojem obvykle v územních plánech používán, neboť v absurdním případě, by pak bylo přípustné využití přesně definováno a jako hlavní a podmíněně přípustné využití by bylo možné navrhnout významně odlišně.

Závaznost místního referenda nelze pro zastupitelstvo chápat absolutně. Závaznost výsledku místního referenda pro zastupitelstvo či jiné orgány obce znamená, že jeho výsledek musí zajistit či prosazovat způsobem souladným s právními předpisy. Příkladem může být samotné znění § 54 odst. 2 stavebního zákona: „*Zastupitelstvo obce vydá územní plán po ověření, že není v rozporu s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem, s územně*

plánovací dokumentací vydanou krajem nebo výsledkem řešení rozporů a se stanovisky dotčených orgánů nebo stanoviskem krajského úřadu.“ V obdobném duchu by pak nemělo dojít k neúměrnému zásahu do vlastnických práv vlastníka zmíněného areálu. Cílem tedy bylo vhodně zkombinovat požadavky referenda týkající se regulace s ohledem na ochranu vlastnických práv a kontinuitu a návaznost územního plánování. Výše uvedenou problematiku zmínil ve svém rozsudku i Krajský soud v Praze: „Soud se proto přiklonil ke třetímu výkladu otázky č. 1 Občanského referenda, která dle jeho názoru nejlépe odpovídá okolnostem věci. Otázku č. 1 Občanského referenda je třeba chápat tím způsobem, že v zásadě sice brání zastupitelstvu, aby schválilo územní plán, v němž by lokalita bývalé betonárny byla řešena odlišným způsobem, než který požaduje Občanské referendum, nicméně v případě, kdy by řešení požadované Občanským referendem nebylo realizovatelné (např. by se dodatečně ukázalo, že takové řešení by bylo v rozporu se zákonem), mohlo by zastupitelstvo nový územní plán přesto schválit, samozřejmě s náležitým odůvodněním svého postupu. Pakliže by totiž zastupitelstvo schválilo odlišné řešení dané lokality bez odůvodnění, proč řešení schválené v referendu nelze přijmout, mohla by tato skutečnost být za určitých okolností důvodem pro zrušení příslušné části územního plánu soudem.“

Touto cestou tak město, pořizovatel i zpracovatel činní veškeré kroky k tomu, aby návrh územního plánu v co největší míře respektoval výsledky referenda za předpokladu zajištění souladu s právními předpisy.

Na základě výše provedených úprav tak došlo k úpravě přípustného využití, ze kterého byly služební byty vypuštěny. Do nepřípustného využití byly též zařazeny rodinné a bytové domy.

8. Námitka č. j. MUCE 148601/2021, 148608/2021 a 148783/2021 – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (opakované veřejné projednání, dále jen „návrh“ podali dne 14. 9. 2021 věcně shodné námitky [redacted]

[redacted] ve které je vyjádřen nesouhlas s regulativem umožňující navíc prodejní plochy. Do regulativu byla přidána, oproti současnému stavu, možnost staveb velkokapacitních prodejních ploch.

Námítce se vyhovuje.

Podmínky pro plochu VO2 nově označenou jako OV2 byly na základě proběhnuvšího referenda upraveny tak, aby co nejvíce odpovídaly stávajícímu územnímu plánu. Vzhledem ke stáří současně platné územně plánovací dokumentace, změnám v legislativě (změna zákona a prováděcích právních předpisů) a v neposlední řadě zohlednění i vlastnických práv vlastníka nemovitostí byla plocha OV2 definována s následujícími možnostmi využití:

OV2 ZA NÁDRAŽÍM

Plochy občanského vybavení dle §6 Vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Regulativy způsobu využití

Hlavní využití

Stavby a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport, stravování, služby, vědu a výzkum.

Přípustné využití

Stavby a zařízení pro drobnou nerušící výrobu. Nezbytná související dopravní a technická infrastruktura. Zeleň.

Podmíněně – přípustné využití

Stavby a zařízení pro stravování, ubytování a obchodní prodej nap. za podmínky, že svou kapacitou budou určeny pouze pro lokální využití (apod. aby zde nemohl být umístěn supermarket)

Charakter zástavby:

Plochy určené pro kombinaci nekomerčního a komerčního občanského vybavení s drobnou nerušící výrobou a službami. Zástavba je charakteristická těsnou blízkostí řeky Berounky a železniční stanice s návazností na centrum města.

Nepřípustné využití

Rodinné a bytové domy, stavby pro rodinnou rekreaci, rozsáhlá výrobní, skladová a dopravní zařízení. Dále všechny stavby, jejichž provoz by narušoval životní prostředí nad přípustnou míru stanovenou hygienickými předpisy. Dále jakékoliv jiné využití než hlavní, přípustné nebo podmíněné.

PROSTOROVÉ REGULATIVY

Zastavěnost	Procento zahrad	Regulovaná výška zástavby	Maximální výška zástavby	Minimální velikost pozemku	Doplňující regulativy
50 %	30 %	Není stanovena	14 m. Platí vyjma 20 m širokého pásu měřeného od sousední zástavby rodinných domů. V tomto pasu je maximální výška stanovena na 11 m.	Není stanovena	Nejsou stanoveny

Plocha byla zařazena do ploch občanského vybavení - § 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb., neboť jí svou charakteristikou co nejvíce vyhovují.

Provedené úpravy reagují na otázku položenou v místním referendu: „*Souhlasíte s tím, aby zastupitelstvo města Řevnice schválilo územní plán v podobě, která v návrhových plochách území bývalé Eurovie v Řevnicích (podle návrhu územního plánu prezentovaného na veřejném projednání v lednu 2018 se jedná o území C3) neumožní výstavbu jakýchkoli bytových domů a/nebo rodinných domů a jako jediné přípustné využití tohoto území se stanoví pouze: stavby občanské vybavenosti, a to zařízení školství a výchovy, zařízení kultury, zařízení tělovýchovy a sportu, veřejná prostranství, zeleň, drobná nerušící výroba a služby, místní komunikace?*“

Na základě výsledků referenda tak došlo k úpravě hlavního, přípustného, podmíněně přípustného a nepřípustného využití co nejvíce v duchu s obsahem vznesené otázky. Sousední „jako jediné přípustné využití“ je zde chápáno, jako to využití, které je v území možné realizovat. Nelze tedy na něj nahlížet tak, jak je tento pojem obvykle v územních plánech používán, neboť v absurdním případě, by pak bylo přípustné využití přesně definováno a jako hlavní a podmíněně přípustné využití by bylo možné navrhnout výrazně odlišně.

Závaznost místního referenda nelze pro zastupitelstvo chápat absolutně. Závaznost výsledku místního referenda pro zastupitelstvo či jiné orgány obce znamená, že jeho výsledek musí zajistit či prosazovat způsobem souladným s právními předpisy. Příkladem může být samotné

znění § 54 dost. 2 stavebního zákona: „Zastupitelstvo obce vydá územní plán po ověření, že není v rozporu s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem, s územně plánovací dokumentací vydanou krajem nebo výsledkem řešení rozporů a se stanovisky dotčených orgánů nebo stanoviskem krajského úřadu.“ V obdobném duchu by pak nemělo dojít k neúměrnému zásahu do vlastnických práv vlastníka zmíněného areálu. Cílem tedy bylo vhodně zkombinovat požadavky referenda týkající se regulace s ohledem na ochranu vlastnických práv a kontinuitu a návaznost územního plánování. Výše uvedenou problematiku zmínil ve svém rozsudku i Krajský soud v Praze: „Soud se proto přiklonil ke třetímu výkladu otázky č. 1 Občanského referenda, která dle jeho názoru nejlépe odpovídá okolnostem věci. Otázku č. 1 Občanského referenda je třeba chápat tím způsobem, že v zásadě sice brání zastupitelstvu, aby schválilo územní plán, v němž by lokalita bývalé betonárny byla řešena odlišným způsobem, než který požaduje Občanské referendum, nicméně v případě, kdy by řešení požadované Občanským referendem nebylo realizovatelné (např. by se dodatečně ukázalo, že takové řešení by bylo v rozporu se zákonem), mohlo by zastupitelstvo nový územní plán přesto schválit, samozřejmě s náležitým odůvodněním svého postupu. Pakliže by totiž zastupitelstvo schválilo odlišné řešení dané lokality bez odůvodnění, proč řešení schválené v referendu nelze přijmout, mohla by tato skutečnost být za určitých okolností důvodem pro zrušení příslušné části územního plánu soudem.“

Touto cestou tak město, pořizovatel i zpracovatel činí veškeré kroky k tomu, aby návrh územního plánu v co největší míře respektoval výsledky referenda za předpokladu zajištění souladu s právními předpisy.

Na základě výše provedených úprav tak byly velkokapacitní prodejní plochy z hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití vypuštěny.

9. Námitka č. j. MUC 148745/2021, 148760/2021 a 148765/2021 – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (opakované veřejné projednání, dále jen „návrh“ podali dne 14. 9. 2021 věcně shodné námitky [redacted])

[redacted] ve které je upozorněno na fakt, že v územním plánu není definován pojem „služební byt“. Požadujeme tímto jeho uvedení do výkladu pojmů v textové části Územního plánu Řevnice

Námítce se částečně vyhovuje.

S ohledem na úpravu regulativů pro plochu původně VO2, nově označenou OV2, došlo k vypuštění „služebních bytů“ z přípustného využití. V této souvislosti není proto nutné uvádět tento pojem do výkladu pojmů v textové části Územního plánu Řevnice.

10. Námitka č. j. MUC 148586/2021, 148581/2021, 148593/2021, 148594/2021 a 148735/2021 – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (opakované veřejné projednání, dále jen „návrh“ podali dne 14. 9. 2021 věcně shodné námitky [redacted])

[redacted] ve které upozornili na nedodržení výsledků závazného referenda. Výsledkem referenda bylo pevné ukotvení zeleného pásu na pozemcích parc. č. 3718/1, 3716/2 a 3725/1 v k. ú. Řevnice. Tento zelený pás má sloužit k zadržování povrchových vod a ochránit níže položené pozemky pod tímto pásem, které jsou pravidelně zaplavovány při intenzivnějších srážkách. Proto je třeba přesně definovat pás zeleně přímo v ÚP.

Námítce se vyhovuje.

Na pozemcích parc. č. 3718/1, 3716/2 a 3725/1 v k. ú. Řevnice byly navrženy v souladu s výsledky referenda zelené pásy zařazené do plochy s rozdílným způsobem využití KZ2 – Územní plán Řevnice – Odůvodnění – Rozhodnutí o námitkách

krajinná zeleň. Otázkou vznesenou v referendu v říjnu 2020 je uvedeno: „Souhlasíte s tím, aby město Řevnice učinilo veškeré kroky v samostatné působnosti tak, aby byly v území Na Vrážce na dvou částech ploch OP, uvedených v návrhu územního plánu prezentovaného na veřejném projednání v lednu 2018 a nacházejících se na pozemcích parc.č. 3718/1, 3716/2 a 3725/1 v k.ú. Řevnice, nově vymezeny dvě plochy „krajinné zeleně“, široké 30 m a přiléhající svou delší stranou k hranici ploch B7 a P, které jsou rovněž uvedeny v návrhu územního plánu prezentovaného na veřejném projednání v lednu 2018 a které se nacházejí na pozemcích parc.č. 3718/1, 3716/2 a 3725/1 v k.ú. Řevnice?“

Na základě výsledků referenda a vznesených námitek došlo ke konkrétnímu návrhu zelených pásů na výše uvedených pozemcích. V textové části je dále uvedena podmínka: „Pro zastavění lokality Vrážka je nutné nad zastavitelnými plochami vybudovat zelené pásy pro zadržování povrchových vod o minimální šíři 30 metrů, a to před třetí etapou.“

11. Námitka č. j. MUCE 148588/2021, 148578/2021, 148590/2021, 148731/2021 a 148734/2021 – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (opakované veřejné projednání, dále jen „návrh“ podali dne 14. 9. 2021 věcně shodné námitky **paní Šárka Svobodová, pan Miroslav Jelínek, paní Martina Gollová, paní Anna Špálová** [redacted]

[redacted], ve které nesouhlasí s vypuštěním plánovací smlouvy pro oblast B10.

Námitka se zamítá.

Námitka byla vyhodnocena, jako zamítá se, avšak základní požadavek na plánovací smlouvu byl v územním plánu zachován a to v rámci zadání regulačních plánů pro plochy Z11, Z13, Z03 a Z12. Důvodem pro zamítnutí námitek je postavení plánovacích smluv ve stavebním zákoně. Stavební zákon definuje 2 druhy plánovacích smluv a to 1) plánovací smlouva pro účel vydání regulačního plánu na žádost (§ 66) a „plánovací smlouva“ pro účel vydání územního rozhodnutí (§ 88). Dle § 43 odst. 3 věta druhé: „Územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím...“. Z tohoto důvodu došlo k vypuštění podmínky plánovací smlouvy pro plochu B10 z územního plánu, neboť tuto podmínku nemůže z legislativních důvodů obsahovat. Plánovací smlouvu je však možné spojit s regulačním plánem či územním rozhodnutím.

12. Námitka č. j. MUCE 148863/2021, 148861/2021 a 148859/2021 – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (opakované veřejné projednání, dále jen „návrh“ podali dne 14. 9. 2021 věcně shodné námitky [redacted]

[redacted] ve které: 1) nesouhlasí s posunutím čáry zastavitelnosti až na jižní stranu ulice V Luhu v oblasti Tůně, dosud je v platném UP_zm2/2009 v rovné linii mezi parcelami 352/2 na západní straně a parcelou 3451/2 na východní straně. To znamená, že požadujeme ponechat čáru zastavitelnosti tak, jak je doposud v platném územním plánu UP_zm.2/2009. 2) Nesouhlasí s výstavbou Poldr v Tůních na našich pozemcích.

Námitka se zamítá.

Zrušení zastavitelnosti pozemků (parc. č. 3455/3, 3456/2, 3458/2, v žádosti dále uveden pozemek parc. č. 2358/3, který však nebyl dohledán, 3455/22, 3456/35, 3456/36, 3458/29, 3455/21, 3456/23, 3458/19, 3455/36, 3454/22, 3454/25, 3454/24, 3453, 3458/58, 3458/52, 3458/53, 3458/50 a 3458/51 v k. ú. Řevnice), bylo znázorněno již v návrhu pro veřejné projednání. Mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním nedošlo v uvedené věci ke změně. Dle § 53 odst. 2 stavebního zákona se na opakovaném veřejném projednání projednává návrh v rozsahu úprav provedených mezi veřejným a opakovaným veřejným Územní plán Řevnice – Odůvodnění – Rozhodnutí o námitkách

projednáním. Využití pozemků bude nadále v režimu plochy s rozdílným způsobem využití LP – louky a pastviny s následujícími možnostmi využití dle textové části územního plánu:

ILPI LOUKY A PASTVINY

Plochy přírodní dle §16 Vyhlášky č. 501/2006 Sb.

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití

Trvalý travní porost v ZPF využívaný k hospodaření na trvalém travním porostu nebo chov zvířat.

Přípustné využití

Protierozní a protipovodňová opatření, stromořadí, remízy a meze pro ekologickou stabilizaci krajiny. Dopravní infrastruktura (zejména polní cesty, stezky pro pěší a cyklisty), drobné stavby církevní, mobiliář pro rekreaci a turistiku (sezení, drobné přístřešky do 20 m²), nezbytná technická infrastruktura. Lehké stavby pro chov zvířete (napajedla, ohradníky, dřevěné přístřešky do 50 m²).

Nezbytné stavby a opatření pro snížení nebezpečí ekologické katastrofy

Nepřípustné využití

Zejména stavby, které nesouvisí se zemědělským hospodařením, zejména skladovací haly, bydlení, administrativa čerpací stanice pohonných hmot, rekreační objekty, odstavná a parkovací stání.

Regulativy

Oplocení zemědělské půdy se přípouští pouze o výšce max. 1,2 m, které zásadním způsobem neomezí migraci zvířat. Oplocení musí dovolovat prostupnost krajiny po stávajících cestách. Ostatní způsoby oplocení volné krajiny jsou vyloučeny.

Namítající dále uvádějí, že mají v území zájem provádět sadařskou, zemědělskou a zahrádkářskou činnost. Tu je dle výše uvedených podmínek možné provádět.

Namítající dále uvádějí, že mají skutečný zájem vlhký prostor (jižní část pozemků) zarostlý rákosím v jižní části našich pozemků (tůň) chránit před nepříznivými civilizačními vlivy, dopřát přírodě a živočichům klidu a naši činnost provozovat spíše opačné – tj. severní části pozemků. K tomu lze doplnit tedy, že revitalizací mokřadů a tůní v jižní části dojde právě k zachování a zvýšení krajinných a přírodních hodnot v území. Ponechání zastavitelnosti po severní straně ulice V Luhu bylo provedeno z důvodu zahájení výstavby na těchto pozemcích dle platného územního plánu, kdy žadatel podnikl kroky k zastavění pozemku. V těchto případech bylo snahou města zastavění pozemků nadále umožnit. Právě aktivní kroky vedoucí k výstavbě byl jeden z důvodů ponechání rozdílu mezi severní a jižní stranou ulice V Luhu. Dalšími důvody jsou přírodní a krajinné hodnoty území. K předmětnému území se nadále vztahuje též vyhodnocení námitek MUCE4939/2018, MUCE 4937/2018 a MUCE 4938/2018 uplatněných k veřejnému projednání.

13. Námitka č. j. MUCE 147440/2021, 147438/2021, 148871/2021 a 148873/2021 – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (opakované veřejné projednání, dále jen „návrh“ podali dne 14. 9. 2021 věcně shodné námítky

[redacted], ve které upozorňují na zásah do vlastnických práv případným nebo kompletním vyvlastněním majetku, zmatečnost dokumentace, nesystémovost prvku PPO VPS-6b, degradace estetického a funkčního prvku oblasti. Výstavbou hráze též dojde ke
Územní plán Řevnice – Odůvodnění – Rozhodnutí o námitkách

znehodnocení zemědělsky využívaných pozemků. Jediné rozumné řešení je navýšit a udržovat v řádném stavu stávající hráz.

Námítka se zamítá.

Vymezení veřejně prospěšné stavby VPS-T6b bylo provedeno po veřejném projednání. Jedná se o protipovodňovou liniovou soustavu podél východní hrany zástavby Na Jamech a ulice Pražská (2. etapa). Jedná se o veřejně prospěšnou stavbu dle § 2 odst. 1 písm. n) stavebního zákona sloužící k ochraně území před povodňovým rizikem. Návrh tohoto opatření vychází z dokumentace PPO Hydropro Engineering s.r.o. 07/2020, které však do detailu nepřebírá. V tomto oborovém dokumentu, který byl uveden v odůvodnění územního plánu, je návrh řešení, které bylo v územním plánu modifikováno a nezasahuje na parc. č. 3294 a st. 3293 v k. ú. Řevnice. Odchýlení od projektového řešení proběhlo mimo jiné právě s ohledem na soukromé zájmy v území a návrh protipovodňového opatření byl umístěn primárně do nezastavěného území. Co se týče připomínek k systémovosti navrhovaného řešení příslušného opatření, tak pořizovatel zastává určitou zásadu zdrženlivosti. Vzhledem k faktu, že podkladová studie i územní plán jsou zpracovávány odborníky s příslušnými autorizacemi, tak je složité porovnat vznesené připomínky a řešení navržené v územním plánu či podkladové studii. V neposlední řadě je nutné zmínit, že v současné době se na úrovni územního plánu navrhuje pouze koncepční umístění daného opatření (ve veřejném zájmu, na základě oborových dokumentů zajistit ochranu před povodněmi v území), nikoliv jeho přesné technické parametry. Proto by podrobnější připomínky, které jsou uvedeny v námitkách, bylo vhodné vznést např. v rámci podrobnějších řízení při samotném povolení stavby, či v případě, kdy by město iniciovalo určité setkání za účelem projednání a představení záměru s veřejností. Část námítky zmiňující fakt, že okolní pozemky, které jsou zemědělsky obdělávané, budou výstavbou hráze zcela znehodnoceny je nutné zdůraznit, že plocha pro opatření zasahuje pouze do části pozemků a že převážná jejich část bude výstavbou opatření nedotčena.

14. Námítka č. j. MUCE 148663/2021, 148519/2021, 148874/2021 a 148866/2021 – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (opakované veřejné projednání, dále jen „návrh“) podali dne 14. 9. 2021 věcně shodné námítky

ve které požadují zrušit zastavitelnou plochu Z04, minimálně upravit regulativy (min. velikost pozemku 1000 m², přidat doplňující max. 2 bytové jednotky v RD). Tato zastavitelná plocha je vymezena v záplavovém území Q100. Potenciální zastavění této přirozené rozlivové plochy sebou nese ohrožení nemovitostí v lokalitě V Tůních. V roce 2013 zalila celou lokalitu voda a zastavila se až na hranicích pozemku 328/9, st. 1181 (ten je přitom o 2 m výše než lokalita Z04. Snížení retence kvůli nevhodné zástavbě v této lokalitě zvyšuje ohrožení majetku, který vlastním. Dále je upozorněno, že vymezení zastavitelné plochy Z04 v záplavovém území Q100 je v rozporu s PÚR – vymezení ploch není náležitě zdůvodněno, zároveň dochází ke kolizi ze zákonem č. 254/2001 Sb., kdy by podle paragrafu 67 odst. 3 měl v tomto území stanovit podmínky vodoprávní úřad. Dále je upozorněno, že díky nové zástavbě dojde k navýšení dopravy v lokalitě, která je již v současné době nad kapacitou komunikace, v místě dochází k velkému počtu nehod, nebezpečných situací a je ohroženo zdraví a život místních obyvatel. Další výstavba může ovlivnit pojistitelnost nemovitostí (např. čp. 1207, na parc. č. 328/3), které v současné době spadají dle pojišťovací povodňové mapy do zóny 3.

Námítka se zamítá.

Od veřejného projednání došlo k drobné úpravě vymezení plochy, avšak značná část plochy zůstává oproti původnímu návrhu (návrh po veřejné projednání) neměněna. Plocha Z04 byla převzata z původní územně plánovací dokumentace města, její rozsah byl však oproti původnímu stavu významně redukován. Plocha byla navržena do proluky mezi stávající zástavbou (např. čp. 565 a 510). Zásadním důvodem pro ponechání zastavitelnosti je aktivita Územní plán Řevnice – Odůvodnění – Rozhodnutí o námitkách

vlastníka pozemků v oblasti výstavby. Tak jako v jiných odůvodněných případech, kdy vlastník podniká jasné kroky vedoucí k výstavbě, dle podmínek definovaných platným územním plánem, je těmto případům vyhověno a zastavitelnost pozemků ponechána. Nedůvodné odchýlení od tohoto pravidla by vedlo k diskriminačnímu jednání, které se jeví jako nežádoucí. Plocha se nachází v záplavovém území – to samozřejmě nemůže být rozporováno. Dle politiky územního rozvoje v platném znění je v prioritě v čl. (26) uvedeno, že vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu lze jen ve zcela výjimečných a zvlášť odůvodněných případech. V tomto konkrétním případě je nutné vzít v potaz aktuální právní stav území. Podle současně platného územního plánu (Územní plán sídelního útvaru Řevnice vydaný obecně závaznou vyhláškou č. 2/97 v roce 1997, ve znění Změny č. 1 z r. 2005 a Změny č. 2 z roku 2009) jsou dotčené pozemky zahrnuty do zastavitelné plochy 103 (smíšené obytné území V Luhu – sever). Tato zastavitelná plocha je v návrhu oproti Územnímu plánu sídelního útvaru Řevnice o více než 1/3 původní plochy zmenšena. Místo plochy bydlení je zde navrženo nezastavěné území - plocha louky a pastviny o výměře cca 5 200 m², která zajistí retenci dešťových vod. Pořizovatel na základě všech podaných námitek a připomínek, jak od vlastníků pozemků původní zastavitelné plochy 103 (smíšené obytné území V Luhu – sever), kteří požadovali ponechat zastavitelné celé původní území (cca 12 500 m²) tak od vlastníků okolních pozemků, kteří požadují zrušit zastavitelnou plochu Z04, navrhl kompromisní řešení, kdy do návrhu byla vrácena pouze část původní zastavitelné plochy pro bydlení (cca 7 300 m²) a část byla ponechána nezastavitelná pro možnost retence a rozlivu vody.

Dle současně platné územně plánovací dokumentace města je předmětné území (plocha Z04) řešeno v území smíšeném obytném s možností výstavby staveb pro bydlení. Vlastníci pozemků tak mohou zcela legitimně a v dobré víře podniknout kroky vedoucí k výstavbě např. rodinných domů. V současné době tedy vlastník pozemku v dobré víře činí kroky vedoucí k budoucí výstavbě. Vlastník jedná v legitimním očekávání, přičemž minimálně ochrana (dobré víry a legitimního očekávání) představuje právě onu výjimečnost celé situace. V druhé řadě je rovněž nutné zmínit jistou předvídatelnost, soustavnost a kontinuitu územního plánování zakotvenou v hlavních cílech územního plánování (§ 18 stavebního zákona). Dále se jako vhodné jeví doplnění, že součástí povoloovacího procesu stavby je mimo jiné zisk stanovisek dotčených orgánů, mezi které patří i příslušný vodoprávní úřad. V případě zastavitelné plochy Z04 vydal vodoprávní úřad závazné stanovisko (Spis. zn.: S-MUCE 27411/2020 OŽP/V/Mar, Č. j.: MUCE 21985/2020 OZP/V/Mar-ZS dne 31.3.2020), ve kterém souhlasí dle § 17 odst. 1 písm. c) zákona č. 254/2001 Sb., o vodách (dále jen vodní zákon) se stavbou 7 rodinných domů včetně komunikací a inženýrských sítí, které se nachází ve vyhlášeném záplavovém území Q100 řeky Berounky. Záměr je navržen na pozemcích parc. č. 3446/6, 3447/5, 3447/4, 3447/8, 330/2, 331, 345/9, 345/8, 330/1, 329/6, kat. ú. Řevnice, které se zabírají cca 2/3 plochy Z04. Dle tohoto závazného stanoviska se lokalita se nachází na okraji města Řevnice v souvislé zástavbě v ul. V Luhu, v oblasti se středním povodňovým ohrožením. Stavba neovlivní odtokové poměry v lokalitě, nedojde ke zhoršení stavu vodního útvaru, jedná se o lokalitu s pasívním rozlivem. K záměru se také vyjádřilo Povodí Vltavy, s.p. – závod Berounka č.j. PVL-4298/2020/340/Če ze dne 17.1.2020. Pokud tedy příslušný vodoprávní úřad neshledal, že plánovaná výstavba není v rozporu s platnými právními předpisy, jeví se jako vhodné toto rozhodnutí respektovat.

Ke vztahu příslušného vodoprávního úřadu a pořizování nového územního plánu je nutno zmínit, že návrh územního plánu je projednáván s dotčenými orgány hájícími veřejné zájmy vyplývající ze zvláštních právních předpisů. Vodoprávní úřad Městského úřadu Černošice, odboru životního prostředí vydal k návrhu pro společné jednání stanovisko č.j. MUCE 47854/2016 OZP/Mach a č.j. MUCE 28348/2017 OZP, k návrhu pro veřejné projednání č.j. MUCE 4197/2018 OŽP/Ště, č.j. MUCE 46650/2018 OŽP/Hau a č.j. MUCE 45746/2018, k návrhu pro opakované veřejné projednání č.j. MUCE 145097/2021 OŽP/Bo, k návrhu pro II. Územní plán Řevnice – Odůvodnění – Rozhodnutí o námitkách

opakované veřejné projednání č.j. MUCE 82315/2022 OŽP/Bo, k návrhu rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek stanovisko č.j. MUCE 103833/2022 OŽP/Bo. V žádném stanovisku nepožadoval vodoprávní úřad jako dotčený orgán vypuštění nebo úpravu zastavitelné plochy Z04. Pokud tedy během projednání návrhu nedošlo ze strany dotčeného orgánu k výhradě vůči vymezení zastavitelné plochy Z04, je žádoucí tyto skutečnosti respektovat.

K případné úpravě podmínek prostorového uspořádání lze zmínit to, že plocha má přibližnou výměru 0,72 ha. Zastavěnost pozemků je v tomto případě nastavena na 35 %. Bez ohledu na velikost parcely tak může dojít k zastavění plochy o max. výměře 2 520 m². Vlastník pozemku předložil městu záměr, ve kterém předpokládá s vymezením 5 parcel. Průměrně tak na jednu parcelu připadá výměra 1440 m², což odpovídá jednomu z požadavků (min. velikost parcely 1000 m²) uvedenému v námitce.

15. Námitka č. j. MUCE 149362/2021 – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (opakované veřejné projednání, dále jen „návrh“ podala dne 14. 9. 2021 námitku [redacted]

[redacted] ve které nesouhlasí s navržením nové zastavitelné plochy Z14 (B4) na pozemku parc. č. 2824 a požaduje rozšířit využití Zemědělská usedlost na celý pozemek parc. č. 2825. Návrh má neblahý dopad na širší okolí pohledu socioekonomického i ekologického. Zastavěním louky dojde k narušení přirozené schopnosti lokality absorbovat vodu v případě záplav, což je v přímém rozporu s požadavky ÚP na ponechání volného prostranství v lokalitě „Za vodou“ pro volné proudění vody v případě záplav. Louka je díky přímému sousedství s hospodářským provozem na přilehlých pozemcích, jichž jsem spoluvlastník, bohatě zásobena živinami, což se pozitivně projevuje v bohaté druhové rozmanitosti a vytváří ideální ekosystém pro okraj města.

Námitka se zamítá.

Zastavitelná plocha Z14 (B4) je navržena z důvodu aktivity vlastníka pozemku vedoucí k výstavbě na pozemku parc. č. 2824 v k. ú. Řevnice. Tato aktivita je činěna v dobré víře na základě legitimního očekávání, neboť plocha Z14 je vymezena jako zastavitelná (o větším rozsahu) v současně platném územním plánu. Část pozemku zasahuje do záplavového území. S ohledem na prioritu uvedenou v čl. 26 politiky představuje ochrana dobré víry a legitimního očekávání výjimečný a zvlášť odůvodněný případ, kdy lze plochu v záplavovém území vymezit. V druhé řadě je rovněž nutné zmínit jistou předvídatelnost, soustavnost a kontinuitu územního plánování zakotvenou v hlavních cílech územního plánování (§ 18 stavebního zákona). Plocha nezasahuje do aktivní zóny záplavového území. Její vymezení je provedeno zejména z výše uvedených důvodů. Obavy související s vlivem výstavby na okolí jsou jistě odůvodněné a pochopitelné, avšak je nutné zmínit fakt, že plocha o výměře 0,67 ha nemůže představovat zásadní ovlivnění okolí. Plocha Z14 je navržena do I. etapy a pokud by povolovací proces probíhal již dle nového územního plánu, tak pro plochy v I. etapě platí nutnost zajištění dostatečné kapacity technické infrastruktury, zejména zajištění likvidace (retence, zasakování, odvod) dešťových vod a zjištění kapacity vodních zdrojů pitné vody, vybudování veřejného osvětlení a vybudování nutné dopravní infrastruktury. Požadavek na rozšíření zastavitelné plochy Z15 se zamítá. Plocha Z15 a obecně zastavitelnost pozemku parc. č. 2825 v k. ú. Řevnice bude ponechána o současném rozsahu (viz návrh ÚP pro opakované veřejné projednání). Plocha byla do územního plánu zařazena z důvodu umožnění výstavby nutné pro obhospodařování okolních zemědělských ploch, což je návrhem umožněno. Vzhledem k celkovým kapacitám a bilancím souvisejícími s vymezením zastavitelných ploch a jejich vlivu na zemědělský půdní fond není další rozšiřování zastavitelných ploch hodnoceno jako žádoucí.

16. Námitka č. j. MUCE 148867/2021 – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (opakované veřejné projednání, dále jen „návrh“ podala dne 14. 9. 2021 námitku [redacted]

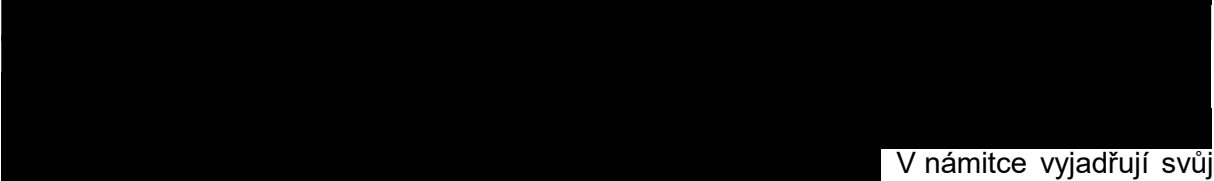
[redacted], ve které uvádí, že návrhem Územní plán Řevnice – Odůvodnění – Rozhodnutí o námitkách

dochází ke znemožnění záměru výstavby zemědělské usedlosti v krajině na pozemku parc. č. 2825 v k. ú. Řevnice. Dále je požadováno povolení výstavby rodinných domů na parcele č. 2825 v k. ú. Řevnice v duchu zahradního města, min. velikost pozemku 1000 m², max. výška stavby 8 m, což by bylo logickým pokračováním ulice Chodská, domy by navazovaly na stávající zástavbu.

Námítka se zamítá.

Plocha Z15 a obecně zastavitelnost pozemku parc. č. 2825 v k. ú. Řevnice bude ponechána o současném rozsahu (viz návrh ÚP pro opakované veřejné projednání). Plocha byla do územního plánu zařazena z důvodu umožnění výstavby nutné pro obhospodařování okolních zemědělských ploch, což je návrhem umožněno. Vzhledem k celkovým kapacitám a bilancím souvisejícími s vymezením zastavitelných ploch a jejich vlivu na zemědělský půdní fond není další rozšiřování zastavitelných ploch hodnoceno jako žádoucí.

17. Námítka č. j. MUCE 145147/2021 – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (opakované veřejné projednání, dále jen „návrh“ podali dne 8. 9. 2021 věcně shodnou námítku



V námítce vyjadřují svůj nesouhlas se stavbou veřejné komunikace z důvodu zásahu do vlastnických práv, práv na ochranu soukromí, příznivé životní prostředí, práva na ochranu zdraví (hluk, prašnost, znečištění ovzduší). Není respektována zásada, že pokud existuje jiná možnost, pak je třeba ji upřednostnit před cestou po soukromých pozemcích – z přiložených katastrálních map, je zcela zřejmé, že existují i jiné možnosti výstavby komunikace než přes naše soukromé pozemky.

Námítka se zamítá, komunikace bude v ÚP ponechána. Dojde ovšem k jejímu spravedlivějšímu návrhu a to mezi pozemky všech vlastníků, na které komunikace zasahuje (stabilizovaná plocha a návrhová plocha Z02).

Návrh komunikace mezi stabilizovaným územím (pozemky parc. č. 3725/2-6 v k. ú. Řevnice) a navrženou zastavitelnou plochou Z02 je proveden ve veřejném zájmu zajistit kvalitní dopravní obslužnost území a podpořit tak rozvoj kvalitní veřejné infrastruktury v území. Tento návrh navazuje na páteční propojení ulic Na Vrážku a Smetanova, které je pro obsluhu plochy Z02 stěžejní. Západním směrem je navržena možnost dopravního propojení s ulicí Arch. Weisse, která v sobě kloubí na straně jedné začlenění ulice Arch. Weisse, ke které je z pozemku parc. č. 3725/25 v k. ú. Řevnice navržena druhá část (VPS D.14) s potenciálem rozšířit a modernizovat stávající ulici Arch. Weisse.

Plánovaná komunikace je navržena rovnoměrně a spravedlivě mezi pozemky namítajících a vlastníkem pozemku parc. č. 3725/25 v k. ú. Řevnice a zařazena do „plochy pro uliční prostranství“. Ulice Arch. Weisse je zařazena v Hospodářsko-technickém pasportu místních komunikací města Řevnice a to od r. 2003. Ulice je dále evidována v databázi RUIAN, viz § 28 odst. 3 zákona o obcích, a to pod kódem 704466. Zmíněná část území sice není zařazena do kategorie místní komunikace ve smyslu zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, přesto se vzhledem k její funkci, charakteristice a současnému stavu jeví jako vhodné ji vzhledem k celkové koncepci dopravní obsluhy plochy zahrnout do plochy „uliční prostranství“ – dochází tedy k reflektování současného stavu včetně zohlednění vedení inženýrských sítí (vodovod a kanalizace). Ve vztahu k návrhu zastavitelné plochy Z02 bylo vyhodnoceno jako nejvhodnější využít stávající infrastrukturu v území (ul. Arch. Weisse) a také s ohledem na cíl, zajistit komplexní dopravní obsluhu v území a nevytvářet nadměrné množství vstupů (vjezdů) do plochy Z02. Návrh komunikace cílí na hospodárné využití území a využití stávající dopravní infrastruktury v území. Návrh komunikace vychází též ze stávajícího územního plánu, kde je

podél pozemků parc. č. 3725/2-6 v k. ú. Řevnice navržena obslužná komunikace pro okolní území.

V neposlední řadě je nutné zmínit, že nebylo snahou s co největší intenzitou zasáhnout do vlastnických práv majitelů pozemků parc. č. 3725/2-6 v k. ú. Řevnice (např. prostřednictvím institutu vyvlastnění), proto na tyto pozemky nebyl umístěn návrh veřejně prospěšné stavby D. 14 (viz výkres VPS a VPO). Je zohledněn aktuální stav území, který v současné době více méně funguje a pro obsluhu pozemků namítajících je dostačující, avšak územní plán má jakožto koncepční dokument vyšší ambice a to vytvořit podmínky pro zlepšení veřejné infrastruktury v území.

Rodinné domy na pozemcích parc.č. 3725/2, 3, 5 a 6 byly umístěny územním rozhodnutím č.j. 128/95-6 z 27.4.1995, ve kterém je přístup na stavební pozemky řešen zřízením věcného břemene. Pro rodinný dům (č.p. 1089) na pozemku parc.č. 3725/6 je podle stavebního povolení č.j. 188/95-6 z 16.6.1995 stanovena podmínka, že nejpozději do kolaudace stavby bude k rodinnému domu zajištěn bezpečný přístup z veřejné komunikace. Obdobně je stanovena podmínka pro rodinný dům (č.p.1073) na pozemku parc.č. 3725/3 je podle stavebního povolení č.j. 225/95-6 z 8.6.1995, pro rodinný dům (č.p. 1082) na pozemku parc.č. 3725/5 je podle stavebního povolení č.j. 243/95-6 z 11.7.1995. Příjezdová cesta (nazývána také provisorní přístupová komunikace) byla umístěna a povolena rozhodnutím č.j. 389/94-6 z 30.9.1994 v šířce 3,5 m na pozemcích parc.č. 3725/2, 3, 5 a 6. Z výše uvedených dokumentů vyplývá, že ul. Arch. Weisse by měla být veřejná komunikace o celkové šířce 3,5 m. V místě povolené komunikace je v územním plánu vymezena plocha uličního prostranství, což odpovídá ustanovení § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., že plochy se vymezují podle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití.

Podatelé námítky jsou vlastníky zastavěných stavebních pozemků s rodinnými domy č.p.1089, 1082 a 1073, které tvoří západní hranici ul. Arch. Weisse, východní hranici tvoří zastavitelná plocha Z02. Rozšířením veřejného prostranství včetně stávající komunikace a jejím využitím i pro sousední plochu Z02, bude efektivně a hospodárně využita existující komunikace a sítě technické infrastruktury v ulici Arch. Weisse.

Budoucí využití lokality Z02 bude taktéž významně ovlivněno uzavřením dohody o parcelaci příslušnými vlastníky pozemků, přičemž v rámci případného územního řízení týkající se dopravní obsluhy budou mít významné slovo i vlastníci pozemků parc. č. 3725/2-6 v k. ú. Řevnice.

18. Námitka č. j. MUCE 147116/2021 a č. j. MUCE 147115/2021 – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (opakované veřejné projednání, dále jen „návrh“ podali dne 13. 9. 2021 věcně shodnou námitku manžel

[redacted] V námitce vyjadřují svůj nesouhlas se stavbou veřejné komunikace z důvodu zásahu do vlastnických práv, práv na ochranu soukromí, příznivé životní prostředí, práva na ochranu zdraví (hluk, prašnost, znečištění ovzduší). Není respektována zásada, že pokud existuje jiná možnost, pak je třeba ji upřednostnit před cestou po soukromých pozemcích – z přiložených katastrálních map, je zcela zřejmé, že existují i jiné možnosti výstavby komunikace než přes naše soukromé pozemky. Lokalizace veřejné komunikace do bezprostřední blízkosti stávajících domů by zásadním způsobem zasáhla do soukromí, přístupu k domům a ochrany zdraví těchto nemovitostí. V námitce je dále uvedena řada informací, které uvádějí, že město původně přislíbilo vybudovat komunikaci na pozemcích parc. č. 3725/25, 3725/24 v k. ú. Řevnice.

Námitka se zamítá, komunikace bude v ÚP ponechána. Dojde ovšem k jejímu spravedlivějšímu návrhu a to mezi pozemky všech vlastníků, na které komunikace zasahuje (stabilizovaná plocha a návrhová plocha Z02).

Návrh komunikace mezi stabilizovaným územím (pozemky parc. č. 3725/2-6 v k. ú. Řevnice) a navrženou zastavitelnou plochou Z02 je proveden ve veřejném zájmu zajistit kvalitní dopravní obslužnost území a podpořit tak rozvoj kvalitní veřejné infrastruktury v území. Tento Územní plán Řevnice – Odůvodnění – Rozhodnutí o námitkách

návrh navazuje na páteřní propojení ulic Na Vrážku a Smetanova, které je pro obsluhu plochy Z02 stěžejní. Západním směrem je navržena možnost dopravního propojení s ulicí Arch. Weisse, která v sobě kloubí na straně jedné začlenění ulice Arch. Weisse, ke které je z pozemku parc. č. 3725/25 v k. ú. Řevnice navržena druhá část (VPS D.14) s potenciálem rozšířit a modernizovat stávající ulici Arch. Weisse.

Plánovaná komunikace je navržena rovnoměrně a spravedlivě mezi pozemky namítajících a vlastníkem pozemku parc. č. 3725/25 v k. ú. Řevnice a zařazena do „plochy pro uliční prostranství“. Ulice Arch. Weisse je zařazena v Hospodářsko-technickém pasportu místních komunikací města Řevnice a to od r. 2003. Ulice je dále evidována v databázi RUIAN, viz § 28 odst. 3 zákona o obcích, a to pod kódem 704466. Zmíněná část území sice není zařazena do kategorie místní komunikace ve smyslu zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, přesto se vzhledem k její funkci, charakteristice a současnému stavu jeví jako vhodné ji vzhledem k celkové koncepci dopravní obsluhy plochy zahrnout do plochy „uliční prostranství“ – dochází tedy k reflektování současného stavu včetně zohlednění vedení inženýrských sítí (vodovod a kanalizace). Ve vztahu k návrhu zastavitelné plochy Z02 bylo vyhodnoceno jako nejvhodnější využít stávající infrastrukturu v území (ul. Arch. Weisse) a také s ohledem na cíl, zajistit komplexní dopravní obsluhu v území a nevytvářet nadměrné množství vstupů (vjezdů) do plochy Z02. Návrh komunikace cílí na hospodárné využití území a využití stávající dopravní infrastruktury v území. Návrh komunikace vychází též ze stávajícího územního plánu, kde je podél pozemků parc. č. 3725/2-6 v k. ú. Řevnice navržena obslužná komunikace pro okolní území.

V neposlední řadě je nutné zmínit, že nebylo snahou s co největší intenzitou zasáhnout do vlastnických práv majitelů pozemků parc. č. 3725/2-6 v k. ú. Řevnice (např. prostřednictvím institutu vyvlastnění), proto na tyto pozemky nebyl umístěn návrh veřejně prospěšné stavby D. 14 (viz výkres VPS a VPO). Je zohledněn aktuální stav území, který v současné době více méně funguje a pro obsluhu pozemků namítajících je dostačující, avšak územní plán má jakožto koncepční dokument vyšší ambice a to vytvořit podmínky pro zlepšení veřejné infrastruktury v území.

Budoucí využití lokality Z02 bude taktéž významně ovlivněno uzavřením dohody o parcelaci příslušnými vlastníky pozemků, přičemž v rámci případného územního řízení týkající se dopravní obsluhy budou mít významné slovo i vlastníci pozemků parc. č. 3725/2-6 v k. ú. Řevnice.

19. Námitka č. j. MUCE 152371/2021, 152373/2021 a 152378/2021 – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (opakované veřejné projednání, dále jen „návrh“ podali dne 17. 9. 2021 věcně shodné námitky

[redacted], ve které je vyjádřen nesouhlas proti umístění pěší cesty v krajině (opatření D.12).

Námitka se zamítá.

Umístění pěší cesty v krajině (opatření D.12) s cílem propojení ulic Pod Drahou a U Viaduktu. Propojení je navrženo skrze nezastavěné území (plocha s rozdílným způsobem využití OP – orná půda. Tento návrh je činěn ve veřejném zájmu s cílem zlepšit prostupnost krajiny (čl. 20a politiky územního rozvoje) a také prostupnost území. Prostupnost lokality je problematická z důvodu přítomnosti železniční trati, která vytváří významnou bariéru v území. Návrh propojení představuje jediné možné řešení, jak zajistit propojení výše uvedených ulic. Nutno podotknout, že návrh necílí na výstavbu komunikace, pouze na pěší propojení, které bude mít na zemědělskou činnost minimální vliv. Návrh jako takový je činěn spíše z důvodu zamezit tvorby možné bariéry např. (oplocení) na části území.

20. Námitka č. j. MUCE 152466/2021, 152454/2021 a 152461/2021 – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (opakované veřejné projednání, dále jen „návrh“ podali dne 17. 9. Územní plán Řevnice – Odůvodnění – Rozhodnutí o námitkách

ve které je vyjádřen nesouhlas s umístěním záchytného příkopu a zrušení zastavitelného území dle současně platné ÚPD. Požadujeme část pozemků (parc. č. 3455/1, 3455/25) vrátit zpět do zastavitelného území.

Námitka se zamítá.

Zrušení zastavitelnosti pozemků (parc. č. 3455/1 a 3455/25 v k. ú. Řevnice), bylo znázorněno již v návrhu pro veřejné projednání. Mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním nedošlo v uvedené věci ke změně. Dle § 53 odst. 2 stavebního zákona se na opakovaném veřejném projednání projednává návrh v rozsahu úprav provedených mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. Využití pozemků bude nadále v režimu plochy s rozdílným způsobem využití LP – louky a pastviny.

V této věci zůstává nadále následující vyhodnocení. Výše uvedené pozemky se v současné době nacházejí v záplavovém území, ve kterém je dle čl. 26 Politiky územního rozvoje ve znění její 5. aktualizace vymezování zastavitelných ploch možné jen zcela ve výjimečných a zvláště odůvodněných případech. V rámci celého odůvodnění je problematika záplav a protipovodňových opatření poměrně detailně popsána. Lokalita je významně zamokřena, těsně sousedí s mokřady, čímž se liší od jiných ploch v okolí (např. Z04). V lokalitě V Tůních jsou významné zastavitelné plochy redukovány a pomocí nástroje VPO budou Tůně revitalizovány a navracena retenční a akumulární schopnost pro odlehčení průtoku Kejnského potoka. Lokalita má výrazně přírodní charakter, viz zásah lokálního biocentra RV 106, čímž se liší např. od plochy Z04, která je přirozenou prolukou mezi stávající zástavbou. Pro informaci uvádíme, že ponechání zastavitelnosti po severní straně ulice V Luhu bylo provedeno z důvodu zahájení výstavby na těchto pozemcích dle platného územního plánu, kdy žadatel podnikl kroky k zastavění pozemku. V těchto případech bylo snahou města zastavění pozemků nadále umožnit. Právě aktivní kroky vedoucí k výstavbě byl jeden z důvodů ponechání rozdílu mezi severní a jižní stranou ulice V Luhu. Dalšími důvody jsou přírodní a krajinné hodnoty území.

Územní plán musí respektovat jednotlivé cíle a úkoly územního plánování, přičemž je možné v územním plánu vymezovat jen určitý počet zastavitelných ploch odpovídající reálné potřebě, přičemž dle navržené urbanistické koncepce bylo preferováno vymezení zastavitelných ploch v méně konfliktních lokalitách, mimo podmáčená záplavová území, případně v těsné návaznosti zastavěného území a v prolukách. Důležitou roli pro zachování zastavitelných ploch vymezených předchozí územně plánovací dokumentací bylo vydání územního rozhodnutí či stavebního povolení. Výše uvedené pozemky, respektive lokalita, představuje nevhodnou část území, ve které by neměla být rozšiřována zástavba. Dalším problematickým bodem je nevyřešená parcelace lokality, tvořená úzkými pruhy pozemků, na kterých by šlo velmi obtížně dodržet základní podmínky pro umísťování staveb dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. Soustavnost územního plánování předpokládá jistou návaznost jednotlivých územně plánovacích dokumentací (nová vs. stará), avšak nelze tuto soustavnost vykládat stylem, že nový územní plán je striktně vázán územním plánem starým (stávajícím). Vždy je nutné vyhodnotit nové výklady právních předpisů, jejich novelizaci, judikaturu, metodické pokyny a obecně základní principy územního plánování. Z výše uvedených důvodů dochází k redukci zastavitelné plochy.

S ohledem na charakter území (v jižní části se nachází Mokřad) a další problémy s ním spojené (povodňové riziko) je v souladu s § 18 odst. 5 stavebního zákona navrženo v nezastavěném území veřejně prospěšné opatření (zemní hráz) sloužící k snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof (protipovodňová studie – investiční záměr 2016). Cílem tedy je ochrana území před povodněmi. Je tedy více než zřejmé, že se jedná o veřejně prospěšné opatření zřizované ve veřejném zájmu (ochránit stávající zástavbu). Dalším opatřením v území je revitalizace mokřadů V Tůních s cílem navrátit jim jejich akumulární a retenční schopnost – cíl podpora retence vody v krajině.

21. Námitka č. j. MUCE 152412/2021, 152403/2021 a 152389/2021 – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (opakované veřejné projednání, dále jen „návrh“ podali dne 17. 9. 2021 věcně shodné námitky [redacted]

[redacted] ve které je vyjádřen nesouhlas s opatřením VPO-6 z důvodu znehodnocení zemědělské půdy.

Námitka se zamítá.

Veřejně prospěšné opatření VPO-6 revitalizace mokřadů V Tůních je dle § 2 odst. 1 písm. m) stavebního zákona opatření sloužící ke snižování ohrožení území. Jde o opatření zřizované ve veřejném zájmu jako ochrana před živelnými pohromami (povodně) - § 19 odst. 1 písm. g) a m) stavebního zákona. Na pozemcích se dále nachází lokální biocentrum RV 106 a funkční využití DP – dřevinný porost a M – mokřady. Jako podklad pro vymezení tohoto biocentra posloužil Generel ÚSES okresu Praha – západ (2002). Územní systém ekologické stability krajiny (ÚSES) je definován jako „vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu“. Vytváření územního systému ekologické stability (ÚSES) je podle § 4 odst. 1) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, veřejným zájmem. Vymezení VPO-6 bylo částečně modifikováno s ohledem na přístupnost ke stávajícím zahradám. V plochách mokřadů je přípustné realizovat stezky a pěší propojení, jakožto dopravní infrastrukturu typickou pro nezastavěné území (v souladu s § 18 odst. 5 stavebního zákona).

22. Námitka č. j. MUCE 152415/2021, 152438/2021 a 152427/2021 – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (opakované veřejné projednání, dále jen „návrh“ podali dne 17. 9. 2021 věcně shodné námitky [redacted]

[redacted], ve které je vyjádřen nesouhlas se změnou funkčního využití pozemků 3314/2, 3311/8, 3312/7 a 3311/5 v k. ú. Řevnice na funkci krajinná zeleň a umístění dřevinného porostu. Krajinná zeleň nevystihuje charakter orné půdy dle katastru. Dřevinný porost opět znehodnocuje majetek, kterým je orná půda.

Námitka se zamítá.

Územní plán je zpracováván nad katastrální mapou, což ovšem neznamená, že musí být do detailu přebírán druh pozemku a následně mu musí být přiřazeno naprosto totožné funkční využití (plochu s rozdílným způsobem využití). V územním plánu je definována koncepce uspořádání krajiny, která do jisté míry souvisí s navrženými plochami s rozdílným způsobem využití. Předmětné pozemky byly zařazeny do plochy krajinná zeleň a to z důvodu přítomnosti v záplavovém území, přítomnými vodními zdroji a jejich ochrannými pásmy a celkovým charakterem území, neboť se jedná o směs travních porostů, mezí, solitérní zeleně a drobných políček. Navržená plocha DP – dřevinný porost v lokalitě V Tůních odpovídá charakteru území, ve kterém se nachází dřevinný porost.

23. Námitka č. j. MUCE 149362/2021 – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (opakované veřejné projednání, dále jen „návrh“ podala dne 14. 9. 2021 námitku [redacted]

[redacted], ve které požaduje rozšíření využití „Zemědělská usedlost“ na celou plochu pozemku č. 2825 v k. ú. Řevnice.

Námitka se zamítá.

Plocha Z15 a obecně zastavitelnost pozemku parc. č. 2825 v k. ú. Řevnice bude ponechána o současném rozsahu (viz návrh pro opakované veřejné projednání). Plocha byla do územního plánu zařazena z důvodu umožnění výstavby nutné pro obhospodařování okolních zemědělských ploch, což je návrhem umožněno. Vzhledem k celkovým kapacitám a bilancím souvisejícími s vymezením zastavitelných ploch a jejich vlivu na zemědělský půdní fond není další rozšiřování zastavitelných ploch hodnoceno jako žádoucí.

24. Námitka č. j. MUCE 148548/2021 – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (opakované veřejné projednání, dále jen „návrh“ podala dne 13. 9. 2021 námitku **společnost Vily Řevnice s.r.o., IČ 018 93 548, se sídlem Jungmannovo náměstí 765/5, 110 00 Praha 1 – Nové Město**, ve které:

a) Nesouhlasíme s vymezením plochy, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie mj. na všech uvedených nemovitostech: parc. č. 3534/14, 3535/7, 3535/23, 3535/24, 3535/25, 3535/26, 3535/27, 3535/28, 3535/29 a 3536/3 v k. ú. Řevnice. Navržená ÚS3 představuje stavební uzávěru na dotčených pozemcích, čímž je neodůvodněně a zcela arbitrárně zasahováno do našeho vlastnického práva. Dotčené pozemky jsou předmětem záměru, jeho jednotlivé části jsou v různé fázi schvalovacího procesu, přičemž v případě některých částí již došlo k zahájení stavby na základě pravomocných rozhodnutí a uvedená změna je reálně způsobilá zapříčinit upuštění od jakéhokoliv záměru na předmětných pozemcích, což je zcela zřejmě v rozporu s urbanistickou koncepcí lokality Pod Lesem, u níž je předpokladem zastavění.

Části námítky se vyhovuje.

Pozemky parc. č. 3534/14, 3535/7, 3535/23, 3535/24, 3535/25, 3535/26, 3535/27, 3535/28, 3535/29 a 3536/3 v k. ú. Řevnice byly v návrhu pro opakované veřejné projednání zařazeny do plochy s podmínkou pořízení územní studie. Jelikož jsou předmětné pozemky v různých fázích schvalovacího procesu, byl tento fakt zohledněn. Pozemky parc. č. 3534/14, 3535/7, 3535/23, 3535/24, 3535/25, 3535/26, 3535/27, 3535/28, 3535/29 a 3536/3 v k. ú. Řevnice nebudou po úpravě zahrnuty do plochy, která rozhodování v území podmiňuje zpracováním územní studie.

b) Nesouhlasíme s podmínkou „ve vzdálenosti 30 m od hranice ploch lesa je možná pouze výstavba nezbytné infrastruktury, oplocení, změn dokončených staveb (přístavby staveb pouze směrem od lesa)“. Podmínka se týká pozemků parc. č. 3535/27, 3535/28, 3535/29 a 3536/3 v k. ú. Řevnice. Navrhujeme proto, aby byla tato podmínka zcela odstraněna s tím, že využití území v ochranném pásmu lesa (50 m od hranice lesa) bude i nadále v kompetenci orgánu státní správy lesa.

Část námítky se zamítá.

Výše uvedený požadavek vyplynul ze stanoviska Městského úřadu Černošice – odboru životního prostředí (č. j. MUCE 4197/2018 OŽP/Šte), vycházející z ochrany lesních porostů ve vzdálenosti 50 m od hranice lesa. Stanovisko dotčeného orgánu je pro pořizování územních plánů dle § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona závazné. Omezení využitelnosti pozemků pro umístění staveb (i drobných staveb nepodléhajících povolení dle stavebního zákona) je opodstatněné z důvodu preventivní ochrany nemovitostí a jejich uživatelů před případným ohrožením zdraví, života nebo majetkovou újmu v důsledku pádu vzrostlých stromů. Na straně druhé odstup nových staveb od hranice lesa chrání lesní porosty např. před případným požárem.

c) Nesouhlasíme s podmínkou prostorového uspořádání (max. zastavitelnost ve výši 30 % a procento zahrady ve výši 60 %). Uvedená kritéria mění měřítko okolí, kdy většina již stojících staveb v lokalitě těmito kritériím vůbec neodpovídá. Dotčené pozemky v našem vlastnictví přitom bezprostředně navazují ze dvou stran na již existující zástavbu podél ul. Sochorova a Broncova. Zejména v ul. Broncova přitom zastavěnost dosahuje vyšší míry, mezi 30-40 %. Požadavek je na navýšení na 0,35 výjimečně 0,4.

Část námítky se zamítá.

Podmínky prostorového uspořádání jsou primárně nastaveny na celou plochu Z01 (B2). V tomto území je obdobně jako v jiných okrajových lokalitách (např. B10) nastavena podmínka na min. velikost parcely 1000 m², neboť základním urbanistickým cílem je, aby se zástavba směrem k okrajům města rozvolňovala (nikoliv zahušťovala) a aby na pozemcích bylo vyšší

Územní plán Řevnice – Odůvodnění – Rozhodnutí o námitkách

procento zahrady a zeleně a došlo tak k pozvolnému přechodu mezi zastavěným a nezastavěným územím. Pokud jsou na některé záměry vydána platná územní rozhodnutí, či zahájena stavba, tak přijetí nového územního plánu nemůže tato rozhodnutí měnit, či výstavbu zastavit.

d) Nesouhlasíme s uvedeným regulativem „Charakter zástavby – samostatně stojící rodinné domy“, neboť nepřipustně omezuje naše vlastnické právo k dotčeným pozemkům nedůvodným a nekoncepčním omezením řešení staveb, které na něj mohou být umístěny. Omezení na „samostatně stojící“ rodinné domy není nijak odůvodněno a není patrné, jaký účel toto omezení sleduje. Navrhujeme tedy vypuštění regulativu „samostatně stojících“ rodinných domů („rodinné domy na velkých pozemcích...“), nebo doplnění přípustnosti dvojdomů („samostatně stojící rodinné domy nebo dvojdomy...“).

Část námítky se zamítá.

Navržený charakter zástavby: „*Samostatně stojící rodinné domy na velkých pozemcích situované na svazích pod lesem. V lokalitě se nachází mnoho rezerv, které mohou být zastavěny.*“ odpovídá požadovanému cíli vytvořit rozvolněnou zástavbu tvořenou rodinnými domky v zahradách. Obdobně se k tomuto vyhodnocení vztahuje i argumentace uvedená pod písm. c) výše. Navržení charakteru a struktury zástavby představuje legitimní podmínku vyplývající z vyhlášky č. 500/2006 Sb., příloha č. 7, s cílem vytvořit kvalitní městské prostředí. Základní koncepcí územního plánu je koncepce „zahradního města“, a proto je cílem v tomto duchu přistupovat i k okrajovým částem města. Navržené řešení je tedy naopak naprosto v souladu urbanistickou koncepcí a vizí uvedenou zpracovatelem územního plánu.

25. Námítka č. j. MUCE 148511/2021 – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (opakované veřejné projednání, dále jen „návrh“ podali dne 14. 9. 2021 námítku [redacted])

[redacted] ve které nesouhlasí s prodloužením místní komunikace přes pozemek 3533/31 v k. ú. Řevnice k hranici lesa a zároveň nesouhlasí proti rozšíření pásma od hranice lesa na 30 m u pozemku 3533/30 v k. ú. Řevnice.

Část námítky týkající se prodloužení komunikace přes pozemek parc. č. 3533/31 v k. ú. Řevnice se zamítá.

Navržené prodloužení komunikace vedoucí v rámci současně vyježděného přístupu čp. 1179 a 1190 představuje jediné logické zpřístupnění oblasti (zejména les) nad nově navrženou zastavitelnou plochu Z01. Jedná se zlepšení prostupnosti a dostupnosti území lesa, který tak může sloužit k rekreačním vycházkám pro místní rezidenty. Nejbližší vstup do tohoto území je až z ulice Vrchlického, takže v okolí jednoznačně chybí jakékoliv propojení ulice Tyršova a uvedeného lesního porostu (parc. č. 3536/1). V neposlední řadě je rovněž vhodné zmínit fakt, že se tak bude jednat i o důležité dopravní napojení, po kterém mohou k lesu dojet např. vozidla integrovaného záchranného systému.

Část námítky týkající se 30m pásma od hranice pozemků se zamítá.

Výše uvedený požadavek vyplynul ze stanoviska Městského úřadu Černošice – odboru životního prostředí (č. j. MUCE 4197/2018 OŽP/Šte), vycházející z ochrany lesních porostů ve vzdálenost 50 m od hranice lesa. Stanovisko dotčeného orgánu je pro pořizování územních plánů dle § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona závazné. Omezení využitelnosti pozemků pro umístění staveb (i drobných staveb nepodléhajících povolení dle stavebního zákona) je opodstatněné z důvodu preventivní ochrany nemovitostí a jejich uživatelů před případným ohrožením zdraví, života nebo majetkovou újmou v důsledku pádu vzrostlých stromů. Na straně druhé odstup nových staveb od hranice lesa chrání lesní porosty např. před případným požárem.

26. Námítka č. j. MUCE 147432/2021 – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (opakované veřejné projednání, dále jen „návrh“ podali dne 13. 9. 2021 námítku par [redacted])

[redacted] ve které

- a) Odmítají možnost, aby v novém ÚP Řevnice byl přes pozemky parc. č. 1458/1 a 1459/1 v k. ú. Řevnice byl zakreslen záchytný vodní kanál.
- b) Myslíme si, že vymezení zastavitelné plochy na pozemku 1458/1 v k. ú. Řevnice v místě, které navazuje na řevnickou zástavbu, by v této části krajiny neublížilo, právě naopak. Druhá zastavitelná část by mohla být vymezena na pozemku 1458/1 a části 1459/1 nad pozemkem 1455.

Námítka se zamítá.

Co se týče problematiky odvodňovacího kanálu VPS-T4, platí nadále stejné vyhodnocení, jako u námítky podané k veřejnému projednání MUCE 4934/2018. Veřejně prospěšná stavba VPS-T4, která je dle stavebního zákona stavba technické infrastruktury sloužící ke snižování ohrožení území a k rozvoji anebo k ochraně přírodního, kulturního nebo archeologického dědictví, vymezené ve vydané územně plánovací dokumentaci. Stavba je navržena s cílem zajistit sběr srážkových vod z celého svahu a jejich odvedení do Nezabudického potoka, a s tím související ochrana stávající zástavby zejména v okolí bezejmenné strouhy. Cílem je tedy v souladu s § 19 odst. 1 písm. g) a m) stavebního zákona vytvoření podmínek pro ochranu zastavěného území před potenciálními přírodními katastrofami, do kterých lze zařadit např. přívalové deště. Cílem je odklonit srážkové vody směrem od zastavěného území. Dle výše uvedeného je tedy zřejmé, že záchytný příkop je veřejně prospěšnou stavbou splňující podmínky dle stavebního zákona. Dále dle § 170 odst. 1 stavebního zákona je možné práva k pozemkům a stavbám, potřebným pro uskutečnění veřejně prospěšných staveb omezit, jsou-li vymezeny ve vydané územně plánovací dokumentaci (v tomto případě se jedná o veřejně prospěšnou stavbu sloužící pro snižování ohrožení území povodněmi). S ohledem na navržené řešení je zřejmé, že teoretická možnost vyvlastnění (i když na ní není primární zájem) se vztahuje zejména na část pozemku, po které příkop vede, nikoliv na celý. Zároveň je nutné konstatovat, že za určité situace by se jako dostatečné mohlo jevit zřízení věčného břemene. Vzhledem k úvaze o možné nefunkčnosti provedení veřejně prospěšné stavby nelze v této části předjímat, že záměr, který má být dle územního plánu realizován bude nefunkční. Územní plán toliko vytváří pouze předpoklady pro výstavbu a umístování různých záměrů, přičemž není možné v této fázi hodnotit, zda bude daný záměr funkční (nebo zda bude Nezabudický potok recipientem o dostatečné kapacitě). K tomuto posouzení slouží další podrobnější druhy řízení (např. územní řízení apod, kterých bude s největší pravděpodobností namítající účastníkem). S ohledem na různé varianty se tato jeví jako nejvhodnější, a to z důvodu, že se jako žádoucí jeví svedení srážkových vod do Nezabudického potoka v co nejníže položeném místě ideálně přes část pozemků ve vlastnictví města, aby v co největší možné míře došlo k nezatížení soukromých vlastníků (s ohledem na § 18 odst. 2 soulad veřejných a soukromých zájmů). Svedení v zatáčce před hřbitovem se proto jeví jako nejvhodnější, neboť s části vede přes pozemky města a kolmo přes pozemky soukromých vlastníků, zpět na městský pozemek. Svádí vodu i z plochy VO – výroba a obchod (parc. č. 3676 v k. ú. Řevnice). Pozdější svedení např. z lokality pod hřbitovem není technicky proveditelné z důvodu přítomné zástavby. Svedení směrem do stávající zástavby (strouhy) je s ohledem na stávající kapacity technické infrastruktury nebezpečné. Svedení z výše položeného místa pak představuje dvojnásobné nižší zatížení soukromých pozemků (250 m vs. 500 m), než z lokality pod hřbitovem (kde je níže položena zástavba). Dále je nutné zmínit, že výše uvedené pozemky dosahují délky cca 350 m, přičemž záchytný příkop o šířce několika metrů (40 m) nemůže výrazně ohrozit nakládání s pozemky (pěstování ovoce, pastva hospodářského dobytka – jak uvádí namítající). Rozdělení pozemků příkopem je jistě pro majitele nepříjemné, avšak řešitelné (zatrubnění, přemostění, apod.).

Část námítky týkající se změny funkčního využití pozemku parc. č. 1458/1 a 1459/1 v k. ú. Řevnice na UK – usedlost v krajině se týká části územního plánu, která nebyla mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním měněna. Dle § 53 odst. 2 stavebního zákona se na opakovaném veřejném projednání projednává návrh v rozsahu úprav provedených mezi

veřejným a opakovaným veřejným projednáním. Z tohoto důvodu odkazujeme na původní vyhodnocení námítky uplatněné k veřejnému projednání č. j. MUCE 4935/2018.

27. Námitka č. j. MUCE 149619/2021 – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (opakované veřejné projednání, dále jen „návrh“ podali dne 15. 9. 2021 věcně shodnou námitku



V námitce uvádějí, že město Řevnice se snaží nakládat s pozemky, které jsou v soukromém vlastnictví, a v novém územním plánu chce použít naše pozemky pro své záměry. V žádném případě s tím nesouhlasíme. Už před 5 lety také nám zabránili prodat naše pozemky. Chceme je prodat zájemcům o stavbu domků. Žádáme vás proto o podporu. Jedná se o pozemky LV 873, 345/33, 3453, 3454/23, 3454/25, 3454/26, 3455/37, 3458/52 a 3458/53 v k. ú. Řevnice.

Námitka se zamítá.

Dle § 53 odst. 2 stavebního zákona se na opakovaném veřejném projednání projednává návrh v rozsahu úprav provedených mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. Z tohoto důvodu odkazujeme na původní vyhodnocení námítky uplatněné k veřejnému projednání č. j. MUCE 4940/2018. Výše uvedené pozemky se v současné době nacházejí v záplavovém území, ve kterém je dle čl. 26 Politiky územního rozvoje ve znění její 5. aktualizace vymezování zastavitelných ploch možné jen zcela ve výjimečných a zvláště odůvodněných případech. V rámci celého odůvodnění je problematika záplav a protipovodňových opatření poměrně detailně popsána. Lokalita je významně zamokřena, těsně sousedí s mokřady, čímž se liší od jiných ploch v okolí (např. Z04). V lokalitě V tůních jsou významné zastavitelné plochy redukovány a pomocí nástroje VPO budou Tůně revitalizovány a navrácena retenční a akumulční schopnost pro odlehčení průtoku Kejnského potoka. Lokalita má výrazně přírodní charakter, viz zásah lokálního biocentra RV 106, čímž se liší např. od plochy Z04, která je přirozenou prolukou mezi stávající zástavbou. Územní plán musí respektovat jednotlivé cíle a úkoly územního plánování, přičemž je možné v územním plánu vymezovat jen určitý počet zastavitelných ploch odpovídající reálné potřebě, přičemž dle navržené urbanistické koncepce bylo preferováno vymezení zastavitelných ploch v méně konfliktních lokalitách, mimo podmáčená záplavová území, případně v těsné návaznosti zastavěného území a v prolukách. Důležitou rolí pro zachování zastavitelných ploch vymezených předchozí územně plánovací dokumentací bylo vydání územního rozhodnutí či stavebního povolení. Výše uvedené pozemky, respektive lokalita, představuje nevhodnou část území, ve které by měla být rozšiřována zástavba. Dalším problematickým bodem je nevyřešená parcelace lokality, tvořená úzkými pruhy pozemků, na kterých by šlo velmi obtížně dodržet základní podmínky pro umísťování staveb dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. Soustavnost územního plánování jistě předpokládá jistou návaznost jednotlivých územně plánovacích dokumentací (nová vs. stará), avšak nelze tuto soustavnost vykládat stylem, že nový územní plán je striktně vázán územním plánem starým (stávajícím). Vždy je nutné vyhodnotit nové výklady právních předpisů, jejich novelizaci, judikaturu, metodické pokyny a obecně základní principy územního plánování. Z výše uvedených důvodů dochází k redukci zastavitelné plochy.

S ohledem na charakter území (v jižní části se nachází Mokřad) a další problémy s ním spojené (povodňové riziko) je v souladu s § 18 odst. 5 navrženo v nezastavěném území veřejně prospěšné opatření (zemní hráz) sloužící k snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof. Cílem tedy je ochrana území před povodněmi. Je tedy více než zřejmé, že se jedná o veřejně prospěšné opatření zřizované ve veřejném zájmu (ochránit stávající zástavbu). Dalším opatřením v území je revitalizace mokřadů V Tůních s cílem navrátit jim jejich akumulční a retenční schopnost – cíl podpora retence vody v krajině. Na pozemcích se

dále nachází prvek územního systému ekologické stability RV 106. Jako podklad pro vymezení tohoto biocentra posloužil Generel ÚSES okresu Praha – západ (2002). Ust. § 4 odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny stanoví, že vymezení systému ekologické stability, zajišťujícího uchování a reprodukci přírodního bohatství, příznivé působení na okolní méně stabilní části krajiny a vytvoření základů pro mnohostranné využívání krajiny stanoví a jeho hodnocení provádějí orgány územního plánování a ochrany přírody ve spolupráci s orgány vodohospodářskými, ochrany zemědělského půdního fondu a státní správy lesního hospodářství. Ochrana systému ekologické stability je povinností všech vlastníků a uživatelů pozemků tvořících jeho základ; jeho vytváření a ochrana je veřejným zájmem. Pro doplnění ještě uvádíme, že ponechání zastavitelnosti po severní straně ulice V Luhu bylo provedeno z důvodu zahájení výstavby na těchto pozemcích dle platného územního plánu, kdy žadatel podnikl kroky k zastavění pozemku. V těchto případech bylo snahou města zastavění pozemků nadále umožnit. Právě aktivní kroky vedoucí k výstavbě byl jeden z důvodů ponechání rozdílu mezi severní a jižní stranou ulice V Luhu.

28. Námitka č. j. MUCE 165546/2021 – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (opakované veřejné projednání, dále jen „návrh“ podala dne 10. 9. 2021 námitku [redacted]

[redacted] ve které navrhuje zavést slepou silnici v dolní části našich pozemků (parc. č. 605 v k. ú. Řevnice a sousední pozemek parc. č. 3726 v k. ú. Řevnice). Další část námítky směřuje k návrhu silnice (dopravního propojení), které vede severojižním směrem. Tento návrh nedává logiku, neboť by v dolní části nemohla nikam pokračovat a pro nás vlastníky by byla zbytečná, ne-li katastrofální.

Námitka se zamítá.

V současné době se v rámci plochy Z01, jehož součástí je pozemek parc. č. 605, nepředpokládá navržení slepé komunikace v uvedené části plochy. V obecné rovině není návrh slepých komunikací v území žádoucí. Pro plochu Z01 bude nutné vypracovat územní studii, která mimo jiné prověří dopravní obslužnost lokality. Návrh slepé komunikace v rámci územní studie není v současné době vyloučen, ale do budoucna se jeví jako spíše nepravděpodobný a to z výše uvedených důvodů souvisí s komplikací dopravní obsluhy celé lokality.

29. Námitka č. j. MUCE 149514/2021 – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (opakované veřejné projednání, dále jen „návrh“ podali dne 14. 9. 2021 námitku manželé [redacted]

[redacted], ve které nesouhlasí:

a) s definicí dopravní stavby „D2“, kde požadují, aby tato dopravní stavba byla definována pouze jako pěší propojka ulic Mírová a Tyršova, ne jak je navrženo zklidněná nemotoristická komunikace, cyklistická doprava již není přípustná,

b) požadujeme, aby výše uvedená propojka byla jednoznačně určena co do max. šíře a to 2,5 m a s omezením pouze na pozemek parc. č. 645/33, pozemek parc. č. 645/32 nesmí být touto stavbou dotčen,

c) dále nesouhlasíme se zřízením veřejně prospěšné stavby se zřízením předkupního práva v textové části jako VPS-4/D.1 (v hlavním výkrese označeno jako VPS-6/D.2) a to v rozsahu prodloužení ulice Podbrdská směrem k ulici Tyršova navrženou zklidněnou nemotoristickou komunikací. Požadujeme limitovat předkupní právo pouze na část křižovatky Mírová/Podbrdská.

d) dále u této VPS 4/D.1 (VPS-6/D.2) zůstal z původního návrhu jako dotčený pozemek pouze pozemek parc. č. 645/1, ale v mezidobí došlo ke změně vlastnických práv. Proto žádáme upřesnit dotčené pozemky.

e) ve stejném duchu uplatňujeme připomínku k pozemku parc. č. 645/34 se stejným odůvodněním jako výše, pozemek parc. č. 645/1 by těmito opářeními neměl být dotčen.

Námitka se v bodě a) zamítá.

Nemotoristické propojení ulic Mírová a Tyršova bude nadále navrženo na pozemcích parc. č. 645/33 a 645/34 v k. ú. Řevnice. Nemotoristické propojení znamená pouze koncepční zajištění prostupnosti území zejména pro pěší, nikoliv pro motorová vozidla. Na úrovni územního plánu není možné vymezovat dopravní značení či konkrétní kategorii komunikací. Územní plán pracuje primárně s plochami s rozdílným způsobem využití, ve kterých je dále definováno hlavní, přípustné či podmíněně přípustné využití. Pozemky parc. č. 645/33 a 645/34 v k. ú. Řevnice jsou územním plánem řešeny v ploše UP – uliční prostranství.

Námítce je v bodě b) prakticky vyhověno

Propojení je navrženo na pozemcích parc. č. 645/33 a 645/34 v k. ú. Řevnice. Návrh tedy nezasahuje na pozemek parc. č. 645/32 v k. ú. Řevnice.

Námítka se v bodu c) zamítá

Námítka se zamítá. Předkupní právo bude na pozemky parc. č. 645/33 a 645/34 v k. ú. Řevnice v souvislosti s nemotoristickým propojením ponecháno. Případné předkupní právo pro město zajistí včasnou a plynulou majetkoprávní přípravu a zamezí tak případným spekulacím s pozemky, které by následně komplikovali realizaci veřejných investic či funkčního systému prostupnosti území. Cílem je tedy zachovat podmínky pro prostupnost v daném území a rozvíjet veřejnou infrastrukturu v lokalitě.

Námítce se v bodě d) vyhovuje

Označení záměru (původně VPS-4/D.1) bylo v textové a grafické části sjednoceno na VPS-4/D.2. Do tabulky navržených veřejně prospěšných staveb byly do části dotčených pozemků uvedeny všechny aktuální dotčené pozemky a to parc. č. 645/27, 645/28, 645/31, 645/33 a 645/34 v k. ú. Řevnice.

Informace k bodu e) – výše uvedené odůvodnění se obdobně vztahuje i k pozemku parc. č. 645/34 v k. ú. Řevnice.

30. Námítka č. j. MUCE 147437/2021 – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (opakované veřejné projednání, dále jen „návrh“ podala námitku **společnost 2 Q spol. s.r.o.**, IČ 257 978 59, se sídlem Křížíkova 196/18, Praha 8, ve které namítá změnu charakteru pozemku parc. č. 220 v k. ú. Řevnice ze smíšené zástavby na plochu zeleně ZM a trváme na zachování původního charakteru uvedeného v návrhu územního plánu projednaného 15. 1. 2018, využití na plochy smíšené obytné.

Námítka se zamítá.

Pozemek parc. č. 220 v k. ú. Řevnice je součástí komplexu zahrad v centrální části města. Zachování nezastavění těchto zahrad je jedním ze základních koncepčních bodů územního plánu – Řevnice jako zahradní město. Změna funkce proběhla i na základě uplatněných námitek uplatněných k veřejnému projednání. Faktické využití pozemku je dle katastru nemovitostí zahrada, tudíž funkční využití pozemku uvedené v územním plánu odpovídá stávajícímu reálnému funkčnímu využití. Dle přípustného využití ploch ZM je možné v plochách realizovat dopravní a nezbytnou technickou infrastrukturu.

31. Námítka č. j. MUCE 148858/2021 a 150252/2021 – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (opakované veřejné projednání, dále jen „návrh“ podali dne 14. 9. 2021 věcně shodnou námitku

ve které požadují zachovat zastavitelnost parcel 3622/3 a 3622/4 v k. ú. Řevnice. Dle současně platného ÚP je zastavitelná plocha pouze z části, toto prosíme zachovat nebo změnit na usedlost v krajině. Plánovaný koridor se těchto parcel netýká, takže nic nebrání tomu zachovat jejich dosavadní zastavitelnost. Vzhledem k již investované části na projektovou dokumentaci na příjezdovou komunikaci a možné realizaci stavby, prosíme o vyhovění naší námítce.

Námítka se zamítá.

Zrušení zastavitelnosti pozemků (parc. č. 3455/11 a 3457/8 v k. ú. Řevnice), bylo znázorněno již v návrhu pro veřejné projednání. Mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním Územní plán Řevnice – Odůvodnění – Rozhodnutí o námitkách

nedošlo v uvedené věci ke změně. Dle § 53 odst. 2 stavebního zákona se na opakovaném veřejném projednání projednává návrh v rozsahu úprav provedených mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. Pozemky parc. č. 3622/1, 3622/2, 3622/3, 3622/4 a 3623/2 v k. ú. Řevnice byly zahrnuty do ploch s rozdílným způsobem využití KZ – krajinná zeleň. Důvodem pro zařazení do těchto ploch je postupný přechod mezi sídlem a krajinou, tedy území urbanizovaného, výroba a obchod (VO) – chaty a zahrádky (CH1) – až po krajinnou zeleň. Pozemky tvoří hranu sídla, přičemž základním bodem urbanistické koncepce je charakter zahradního města se zelenými okraji a pásy. Výše uvedené funkční využití je však využitím „druhotným“ primární přednost má koridor pro VPS-5/D.25 (přeložka komunikace II/116 zřizovaná ve veřejném zájmu, záměr rovněž vyplývá ze zásad územního rozvoje, které jsou pro pořizování územních plánů závazné. Přes část pozemků rovněž vede lokální biokoridor RV 107-108. Územní systém ekologické stability a jeho vytváření rovněž představuje určitý druh veřejného zájmu, který vyplývá ze zákona o ochraně přírody a krajiny. Při vážení požadavku vlastníka a vymezeného územního systému ekologické stability (zdroj Generel ÚSES okresu Praha západ 2002) je nutné zohlednit veřejný zájem na vzájemně propojeném soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu.

32. Námitka č. j. MUCE 147436/2021 – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (opakované veřejné projednání, dále jen „návrh“ podali dne 13. 9. 2021 námitku

, ve které nesouhlasí se změnou funkčního využití pozemků parc. č. 3455/11 a 3457/8 v k. ú. Řevnice z plochy Bc – smíšené obytné území, dle stávajícího územního plánu a jeho změnu na kategorii LP – louky a pastviny. Předmětné pozemky bychom chtěli užívat, jako zahradu ve městě, za účelem osazení několika ovocnými stromy a ovocnými keři a rovněž k účelům pěstování zeleniny v malém množství, výhradně pro vlastní potřebu. Na předmětných pozemcích nehodláme v žádném případě realizovat žádné stavby, proto ani nežádáme změnu hranice zástavby v novém územním plánu. Žádáme tedy o zařazení pozemků parc. č. 3455/11 a 3457/8 v k. ú. Řevnice do ploch umožňujících drobné hospodaření, volnočasové aktivity spojené s bydlením apod. tj. do kategorie zahrad ve městě, aby se tak forma skutečného užívání výše uvedených pozemků, popsaná shora, shodovala s kategorizací nového územního plánu města Řevnice.

Námitka se zamítá.

Zrušení zastavitelnosti pozemků (parc. č. 3455/11 a 3457/8 v k. ú. Řevnice), bylo znázorněno již v návrhu pro veřejné projednání. Mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním nedošlo v uvedené věci ke změně. Dle § 53 odst. 2 stavebního zákona se na opakovaném veřejném projednání projednává návrh v rozsahu úprav provedených mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. Využití pozemků bude nadále v režimu plochy s rozdílným způsobem využití LP – louky a pastviny a DP – dřevní porost.

V této věci zůstává nadále následující vyhodnocení. Výše uvedené pozemky se v současné době nacházejí v záplavovém území, ve kterém je dle čl. 26 Politiky územního rozvoje ve znění její 5. aktualizace vymezování zastavitelných ploch možné jen zcela ve výjimečných a zvláště odůvodněných případech. V rámci celého odůvodnění je problematika záplav a protipovodňových opatření poměrně detailně popsána. Lokalita je významně zamokřena, těsně sousedí s mokřady, čímž se liší od jiných ploch v okolí (např. Z04). V lokalitě V tůních jsou významné zastavitelné plochy redukovány a pomocí nástroje VPO budou Tůně revitalizovány a navracena retenční a akumulační schopnost pro odlehčení průtoku Kejnského potoka. Lokalita má výrazně přírodní charakter, viz zásah lokálního biocentra RV 106, čímž se liší např. od plochy Z04, která je přirozenou prolukou mezi stávající zástavbou. Pro informaci uvádíme, že ponechání zastavitelnosti po severní straně ulice V Luhu bylo provedeno z důvodu zahájení výstavby na těchto pozemcích dle platného územního plánu, kdy žadatel podnikl kroky k zastavění pozemku. V těchto případech bylo snahou města zastavění Územní plán Řevnice – Odůvodnění – Rozhodnutí o námitkách

pozemků nadále umožnit. Právě aktivní kroky vedoucí k výstavbě byl jeden z důvodů ponechání rozdílu mezi severní a jižní stranou ulice V Luhu. Dalšími důvody jsou přírodní a krajinné hodnoty území.

Územní plán musí respektovat jednotlivé cíle a úkoly územního plánování, přičemž je možné v územním plánu vymezovat jen určitý počet zastavitelných ploch odpovídající reálné potřebě, přičemž dle navržené urbanistické koncepce bylo preferováno vymezení zastavitelných ploch v méně konfliktních lokalitách, mimo podmáčená záplavová území, případně v těsné návaznosti zastavěného území a v prolukách. Důležitou roli pro zachování zastavitelných ploch vymezených předchozí územně plánovací dokumentací bylo vydání územního rozhodnutí či stavebního povolení. Výše uvedené pozemky, respektive lokalita, představuje nevhodnou část území, ve které by neměla být rozšiřována zástavba. Dalším problematickým bodem je nevyřešená parcelace lokality, tvořená úzkými pruhy pozemků, na kterých by šlo velmi obtížně dodržet základní podmínky pro umísťování staveb dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. Soustavnost územního plánování předpokládá jistou návaznost jednotlivých územně plánovacích dokumentací (nová vs. stará), avšak nelze tuto soustavnost vykládat stylem, že nový územní plán je striktně vázán územním plánem starým (stávajícím). Vždy je nutné vyhodnotit nové výklady právních předpisů, jejich novelizaci, judikaturu, metodické pokyny a obecně základní principy územního plánování. Z výše uvedených důvodů dochází k redukci zastavitelné plochy.

S ohledem na charakter území (v jižní části se nachází Mokřad) a další problémy s ním spojené (povodňové riziko) je v souladu s § 18 odst. 5 stavebního zákona navrženo v nezastavěném území veřejně prospěšné opatření (zemní hráz) sloužící k snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof (protipovodňová studie – investiční záměr 2016). Cílem tedy je ochrana území před povodněmi. Je tedy více než zřejmé, že se jedná o veřejně prospěšné opatření zřizované ve veřejném zájmu (ochránit stávající zástavbu). Dalším opatřením v území je revitalizace mokřadů V Tůních s cílem navrátit jim jejich akumulaci a retenční schopnost – cíl podpora retence vody v krajině.

33. Námitka č. j. MUCE 148854/2021 – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (opakované veřejné projednání, dále jen „návrh“ podala dne 14. 9. 2021 námitku [redacted] [redacted] e, ve které zásadně nesouhlasí s umístěním vodní plochy na náš soukromý pozemek (parc. č. 3017/3), který jsme navíc obdrželi od města Řevnice výměnou za kus silnice Mořinská, která byla v našem vlastnictví.

Námitka se zamítá.

Funkční využití pozemku parc. č. 3017/3 v k. ú. Řevnice s funkcí P a Vn bylo navrženo již v návrhu pro veřejné projednání. Mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním nedošlo v uvedené věci ke změně. Dle § 53 odst. 2 stavebního zákona se na opakovaném veřejném projednání projednává návrh v rozsahu úprav provedených mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. Využití pozemků bude nadále v režimu plochy s rozdílným způsobem využití.

V platnosti tak zůstává vyhodnocení, viz námitka uplatněná k veřejnému projednání č. j. MUCE 5090/2018. Pozemek parc. č. 3017/3 v k. ú. Řevnice byl zařazen do ploch s funkčním využitím „P“ s ohledem na faktické využití pozemku, na kterém se nachází různorodá zeleň. Pozemek je nevhodného tvaru a je vymezen tak, že svými vlastnostmi, velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním neumožňuje využití např. pro bydlení (viz § 20 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.). V těsném sousedství se nacházejí dva pozemky ve vlastnictví města Řevnice, které byly rovněž zahrnuty do ploch P. Cílem je vytvoření veřejného prostranství charakteru parkové zeleně zvyšující kvalitu bydlení v dané lokalitě. Dané území je rovněž vymezeno jako veřejně prospěšná stavba – veřejné prostranství dle § 2 odst. 1 písm. l) stavebního zákona, neboť jde o stavbu veřejné infrastruktury (do kterých se řadí i veřejná prostranství dle § 2 odst. 1 písm. k bod 4. stavebního zákona). Na předmětném pozemku je rovněž navržena Vn – vodní plocha, respektive retenční jezírko, které je součástí Územní plán Řevnice – Odůvodnění – Rozhodnutí o námitkách

protipovodňové studie, viz odůvodnění. Pozemky nacházející se na sousedním katastrálním území Lety u Dobřichovic není možné v rámci Územního plánu Řevnice řešit, neboť územní plán se dle § 43 odst. 4 stavebního zákona pořizuje a vydává pro celé území obce – v tomto případě se jedná o město Řevnice tvořené jedním katastrálním územím k. ú. Řevnice. Dalším hlediskem je zajištění koordinace území z hlediska širších územních vztahů. Cílem územního plánu, respektive jedním z požadavků zadání, bylo zabránit srůstání obcí, čemuž je v tomto případě chráněno. Na nevhodnost srůstání sídel odkazuje i republiková priorita uvedena v článku 26a Politiky územního rozvoje ČR. S ohledem na platný územní plán sousední obce Lety, bylo zjištěno, že pozemky parc. č. 1074 a 1068 v k. ú. Lety u Dobřichovic jsou řešeny v rámci nezastavěného území v ploše KZ – krajinná zeleň.

34. Námitka č. j. MUCE 148856/2021 a 148857/2021 – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (opakované veřejné projednání, dále jen „návrh“ podali dne 14. 9. 2021 věcně shodnou námitku

ve které požadují stejnou klasifikaci našich pozemků (zapsané na LV 1622 a 873), jako dostaly pozemky parc. č. 3448/13, 3448/14, 3448/15 a 3448/16 s již postavenými domy, dle dosavadního plánu na hospodářské půdě, vzdálené od našich pozemků cca 3 m. Na našich pozemcích je dle dosavadního platného územního plánu možnost zastavit pozemky do 50 m od silnici. Toto požadujeme zachovat.

Námitka se zamítá.

Dle § 53 odst. 2 stavebního zákona se na opakovaném veřejném projednání projednává návrh v rozsahu úprav provedených mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. Z tohoto důvodu odkazujeme na původní vyhodnocení námítky uplatněné k veřejnému projednání č. j. MUCE 4940/2018. Výše uvedené pozemky se v současné době nacházejí v záplavovém území, ve kterém je dle čl. 26 Politiky územního rozvoje ve znění její 5. aktualizace vymezování zastavitelných ploch možné jen zcela ve výjimečných a zvláště odůvodněných případech. V rámci celého odůvodnění je problematika záplav a protipovodňových opatření poměrně detailně popsána. Lokalita je významně zamokřena, těsně sousedí s mokřady, čímž se liší od jiných ploch v okolí (např. Z04). V lokalitě V tůňkách jsou významné zastavitelné plochy redukovány a pomocí nástroje VPO budou Tůně revitalizovány a navracena retenční a akumulací schopnost pro odlehčení průtoku Kejnského potoka. Lokalita má výrazně přírodní charakter, viz zásah lokálního biocentra RV 106, čímž se liší např. od plochy Z04, která je přirozenou prolukou mezi stávající zástavbou. Územní plán musí respektovat jednotlivé cíle a úkoly územního plánování, přičemž je možné v územním plánu vymezovat jen určitý počet zastavitelných ploch odpovídající reálné potřebě, přičemž dle navržené urbanistické koncepce bylo preferováno vymezení zastavitelných ploch v méně konfliktních lokalitách, mimo podmáčená záplavová území, případně v těsné návaznosti zastavěného území a v prolukách. Důležitou roli pro zachování zastavitelných ploch vymezených předchozí územně plánovací dokumentací bylo vydání územního rozhodnutí či stavebního povolení. Výše uvedené pozemky, respektive lokalita, představuje nevhodnou část území, ve které by měla být rozšiřována zástavba. Dalším problematickým bodem je nevyřešená parcelace lokality, tvořená úzkými pruhy pozemků, na kterých by šlo velmi obtížně dodržet základní podmínky pro umístování staveb dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. Soustavnost územního plánování jistě předpokládá jistou návaznost jednotlivých územně plánovacích dokumentací (nová vs. stará), avšak nelze tuto soustavnost vykládat stylem, že nový územní plán je striktně vázán územním plánem starým (stávajícím). Vždy je nutné vyhodnotit nové výklady právních předpisů, jejich novelizaci, judikaturu, metodické pokyny a obecně základní principy územního plánování. Z výše uvedených důvodů dochází k redukci zastavitelné plochy.

S ohledem na charakter území (v jižní části se nachází Mokřad) a další problémy s ním spojené (povodňové riziko) je v souladu s § 18 odst. 5 navrženo v nezastavěném území veřejně prospěšné opatření (zemní hráz) sloužící k snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof. Cílem tedy je ochrana území před povodněmi. Je tedy více než zřejmé, Územní plán Řevnice – Odůvodnění – Rozhodnutí o námitkách

že se jedná o veřejně prospěšné opatření zřizované ve veřejném zájmu (ochránit stávající zástavbu). Dalším opatřením v území je revitalizace mokřadů V Tůních s cílem navrátit jim jejich akumulaci a retenční schopnost – cíl podpora retence vody v krajině. Na pozemcích se dále nachází prvek územního systému ekologické stability RV 106. Jako podklad pro vymezení tohoto biocentra posloužil Generel ÚSES okresu Praha – západ (2002). Ust. § 4 odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny stanoví, že vymezení systému ekologické stability, zajišťujícího uchování a reprodukci přírodního bohatství, příznivé působení na okolní méně stabilní části krajiny a vytvoření základů pro mnohostranné využívání krajiny stanoví a jeho hodnocení provádějí orgány územního plánování a ochrany přírody ve spolupráci s orgány vodohospodářskými, ochrany zemědělského půdního fondu a státní správy lesního hospodářství. Ochrana systému ekologické stability je povinností všech vlastníků a uživatelů pozemků tvořících jeho základ; jeho vytváření a ochrana je veřejným zájmem. Pro doplnění ještě uvádíme, že ponechání zastavitelnosti po severní straně ulice V Luhu bylo provedeno z důvodu zahájení výstavby na těchto pozemcích dle platného územního plánu, kdy žadatel podnikl kroky k zastavění pozemku. V těchto případech bylo snahou města zastavění pozemků nadále umožnit. Právě aktivní kroky vedoucí k výstavbě byl jeden z důvodů ponechání rozdílu mezi severní a jižní stranou ulice V Luhu.

35. Námitka č. j. MUCE 148736/2021 – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (opakované veřejné projednání, dále jen „návrh“ podala dne 14. 9. 2021 námitku [redacted] ve které je uveden nesouhlas se zastavěním kvalitní orné půdy v uvedených oblastech (3725/1 v k. ú. Řevnice). Orná půda musí být chráněna ve veřejném zájmu. Možnost zastavění této kvalitní půdy ohrožuje kvalitu života nejen občanů sousedících s těmito pozemky.

Námitka se zamítá.

Na pozemku parc. č. 3725/1 v k. ú. Řevnice je navržena jedna z hlavních zastavitelných ploch na území města Řevnice. Tato rozvojová plocha je převzata z původního územního plánu čímž je dodržena soustavnost, návaznost a předvídatelnost územního plánování. Jedná se o území, které se nenachází v záplavovém území a díky návaznosti na stávající městské struktury tak představuje jednu z nejvhodnějších lokalit, do které lze směřovat v souladu s § 18 odst. 1 stavebního zákona rozvoj města. Návrh územního plánu byl projednán s dotčenými orgány, tedy i orgánem ochrany zemědělského půdního fondu, který proti vymezení plochy neuplatnil negativní stanovisko. I z tohoto důvodu bude zastavitelná plocha Z03 a Z12 nadále v Územním plánu Řevnice navržena.

36. Námitka č. j. MUCE 148869/2021 – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (opakované veřejné projednání, dále jen „návrh“ podala dne 14. 9. 2021 námitku [redacted] ve které doplňující regulativ v současném znění. Náš nastávající pozemek bude tímto znehodnocen, jelikož ho nebudu moci využívat jako dosud. Dojde k zásadnímu zvýšení prašnosti, hluku, zastínění slunečního svitu, nočního světelného znečištění. Návrh zcela vybočuje z ideje zahradního města s plynulým přechodem do volné krajiny. Navrhují proto: stavba na jednotlivém stavebním pozemku 1000 m², smí obsahovat 1 RD s 1 bytovou jednotkou, max. výška stavby 8 m, minimální velikost pozemku 1000 m, platí jen pro nově dělené pozemky.

Námitka se zamítá.

Zastavitelná plocha Z14 (B4) je navržena z důvodu aktivity vlastníka pozemku vedoucí k výstavbě na pozemku parc. č. 2824 v k. ú. Řevnice. Tato aktivita je činěna v dobré víře na základě legitimního očekávání, neboť plocha Z14 je vymezena (o větším rozsahu) v současně platném územním plánu. Část pozemku zasahuje do záplavového území. S ohledem na prioritu uvedenou v čl. 26 politiky představuje ochrana dobré víry a legitimního očekávání výjimečný a zvlášť odůvodněný případ, kdy lze plochu v záplavovém území vymezit, samozřejmě za předpokladu souhlasu dotčeného orgánu. V druhé řadě je rovněž nutné zmínit Územní plán Řevnice – Odůvodnění – Rozhodnutí o námitkách

jistou předvídatelnost, soustavnost a kontinuitu územního plánování zakotvenou v hlavních cílech územního plánování (§ 18 stavebního zákona). Plocha nezasahuje do aktivní zóny záplavového území. Její vymezení je provedeno zejména z výše uvedených důvodů. Obavy související s vlivem výstavby na okolí jsou jistě odůvodněné a pochopitelné, avšak je nutné zmínit fakt, že plocha o výměře 0,67 ha nemůže představovat zásadní ovlivnění okolí. Plocha Z14 je navržena do I. etapy a pokud by povolení proces probíhal již dle nového územního plánu, tak pro plochy v I. etapě platí nutnost zajištění dostatečné kapacity technické infrastruktury, zejména zajištění likvidace (retence, zasakování, odvod) dešťových vod a zjištění kapacity vodních zdrojů pitné vody, vybudování veřejného osvětlení a vybudování nutné dopravní infrastruktury.

37. Námitka MUCE 147118/2021 – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (opakované veřejné projednání, dále jen „návrh“, podal dne 13. 9. 2021 námitku [REDAKCE])

[REDAKCE] námitku, která se vztahuje k následujícím bodům: Zásadní nesouhlas s odlišnými prostorovými regulativy mezi plochami Bydlení Vrážka B7 a Bydlení pod Vrážkou B10. Jedná se o jednolitou plochu, kde její předělení stávajícími třemi RD je zcela marginální a po zastavění těchto obou ploch se vytvoří jeden celek. Žádám, aby pro plochu Bydlení Vrážka B7 platily stejné regulativy jako pro plochu Bydlení pod Vrážkou B10. V námitce je upozorňováno zejména na odlišnou min. výměru parcely a z ní odvozené max. zastavitelnosti, procenta zahrady, atd. Dále je zmíněna odlišná výška domů, počet bytů, vliv na veřejnou infrastrukturu a použití statistických dat.

Námitka se zamítá.

Návrh urbanistické koncepce (podmínky plošného a prostorového uspořádání) v Územním plánu Řevnice bylo provedeno autorizovanou osobou pro vybrané činnosti ve výstavbě, mezi které se řadí mimo jiné zpracování územně plánovací dokumentace. V souvislosti s uplatněnou námitkou brojící proti navržené prostorové regulaci musí pořizovatel zastávat jistou zásadu zdrženlivosti a to právě z důvodu respektování autorizačního oprávnění zpracovatele. Ačkoliv se na první pohled může zdát, že plochy Z02 (B7) a plochy Z03, Z11 a Z13 (B10) jsou jednolitou plochou, nelze je vnímat jako jeden celek. Plochy Z03, Z11 a Z13 jsou hlavní rozvojové plochy nacházející se v okrajové části města v přímém kontaktu s nezastavěným územím, a proto tyto plochy musí být komplexněji řešeny (proto je pro ně navrženo podrobnější řešení regulačním plánem, etapizace, odlišné podmínky prostorového uspořádání s ohledem na koncepci zahradního města). Integrace těchto ploch (Z03, Z11 a Z13) do stávajících městských struktur bude bezesporu náročnější než v případě plochy Z02. Základní úvahou při navržení podmínek prostorového uspořádání je, že plocha Z02 (B7) se nachází blíže zastavěnému území, ve kterém se v některých případech nacházejí parcely o menší výměře mezi 800 – 1000 m². Z tohoto důvodu jsou navrženy obdobné podmínky prostorového uspořádání pro plochu B7, zatímco směrem k nezastavěnému území jsou v zastavitelných plochách Z03 a Z12 navrženy odlišné podmínky prostorového uspořádání umožňující rozvolnit zástavbu, snížit její intenzitu a zajistit tak harmonický přechod mezi zastavěným a nezastavěným územím. Pořizovatel zhodnotil zákonnost navržené prostorové regulace pro plochu Z02 (B7), a nedospěl k závěru, že takto navržené podmínky byly navrženy v jakémkoliv rozporu se stavebním zákonem a prováděcími právními předpisy. Základní předpoklad pro stanovení podmínek prostorového uspořádání vychází z ustanovení § 43 odst. 1 stavebního zákona, na základě kterého územní plán stanoví urbanistickou koncepci (respektive podmínky plošného a prostorového uspořádání). Dále dle vyhlášky č. 500/2006 Sb., příloha č. 7 je možné na úrovni územního plánu stanovit podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití). Stavební zákon ani prováděcí právní předpisy dále nehovoří o tom, jaké mají být v území konkrétní hodnoty zvolených regulačních prvků. Tato pravomoc náleží autorizované osobě – zpracovateli, který na základě

Územní plán Řevnice – Odůvodnění – Rozhodnutí o námitkách

své odbornosti a vizi navrhne prostorovou regulaci. Do určité míry lze pouze polemizovat nad možným zastíněním pozemků namítajícího a navrženou velikostí zástavby v lokalitě Z02. Maximální výška zástavby 11 m (regulovaná výška max. 9 m) ovšem nepředstavuje zásadní či neobvyklou hodnotu, která by se zásadně vymykala ze stávajících stavebních standardů na území České republiky (obdobně platí i pro ostatní navržené prostorové regulativy). Konkrétní zastínění pozemku je pak možné zhodnotit až na základě budoucí plánované výstavby v lokalitě, ke které by případně mohl namítající uplatnit námitky v rámci podrobnějších řízení. Dopad na veřejnou infrastrukturu je ošetřen v rámci etapizace – viz kapitola L. výrokové části. Co se týče statistických údajů, tak je výrok namítajícího určitě do jisté míry nedaleko od skutečnosti, avšak je nutné zohlednit i změnu distribuce počtu obyvatel v čase v rámci městského prostředí, respektive např. po 10-20 letech bude více zalidněná jedna lokalita a po určité době zase jiná, přičemž průměr počtu obyvatel na 1 bytovou jednotku v území bude více méně podobný.

38. MUCE 148864/2021 – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (opakované veřejné projednání, dále jen „návrh“, podal dne 14. 9. 2021 námitku [redacted])

[redacted] ve které je uveden nesouhlas proti povinnosti zachování minimálního podílu 40 % zahrady v okolí mé prodejny potravin na adrese Komenského 880. V současné době zabírá plocha zahrady přibližně 25 % z celkové zastavěné plochy prodejny s jejím příslušenstvím. Společnost PENNY Market s.r.o. plánuje stavební úpravy, při kterých předpokládá rozšíření prodejny maximálně o 100 m². Žádám tímto o individuální vyřešení situace u specificky umístěné prodejny a umožnění jejího dalšího rozvoje, který výrazně prospěje zkvalitnění občanské vybavenosti.

Námitce se vyhovuje.

Podmínky prostorového uspořádání pro plochy občanského vybavení byly upraveny. S ohledem na vymezení nové plochy OV2 (namísto VO2) došlo ke změně koncepce občanského vybavení na území města. Změnou regulace pro plochu OV2 (např. vypuštění velkokapacitních prodejních ploch) je nutné posílit význam stávajících ploch občanského vybavení (zejména těch, které souvisí s prodejem a obchodem). Z tohoto důvodu dochází k úpravě podmínek prostorového uspořádání (snížení procenta zahrady/zeleně z 30 % na 15 %), aby bylo možné vytvořit podmínky pro odpovídající zázemí stávajících prodejen (např. parkování).

39. Námitka č. j. MUCE 152471/2021 – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (opakované veřejné projednání, dále jen „návrh“ podala dne 17. 9. 2021 námitku [redacted])

[redacted], která se týká:

- a) Nesouhlasím s koncepcí a hodnotami závazných regulativů v textové části ÚP, které byly na základě námitek upraveny k novému projednání; do jiných lokalit byla přesunuta řada pozemků – je třeba doplnění prostorových regulativů tak, aby byly principiálně jednotné. Požadavek, aby následující lokality C1-C4, B1-B10, UK, CH1-CH2, Vs, VO a VO2 obsahovaly veškeré tyto prostorové regulativy: max. zastavěnost, min. procento zahrady, max. výšku stavby a min. výměru pro nově dělené pozemky.
- b) Nesouhlasím s regulativy způsobu využití a prostorovými regulativy pro lokalitu VO2. Zejména text podmíněně přípustného využití je nejasný a zavádějící, prostorové regulativy neúplné.
- c) V návrhu vypořádání námitek je u č. 96 námitka č. j. MUCE 1530/2018OUPP pravděpodobně chyba, ve výkresech byl pozemek zařazen do B4 a nikoliv do B5.
- d) Z výkresů byla odstraněna Hrnčířská strouha, existující odvodňovací příkop. Zavádějící pojmenování a rozpor s vyhodnocením připomínky, ve výkrese není zakreslen požadavek na zelený pás podél koryta, který omezuje vlastníky pozemků v okolí potoků a struh.
- e) Nesouhlasím se změnou zařazení pozemku parc. č. 3533/12 jako UK, pozemek by měl zůstat jako KZ, pro využití jako zahrada je KZ dostačující.

f) Nesouhlasím se změnou zařazení pozemku parc. č. 2824 z lokality LP do B4. Návrh ÚP by měl zachovat zařazení v LP.

g) Nesouhlasím se změnou zařazení pozemku parc. č. 3639/6 z lokality OP do VO.

Námítka se v bodě a) zamítá.

V souvislosti s uplatněnou námitkou brojící proti navržené prostorové regulaci (respektive požadavku na konkrétní prostorové regulativy) musí pořizovatel zastávat jistou zásadu zdrženlivosti a to z důvodu respektování autorizačního oprávnění zpracovatele. Stavební zákon a jeho prováděcí právní předpisy umožňují na úrovni územního plánu využít různé druhy funkční a prostorové regulace. V tomto případě se zpracovatel rozhodl k urbanistické koncepci přistoupit stylem podloženým svými zkušenostmi, který nelze považovat za protizákonný. Nebylo by proto vhodné, aby pořizovatel jakkoliv usměrňoval činnost osoby s autorizací pro zpracování územně plánovací dokumentace.

Námítce se v bodě b) vyhovuje.

Podmínky pro plochu VO2 nově označenou jako OV2 byly na základě proběhnuvšího referenda upraveny tak, aby co nejvíce odpovídaly stávajícímu územnímu plánu. Vzhledem ke stárí současně platné územně plánovací dokumentace, změnám v legislativě (změna zákona a prováděcích právních předpisů) a v neposlední řadě zohlednění i vlastnických práv vlastníka nemovitostí byla plocha OV2 definována s následujícími možnostmi využití:

OV2 ZA NÁDRAŽÍM

Plochy občanského vybavení dle §6 Vyhlášky č. 501/2006 Sb.

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití

Stavby a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport, stravování, služby, vědu a výzkum.

Přípustné využití

Stavby a zařízení pro drobnou nerušící výrobu. Nezbytná související dopravní a technická infrastruktura. Zeleň.

Podmíněně – přípustné využití

Stavby a zařízení pro stravování, ubytování a obchodní prodej nap. za podmínky, že svou kapacitou budou určeny pouze pro lokální využití (apod. aby zde nemohl být umístěn supermarket)

Charakter zástavby:

Plochy určené pro kombinaci nekomerčního a komerčního občanského vybavení s drobnou nerušící výrobou a službami. Zástavba je charakteristická těsnou blízkostí řeky Berounky a železniční stanice s návazností na centrum města.

Nepřípustné využití

Rodinné a bytové domy, stavby pro rodinnou rekreaci, rozsáhlá výrobní, skladová a dopravní zařízení. Dále všechny stavby, jejichž provoz by narušoval životní prostředí nad přípustnou míru stanovenou hygienickými předpisy. Dále jakékoliv jiné využití než hlavní, přípustné nebo podmíněné.

PROSTOROVÉ REGULATIVY

Zastavěno st	Procento zahrad	Regulovaná výška zástavby	Maximální výška zástavby	Minimální velikost pozemku	Doplňující regulativy
50 %	30 %	Není stanovena	14 m. Platí vyjma 20 m širokého pásu měřeného od sousední zástavby rodinných domů. V tomto pasu je maximální výška stanovena na 11 m.	Není stanovena	Nejsou stanoveny

Plocha byla zařazena do ploch občanského vybavení - § 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb., neboť jim svou charakteristikou co nejvíce vyhovují.

Provedené úpravy reagují na otázku položenou v místním referendu: „*Souhlasíte s tím, aby zastupitelstvo města Řevnice schválilo územní plán v podobě, která v návrhových plochách území bývalé Eurovie v Řevnicích (podle návrhu územního plánu prezentovaného na veřejném projednání v lednu 2018 se jedná o území C3) neumožní výstavbu jakýchkoli bytových domů a/nebo rodinných domů a jako jediné přípustné využití tohoto území se stanoví pouze: stavby občanské vybavenosti, a to zařízení školství a výchovy, zařízení kultury, zařízení tělovýchovy a sportu, veřejná prostranství, zeleň, drobná nerušící výroba a služby, místní komunikace?*“

Na základě výsledků referenda tak došlo k úpravě hlavního, přípustného, podmíněně přípustného a nepřípustného využití co nejvíce v duchu s obsahem vznesené otázky. Sousloví „jako jediné přípustné využití“ je zde chápáno, jako to využití, které je v území možné realizovat. Nelze tedy na něj nahlížet tak, jak je tento pojem obvykle v územních plánech používán, neboť v absurdním případě, by pak bylo přípustné využití přesně definováno a jako hlavní a podmíněně přípustné využití by bylo možné navrhnout významně odlišně.

Závaznost místního referenda nelze pro zastupitelstvo chápat absolutně. Závaznost výsledku místního referenda pro zastupitelstvo či jiné orgány obce znamená, že jeho výsledek musí zajistit či prosazovat způsobem souladným s právními předpisy. Příkladem může být samotné znění § 54 odst. 2 stavebního zákona: „*Zastupitelstvo obce vydá územní plán po ověření, že není v rozporu s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem, s územně plánovací dokumentací vydanou krajem nebo výsledkem řešení rozporů a se stanovisky dotčených orgánů nebo stanoviskem krajského úřadu.*“ V obdobném duchu by pak nemělo dojít k neúměrnému zásahu do vlastnických práv vlastníka zmíněného areálu. Cílem tedy bylo vhodně zkombinovat požadavky referenda týkající se regulace s ohledem na ochranu vlastnických práv a kontinuitu a návaznost územního plánování. Výše uvedenou problematiku zmínil ve svém rozsudku i Krajský soud v Praze: „*Soud se proto přiklonil ke třetímu výkladu otázky č. 1 Občanského referenda, která dle jeho názoru nejlépe odpovídá okolnostem věci. Otázku č. 1 Občanského referenda je třeba chápat tím způsobem, že v zásadě sice brání zastupitelstvu, aby schválilo územní plán, v němž by lokalita bývalé betonárny byla řešena odlišným způsobem, než který požaduje Občanské referendum, nicméně v případě, kdy by řešení požadované Občanským referendem nebylo realizovatelné (např. by se dodatečně ukázalo, že takové řešení by bylo v rozporu se zákonem), mohlo by zastupitelstvo*

nový územní plán přesto schválit, samozřejmě s náležitým odůvodněním svého postupu. Pakliže by totiž zastupitelstvo schválilo odlišné řešení dané lokality bez odůvodnění, proč řešení schválené v referendu nelze přijmout, mohla by tato skutečnost být za určitých okolností důvodem pro zrušení příslušné části územního plánu soudem.“

Touto cestou tak město, pořizovatel i zpracovatel činní veškeré kroky k tomu, aby návrh územního plánu v co největší míře respektoval výsledky referenda za předpokladu zajištění souladu s právními předpisy.

Námítka se v bodě c) zamítá.

Změna proběhla na základě námítky uplatněné k veřejnému projednání. Pozemky parc. č. 3076/1 nebo 3077 v k. ú. Řevnice byly zařazeny do plochy B4 a to z důvodu velké výměry zahrady (což u jiných nemovitostí v lokalitě více méně není). Dalším důvodem je také těsný kontakt s plochou C3, ve které je navržena vyšší zastavěnost (50 %), tudíž pozvolný přechod k (25 % u plochy B4) je v tomto případě odůvodnitelný. Z těchto důvodů byla provedena tato odchylka.

Námítka se v bodě d) zamítá.

Na základě uplatněných námitek byla bezejmenná vodoteč (nebo bezejmenná strouha, Hrnčířská strouha) vypuštěna z hlavního výkresu návrhu územního plánu. Její zákres byl ponechán v koordinačním výkresu. Na základě uplatněných námitek rovněž došlo k vypuštění zeleného pásu. Nadále platí vyhodnocení námitek uplatněných k veřejnému projednání např. č.j. MUCE 5193/2018, či čísla 75-92 v dokumentu návrh rozhodnutí o námitkách uplatněných k veřejnému projednání návrhu Územního plánu Řevnice). V průběhu pořizování územního plánu je možné v každé etapě možnost návrh připomínkovat. Tyto připomínky se vždy vztahují ke konkrétnímu návrhu. Tento návrh se v průběhu času mění a tak je možné, že např. připomínka uplatněná ke společnému jednání bude nejprve vyhodnocena, jako „vyhovuje se“, ale např. po veřejném projednání, bude vyhodnocení změněno na „zamítá se“ z důvodu zásadních úprav provedených v návrhu.

Námítka se v bodě e) zamítá.

Pozemky parc. č. 3476, 3478, 3475 a 3533/12 v k. ú. Řevnice byly zařazeny do plochy UK – usedlosti v krajině s ohledem na zvolenou koncepci územního plánu a charakter lokality (neurbanizovaná krajina bez návaznosti na zastavěné území), ve které se pozemky nacházejí. Vyhověno je žadateli zejména s ohledem na platné povolení (společný souhlas, č. j. 3953/2013/SU/Sa). Na pozemky lze nahlížet jako na soubor pozemků pod společným oplocením tvořící souvislý celek, proto došlo k jejich zařazení do stejné plochy s rozdílným způsobem využití.

Námítka se v bodě f) zamítá.

Zastavitelná plocha Z14 (B4) je navržena z důvodu aktivity vlastníka pozemku vedoucí k výstavbě na pozemku parc. č. 2824 v k. ú. Řevnice. Tato aktivita je činěna v dobré víře na základě legitimního očekávání, neboť plocha Z14 je vymezena (o větším rozsahu) v současně platném územním plánu. Část pozemku zasahuje do záplavového území. S ohledem na prioritu uvedenou v čl. 26 politiky představuje ochrana dobré víry a legitimního očekávání výjimečný a zvlášť odůvodněný případ, kdy lze plochu v záplavovém území vymezit, samozřejmě za předpokladu souhlasu dotčeného orgánu. V druhé řadě je rovněž nutné zmínit jistou předvídatelnost, soustavnost a kontinuitu územního plánování zakotvenou v hlavních cílech územního plánování (§ 18 stavebního zákona). Plocha nezasahuje do aktivní zóny záplavového území. Její vymezení je provedeno zejména z výše uvedených důvodů. Obavy související s vlivem výstavby na okolí jsou jistě odůvodněné a pochopitelné, avšak je nutné zmínit fakt, že plocha o výměře 0,67 ha nemůže představovat zásadní ovlivnění okolí. Plocha Z14 je navržena do I. etapy a pokud by povolovací proces probíhal již dle nového územního plánu, tak pro plochy v I. etapě platí nutnost zajištění dostatečné kapacity technické infrastruktury, zejména zajištění likvidace (retence, zasakování, odvod) dešťových vod a zjištění kapacity vodních zdrojů pitné vody, vybudování veřejného osvětlení a vybudování nutné dopravní infrastruktury.

Námítka se v bodě g) zamítá.

Zařazení proběhlo na základě požadavku vlastníka pozemku. Jedná se o návrhovou plochu, tudíž přítomnost stavby není pro navržení plochy rozhodující.

40. Námitka č. j. MUCE 110267/2021 – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (opakované veřejné projednání, dále jen „návrh“ podala námitku **společnost LE - Investment spol. s.r.o., IČ 257 19 041, se sídlem Ostrovní 125/32, 110 00 Praha 1**, ve které vlastník pozemku parc. č. 3073 v k. ú. Řevnice vyzývá ke změně navrhovaného územního plánu vztahujícího se k jeho pozemku, kdy nový územní plán výrazně mění způsob využití tohoto pozemku v neprospěch vlastníka tohoto pozemku. Vlastník trvá na jeho dosavadním způsobu využití podle stávajícího územního plánu.

Námitka se zamítá.

Námitka byla podána mimo lhůty určené pro uplatňování námitek a připomínek (červenec 2021). Návrh pro opakované veřejné projednání bylo možné připomínkovat od 2. 8. 2021 do 14. 9. 2021 včetně. Z tohoto důvodu je námitka zamítnuta.

Dále uvádíme, že mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním nedošlo v uvedené věci ke změně. Dle § 53 odst. 2 stavebního zákona se na opakovaném veřejném projednání projednává návrh v rozsahu úprav provedených mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

Funkční využití pozemku parc. č. 3073 v k. ú. Řevnice nebylo mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním měněno. Mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním nedošlo v uvedené věci ke změně. Dle § 53 odst. 2 stavebního zákona se na opakovaném veřejném projednání projednává návrh v rozsahu úprav provedených mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. Využití pozemků bude nadále v režimu plochy s rozdílným způsobem využití P – parky s VPS-17 – nové veřejné prostranství městská louka. Pozemek má v současné době faktický charakter P – parku respektive veřejného prostranství. Na levém břehu řeky Berounky nedochází k návrhu zastavitelných ploch v záplavovém území, zpravidla dochází přiřazení konkrétní funkce na základě faktického stavu území. V lokalitě Za vodou má obec zájem zachovat současnou veřejně přístupnou městskou louku (VPS-17), která bude sloužit k relaxaci pro místní obyvatele. Lokalita Za Vodou je vnímána jako samostatná čtvrť, která však nemá žádné vlastní veřejné prostranství, ke kterému by se její obyvatelé vztahovali jako k jádru. Vzhledem k formě urbanistického uspořádání a poloze záplavové oblasti nepřipadá v úvahu výstavba náměstí nebo návsi. Územní plán proto počítá s obyčejným vymezením parkově upravené městské louky, na které by se mohly konat různé akce. Park by se tak stal přirozeným centrem lokality Za Vodou.

41. Námitka z části též připomínka č. j. MUCE 149349/2021 – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (opakované veřejné projednání, dále jen „návrh“ podala dne 14. 9. 2021 připomínku [redacted] která se vztahuje k pozemku parc. č. 3171 a 3172 a to s požadavkem zařadit do přípustného využití ploch ZK – zahrady ve volné krajině, konkrétně formulaci, že „je možné stávající stavby rekonstruovat a udržovat“. Dále je uvedla připomínka obecně k textové části územního plánu.

Části připomínky týkající se rekonstrukce a údržby staveb je de facto vyhověno.

Základní rekonstrukce a údržba je možná, cílem je zamezit tomu, aby docházelo k rozšiřování zástavby v záplavovém území. Přičemž řada udržovacích prací je již v současné době přípustná a to bez povinnosti získat stavební povolení či ohlášení: Udržovací práce jsou definované zákonem č. 183/2006 Sb. Zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) § 103 Stavby, terénní úpravy, zařízení a udržovací práce nevyžadující stavební povolení ani ohlášení např. opravy fasády a vnitřních omítek, obkladů stěn, podlah a dlažeb, výměna a opravy střešní krytiny, opravy povrchu plochých střech, komínových těles, opravy vnitřních instalací, výměna, opravy a nátěry oplechování střech, žlabů a odpadních dešťových svodů, opravy oken a dveří a jejich nátěry, výměna dveří a oken a opravy oplocení, nemění-li se jimi vzhled stavby, výměna nepodstatných částí konstrukcí stavby, opravy ústředního vytápění, větracího a kanalizačního zařízení a výtahů, budou-li je provádět oprávněné osoby, výměna zařizovacích předmětů (např. kuchyňských linek, van) a jiného běžného vybavení stavby.

Část připomínky vztahující se ke konstrukci nepřipustného využití se vyhovuje.

Na základě uplatněné připomínky došlo na vyjmutí slova „zejména“ z nepřípustného využití ploch s rozdílným způsobem využití, čímž je zajištěna jednoznačnost výkladu nepřípustného využití.

ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH

uplatněných k II. opakovanému veřejnému projednání návrhu Územního plánu Řevnice

1. Námitka č. j. MUCE 84727/2022 – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (II. opakované veřejné projednání, dále jen „návrh“ podala dne 18. 5. 2022 námitku [REDAKCE], ve které požaduje do regulativu přípustného využití ploch ZK – zahrady ve volné krajině výslovně doplnit formulaci: „stávající stavby je možné rekonstruovat a udržovat“.

Části připomínky týkající se rekonstrukce a údržby staveb je de facto vyhověno.

Zde zůstává v platnosti vyhodnocení námítky č. j. MUCE 149349/2021 k opakovanému veřejnému projednání. Základní rekonstrukce a údržba je možná, cílem je zamezit tomu, aby docházelo k rozšiřování zástavby v záplavovém území. Přičemž řada udržovacích prací je již v současné době přípustná a to bez povinnosti získat stavební povolení či ohlášení: Udržovací práce jsou definované zákonem č. 183/2006 Sb. Zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) § 103 Stavby, terénní úpravy, zařízení a udržovací práce nevyžadující stavební povolení ani ohlášení např. opravy fasády a vnitřních omítek, obkladů stěn, podlah a dlažeb, výměna a opravy střešní krytiny, opravy povrchu plochých střech, komínových těles, opravy vnitřních instalací, výměna, opravy a nátěry oplechování střech, žlabů a odpadních dešťových svodů, opravy oken a dveří a jejich nátěry, výměna dveří a oken a opravy oplocení, nemění-li se jimi vzhled stavby, výměna nepodstatných částí konstrukcí stavby, opravy ústředního vytápění, větracího a kanalizačního zařízení a výtahů, budou-li je provádět oprávněné osoby, výměna zařizovacích předmětů (např. kuchyňských linek, van) a jiného běžného vybavení stavby.

2. Námitka č. j. MUCE 84725/2022 – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (II. opakované veřejné projednání, dále jen „návrh“ podala dne 18. 5. 2022 námitku [REDAKCE], ve které opakovaně vyjadřuje nesouhlas se zamítnutím námítky týkající se tzv. staré řevnické skládky.

Námitka se zamítá.

Zde zůstává v platnosti vyhodnocení námítky č. j. MUCE 149349/2021 k opakovanému veřejnému projednání. Dle informačního systému SEKM, který umožňuje dle pokynů Evropské agentury pro životní prostředí (EEA) systematickou evidenci informací o kontaminovaných a potenciálně kontaminovaných místech i ekologických újmách, platí pro lokalitu k 17. 1. 2020 následující informace: „Jedná se o uzavřenou a zrekultivovanou skládku TKO, založenou v rokli Hrnčířská strouha v minulém století. Strouhou teče periodicky bezejmenná vodoteč. V období let 1997 až 2000 byla zrekultivována překrytím zeminou bez použití těsnících prvků, byla provedena úprava figury skládky, zatravnění a výsadba stromků. Odpad nebyl vymístěn. Způsob rekultivace byl proveden v souladu s Územním rozhodnutím MÚ Řevnice (Stavební úřad) č. j. 302/97-6 ze dne 21. 7. 1997. V současné době (2020) je plocha bývalé skládky bez odpadů, zarostlá vysázenými stromky a náletovými dřevinami. 2020/01 Nápravná opatření byla ukončena - byla provedena rekultivace skládky překryvem zeminou, úprava figury skládky a osázení dřevinami.“ Vzhledem k povaze a výše popsanému problému je nutné zmínit pouze fakt, že územní plán na území staré řevnické skládky (oblast RV 107) nenavrhuje jakékoliv plochy pro nakládání s odpady. V současné době se domníváme, že případná další sanace skládky „pokud by byla zapotřebí“ není činností, která je v rozporu s územním plánem. Územní plán však nedisponuje nástroji, jak s výše uvedeným problémem naložit a tak doporučujeme obrátit se na věcně a místně příslušný odbor životního prostředí řešící odpadové hospodářství dle zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech.

Doplňující informace k § 52 odst. 2 stavebního zákona, respektive k opakovanému veřejnému projednání (§ 53 odst. 2 stavebního zákona) jsou takové, že opakované veřejné projednání územního plánu se koná v rozsahu úprav provedených po veřejném případně I. opakovaném veřejném projednání, přičemž ve výše uvedené věci nedošlo ke změnám.

3. Námitka č. j. MUCE 84728/2022 – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (II. opakované veřejné projednání, dále jen „návrh“ podala dne 18. 5. 2022 námitku [REDAKCE], ve které je vyjádřen nesouhlas s větou uvedenou ve veřejné vyhlášce ze dne 30. 3. 2022, č. j. MUCE 61454/2022 OUP: „Námítky a připomínky i stanoviska dotčených orgánů je možné uplatnit pouze proti těm částem návrhu územního plánu, které byly po posledním veřejném projednání změněny.“ Namítající zmiňuje, že ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona žádné takové omezení pro vlastníka pozemků, oprávněného investora a zástupce veřejnosti neobsahuje.

Námitka se zamítá.

Konání opakovaného veřejného projednání vychází primárně z § 53 odst. 2 stavebního zákona poslední věta: „*Upravený návrh a případné upravené nebo doplněné vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52.*“

4. Námitky č. j. MUCE 84729/2022 a 84724/2022 – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (II. opakované veřejné projednání, dále jen „návrh“ podali dne věcně shodnou námitku dne 18. 5. 2022 námitku paní [redacted] a generální ředitelka společnosti **MI Estate s.r.o.**, se sídlem Roháčova 188/37, Žižkov, 130 000 Praha 3, paní **Lucie Spilková**, ve které 1) nesouhlasí se zařazením pozemku parc. č. 188 v k. ú. Řevnice do plochy „zahrady ve volné krajině“; 2) namítají zařazení pozemků parc. č. 187 a 188 v k. ú. Řevnice do „aktivní povodňové zóny“.

Námitka se v bodě 1 i 2 zamítá.

Zařazení pozemku parc. č. 188 v k. ú. Řevnice do plochy „zahrady ve volné krajině“ bylo provedeno zejména s ohledem na jeho přítomnost v aktivní zóně záplavového území (jev A050a, příloha č. 1 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.). Jelikož je aktivní zóna záplavového území sledovaným jevem v rámci databáze údajů o území územně analytických podkladů, které jsou dle § 25 stavebního zákona podkladem pro pořizování územně plánovací dokumentace, zpracovatel zohlednil tento fakt při zpracování návrhu územního plánu a pozemek zařadil do plochy „zahrady ve volné krajině“, která obecně zahrnuje zahrady zasahující do aktivní zóny záplavového území po obou březích řeky Berounky. Co se týče využití zahrady jako zázemí k rodinnému domu č.p. 529, tak ji zařazení do plochy „zahrady ve volné krajině“ více méně zásadně neomezuje (hlavní využití – zahrady hospodářsky využívané, sady, zahradnictví, oplocení – viz funkce plochy ZK). Významnější omezení však způsobuje zasahující aktivní zóna záplavového území, která zasahuje přibližně na 50 % pozemku parc. č. 187 v k. ú. Řevnice. Omezení v záplavových území je upraveno § 67 odst. 1 a 2 zákonem č. 254/2001 Sb. a je nadřazeno funkčnímu využití uvedeném v územním plánu, tudíž i využití dle funkce plochy ZK může být významně omezena dle níže uvedených ustanovení a také příslušným vodoprávním úřadem.

(1) V aktivní zóně záplavových území se nesmí umísťovat, povolovat ani provádět stavby s výjimkou vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi nebo která jinak souvisejí s vodním tokem nebo jimiž se zlepšují odtokové poměry, staveb pro jímání vod, odvádění odpadních vod a odvádění srážkových vod a dále nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury, zřizování konstrukcí chmelnic, jsou-li zřizovány v záplavovém území v katastrálních územích vymezených podle zákona č. 97/1996 Sb., o ochraně chmele, ve znění pozdějších předpisů, za podmínky, že současně budou provedena taková opatření, že bude minimalizován vliv na povodňové průtoky; to neplatí pro údržbu staveb a stavební úpravy, pokud nedojde ke zhoršení odtokových poměrů.

(2) V aktivní zóně je dále zakázáno

- a) těžit nerosty a zeminu způsobem zhoršujícím odtok povrchových vod a provádět terénní úpravy zhoršující odtok povrchových vod,*
- b) skladovat odplavitelný materiál, látky a předměty,*
- c) zřizovat oplocení, živé ploty a jiné podobné překážky,*
- d) zřizovat tábory, kempy a jiná dočasná ubytovací zařízení; to neplatí pro zřizování táborů sestávajících pouze ze stanů, které byly před stanovením aktivní zóny záplavového území v tomto místě zřizovány a které lze v případě povodňového nebezpečí neprodleně odstranit.*

5. Námitka č. j. MUCE 83731/2022 – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (II. opakované veřejné projednání, dále jen „návrh“ podal dne 17. 5. 2022 námitku [redacted], ve které opakovaně vyjadřuje nesouhlas s vymezením zastavitelné plochy Z04. Zastavění plochy Z04 snižuje retenci vody v krajině, což zvyšuje ohrožení stávajících nemovitostí v lokalitě a v důsledku může mít vliv na pojistitelnost současných nemovitostí. V námitce je veden požadavek, aby vodoprávní úřad, jako dotčený orgán posoudil vhodnost výstavby v této lokalitě, případně zrušil vymezení zastavitelné plochy Z04,

případně nastavil vhodné regulativy. Tento požadavek byl na vodoprávní úřad zformulován již v rámci námitek k prvnímu opakovanému projednání. Z dostupných informací se ale zdá, že vodoprávní úřad nebyl dostatečně informován o nové situaci v lokalitě a vycházel ze starého návrhu i posouzení. Zastavitelná plocha Z04 je vymezována v záplavovém území Q100. Potenciální zastavění této přirozené rozlivové plochy a snížení retence vody v krajině zvyšuje ohrožení stávajících nemovitostí v lokalitě, může mít vliv na pojistitelnost současných nemovitostí (dnes dle pojišťovací povodňové mapy zóna 3) a tím způsobit újmu současným majitelům nemovitostí. Stavět v korytu staré řeky – výška vody v roce 2002 cca 3 m, v roce 2013 cca 1 m, sklepy jsou kvůli propojení s hladinou řeky Berounky zaplavovány pravidelně (naposledy r. 2021) – představuje ohrožení i pro majitele případných nových staveb a pro obec povinnost se o nové obyvatele postarat. Žádáme vodoprávní úřad jako dotčený orgán o posouzení vhodnosti výstavby v této lokalitě a zrušení vymezení zastavitelné plochy Z04, případně nastavení vhodných regulativů.

Námítka se zamítá.

Návrh územního plánu se v zastavitelné ploše Z04 od opakovaného veřejného projednání nijak neupravoval. Protože se na II. opakovaném veřejném projednání projednává návrh územního plánu v rozsahu úprav provedených od I. opakovaného veřejného projednání, nemělo by být k námitce přihlédnuto. Avšak jako v jiných obdobných případech je z hlediska dobré správy problematice uvedené v námitce věnován další prostor s tím, že při zvážení všech faktů, nemůže pořizovatel požadovat vypuštění zastavitelné plochy Z04.

V úvodu je snahou poukázat, že pořizovatel nikterak nepochybil ve věci projednání návrhu s dotčeným orgánem. Dále je zmíněn vztah mezi územním plánem a územním rozhodnutím. Územní plán je jedním z řady nástrojů územního plánování. Územní plán je koncepční dokument, který má stavebním zákonem definovanou podrobnost, která je dána měřítkem zpracování 1 : 5 000 a dále také rámcovým ohraničeným zakotveným v § 43 odst. 1 a 3 stavebního zákona. Územní plán přitom primárně pracuje v „plochách“ a dále s podmínkami plošného a prostorového uspořádání. Územní plán by neměl obsahovat podrobnosti náležející regulačnímu plánu či územnímu rozhodnutí. Územní plán vymezí toliko pouze plochu s určitými podmínkami plošného případně prostorového uspořádání. Ve zvlášť složitých případech pak samotné vymezení plochy nemusí striktně znamenat, že určité území bude pro svůj účel využito, což je právě dáno vztahem územní plán – územní rozhodnutí.

Plocha Z04 (B3) může být využita pro řadu funkcí a to od bydlení, přes občanské vybavení rozličného typu až po veřejná prostranství a městské parky. Konkrétní způsob využití je dále řešen v rámci „podrobnějších řízení“ např. při územním rozhodnutí.

Územní plán je projednáván dle stavebního zákona, kdy v jednotlivých etapách mají dotčené orgány možnost hájit veřejné zájmy zákonem jim svěřenými. Dotčené orgány se mohou vyjádřit k zadání, návrhu územního plánu pro společné jednání, k úpravám provedeným od společného jednání při veřejném projednání, případně k úpravám provedeným mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. Dále se vyjadřují k návrhu rozhodnutí o námitkách a k vyhodnocení připomínek – dle § 53 odst. 1 stavebního zákona (což se zpravidla děje až po ukončení projednání návrhu územního plánu). Vodoprávní úřad Městského úřadu Černošice, odboru životního prostředí vydal k návrhu pro společné jednání stanovisko č.j. MUCE 47854/2016 OZP/Mach a č.j. MUCE 28348/2017 OZP, k návrhu pro veřejné projednání č.j. MUCE 4197/2018 OŽP/Ště, č.j. MUCE 46650/2018 OŽP/Hau a č.j. MUCE 45746/2018, k návrhu pro opakované veřejné projednání č.j. MUCE 145097/2021 OŽP/Bo, k návrhu pro II. opakované veřejné projednání č.j. MUCE 82315/2022 OŽP/Bo, k návrhu rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek stanovisko č.j. MUCE 103833/2022 OŽP/Bo. V žádném stanovisku nepožadoval vodoprávní úřad jako dotčený orgán vypuštění nebo úpravu zastavitelné plochy Z04. Pořizovatel tedy vždy umožnil dotčenému orgánu se k návrhu řešení, případně návrhu vyhodnocení námitek a připomínek, vyjádřit. Tyto zákonné požadavky byly pořizovatelem vždy splněny, přičemž neexistuje jiný zákonný instrument či zákonná povinnost, aby pořizovatel konzultoval jednotlivé požadavky uvedené v uplatněných námitkách jednotlivě s dotčenými orgány. Dotčený orgán se tedy mohl s obsahem námítky seznámit a také se k němu patřičně vyjádřit.

Dotčené orgány uplatňují svá stanoviska nejen při pořizování územního plánu, ale také v rámci územního rozhodnutí (rozhodnutí o umístění stavby, územní souhlas, veřejnoprávní smlouva), zejména když se záměr nachází v záplavovém území. V tomto případě je dotčený k vydání souhlasu již ke konkrétnímu záměru příslušný vodoprávní úřad (zpravidla vodoprávní úřad ORP). V případě zastavitelné plochy Z04 vydal vodoprávní úřad závazné stanovisko (Spis. zn.: S-MUCE 27411/2020

OŽP/V/Mar, Č. j.: MUCE 21985/2020 OZP/V/Mar-ZS dne 31.3.2020), ve kterém souhlasí dle § 17 odst. 1 písm. c) zákona č. 254/2001 Sb., o vodách (dále jen vodní zákon) se stavbou 7 rodinných domů včetně komunikací a inženýrských sítí, které se nachází ve vyhlášeném záplavovém území Q100 řeky Berounky. Záměr je navržen na pozemcích parc. č. 3446/6, 3447/5, 3447/4, 3447/8, 330/2, 331,345/9, 345/8, 330/1, 329/6, kat. ú. Řevnice, které se zabírají cca 2/3 plochy Z04. Dle tohoto závazného stanoviska se lokalita se nachází na okraji města Řevnice v souvislé zástavbě v ul. V Luhu, v oblasti se středním povodňovým ohrožením. Stavba neovlivní odtokové poměry v lokalitě, nedojde ke zhoršení stavu vodního útvaru, jedná se o lokalitu s pasívním rozlivem. K záměru se také vyjádřilo Povodí Vltavy, s.p. – závod Berounka č.j. PVL-4298/2020/340/Če ze dne 17.1.2020. Na straně jedné tedy stojí zájem vlastníků v lokalitě, kteří nesouhlasí s rozšiřováním výstavby v zastavitelné ploše Z04. Namítající dále uvádí, že majitel pozemků v ploše Z04 má vydané územní rozhodnutí, ale nemá zájem svůj záměr realizovat, spíše usiluje o prodej pozemků. Zde pouze doplňujeme, že žadatel podniká aktivní kroky vedoucí k vydání územního rozhodnutí – zisk stanoviska orgánu územního plánování (Spis. ZN. uup:4362/2022/Šp/Rev, č. j.: MUCE 55678/2022 OUP z 25. 3. 2022), vodoprávního úřadu, případně dalších stanovisek DO, jednání s městem o veřejnoprávní smlouvě.

Na straně druhé stojí zájmy vlastníka, který má dle současně platného územního plánu (Územní plán sídelního útvaru Řevnice vydaný obecně závaznou vyhláškou č. 2/97 v roce 1997, ve znění Změny č. 1 z r. 2005 a Změny č. 2 z roku 2009) pozemky zahrnuté v zastavitelné ploše 103 (smíšené obytné území V Luhu – sever). Tato zastavitelná plocha je v návrhu oproti Územnímu plánu sídelního útvaru Řevnice přibližně o 30 % redukována. Zastavitelná plocha byla zmenšena v sousedství zastavěného stavebního pozemku rodinného domu ve vlastnictví podatele námítky. Zastavěný stavební pozemek podatele námítky podle návrhu nového územního plánu sousedí s plochou louky a pastviny a s plochou uliční prostranství.

Pokud tedy dojde ke shrnutí všech dostupných informací, pořizovatel dochází k závěru, že v současné době nemůže namítajícímu vyhovět a požadovat vypuštění plochy Z04 a to z následujících důvodů:

1. Žadatel podniká kroky vedoucí k vydání územního rozhodnutí. Je tedy nutné zohlednit i takovou situaci, že může dojít pravomocného územního rozhodnutí. Pokud tedy o takovéto situaci město i pořizovatel ví, je vhodné ji zohlednit, přičemž je zohledněno zejména zařazení do příslušné funkční plochy, v tomto případě bydlení. Z pozice města by bylo velmi necitlivé jednat s vlastníkem o veřejnoprávní smlouvě a zároveň požadovat vypuštění zastavitelné plochy Z04. V této souvislosti pořizovatel respektuje např. názor Nejvyššího správního soudu ze dne 11. 2. 2022, č. j. 5 As 300/2020-81, kde bylo uvedeno, že územní plán má reflektovat reálný stav území. Je-li vlastník pozemku držitelem pravomocného územního rozhodnutí, je přinejmenším vhodné, aby v nově pořizovaném územním plánu byla na pozemku vymezena plocha odpovídající obsahu územního rozhodnutí.

2. Výše uvedený bod nelze chápat absolutně, avšak při pořizování územního plánu bylo snahou vyhovět všem aktivním zájemcům usilujícím, byť jen ziskem povolení, o výstavbu a tak by toto odchýlení bylo vůči vlastníkově pozemků v ploše Z04 velmi necitlivé. Zde se opíráme zejména o zásadu rovnosti vyplývající z obecných zásad uvedených ve správním řádu. V obecné rovině bylo vyhověno na úrovni zařazení do příslušné funkční plochy (zejména ponechání zastavitelnosti), i když podmínky prostorového uspořádání se mohou lišit z důvodu nastavení nové koncepce „zahradního města“.

3. Během pořizování územního plánu (jednotlivé fáze – zadání, společné jednání, veřejné projednání, 2x opakované veřejné projednání), neuplatnil dotčený orgán – vodoprávní úřad vůči ploše Z04 negativní stanovisko.

4. Ačkoliv je zřejmé, že problematika spojená s povodněmi je v místě aktuální, pořizovatel nemůže nyní přistoupit k zásadnímu požadavku na vypuštění plochy a tím zásadně zasáhnout do soukromých zájmů týkajících se plochy Z04, neboť samotným vymezením plochy ještě nezaloží právo na výstavbu samotné stavby a zároveň nedochází ke zhoršení podmínek v území. Pouze dochází ve vytvoření určitých podmínek, které mají být v rámci dalšího řízení prověřovány. Pokud by situace v území byla natolik závažná, může být výsledkem nevydání územního rozhodnutí, např. z důvodu nesouhlasu dotčeného orgánu. Záleží na konkrétních parametrech samotného záměru a jeho vlivu na okolí.

Dále je nutné zohlednit to, že:

- a) nyní nelze prokázat, že by výstavba v záplavovém území Q100 byla sama o sobě nezákonná, určitá výjimečnost celé situace (ve vztahu k politice územního rozvoje) souvisí právě s aktivitou vlastníka pozemků usilujícího o získání pravomocného povolení
- b) je nutné zohlednit fakt, že v záplavovém území mimo aktivní zóny je možné umístit stavbu, pokud nejsou pro dané území stanoveny zvláštní podmínky vodohospodářským úřadem, viz souhlas vodoprávního úřadu (záleží na územním a stavebním řízení)
- c) navržená stavba pak musí splnit speciální technické požadavky na mechanickou odolnost a stabilitu (viz § 9 odst. 5 vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby)
- d) samotný stavebník si je vědom rizika, kterého výstavbou v Q100 postupuje
- e) vlastníci sousedních nemovitostí mohou v rámci územního řízení uplatnit další námítky a připomínky

5. Tvzení namítajícího o možných „spekulacích“ s pozemky v ploše Z04 může být pravdivé, avšak pořizovatel zastává v této situaci spíše zdrženlivé postavení a opírá se o výše uvedené.

6. K části námítky směřující k diskriminaci vlastníků sousedních pozemků lze ve stručnosti zmínit, že redukováné zastavitelné plochy se nacházejí v lokalitě s jinou charakteristikou (vyšší přírodní hodnoty, VPO-6, nevhodná parcelace, apod.), pokud měli vlastníci zájem o výstavbu, měli začít podnikat kroky vedoucí k výstavbě, což by jim s vysokou mírou pravděpodobnosti zajistilo obdobné zacházení, případně by mohlo vést k přehodnocení vymezení zastavitelných či jiným řešením, které lze nyní jen s těžší předjímat.

7. V souvislosti s aktivitou vlastníka pozemků (při oproštění od faktu, zda se jedná o spekulaci či klamavý postup), je nutné do určité míry respektovat i základní práva vlastníka pozemku související s vlastněním majetku oprávnění vlastníka věc držet (ius possidenti), užívat a požívat její plody a užitky (ius utendi et fruendi) a nakládat s ní, např. ji darovat, prodat nebo zničit (ius disponendi) – vše samozřejmě za předpokladu, že bude postupováno v souladu s právními předpisy a že jiným nebude způsobena škoda (což může být nejlépe prověřeno v územním řízení nad konkrétním záměrem).

6. Námítka č. j. MUC 83732/2022 – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (II. opakované veřejné projednání, dále jen „návrh“ podala dne 17. 5. 2022 námítku [redacted] ve které opakovaně vyjadřuje nesouhlas proti navržené 50 % zastavitelnosti v ploše OV2 Za Nádražím. Požadavkem je snížení na 30 % s tím, že navržená zastavitelnost max. 50 % negativně ovlivní území v případě povodně.

Námítka se zamítá.

Plocha OV2 byla navržena s následujícím odůvodněním. Plochy určené pro kombinaci nekomerčního a komerčního občanského vybavení s drobnou nerušící výrobou a službami. Zástavba je charakteristická těsnou blízkostí řeky Berounky a železniční stanice s návazností na centrum města. Procento zastavění a zahrady vychází z funkčního zařazení lokality do ploch občanského vybavení. Bude se tedy jednat o stavby větších měřítek s velkými provozními a technickými nároky (proto je zde navržena i zastavěnost na max. 50 % - což ovšem neznamená, že v reálu nemůže být nižší). Plocha vychází z prostorových regulativů plochy [OV] Občanské vybavení a je podložena i v minulosti vypracovanými urbanistickými studiemi na tuto lokalitu. Maximální výška zástavby je stanovena, tak aby odpovídala výšce stávajících objektů v ploše a byly tak umožněny případné konverze objektů. V části plochy, která navazuje na zástavbu rodinných domů, byl stanoven 20 metrů široký pás, ve kterém je maximální výška snížena.

Případná výstavba respektive transformace území bude bezesporu projednávána s dotčeným orgánem – příslušným vodoprávním úřadem, či jiným orgánem na úseku životního prostředí, který k jednotlivým záměrům vydává souhlas, případně bude moci, tak jako ve vašem případě (rekonstrukce garáže) uplatnit jiné požadavky. Při projednání územního plánu nebyla tato regulace ze strany dotčeného orgánu rozporována.

V území dále platí, že bude nutné vyhotovit územní studii (ÚS4), která bude muset vyřešit požadavky na řešení technické infrastruktury.

V území dále platí obecné podmínky pro I. etapu (zastavování zastavěného území) – zajištění dostatečných kapacit technické infrastruktury, např. zajištění likvidace (retence, zasakování, odvod) dešťových vod, apod. Výše uvedené dva požadavky jsou mimo jiné obecnými požadavky, které musí

být řešeny takřka při jakékoliv výstavbě. Nelze proto nyní tvrdit, že likvidace srážkových vod nebude zajištěna.

Na základě výše uvedeného bude nutné mít např. v územním řízení detailně vyřešenou likvidaci srážkových vod z lokality. Územní plán je nástrojem koncepčním, vytváří určité podmínky v území, které jsou následně realizovány např. územním rozhodnutím, v rámci kterého jsou pak primárně řešeny podmínky, které byly uvedeny v námitce.

Stávající areál je z převážné většiny zastavěn (stavbami a zpevněnými plochami) a případná transformace území na základě vypracované územní studie bezesporu zlepší podmínky v území oproti současnému stavu.

7. Námitky č. j. MUC 86540/2022 a MUC 86539/2022 – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (II. opakované veřejné projednání, dále jen „návrh“ podali dne 23. 5. 2022 námitku **paní**

[redacted] ve které opakovaně nesouhlasí 1) s umístěním pěší cesty v krajině na pozemcích parc. č. 3444 a 3445 v k. ú. Řevnice, 2) nesouhlasí s návrhem zemní hráze a žádost o zrušení možnosti vyvlastnění na pozemcích parc. č. 3463 a 3464 v k. ú. Řevnice (VPO-6), 3) nesouhlasí se zřizováním protipovodňové liniové soustavy VPS-T6b (zejména na pozemcích parc. č. 3312/7 a 3314/2 v k. ú. Řevnice)

Námitka se zamítá.

Ačkoliv se na II. opakovaném veřejném projednání se projednává návrh územního plánu v rozsahu úprav provedených od I. opakovaného veřejného projednání, nemělo by být k námitce přihlédnuto. Avšak jako v jiných obdobných případech je z hlediska dobré správy problematice uvedené v námitce věnován stručně prostor. V této souvislosti platí nadále vyhodnocení uvedené např. v námitkách (MUC 152371/2021, 152373/2021 a 152378/2021).

Ad 1) Umístění pěší cesty v krajině (opatření D.12) s cílem propojení ulic Pod Drahou a U Viaduktu. Propojení je navrženo skrze nezastavěné území (plocha s rozdílným způsobem využití OP – orná půda. Tento návrh je činěn ve veřejném zájmu s cílem zlepšit prostupnost krajiny (čl. 20a politiky územního rozvoje) a také prostupnost území. Prostupnost lokality je problematická z důvodu přítomnosti železniční trati, která vytváří významnou bariéru v území. Návrh propojení představuje jediné možné řešení, jak zajistit propojení výše uvedených ulic. Nutno podotknout, že návrh necílí na výstavbu komunikace, pouze na pěší propojení, které bude mít na zemědělskou činnost minimální vliv. Návrh jako takový je činěn spíše z důvodu zamezit tvorby možné bariéry např. (oplocení) na části území.

Ad 2) Veřejně prospěšné opatření VPO-6 revitalizace mokřadů V Tůních je dle § 2 odst. 1 písm. m) stavebního zákona opatření sloužící ke snižování ohrožení území. Jde o opatření zřizované ve veřejném zájmu jako ochrana před živelnými pohromami (povodně) - § 19 odst. 1 písm. g) a m) stavebního zákona. Na pozemcích se dále nachází lokální biocentrum RV 106 a funkční využití DP – dřevinný porost a M – mokřady. Jako podklad pro vymezení tohoto biocentra posloužil Generel ÚSES okresu Praha – západ (2002). Územní systém ekologické stability krajiny (ÚSES) je definován jako „vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu“. Vytváření územního systému ekologické stability (ÚSES) je podle § 4 odst. 1) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, veřejným zájmem. Vymezení VPO-6 bylo částečně modifikováno s ohledem na přístupnost ke stávajícím zahradám. V plochách mokřadů je přípustné realizovat stezky a pěší propojení, jakožto dopravní infrastrukturu typickou pro nezastavěné území (v souladu s § 18 odst. 5 stavebního zákona).

Ad 3) Vymezení veřejně prospěšné stavby VPS-T6b bylo provedeno po veřejném projednání. Jedná se o protipovodňovou liniovou soustavu podél východní hrany zástavby Na Jamech a ulice Pražská 2. etapa. Jedná se o veřejně prospěšnou stavbu dle § 2 odst. 1 písm. n) stavebního zákona sloužící k ochraně území před povodňovým rizikem. Návrh tohoto opatření vychází z dokumentace PPO Hydropro Engineering s.r.o. 07/2020, které však do detailu nepřebírá. V tomto oborovém dokumentu, který byl uveden v odůvodnění územního plánu, je návrh řešení, které bylo v územním plánu modifikováno. Odchýlení od projektového řešení proběhlo mimo jiné právě s ohledem na

soukromé zájmy v území a návrh protipovodňového opatření byl umístěn primárně do nezastavěného území tak, aby negativně neovlivnil stávající zastavěné území. V neposlední řadě je nutné zmínit, že v současné době se na úrovni územního plánu navrhuje pouze koncepční umístění daného opatření (ve veřejném zájmu, na základě oborových dokumentů zajistit ochranu před povodněmi v území), nikoliv jeho přesné technické parametry – ty budou řešeny v rámci územního řízení.

8. Námitka č. j. MUCE 85520/2022 – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (II. opakované veřejné projednání, dále jen „návrh“ podal dne 19. 5. 2022 námitku [REDAKCE] ve které opakovaně vyjadřuje nesouhlas s odlišnými prostorovými regulativy mezi plochami bydlení Vrážka Z03 a Bydlení pod Vrážkou Z03 a Z12. V námitce je požadováno, aby pro plochu bydlení Vrážka Z02 platily stejné regulativy jako pro plochu bydlení pod Vrážkou Z03 a Z12.

Námitka se zamítá.

Mezi I. opakovaným veřejným projednáním a II. opakovaným veřejným projednáním nedošlo ke změně prostorových regulativů u ploch B7 a B10 (regulace pro plochy Z02, Z03 a Z12). Námitka tak nesměruje k částem, které byly od opakovaného veřejného projednání měněny.

Přesto ještě připojujeme následující důvody, které jsou opřeny o návrh zpracovatele, který je zodpovědný za tvorbu funkční a prostorové regulace, přičemž návrh nikterak významně nevybočuje ze základních mantinelů, ve kterých se zpracovatel může pohybovat. Při návrhu prostorové regulace pro výše uvedené plochy se tak nejedná o zjevný exces.

Odůvodnění ploch zpracovatelem:

|B7| BYDLENÍ – VRÁŽKA

Jedná se o lokalitu, kde převažují samostatně stojící rodinné domy většinou s pravidelnými odstupy od hranice uličního prostranství.

Zastavěnost se v této lokalitě typicky pohybuje okolo 15 – 30%. Není zde ale výjimkou zastavěnost okolo územním plánem stanovených 35%.

Maximální a regulovaná výška stavby a maximální podlažnost jsou stanoveny na základě terénních průzkumů provedených v místě a konstrukčně technických požadavků na moderní domy (tloušťky konstrukcí, světlé výšky místností apod.). V ploše je stanovena regulovaná výška zástavby na 9 metrů při dvou nadzemních podlažích, což odpovídá stávajícímu charakteru zástavby. Maximální výška je stanovena na 11 metrů.

Dále je stanovena minimální velikost nově odděleného stavebního pozemku na 800 m². Tento regulativ má zajistit, aby nedocházelo k přílišnému dělení stávajících stavebních pozemků na menší a nedocházelo tak k nadměrnému zahušťování lokality.

|B10| BYDLENÍ – POD VRÁŽKOU

Jedná se o lokalitu, kde budou převažovat samostatné rodinné domy.

Zastavěnost se v této lokalitě je stanovena na 25%. Minimální velikost stavebního pozemku je 1000 m². Prostorové regulativy odpovídají samostatně stojícímu rodinnému domu.

Maximální a regulovaná výška stavby a maximální podlažnost jsou stanoveny tak, aby stavby rozumně navazovaly na okolní zástavbu a zároveň tvořily přechod mezi sídlem a krajinou. V ploše je stanovena regulovaná výška zástavby na 8 metrů při dvou nadzemních podlažích, což odpovídá stávajícímu charakteru zástavby. Maximální výška je stanovena na 9 metrů.

Obavy namítajícího spojené s návrhem výstavby (není zřejmé, zda v rámci celého území, či vůči ploše Z02) ve vztahu s negativními dopady na kvalitu života z pohledu ochrany soukromí, příznivého životního prostředí, práva na ochranu zdraví, zastínění, nadměrného zastavění, hlučnosti a dalších dopadů lze hodnotit právě ve dvou rovinách.

Plánovaný rozvoj území je v územním plánu přísně regulován (podrobnější nástroje územního plánování, etapizace, apod.), tudíž je kladen co největší důraz na harmonický rozvoj území s citlivou zástavbou jednotlivých rozvojových ploch.

Rozvoj v ploše Z02 nemusí být natolik drastický, jak namítající zmiňuje. Plocha má přibližnou výměru 1,2 ha = 12 000 m². Z této hodnoty je nutné odečíst část na komunikace, chodníky apod. což může

činit min. 2 000 m². Zbývá tedy přibližně 10 000 m² na 10 parcel či 12 parcel (při minimální velikosti 800 m²), což není natolik zásadní rozdíl. Namítající v současné době též předjímá a počítá s maximálním možným využitím území, což nemusí nastat.

9. Námitka č. j. MUCE 85946/2022 (ve stejném znění též č. j. MUCE 85309/2022) – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (II. opakované veřejné projednání, dále jen „návrh“ podala dne 12. 5. 2022 námitku **společnost Domovia s.r.o.**, IČ 289 75 791, se sídlem Podkrkonošských tkalců 438/6, Řepy, 163 00 Praha 6, ve které vyjadřuje nesouhlas se zařazením pozemků parc. č. 161 a 162 v k. ú. Řevnice do lokality C2 – rozšířené centrum, respektive nesouhlasí se stanovenými podmínkami prostorového uspořádání, které se liší od podmínek prostorového uspořádání definovanými ve stávající platné územně plánovací dokumentaci. Dále nesouhlasí s definicí a vymezením zeleného pásu o šířce 5 m na obě strany od osy koryta potoků a struh. Vlastík dále namítá, že dne 12. 10. 2020 uplatnil k MÚ Řevnice námitky proti stavební uzávěře v ochranném pásu potoka, na jaké pořizovatel nijak nereagoval. Ve výroku není znatelně definována regulovaná výška zástavby a nadzemní podlaží. Namítající dále upozorňuje na porušení zákona o ochraně ZPF (reguluje zastavěné území, čímž omezuje zástavbu a oproti tomu na druhé straně jsou navrhovány nové zastavitelné plochy ve volné krajině). Závěrem shrnuje namítající tyto požadavky. Odstranit zákaz stavět trvalé a dočasné stavby na pozemcích vlastníka v pásu 5 metrů od koryta potoka a zvýšit regulovanou výšku zástavby na pozemcích na 12 metrů, dále zvýšit přípustnou zastavěnost pozemků v ploše C2 o rozloze do 400 m² na 80 % a snížit procenta zahrady na 20 %, dále u pozemků v ploše C2 o velikosti méně než 400 m² odstranit požadavek, že každá nová stavba musí na svém stavebním pozemku zřídit dvě odstavná místa na jeden byt.

Námitka se zamítá.

Námitka uplatněná společností Domovia s.r.o. představuje první aktivitu namítajícího v procesu pořizování návrhu ÚP Řevnice. Námitky obecně směřují k částem řešení, které nebyly od opakovaného veřejného projednání měněny, vyjma navýšení nezastavěné části pozemku z 10 na 20 %.

Lokalita C2 navazuje na historické centrum a dotváří jádrovou oblast města. Měřítkem zástavba navazuje na jádrovou oblast. V lokalitě se mísí občanská vybavenost s ostatní zástavbou, domy jsou orientovány do veřejného prostranství. Zástavba je poměrně zahuštěná, zastavěnost se pohybuje od 30 do 50 %, výjimečně i 60 %. Maximální výška odpovídá výšce zástavby 3 nadzemní podlaží. Dále je stanovena minimální velikost nově odděleného stavebního pozemku na 500 m². Tento regulativ má zajistit, aby nedocházelo k přílišnému dělení stávajících stavebních pozemků na menší a nedocházelo tak k přílišnému zahušťování lokality, například výstavbou v zadních částech dnešních zahrad a dvorů. Hodnota minimálního stavebního pozemku byla stanovena analýzou stávajících stavebních pozemků, kde se výměra stavebních pozemků běžně pohybuje okolo 500 – 600 m². Výjimkou nejsou ani stávající stavební pozemky okolo 300 m². Těch se, jakožto stávajících stavebních pozemků, regulativ minimální velikosti stavebního pozemku netýká. Podmínky prostorového uspořádání jsou nastaveny tak, aby co nejvíce odpovídaly stávajícímu charakteru a struktuře zástavby. Cílem není nadále zahušťovat zástavbu (např. na požadovaných 80 %).

Zelený pás, který zmiňuje namítající, není na jeho pozemcích navrhován. Zelený pás je navržen v zastavitelném území podél Kejně a bezejméně strouhy Za Vodou, v tomto pásu není možno umisťovat trvalé ani dočasné stavby vyjma staveb spojených s vodním dílem – viz koordinační výkres. V této souvislosti si však dovoluujeme též připomenout, že dle § 49 zákona o vodách mohou Správci vodních toků při výkonu správy vodního toku, pokud je to nezbytně nutné a po předchozím projednání s vlastníky pozemků užívat pozemků sousedících s korytem vodního toku, a to

- a) u vodních toků, které jsou vodními cestami dopravně významnými, nejvýše v šířce do 10 m od břehové čáry,
- b) u ostatních významných vodních toků jiných než pod písmenem a) nejvýše v šířce do 8 m od břehové čáry,
- c) u drobných vodních toků nejvýše v šířce do 6 m od břehové čáry.

K nevyhodnocení námitky uplatněné dne 12. 10. 2020 (k údajné stavební uzávěře), konstatuje pořizovatel následující. Veřejné projednání se konalo 15. 1. 2018, opakované veřejné projednání se konalo 7. 9. 2021. K uvedenému datu 12. 10. 2020 tak nebylo možné řádně uplatňovat námitky

k návrhu ÚP Řevnice. Pokud se k tomuto datu projednávalo opatření o stavební uzávěře, souvisí podávání připomínek s tímto opatřením, nikoliv s územním plánem.

Veškeré termíny související s podmínkami prostorového uspořádání jsou řádně definovány v kapitole F. Využití ploch ve výrokové části územního plánu, zde je definována jak regulovaná výška zástavby, tak maximální výška zástavby.

K části námítky směřující k porušení zákona o ochraně ZPF lze konstatovat, že v rámci opakovaného veřejného projednání vydal Orgán ochrany zemědělského půdního fondu, Krajský úřad Středočeského kraje ve stanovisku č. j. 040653/2022/KUSK, ze dne 13. 5. 2022 souhlasné stanovisko. Ve stanovisku je dále uvedeno, že úpravy předloženého návrhu zohledňují předchozí stanoviska orgánu ochrany ZPF. Není proto důvodné se domnívat, že je zákon o ochraně ZPF porušován.

Zásadním faktem je, že pozemky zůstávají, co do funkčního využití zařazeny do plochy umožňující bydlení, což zohledňuje dosavadní zájem vlastníka. Případné odchýlení od stávajících podmínek prostorového uspořádání je dáno vytvořením nové koncepce rozvoje města Řevnice – jako „jako zahradního města“, což je od vydání původního územního plánu (r. 1997) po 25 letech legitimní krok.

10. Námítka č. j. MUCE 85913/2022 – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (II. opakované veřejné projednání, dále jen „návrh“ podala dne 19. 5. 2022 námitku **společnost Vily Řevnice s.r.o.**, IČ 018 93 548, se sídlem Jungmanovo náměstí 765/5, 110 00 Praha 1 – Nové Město, ve které opakovaně vyjadřuje nesouhlas s 1) nesouhlas s podmínkou „ve vzdálenosti 30 m od hranice ploch lesa je možná pouze výstavba nezbytné technické infrastruktury, oplocení, změn dokončených staveb (přístavby staveb pouze směrem od lesa), 2) nesouhlas se stanovením míry zastavitelnosti ve výši 30 % a stanovení procenta zahrady ve výši 60 %, 3) nesouhlas s regulativem „charakter zástavby – samostatně stojící rodinné domy“. Dále upozorňuje zamítnutím námítky k opakovanému veřejnému projednání. Obecně je snahou namítajícího dosáhnout toho, aby územní plán plně respektoval jeho stavební záměr, vydaná územní rozhodnutí.

Námítka se zamítá.

V první řadě je nutné zmínit, že namítající projevil aktivitu až během 1. opakovaného veřejného projednání a to též k některým částem řešení, které nebyly od veřejného projednání měněny. Vyhodnocení námítky č.j. MUCE 148548/2021 však bylo provedeno i s ohledem na určitý princip dobré správy, kdy dochází k vyjádření (i v jiných případech) k námitkám a připomínkám, které se netýkají samotného předmětu projednání. V tomto duchu je tedy odpovězeno i na tuto námitku.

Zastavitelnost 30 %, podmínka týkající se vzdálenosti 30 m od hranice lesa i definovaný charakter zástavby je v návrhu územního plánu uveden od veřejného projednání. Od veřejného projednání nedocházelo k jejich úpravám, přičemž ani k samotnému veřejnému projednání namítající neuplatnil námitky či připomínky.

Lze připustit, že v území dochází ke změně faktického stavu dotčených pozemků (vydání řady povolení či realizací záměrů), avšak zahrnutí pozemků do ploch stabilizovaných či do zastavěného území by neodpovídala požadavkům uvedeným v § 58 stavebního zákona. Dále připomínáme, že platná územní rozhodnutí a případné následné užívání staveb (realizovaných na základě platných povolení) nemůže územní plán jakkoliv zrušit či omezit. Přičemž i v řadě jiných případů je jiným územním rozhodnutím a zájemcům o výstavbu vyhověno tím, že je v území zachováno funkční využití plochy v obdobném charakteru (např. zůstává dále využitelné pro bydlení). Změna prostorové regulace pak souvisí se zásadním koncepčním bodem celého územního plánu a to pojetím města Řevnice v nejširším slova smyslu jakožto zahradního města. Návrh územního plánu tak nepomíjí aktuální faktické poměry, neboť ty jsou stále stejné – pozemky jsou součástí zastavitelné plochy. Je nutné podotknout, že v území dochází k neustálé změně poměrů, přičemž není v rámci možností na tyto všechny změny v rámci zpracování územního plánu reagovat. To by do určité míry znamenalo, že další posun k vydání územního plánu by nastal pouze v situaci, kdy by se v uvozovkách „nestavilo“.

V námitce je zmíněn rozsudek Nejvyššího správního soudu č.j. 6 As 155/2014-53 ze dne 30. 3. 2016 či rozsudek Nejvyššího správního soudu č.j. 8 As 398/2018-58 ze dne 9. 2. 2021 upozorňující na povinnost zohlednit faktický stav území. Tyto rozsudky reagují na nedostatečné zjištění skutkového stavu, který je však v obou případech založen na změně funkčního využití území a to v prvním případě zablokováním možnosti rozvoje výrobního areálu, na kterém vymezil plánované subcentrum, či v druhém případě kdy v aktivně využívaném areálu došlo k návrhu veřejného prostranství. V tomto konkrétní případě jsou pozemky zařazeny stále do zastavitelné plochy s hlavní funkcí bydlení. Pozemky jsou limitovány podmínkami pro vzdálenost 30 m od hranice lesa, což ovšem požadoval ve veřejném zájmu dotčený orgán ochrany lesa. Tato specifikace však představuje legitimní podmínku prostorového uspořádání (která může být na úrovni územního plánu stanovena), na což upozornil i Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 16. 10. 2020., 5 As 96/2019-39.

K využitelnosti navazujícího území je nutné podotknout pouze to, že v územním plánu jsou pro využitelnost navazujícího území vytvořeny podmínky (územní plán je nástroj koncepční). Ovšem to, zda tyto podmínky akceptují vlastníci pozemků (jednotliví stavebníci) a realizují příslušné záměry v navrženém duchu, mohou ovlivnit pouze oni sami. V neposlední řadě je nutné zmínit, že veřejnou infrastrukturu si „developer“ buduje do jisté míry též sám pro sebe, respektive pro svůj záměr a bez její realizace dle dalších zvláštních předpisů by prakticky nebylo možné budoucí výstavbu povolit.

K legitimnímu očekávání spojenému s vydanými rozhodnutími (pokud jsou pravomocná) a uzavřenou plánovací smlouvou s Městem Řevnice (včetně dodatku č. 1) lze zmínit opět to, že územní plán nemůže zrušit platnost těchto rozhodnutí, nová územně plánovací dokumentace působí výlučně do budoucna a nemá žádný vliv na účinky pravomocných rozhodnutí o umístění stavby, natož na pravomocná stavební povolení a kolaudační souhlasy.

V této souvislosti tedy zůstává v platnosti vyhodnocení níže uvedených částí námitky.

Námitka č. 1: Nesouhlas s uvedenou podmínkou: „ve vzdálenosti 30 m od hranice ploch lesa je možná pouze výstavba nezbytné infrastruktury, oplocení, změn dokončených staveb (přístavby pouze směrem od lesa).

Námitka se zamítá.

Výše uvedený požadavek vyplynul ze stanoviska Městského úřadu Černošice – odboru životního prostředí (č. j. MUCE 4197/2018 OŽP/Šte), vycházející z ochrany lesních porostů ve vzdálenost 30 m od hranice lesa. Stanovisko dotčeného orgánu je pro pořizování územních plánů dle § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona závazné. Omezení využitelnosti pozemků pro umístění staveb (i drobných staveb nepodléhajících povolení dle stavebního zákona) je opodstatněné z důvodu preventivní ochrany nemovitostí a jejich uživatelů před případným ohrožením zdraví, života nebo majetkovou újmou v důsledku pádu vzrostlých stromů. Na straně druhé odstup nových staveb od hranice lesa chrání lesní porosty např. před případným požárem.

Námitka č. 2: Nesouhlas s navrženou regulací – stanovení míry zastavitelnosti ve výši 30 % a stanovení procenta zahrady ve výši 60 %.

Část námitky se zamítá.

Podmínky prostorového uspořádání jsou primárně nastaveny na celou plochu Z01 (B2) a vycházejí ze stávajícího charakteru zástavby v lokalitě, více viz kapitola F. 2. 1. Zastavěnost se v této lokalitě typicky pohybuje okolo 15 – 25%. Není zde ale výjimkou zastavěnost okolo územním plánem stanovených 30%. V tomto území je obdobně jako v jiných okrajových lokalitách (např. B10) nastavena podmínka na min. velikost parcely 1000 m², neboť základním urbanistickým cílem je, aby se zástavba směrem k okrajům města rozvolňovala (nikoliv zahušťovala) a aby na pozemcích bylo vyšší procento zahrady a zeleně a došlo tak k pozvolnému přechodu mezi zastavěným a nezastavěným územím. Pokud jsou na některé záměry vydána platná územní rozhodnutí, či zahájena stavba, tak přijetí nového územního plánu nemůže tato rozhodnutí měnit, či výstavbu zastavit.

Námitka č. 3: Nesouhlas s navrženým charakterem zástavby: charakter zástavby je vymezen slovy – „samostatně stojící rodinné domy“.

Část námitky se zamítá.

Navržený charakter zástavby: „*Samostatně stojící rodinné domy na velkých pozemcích situované na svazích pod lesem. V lokalitě se nachází mnoho rezerv, které mohou být zastavěny.*“ odpovídá požadovanému cíli vytvořit rozvolněnou zástavbu tvořenou rodinnými domky v zahradách. Jedná se o lokalitu, které dominují samostatně stojící rodinné domy na větších pozemcích situované na svazích pod lesem. Obdobně se k tomuto vyhodnocení vztahuje i argumentace uvedená pod písm. c) výše. Navržení charakteru a struktury zástavby představuje legitimní podmínku vyplývající z vyhlášky č. 500/2006 Sb., příloha č. 7, s cílem vytvořit kvalitní městské prostředí. Základní koncepcí územního plánu je koncepce „zahradního města“, a proto je cílem v tomto duchu přistupovat i k okrajovým částem města. Navržené řešení je tedy naopak naprosto v souladu urbanistickou koncepcí a vizí uvedenou zpracovatelem územního plánu.

K.2 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL)

Zájmové území obce Řevnice leží na rozhraní dvou přírodních lesních oblastí. Jižně od řeky Berounky to je PLO 7 – Brdská vrchovina a severně od Berounky PLO 8b – Český kras – Karlštejsko.

PLO 7 Brdská vrchovina (Brdy) včetně skupiny Radče je malá lesnatá oblast mezi Radčí, Příbramí a Rokycany. Reliéf terénu je charakteristický oblými vrchy s širokými hřbety rozčleněnými širokými údolími. Od svého okolí jsou Brdy vesměs ohraničeny příkrými svahy. Jejich pokračováním na severovýchod jsou Hřebeny, oddělené říčkou Litávkou. Z lesních společenstev je hojně zastoupená kyselá jedlová bučina, podstatně méně bohatá jedlová bučina. Na plošinách v tomto pásmu převládá kyselá jedlina na pseudoglejích, na glejích podmačená jedlina přesličková. Většina jedlin byla ovšem již dávno přeměněna na smrkové porosty. Ve smrkobukovém lesním vegetačním stupni na svazích je kyselá smrková bučina, na plošinách jedlové smrčiny. Na více než 50 procentech převládají společenstva oglejených, tedy vodou ovlivněných, půd (jedliny a smrkové jedliny). Na přechodových rašelinách se vyskytuje svěží rašelinná smrčina. Na kamenitých svazích se uplatňuje klenová bučina, na řídcích se vyskytujících sutích jilmová javořina. Borovice se přirozeně udržela na balvanitých výchozech hornin v „reliktních“ borech, na buližníkových hřbetech ve společenstvu s jedlí. Hlavní dřevinou v hospodářských lesích je smrk, málo borovice.

PLO 8b Český kras (Karlštejsko) je přes svůj malý plošný rozsah velmi významnou oblastí pro zcela ojedinělé a téměř všestranné přírodní hodnoty. Reliéf této oblasti (206 - 497 m n. m.) je mírně vlnitý. Nad nepřiliš rozlehlé denudační plošiny v nadmořské výšce kolem 400 m vyčnívají nízké zaoblené vrchy nebo krátké hřbety. Řeka Berounka protéká napříč územím v hlubokém kaňonovitém údolí lemovaném starými i novými lomy na vápenec. Klimaticky náleží do okrsku mírně teplého, mírně suchého. Zdejší teplomilná společenstva jsou podmíněna více geologickým podkladem a mělkou vysychavou půdou na slunných expozicích. Převážný ráz Českého krasu udávají vápence, které se střídají s břidlicemi a produkty diaba-sového vulkanismu. Nejrozšířenějšími lesními společenstvy jsou zde habrové doubravy s hojným keřovým patrem, a to jak suché s travinami, tak bohaté s bylinami, i hlinité habrové doubravy. Bukové doubravy a dubové bučiny jsou zastoupeny v malé míře na stinných lokalitách, na několika místech jsou bukové porosty spíše jako zvláštnost nejchladnějších poloh oblasti. Malé zastoupení mají kyselé doubravy, bukové doubravy a borové doubravy na chudých půdách. Teplomilné háje (šipákové doubravy) jsou nejzajímavějším lesním společenstvem oblasti. Tvoří rozvolněné, vesměs zakrslé porosty s keřovým patrem, v němž obvykle převládá dřín na mělkých kamenitých vápencových půdách (rendzinách).

Na území obce Řevnice činí plochy lesa 517,8 ha, to je 51 % celkové výměry obce, což je nadprůměrné zastoupení. Většina rozlohy lesa na území obce se nachází v jižní části území.

Lesy v zájmovém území se většinou nacházejí na svažitých pozemcích a na plochách s mělkými půdami. V území převládají soubory lesních typů: 3K – kyselá dubová bučina, 3S – svěží dubová bučina, 2K – Kyselá buková doubrava a 2S – Svěží buková doubrava, a 3P – kyselá jedlová doubrava.

Na lesních plochách je vymezena převážná část prvků ÚSES. ÚSES na lesních pozemcích nevyžaduje významné změny v lesním hospodářství, vhodná je podpora přirozené druhové skladby v porostech.

Tabulka záborů PUPFL

lokalita	k.ú.	parcely (dle KN)	plocha záboru (ha)	PLO	Funkční plocha	Odůvodnění záboru
D.25	Řevnice	3613/4, 3616/2, 3605/1, 3574/18, 3602/2, 3602/3, 3602/5	0,275	7	L	Koridor široký 18 m k umístění VPS pro přeložku silnice II/116 Převzato ze ZÚR a dále zpřesněno.
P1	Řevnice	1053	0,0646	7	P	Vzhledem v tvaru a umístění uvnitř sídla není využití pozemku pro lesní hospodářství vhodné.
P2	Řevnice	1681, 1682, 3681/9	0,4459	7	P	Vzhledem v tvaru

						a umístění není využití pozemku pro lesní hospodářství vhodné. Funkční plocha P zároveň umožňuje lépe realizovat potřebná opatření pro HDV.
M1	Řevnice	3451/3, 3451/4	0,0267	7	L	Vzhledem v tvaru a umístění uvnitř sídla není využití pozemku pro lesní hospodářství vhodné.
CELKEM ZÁBOR PUPFL			1,6541			

L. Seznam literatury a podkladů

Politika územního rozvoje České republiky, Ústav územního rozvoje, 2008

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, AURS, spol. s r. o., 2011

Územní plán sídelního útvaru Řevnice, A – STUDIO Ing. arch. Irena Pátková, 1998

Územní plán sídelního útvaru Řevnice, změna č. 2, Ing. arch. Petr Starčevič, 2009

Zadání územního plánu Řevnic, 2013

Řevnice, námětová studie, AP Atelier, 2005

Architektonicko-urbanistický koncept lokalit Vrážka a Pod lesem, Petr Starčevič, Petr Macek, 2005

Český úřad zeměměřický a katastrální – mapové podklady katastru a systému ZABAGED, ortofotomapy.

Územně analytické podklady pro správní obvod ORP Černošice, Městský úřad Černošice, Odbor územního plánování, 2012

OOP - Záplavové území s aktivní zónou Berounky v říčním km 9,80 - 30,75, ze dne 26. 5. 2012, vydal krajský úřad Středočeského kraje

Optimalizace trati Praha - Beroun, SUDOP, 2013

Generel cyklistických tras a cyklostezek na území Středočeského kraje, 2008

Zelené pásy, Návrh, U-24 s.r.o., 5/2009

Generel ÚSES okresu Praha - západ, 2000

Dopravní studie obchvatu města Černošice, CityPlan spol. s r.o., 2004

Karel Kuča: Města a městečka v Čechách, na Moravě a ve Slezsku, 6. díl, Libri, Praha 1996

Koncept odůvodnění Metropolitního plánu, IPR, 2014

Rukověť projektanta místního územního systému ekologické stability - metodika pro zpracování dokumentace, Jiří Löw a spolupracovníci, Nakladatelství Doplněk, Brno, 1995

Metodika zpracování ÚSES do územních plánů obcí, Návod na užívání ÚTP regionálních a nadregionálních ÚSES ČR

Metodické postupy projektování lokálního ÚSES, Petr Maděra, Eliška Zimová (eds.), Ústav lesnické botaniky, dendrologie a typologie LDF MZLU v Brně a Löw a spol., Brno

www.chmi.cz

www.csu.cz

www.geoportal.cenia.cz

www.geologicke-mapy.cz

www.geology.cz

www.revnice.cz

www.mzp.cz

www.rsd.cz

www.mapy.cz

www.mapy.nature.cz

www.monumnet.npu.cz

www.voda.gov.cz

www.ochranaprirody.cz

Územní plán Řevnice – Odůvodnění

www.czrs0.cz

www.dotace.nature.cz

<https://cds.mzp.cz/homepage/>

http://www.povis.cz/pdf/pzpr_2021/Labe_v1.pdf



ÚZEMNÍ PLÁN ŘEVNICE

**ODŮVODNĚNÍ
ČÁST ZPRACOVANÁ POŘIZOVATELEM**

OBSAH – ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATEL

1)	PŘEZKOUMÁNÍ SOULADU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU PODLE USTANOVENÍ § 53 ODS. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA.....	3
a)	Přezkoumání souladu návrhu územního plánu s Politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	3
b)	Přezkoumání souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.....	3
c)	Přezkoumání souladu návrhu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.....	3
d)	Přezkoumání souladu návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, případně s výsledkem řešení rozporů.....	4
2)	ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ	4
3)	STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE §50 ODS. 5	4
4)	SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS. 5 ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY	5
5)	NÁLEŽITOSTI VYPLÝVAJÍCÍ ZE SPRÁVNÍHO ŘÁDU – POSTUP POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU	5

1) Přezkoumání souladu návrhu územního plánu podle ustanovení § 53 odst. 4 stavebního zákona.

a) Přezkoumání souladu návrhu územního plánu s Politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Město Řevnice, jako součást správního obvodu obce s rozšířenou působností Černošice, je součástí rozvojové oblasti OB1 Rozvojová oblast Praha dle PÚR i dle upřesnění ZÚR. Návrh respektuje požadavky a záměry vyplývající z nadřazených nástrojů územního plánování (PÚR, ZÚR).

Pořizovatel na základě přezkoumání návrhu územního plánu dospěl k závěru, že návrh Územního plánu Řevnice je v souladu s Politikou územního rozvoje a Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje. Středočeský kraj dosud nevydal žádný regulační plán.

Územní rozvojový plán dosud nabyt vydán.

Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem je součástí kapitoly A.1 a A.2 Odůvodnění.

b) Přezkoumání souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.

Územní plán usiluje v řešeném území o zajištění trvale udržitelného rozvoje všech složek území a osídlení při zachování a ochraně jeho hodnot, při zajištění podmínek rozvoje obce a usměrňování ostatních záměrů v území.

Územní plán naplňuje cíle a úkoly územního plánování tak, jak je definuje § 18 a 19 stavebního zákona, kdy zejména vychází z charakteru řešeného území a jeho kontextu, chrání a rozvíjí hodnoty zástavby a přírodního prostředí obce. Zásadou je koordinovaný rozvoj obce, jenž předpokládá postupné přidávání jednotlivých dílčích území. Podmínkou rozvoje je výstavba odpovídající dostatečné infrastruktury a to zejména technické (zásobování pitnou vodou, likvidace splaškových vod) a dopravní. Důraz je rovněž kladen na posílení ekologické a rekreační funkce území (doplnění ÚSES, krajinná zeleň, prostupnost území) a kultivaci veřejných prostranství. Návrh územního plánu respektuje stávající hodnoty v území a to jak prvky přírodní, tak kulturní (nemovité kulturní památky). Rozvoj obce je navržen tak, aby byl i nadále podporován obytný i hospodářský potenciál území a to zejména stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Návrh územního plánu nevnláší do současného urbanismu sídla nové neharmonické prvky, v celkovém pojetí doplňuje stávající funkční strukturu sídla o obytné plochy, v souladu s předchozí územně plánovací dokumentací obce. V centrální části sídla ÚP vymezuje plochy pro občanskou vybavenost.

Pořizovatel přezkoumal soulad Návrhu územního plánu Řevnice s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území, a shledal, že návrh územního plánu je v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území je součástí kapitoly B.1 a B.2 Odůvodnění.

c) Přezkoumání souladu návrhu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Pořizovatel přezkoumal soulad Návrhu Územního plánu Řevnice s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Zadání bylo zpracováno podle zákona 183/2006Sb. (stavební zákon) a dle přílohy č. 6 k vyhlášce 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Pořízení nového územního plánu bylo motivováno ustanovením stavebního zákona, které ukončuje platnost stávajících územních plánů vydaných před nabytím účinnosti stavebního zákona 183/2006 Sb. a také nutností aktualizovat původní územně plánovací dokumentaci obce. Hlavním úkolem návrhu územního plánu bylo převedení územního plánu sídelního útvaru na kvalitativně novou úroveň podle pravidel nového stavebního zákona. Návrh územního plánu nenavrhuje výrazně odlišnou koncepci využití území, stanovuje podmínky tak,

aby došlo ke stabilizaci a dotvoření urbanistické struktury sídla a byl zaručen postupný a logický růst sídla v návaznosti na stávající zástavbu.

Struktura návrhu územního plánu odpovídá požadavku přílohy č. 7 k vyhlášce 500/2006 Sb. a je v souladu s vyhláškou 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Návrh územního plánu vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití, které zařazuje dle ustanovení § 4 - § 19 vyhlášky 501/2006Sb. a v souladu s § 3 odst. 4 vyhlášky 501/2006Sb. V souladu s § 3 odst. 4 vyhlášky 501/2006 Sb. je použita modifikace druhů ploch s rozdílným způsobem využití, která pro dané území lépe pokrývá charakteristiky území. Kategorie ploch s rozdílným způsobem využití územní plán s ohledem na charakter území v souladu s § 3 odst. 4 vyhlášky č.501/2006 Sb. dále podrobněji člení, pro jednotlivé typy ploch stanovuje podmínky s určením hlavního využití, přípustného využití, nepřípustného využití, podmínky prostorového uspořádání vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů je součástí kapitoly C. Odůvodnění.

Na základě tohoto přezkoumání dospěl pořizovatel k závěru, že návrh ÚP Řevnice je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcími předpisy.

d) Přezkoumání souladu návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, případně s výsledkem řešení rozporů.

V podmínkách pro využití území (hlavní využití, přípustné využití, nepřípustné využití, podmínky prostorového uspořádání) jsou zohledněna stanoviska jednotlivých dotčených orgánů uplatněných podle zvláštních právních předpisů.

Při pořizování Územního plánu Řevnice byly akceptovány požadavky dotčených orgánů, které uplatnily ve svých stanoviscích. Pořizovatel vyhodnotil stanoviska dotčených orgánů a zajistil upravení návrhu podle jednotlivých požadavků. Tabulka s vyhodnocením výsledků společného jednání je uvedena v příloze č. 1.

Tabulka s vyhodnocením požadavků dotčených orgánů a připomínek uplatněných k veřejnému projednání Návrhu územního plánu Řevnice je uvedena v příloze č. 3.

Tabulka s vyhodnocením požadavků dotčených orgánů a připomínek uplatněných k I. opakovanému veřejnému projednání Návrhu územního plánu Řevnice je uvedena v příloze č. 5.

Tabulka s vyhodnocením požadavků dotčených orgánů a připomínek uplatněných k II. opakovanému veřejnému projednání Návrhu územního plánu Řevnice je uvedena v příloze č. 7.

Vyhodnocení souladu požadavky zvláštních právních předpisů je součástí kapitoly D. Odůvodnění.

Pořizovatel přezkoumal soulad návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů a dospěl k závěru, že Návrh územního plánu Řevnice je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů (rozpory nebyly řešeny).

2) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

Krajský úřad ve svém stanovisku č.j.:068963/2014/KUSK z 13.5.2014 k Návrhu zadání územního plánu Řevnice sdělil, že lze vyloučit významný vliv koncepce na evropsky významné lokality a ptačí oblasti. Ve stanovisku podle zákona č. 100/2001 Sb. vydaném pod č.j.:067655/2014/KUSK z 21.5.2014 a doplněném č.j.:118838/2014/KUSK z 13.8.2014 k návrhu zadání krajský úřad nepožadoval zpracovat vyhodnocení vlivů ÚP Řevnice na životní prostředí (tzv. SEA), proto nebylo zpracováno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

3) Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno zpracovat.

4) Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno zpracovat.

5) Náležitosti vyplývající ze správního řádu – postup pořízení územního plánu

Město Řevnice, Nám. Krále Jiřího z Poděbrad 74, 252 30 Řevnice podalo dne 18.1.2012 Městskému úřadu Černošice, úřadu územního plánování (dále jen "pořizovatel") jako pořizovateli příslušnému podle § 6 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen "stavební zákon") žádost o pořízení Územního plánu Řevnice.

Pořizovatel zpracoval Návrh zadání Územního plánu Řevnice. Oznámení o zveřejnění Návrhu zadání územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh Zadání“) č.j. MUCE 22262/2014 OUP bylo vyvěšeno na úřední desce MěÚ Černošice, Riegrova 1209, 252 28 Černošice dne 23. 4. 2014 a na úřední desce MěÚ Řevnice, Nám. Krále Jiřího z Poděbrad 74, 252 30 Řevnice dne 23. 4. 2014.

Po dobu 30 dnů ode dne vyvěšení oznámení o projednání Návrhu Zadání na úřední desce mohl každý uplatnit své připomínky. Oznámení o projednávání Návrhu Zadání č.j. MUCE 22248/2014 OUP z 23. 4. 2014 bylo doručeno dotčeným orgánům, obci, po kterou je územní plán pořizován, sousedním obcím a krajskému úřadu. Na základě uplatněných požadavků, připomínek a podnětů pořizovatel v souladu s § 47 odst. 4 stavebního zákona upravil Návrh Zadání a předložil zastupitelstvu upravený Návrh zadání ke schválení. Spolu s upraveným návrhem zadání předložil pořizovatel zastupitelstvu vyhodnocení, jak byly uplatněné požadavky, připomínky a podněty do jeho návrhu zapracovány. Zadání územního plánu Řevnice bylo schváleno Zastupitelstvem města Řevnice dne 15.9.2014.

Návrh územního plánu Řevnice (dále také „Návrh“) zpracoval Ing. arch. Pavel Hnilička, ČKA 03 126, atelier Pavel Hnilička Architekti, s.r.o. podle schváleného Zadání ÚP Řevnice.

Pořizovatel oznámil opatřením č. j. MUCE 30016/2016 OUP ze dne 29. 4. 2016 podle § 50 odst. 2 stavebního zákona konání společného jednání dotčených orgánů, krajského úřadu a sousedních obcí o Návrhu územního plánu Řevnice dne 14. 6. 2016. Pořizovatel na společném jednání předložil Návrh územního plánu Řevnice, zpracovaný Ing. arch. Pavlem Hniličkou, ČKA 03 126 a podle § 50 odst. 2 stavebního zákona vyzval dotčené orgány k uplatnění stanovisek do 30 dnů od konání společného jednání a sousední obce k uplatnění připomínek. Zároveň pořizovatel v souladu s § 50 odst. 3 stavebního zákona doručil veřejnou vyhláškou Návrh územního plánu Řevnice, oznámení o doručení návrhu územního plánu bylo vyvěšeno na úřední desce MěÚ Černošice, Riegrova 1209, 252 28 Černošice dne 2. 5. 2016 a na úřední desce MěÚ Řevnice dne 2. 5. 2016. Po dobu 30 dnů ode dne doručení Návrhu územního plánu Řevnice mohl každý uplatnit své připomínky.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky společného jednání o Návrhu ÚP Řevnice. Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů, požadavků sousedních obcí a připomínek uplatněných podle § 50 odst. 2 a 3 stavebního zákona k Návrhu projednávanému na společném jednání je uvedeno v příloze č. 1 a č.2 tohoto odůvodnění. V případě nesouhlasu dotčených orgánů požádal pořizovatel příslušný dotčený orgán o dohodu podle § 4 odst. 8 stavebního zákona. Ve vyhodnocení je uvedeno, jak byly uplatněné požadavky, stanoviska a připomínky zapracovány do Návrhu pro veřejné projednání.

Stanoviska a připomínky uplatněné k Návrhu předal pořizovatel Krajskému úřadu Středočeského kraje k uplatnění stanoviska z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje a souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem podle § 50 odst. 7 stavebního zákona. Návrh územního plánu Řevnice byl posouzen Krajským úřadem Středočeského kraje ve stanovisku č.j. 066374/2017/KUSK ze dne 24.5.2017, dle kterého krajský úřad neshledal žádné rozpory. Na základě vyhodnocení výsledků společného jednání pořizovatel zajistil úpravu Návrhu územního plánu Řevnice. Upravený a posouzený Návrh územního plánu Řevnice pořizovatel doručil veřejnosti opatřením č. j. MUCE 69357/2017 OUP z 21. 11. 2017 podle § 52 odst. 1 stavebního zákona veřejnou vyhláškou vyvěšením na úřední desce MěÚ Černošice, Riegrova 1209, 252 28 Černošice dne 29. 11. 2017 a na úřední desce MěÚ Řevnice dne 29. 11. 2017

a oznámil konání veřejného projednání dne 15. 1. 2018. S upraveným a posouzeným Návrhem územního plánu Řevnice bylo možné se seznámit v souladu s § 20 odst. 1 stavebního zákona ode dne vyvěšení veřejné vyhlášky v kanceláři odboru územního plánování MěÚ Černošice, na MěÚ Řevnice a způsobem umožňujícím dálkový přístup na www.mestocernosice.cz v části Mapy a územní plán.

Pořizovatel pozval opatřením č. j. MUCE 69282/2017 OUP z 21. 11. 2017 podle § 52 odst. 1 stavebního zákona dotčené orgány, krajský úřad a sousední obce na veřejné projednání upraveného a posouzeného Návrhu územního plánu Řevnice, které se konalo dne 15.1.2018. Pořizovatel na veřejném projednání předložil upravený a posouzený Návrh územního plánu Řevnice zpracovaný Ing. arch. Pavlem Hniličkou a zajistil jeho výklad. O průběhu veřejného projednání pořídil pořizovatel písemný záznam.

Dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohly v souladu s § 52 odst. 3 stavebního zákona ve lhůtě do sedmi dnů ode dne veřejného projednání uplatnit stanoviska k částem řešení, které byly od společného jednání změněny. Nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání mohl každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby podle § 52 odst. 2 stavebního zákona námitky.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky veřejného projednání Návrhu a připravil návrh rozhodnutí o námitkách. Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů, požadavků sousedních obcí a vyhodnocení připomínek uplatněných podle § 52 odst. 3 stavebního zákona k Návrhu projednávanému na veřejném projednání dne 15.1.2018 je uvedeno v příloze č. 3 a č. 4 tohoto odůvodnění. Rozhodnutí o námitkách podaných k Návrhu pro veřejné projednání je samostatnou částí odůvodnění.

Na základě vyhodnocení výsledků projednání zajistil pořizovatel upravení Návrhu. Protože na základě veřejného projednání došlo k podstatné úpravě návrhu územního plánu ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona, pořizovatel si vyžádal stanovisko příslušného úřadu a stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny. Krajský úřad Středočeského kraje, ve svém stanovisku č.j.:056627/2021/KUSK ze dne 28.5.2021 jako orgán ochrany přírody vyloučil významný vliv na předmět ochrany nebo na celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí, Krajský úřad Středočeského kraje nepožadoval zpracování vyhodnocení vlivů ÚP Řevnice na životní prostředí. Z výše uvedených důvodů nebylo zpracováno Vyhodnocení vlivů ÚP Řevnice na udržitelný rozvoj území.

Protože došlo k podstatné úpravě Návrhu, pořizovatel upravený Návrh v rozsahu provedených úprav projednal na opakovaném veřejném projednání dne 7.9.2021; přitom postupoval obdobně podle § 52 stavebního zákona.

Pořizovatel pozval opatřením č.j. MUCE 116530/2021 OUP z 29.7.2021 podle § 53 odst. 2 a § 52 odst. 1 stavebního zákona dotčené orgány, krajský úřad a sousední obce na opakované veřejné projednání upraveného Návrhu, které se konalo dne 7.9.2021.

Upravený Návrh pořizovatel veřejnosti doručil veřejnou vyhláškou č.j. MUCE 116895/2021 OUP z 29.7.2021 podle § 53 odst. 2 a § 52 odst. 1 stavebního zákona vyvěšením na úřední desce MěÚ Černošice, Karlštejská 259, 252 28 Černošice a na úřední desce MěÚ Řevnice a oznámil konání opakovaného veřejného projednání na den 7.9.2021.

Pořizovatel vyrozuměl opatřením č.j. MUCE 118131/2021 OUP z 30.7.2021 podle ustanovení § 23a odst. 1 stavebního zákona oprávněné investory, že Návrh je doručován veřejnou vyhláškou vyvěšenou na úřední desce pořizovatele dne 2.8.2021 a že opakované veřejné projednání upraveného Návrhu se bude konat 7.9.2021.

S upraveným Návrhem bylo možné se seznámit v souladu s § 20 odst. 1 stavebního zákona ode dne vyvěšení veřejné vyhlášky v kanceláři odboru územního plánování MěÚ Černošice, na MěÚ Řevnice a způsobem umožňujícím dálkový přístup na www.mestocernosice.cz.

Pořizovatel na opakovaném veřejném projednání předložil upravený a posouzený Návrh územního plánu Řevnice zpracovaný Ing. arch. Pavlem Hniličkou a zajistil jeho výklad. O průběhu opakovaného veřejného projednání pořídil pořizovatel písemný záznam.

Dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohly v souladu s § 52 odst. 3 stavebního zákona ve lhůtě do sedmi dnů ode dne opakovaného veřejného projednání uplatnit stanoviska k částem řešení, které byly od veřejného projednání změněny. Nejpozději do 7 dnů ode dne opakovaného veřejného projednání mohl každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby podle § 52 odst. 2 stavebního zákona námitky. Měněné části návrhu, ke kterým bylo možné uplatnit

stanoviska, námitky a připomínky, byly vyznačeny v textu formou revizí a graficky ve výkresech změn po veřejném projednání.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky opakovaného veřejného projednání Návrhu a připravil návrh rozhodnutí o námitkách. Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů, požadavků sousedních obcí a připomínek uplatněných k Návrhu projednávanému na opakovaném veřejném projednání dne 7.9.2021 je uvedeno v příloze č. 5 a č. 6 tohoto odůvodnění. Rozhodnutí o námitkách podaných k návrhu pro opakované veřejné projednání je samostatnou částí odůvodnění.

Na základě vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání zajistil pořizovatel upravení Návrhu. Protože došlo k podstatné úpravě Návrhu ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona, pořizovatel si vyžádal stanovisko příslušného úřadu a stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny. Krajský úřad Středočeského kraje, ve svém stanovisku č.j.: 023698/2022/KUSK ze dne 14.3.2022 jako orgán ochrany přírody vyloučil významný vliv na předmět ochrany nebo na celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí, Krajský úřad Středočeského kraje nepožadoval zpracování vyhodnocení vlivů ÚP Řevnice na životní prostředí. Z výše uvedených důvodů nebylo zpracováno Vyhodnocení vlivů ÚP Řevnice na udržitelný rozvoj území.

Protože došlo k podstatné úpravě Návrhu, pořizovatel upravený Návrh v rozsahu provedených úprav projednal na druhém opakovaném veřejném projednání dne 12.5.2022; přitom postupoval obdobně podle § 52 stavebního zákona.

Pořizovatel pozval opatřením č.j. MUCE 61137/2022 OUP z 29.3.2022 podle § 53 odst. 2 a § 52 odst. 1 stavebního zákona dotčené orgány, krajský úřad a sousední obce na druhé opakované veřejné projednání upraveného Návrhu, které se konalo dne 12.5.2022.

Upravený Návrh pořizovatel veřejnosti doručil veřejnou vyhláškou č.j. MUCE 61454/2022 OUP z 30.3.2022 podle § 53 odst. 2 a § 52 odst. 1 stavebního zákona vyvěšením na úřední desce MěÚ Černošice, Karlštejská 259, 252 28 Černošice a na úřední desce MěÚ Řevnice dne 4.4.2022 a oznámil konání druhého opakovaného veřejného projednání na den 12.5.2022.

Pořizovatel vyrozuměl opatřením č.j. MUCE 63845/2022 OUP z 4.4.2022 podle ustanovení § 23a odst. 1 stavebního zákona oprávněné investory, že Návrh je doručován veřejnou vyhláškou vyvěšenou na úřední desce pořizovatele dne 4.4.2022 a že druhé opakované veřejné projednání upraveného Návrhu se bude konat 12.5.2022.

S upraveným Návrhem bylo možné se seznámit v souladu s § 20 odst. 1 stavebního zákona ode dne vyvěšení veřejné vyhlášky v kanceláři odboru územního plánování MěÚ Černošice, na MěÚ Řevnice a způsobem umožňujícím dálkový přístup na www.mestocernosice.cz.

Pořizovatel na druhém opakovaném veřejném projednání předložil upravený a posouzený Návrh územního plánu Řevnice zpracovaný Ing. arch. Pavlem Hnilíčkou a zajistil jeho výklad. O průběhu II. opakovaného veřejného projednání pořídil pořizovatel písemný záznam.

Dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohly v souladu s § 52 odst. 3 stavebního zákona ve lhůtě do sedmi dnů ode dne druhého opakovaného veřejného projednání uplatnit stanoviska k částem řešení, které byly od prvního opakovaného veřejného projednání změněny. Nejpozději do 7 dnů ode dne II. opakovaného veřejného projednání mohl každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby podle § 52 odst. 2 stavebního zákona námitky. Měněné části návrhu, ke kterým bylo možné uplatnit stanoviska, námitky a připomínky, byly vyznačeny v textu formou revizí a graficky ve výkresech změn.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky druhého opakovaného veřejného projednání Návrhu a připravil návrh rozhodnutí o námitkách. Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů, požadavků sousedních obcí a připomínek uplatněných k Návrhu projednávanému na druhém opakovaném veřejném projednání dne 12.5.2022 je uvedeno v příloze č. 7 tohoto odůvodnění. V případě nesouhlasu dotčených orgánů požádal pořizovatel příslušný dotčený orgán o dohodu podle § 4 odst. 8 stavebního zákona. Ve vyhodnocení je uvedeno, jak byly uplatněné požadavky, stanoviska a připomínky zapracovány do Návrhu pro veřejné projednání. Rozhodnutí o námitkách podaných k návrhu pro druhé opakované veřejné projednání je samostatnou částí odůvodnění.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracoval a aktualizoval návrhy rozhodnutí o námitkách a návrhy vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního plánu projednanému na veřejném projednání, I. a II. opakovaném veřejném projednání. Návrhy v souladu s § 53 odst. 1 stavebního zákona opatřením č.j. MUCE 95998/2022 ze dne

14.6.2022 doručil dotčeným orgánům a krajskému úřadu a vyzval je k uplatnění stanovisek ve lhůtě do 30 dnů. Dotčené orgány i krajský úřad s návrhy rozhodnutí o námitkách a návrhy vyhodnocení připomínek souhlasily. Vzhledem k tomu, že byly v souvislosti s vyhodnocením byly provedeny pouze nepodstatné úpravy v Návrhu územního plánu, které se nedotýkají práv vlastníků, nebylo přistoupeno k opakovanému veřejnému projednání návrhu ÚP. Rozhodnutí o námitkách je samostatnou částí odůvodnění. Projednaný Návrh ÚP Řevnice včetně jeho odůvodnění předložil pořizovatel zastupitelstvu města Řevnice k vydání.

Příloha č. 1 - Vyhodnocení připomínek sousedních obcí a stanovisek dotčených orgánů k návrhu ÚP Řevnice uplatněných ke společnému jednání

A/ Dotčené orgány:

č.	Název DOSS/organizace:	Čj./doručeno dne:	Stručné znění požadavku:	Vyhodnocení stanovisek a způsob řešení:
1	Hasičský záchranný sbor Stč. kraje, Havlíčkova 174, Řevnice	PZ-325-3/2016/PD 11.7.2016	Souhlasí.	Bez požadavku na řešení.
2	Krajská hygienická stanice Stč. kraje, Ditrichova 17, Praha 2	KHSSC 222001/2016 7.7.2016	Souhlasí při splnění těchto podmínek: Při umísťování staveb s chráněným venkovním prostorem stavby prokázat splnění hygienických limitů hluku z železnice s příp. návrhem protihlukových opatření.	Jedná se o obecný požadavek vyplývající z platných právních předpisů, který bude až předmětem navazujících řízení, ÚP se netýká. V takto obecné rovině není nutné zpracovávat do územního plán.
			V rámci územního řízení záměru přeložky komunikace II/116 bude požadováno zpracování hlukové studie - vyhodnocení vlivu hluku z přeložky na obytnou zástavbu stávající i navrženou.	Záměr přeložky komunikace je převzat z nadřazené územně plánovací dokumentace - ZUR SK. V rámci územního plánu je nutné ji do návrhu ÚP zpracovat, je možné ji v rámci navrženého koridoru ZUR SK upřesnit. V ÚP není možné vázat využití území na zpracování hlukové studie, zároveň je vhodné upozornit na případné požadavky DO v navazujícím řízení, pokud jsou již nyní známy. Proto bude do návrhu ÚP (do odůvodnění) doplněno upozornění, že v rámci navazujících řízení bude u přeložky komunikace II/116 požadováno zpracování hlukové studie s vyhodnocením hluku z provozu přeložky na stávající i navrženou obytnou zástavbu.
3	Ministerstvo dopravy, odb.infrastruktury a územního plánu, nábř.Ludvíka Svobody 1222/12, Praha 1	446/2016-910- UPR/2 4.7.2016	Požadavek respektovat OP dráhy a zpracování VPS pro modernizaci trati dle dokumentace zaslané SZDC (do VPS zahrnout všechny plochy pro železniční dopravu Ž a dále pozemky parc.č.2689/16, 2689/25, 2689/8, 2689/27 k.ú. Řevnice).	Požadavek byl zpracován.
			Požadavek doplnění informací o železniční dopravě v kap. D.1 a v kapitole D.1.1 uvést připravovanou železniční stavbu.	Požadavek byl zpracován.
4	Ministerstvo životního prostředí ČR, 500-odbor výkonu st.správy, Vršovická 65, Praha 10	1146/500/16, 30438/ENV/16 ze dne 7.6.2016	Bez připomínek.	Bez požadavku na řešení.

č.	Název DOSS/organizace:	Čj./doručeno dne:	Stručné znění požadavku:	Vyhodnocení stanovisek a způsob řešení:
5	Obvodní báňský úřad v Kladně, Kozí 4, 110 01 Praha 1		Nevyjádřili se.	Bez požadavku na řešení.
6	Městský úřad Černošice, odb.životního prostředí, Podskalská 19, Praha 2	MUCE 47854/2016 OZP/Mach, 15.7.2016; dohoda č.j. MUCE 28348/2017 OŽP / 11.5.2017	vodoprávní úřad: Požaduje napojení nových lokalit na ČOV Řevnice, časově upřednostnit výstavbu veřejné kanalizace a vodovodu před obytnou a smíšenou zástavbou.	Podmínka napojení nových lokalit pro obytnou a smíšenou zástavbu na veřejnou kanalizaci a vodovod byla doplněna do návrhu ÚP.
			Požadavek řešení likvidace srážkových vod, v co nejvyšší míře zasakováním.	Tento požadavek je již součástí textové části územního plánu (kap. D.2.2).
			orgán ochrany přírody: Požadavek stanovení max. výšky stavby od základové desky po nejvyšší bod střechy (ne římsu) tak, aby byl zachován dosavadní ráz sídla. Na základě dohody bylo od požadavku upuštěno.	Max. výška staveb je územním plánem regulována viz. kap. F textové části (bod 3 Regulovaná výška budovy), konkrétní forma regulace zástavby není právními předpisy definována, je věcí zpracovatele územního plánu. Podmínky prostorového uspořádání zástavby jsou v územním plánu jasně definované, dostatečné a byly takto navrženy s ohledem na stávající charakter území, není třeba je doplňovat či měnit.
			Nesouhlasí se změnou využití pozemků parc.č. 206, 210/1, 220, 226, 230, 239, 232, 233, 234. Na základě dohody byly pozemky parc.č.206 a 210/1 ponechány v návrhu ÚP beze změny.	Pozemek parc.č.220 bude přeřazen do plochy zeleně, pozemky parc.č.206 a 210/1 budou ponechány v návrhu ÚP beze změny, ostatní pozemky v zeleni už jsou.
			Nesouhlasí s částečnou změnou využití pozemku parc.č.1271/1, požaduje plochu "parku" rozšířit na reálnou plochu parku v okolí ZUŠ. Na základě dohody souhlasí s rozšířením plochy Parku.	U pozemek parc.č.1271/1 k.ú. Řevnice bude v návrhu ÚP upraven tak, aby bylo zajištěno dostatečné množství zeleně v této lokalitě (rozšíření plochy Parku směrem k silnici II/116).
			Vyžaduje respektování stávajících lesů - zařazení do ploch " L - lesy". Na základě dohody souhlasí se zařazením drobnějších lesních pozemků do ploch parků a s vynětím pro přeložku silnice II/116.	Pokud dochází k vynětí z PUPFL, byly pozemky navrženy do ploch zeleně, nikoliv určeny k zástavbě (vyjma plochy určené pro dopravní stavbu - přeložku II/116).
			Požaduje do ploch VO - výroba a obchod zařadit % nezastavěných a nezpevněných ploch minimálně 15%.	Požadavek byl do návrhu ÚP zapracován.

č.	Název DOSS/organizace:	Čj./doručeno dne:	Stručné znění požadavku:	Vyhodnocení stanovisek a způsob řešení:
			ochrana ovzduší: Příslušný je krajský úřad.	Bez požadavku na řešení.
			odpadové hospodářství: Nemá připomínky.	Bez požadavku na řešení.
			orgán ochrany ZPF: Příslušný je krajský úřad.	Bez požadavku na řešení.
			státní správa lesů:	
			Požaduje stanovení konkrétních podmínek prostorového uspořádání v pásmu 50 m od okraje lesa - ve vzdálenosti 30 m od hranice ploch lesa pouze oplocení a přístavby směrem od lesa (i pro stavby nepodléhající povolení podle SZ).	Do návrhu byl požadavek zapracován.
			Lesní pozemky, které jsou dle výkresu DI účelovými komunikacemi nemohou být v hlavním výkresu řešeny jako veřejná uliční prostranství, jedná se o neveřejnou lesní dopravní síť.	Návrh ÚP byl upraven, v hlavním výkrese byly tyto pozemky zařazeny do plochy L - Lesy.
			Požaduje u ploch lesa dopravní a technickou infrastrukturu v lese upřesnit formulací "prokázané nezbytné nutnosti" a pasáž o nových komunikacích požaduje vypustit.	Návrh ÚP byl upraven dle požadavku DO.
			Nesouhlasí s návrhem záborů lesa pro komunikaci D.22 a parkoviště P5 - zábory nejsou prokázány jako nezbytně nutné, přednostně mají být využity pozemky mimolesní, což v tomto případě znamená např. využití stávající komunikace v ul. Příkrá a teprve z ní v nezbytně nutném rozsahu využití lesa.	Navržená komunikace D.22 a parkoviště P5 byly z návrhu ÚP vypuštěny.
			Doporučuje zvážit uvolnění lesních pozemků parc.č. 1053, 1681, 1682, 3681/9 z PUPFL a převést např. do mimolesní zeleně.	Návrh ÚP byl na těchto pozemcích upraven - do plochy P - park.

č.	Název DOSS/organizace:	Čj./doručeno dne:	Stručné znění požadavku:	Vyhodnocení stanovisek a způsob řešení:
			Požaduje ponechat pozemky parc.č. 3535/2, 3535/13, 3535/14 zůstala zachována plocha KZ v rozsahu stávajícího ÚP - plocha přírodní zeleně (plocha NZ). Plocha NZ byla v tomto rozsahu stanovena v souvislosti s OP lesa jako nezastavitelné území vč. oplocování a časově se tak stalo ještě před pozdější parcelací. Skutečnost, že parcelace toto omezení nezohledňuje, není důvodem k tomu, aby teď bylo od tohoto izolačního pásu upuštěno.	Návrh ÚP byl na těchto pozemcích upraven dle požadavku DO.
7	Městský úřad Černošice, odd.dopravy a správy komunikací, Podskalská 19, Praha 2		Nevyjádřili se.	Bez požadavku na řešení.
8	Městský úřad Černošice, odb. školství, kultury a cestovního ruchu, Podskalská 19, Praha 2	MUCE 31907/2016/OSKCR/SF, 10.6.2016	Návrh je plně akceptovatelný.	Bez požadavku na řešení.
9	Státní energetická inspekce, územní inspektorát pro hl.m.Prahu a Středočeský kraj, Gorazdova 1969/24, Praha 2	SEI 0827/16/10.101/Čer ze dne 15.6.2016	Bez připomínek.	Bez požadavku na řešení.
10	Ministerstvo obrany, Tychonova 221/1, Praha 6		Nevyjádřili se.	Bez požadavku na řešení.
11	Ministerstvo průmyslu a obchodu, odb.hornictví a stavebnictví, Na Františku 32, Praha 1	MPO23074/2016 ze dne 3.5.2016	Bez připomínek.	Bez požadavku na řešení.
12	Krajská veterinární správa pro Středočeský kraj, Černošská 1929, Benešov		Nevyjádřili se.	Bez požadavku na řešení.
13	Úřad pro civilní letectví ČR, letiště Ruzyně, Praha 6		Nevyjádřili se.	Bez požadavku na řešení.

č.	Název DOSS/organizace:	Čj./doručeno dne:	Stručné znění požadavku:	Vyhodnocení stanovisek a způsob řešení:
14	Ministerstvo zdravotnictví, Palackého nám. 375/4, Praha 2		Nevyjádřili se.	Bez požadavku na řešení.
15	Státní úřad pro jadernou bezpečnost, Senovážné nám. 1585/9, Praha 1		Nevyjádřili se.	Bez požadavku na řešení.
16	Státní pozemkový úřad, Kraj.pozemkový úřad pro Středočeský kraj, Pobočka Kladno, náměstí 17. listopadu 2840, 272 01 Kladno	108515/2012-MZE- 130711, 20.6.2012	S návrhem souhlasí bez připomínek.	Bez požadavku na řešení.

č.	Název DOSS/organizace:	Čj./doručeno dne:	Stručné znění požadavku:	Vyhodnocení stanovisek a způsob řešení:
17	Krajský úřad Stř. kraje, Zborovská 11, Praha 5	066354/2016/KUSK, 23.6.2016 doplněno 041365/2017/KUSK, 21.4.2017	ochrana přírody a krajiny	
			nemá připomínky	Bez požadavku na řešení.
			lze vyloučit významný vliv návrhu ÚP Řevnice na EVL nebo ptačí lokalitu	
			ochrana ZPF:	
			souhlasí s nezemědělským využitím lokalit 09, UP, KZ5 na základě dohody původního stanoviska, DP3 nebude předmětem vyhodnocení záborů ZPF jedná se o ÚSES	Návrh ÚP byl upraven - z vyhodnocení záborů ZPF byla vypuštěna lokalita DP-3, tato je součástí ÚSES a dle metodického doporučení MMR a MŽP z července 2011 se zábor ZPF pro ÚSES nevyhodnocuje.
			ochrana PUPF:	
			doporučuje do lokality P zařadit celý pozemek parc.č. 1053	Bylo doplněno do návrhu ÚP.
			ochrana ovzduší, posuzování vlivů, havárie:	
18	Ministerstvo vnitra České republiky, Nad Štolou 936/3, Praha 7	MV-66881-4/OSM-2016 13.7.2016	nemá připomínky	Bez požadavku na řešení.
			odbor dopravy:	
			nemá připomínky	Bez požadavku na řešení.
18			Bez připomínek.	Bez požadavku na řešení.
19	Český telekomunikační úřad, Sokolovská 219/58, Praha		Nevyjádřili se.	Bez požadavku na řešení.

č.	Název DOSS/organizace:	Čj./doručeno dne:	Stručné znění požadavku:	Vyhodnocení stanovisek a způsob řešení:
B/ Sousední obce:				
20	Lety, Na Návsí 160, Lety	00585/2016/OÚ ze dne 2.6.2016	Levobřežní lokalita Řevnice Za Vodou (lokalita B4): Nesouhlasí s návrhem ÚP v této lokalitě zejména v její východní části navazující na katastr obce Lety - text územního plánu pro tuto lokalitu navrhuje takto: Vznik veřejného prostranství s převládajícím prvkem městské zeleně, případně sportoviště, s umožněním vzniku poldru pro řešení odtokových poměrů srážkových vod z celé lokality a také z příjezdových komunikací Slunečná a Mořinská. Tímto opatřením bude řešeno optické oddělení obcí Lety a Řevnice. Lokalita C3 - Nové centrum: Navrhují změnit jako C3 pro přírodní, sportovní a kulturní prostory s nenáročnou zástavbou a zároveň stavby, které existenciálně neohrozí případně povodně, výrazně snížit procento zastavěnosti (25%) zároveň snížit výšku staveb (12m).	Ad lokalita Za Vodou (zastavitelná plocha 07) - pozemky se nacházejí mimo záplavové území, dle stávající platné ÚPD jsou v ploše smíšené obytné území, z velké části se jedná o pozemky města Řevnice, Lety v přilehlém navazujícím území ponechávají plochy zeleně. Územní plán stanovuje povinnost zpracování územní studie US1 pro tuto lokalitu, součástí návrhu ÚP je i stanovení požadavků na tuto územní studii. Do požadavků byl doplněn požadavek na řešení retence srážkových vod pro celé širší území v této lokalitě a dále požadavek zohlednit v rámci územní studie návaznost na sousední obec Lety ve smyslu zabránění srůstání obcí. Ad lokalita C3 - Jedná se o plochu přestavby, kde se navrhuje vznik kompaktní zástavby sloužící pro bydlení, občanské a komerční vybavení. Jedná se o lokalitu v těsné blízkosti nádraží s výborným dopravním spojením do hl.m.Prahy, zároveň v dobré docházkové vzdálenosti od původního historického centra města, pro určenou funkci je vhodné. Ploch sportu má město dostatek a jsou situovány zejména na levobřežní části města. Stávající charakter lokality C3 je silně urbanizované území - stávající plocha průmyslové výroby. Navržené využití více odpovídá městotvornému potenciálu tohoto území vzhledem k jeho poloze v území, bude tedy ponecháno. Vzhledem k tomu, že se jedná o větší přestavbové území, byl návrh ÚP upraven v tom smyslu, že podmínkou výstavby v této lokalitě bude zpracování regulačního plánu (regulační plán na žádost) tak, aby byly stanoveny podrobnější podmínky pro využití pozemků a pro umístění a prostorové uspořádání staveb s ohledem na charakter území. V Návrhu byla také snížena zastavěnost a max. výška zástavby.
21	Mníšek pod Brdy, Dobříšská 56, Mníšek pod Brdy		Nevyjádřili se.	Bez požadavku na řešení.
22	Dobříš, Mírové nám. 119, Dobříš		Nevyjádřili se.	Bez požadavku na řešení.

č.	Název DOSS/organizace:	Čj./doručeno dne:	Stručné znění požadavku:	Vyhodnocení stanovisek a způsob řešení:
23	Svinaře, Svinaře 64, Svinaře		Nevyjádřili se.	Bez požadavku na řešení.
24	Zadní Třebáň, Na Návsí 6, Zadní Třebáň		Nevyjádřili se.	Bez požadavku na řešení.
25	Hlásná Třebáň, Karlštejnská 150, Hlásná Třebáň		Nevyjádřili se.	Bez požadavku na řešení.
26	Dobřichovice, Vítova 61, Dobřichovice		Nevyjádřili se.	Bez požadavku na řešení.

Příloha č.2 - Vyhodnocení připomínek uplatněných k Návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen "Návrh") ke společnému jednání (vyjma sousedních obcí – uvedeny u vyhodnocení dotčených orgánů)				
	Podatel	C.j. / dne (č. spis)	Stručné znění připomínky	Vyhodnocení připomínky a způsob řešení
1	Správa železniční dopravní cesty, Díláždná 1003/7, Praha 1	MUCE 46916/2016 OUP/ 4.7.2016 (42)	Požadavek respektovat OP dráhy a zapracování VPS pro modernizaci trati dle dokumentace zaslané SZDC (do VPS zahrnout všechny plochy pro železniční dopravu Ž a dále pozemky parc.č.2689/16, 2689/25, 2689/8, 2689/27 k.ú. Řevnice). Pozemek parc.č. 2689/8 zahrnout do ploch pro železniční dopravu Ž (v HLV je pouze bíle podkreslený). S ohledem na evidovaný zájem města Řevnice na úpravu silničního napojení lokality 01 (C3) podél severní části železniční stanice doporučujeme vymezení VPS i na předpokládanou plochu pro tuto komunikaci. V této lokalitě také požadujeme zařadit objekty a zařízení, pro které jsou stanoveny hyg. hlukové limity, do funkčního využití podmíněně přípustného. Podmínka bude znít, že v dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno nepřekročení max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech.	Připomínka byla zapracována. Zapracováno do návrhu ÚP vč. VPS pro komunikaci podél severní části železniční stanice (stávající komunikace není celá ve vlastnictví města, jedná se o komunikaci důležitou pro dopravní obslužnost této lokality).
			Požadavek doplnění informací o žel. dopravě v kap. D.1 a v kapitole D.1.1 uvést připravovanou železniční stavbu.	Připomínka byla zapracována. Doplněno do Návrhu.
2	České Dráhy a.s., Nábřeží L.Svobody 1222, Praha 1	MUCE 48822/2016 OUP / 18.7.2016 (43)	Připomínají, že v OP dráhy lze zřizovat a provozovat stavby a jiné činnosti jen se souhlasem Drážního úřadu, případně Ministerstva dopravy ČR a se souhlasem vlastníka pozemků dráhy a vlastníků sousedních pozemků. Bez dalších námitek či připomínek.	Připomínka byla zapracována. Do Koordinačního výkresu byl doplněn chybějící zákres OP železnice a zákres železniční trati.
3		MUCE 33539/2016 OUP/13.5.2 016 (44)	V ul. Čajkovského je v této části návrhu chybně zakreslena vodoteč, správně protéká přes parc.č. 2887/2 a 2885.	Připomínka byla zapracována.
4		MUCE 34244/2016 OUP/ 16.5.2016 (45)	Na parc.č. 948 (jedná se o pozemek 948/3) byl dle stávajícího platného územního plánu určen pro výstavbu rodinných domů (na 30% plochy pozemku), dle návrhu ÚP je tento pozemek navržen pro chaty, žádáme ponechat tento pozemek pro výstavbu rodinných domů, TI je k pozemku zavedena.	Připomínka nebyla zapracována. Jedná se o parc.č.948/3 k.ú.Řevnice, tento pozemek byl v rámci změny č. 2 ÚPNSÚ zařazen do plochy obytného území (lokalita č. 5), avšak určen pro výstavbu pouze 1 rodinného domu, nikoliv pro výstavbu rodinných domů (viz textová část zm.č.2 ÚPNSU článek 03 Podmínky využití ploch obytných území, bod (3). Jedná se o lokalitu na okraji sídla bez stávající zástavby se zhoršenou dopravní obslužností, kde se rozvoj ploch bydlení nejeví jako vhodný, s ohledem na svůj charakter je tato lokalita určena pro stavby rodinné rekreace, zahrady a zahrádky.

5		MUCE 37317/2016 OUP/ 30.5.2016 (46a)	1. Lokalita V Tůních, BB - nesouhlasí s přehodnocením pozemků parc.č.3451 a 3452 ze stavebních na zahrady, pozemky navazují na Letovskou zástavbu a byly mi prodány jako stavební, je zde 1m vysoká navážka suti a štěrku, takže ani pro louku nejsou vhodné, na pozemky je zavedena voda a elektrika, plánuje výstavbu rodinných domů.	Ad 1) Přípomínka nebyla zapracována. Pozemky se nacházejí v oblasti Tůní, v záplavové území (Q100). Dle svého zadání měl územní plán prověřit rozsah zastavitelných ploch v této lokalitě s ohledem na skutečnost, že jde o zaplavované pozemky vhodné mj. pro retenci a rekreaci, zadání dále uvádí v kap. A.1.1. Upřesnění požadavků z PÚR a ZÚR požadavek respektovat mokřad v Tůních. Návrh ÚP k této problematice uvádí v kap. B. Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje hodnot následující: Mokřady v Tůních jsou velmi cenné z hlediska biodiverzity a také slouží ke zlepšení a udržení dobrého vodního režimu v krajině.
			2. Lokalita Vrážka II, B7 - nový ÚP jednoznačně nespecifikuje velikost objektů a nevylučuje zástavbu velkými bytovými domy v lokalitě, která byla v minulém ÚP jednoznačně určena pro výstavbu rodinných domů (není specifikována min. ani max. velikost pozemku, takže i zastavěnost 35% umožní při skoupení více pozemků stavbu velkých domů až o 4 podlažích), mohlo by dojít k zničení stávajícího rázu Řevnic.	Ad 2) Přípomínka byla částečně zapracována. V návrhu ÚP byl u této lokality doplněn max. počet bytů jednotlivých staveb, tato lokalita je určena zejména pro zástavbu samostatnými rodinnými domy (viz stanovený charakter zástavby lokality B7), popř. pro menší bytové domy. Tomu i odpovídá regulativ plochy B7, který stanovuje max. výšku staveb - výsledně je možné postavit zde stavby o 2NP a podkroví/ustoupeném podlaží, regulovaná max. výška budovy 9 m k úrovni hlavní římsy. Byl doplněn požadavek min. velikosti parcel. Požadavek na max. velikost pozemků nebylo potřeba doplnit.
			3. Lokalita C1, C2, C3 – nesouhlasí s navrženou zastavěností centra Řevnic (90%), otevírá dveře developerům a povede k daleko většímu nárůstu obyvatelstva než je popisováno v ÚP. Hustota ob. změny dosavadní ráz města, navíc není připravena infrastruktura (silnice, ZŠ, MŠ, nedostatek parkování v centru města a u nádraží).	Ad 3) Přípomínka byla částečně zapracována. V plochách C1 a C2 byly stanoveny regulativy s ohledem na stávající charakter zástavby v tomto území. V návrhu ÚP doplněna podmínka zpracování regulačního plánu pro plochu přestavby 01 Nové centrum – C3. V rámci regulačního plánu budou stanoveny podrobnější podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb vč. podmínek pro vymezení a využití pozemků pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury. Výstavba by měla být podmíněna vybudováním protipovodňových opatření. V Návrhu byly upraveny bilance obyvatel tak, aby odpovídaly stanoveným regulativům.
		MUCE 37317/2016 OUP/ 30.5.2016 (46b)	Lokalita Vrážka, B7 – nesouhlasí, aby v této lokalitě byla umožněna stavba domů s navrženou výškou (9m+3,5m ustoupené podlaží). Lokalita situovaná nad centrem Řevnic by měla být regulována stejně jako B3, naruší to příjemný vesnický ráz města. Navrhuje dále limitovat zastavěnost na 25% a velikost parcel v rozmezí 950-1450m ² .	Přípomínka byla částečně zapracována. V Návrhu bude u této lokality doplněn max. počet bytů jednotlivých staveb, tato lokalita je určena zejména pro zástavbu samostatnými rodinnými domy (viz stanovený charakter zástavby lokality B7), popř. pro menší bytové domy. Tomu i odpovídá regulativ plochy B7, který stanovuje max. výšku staveb - výsledně je možné postavit zde stavby o 2NP a podkroví/ ustoupeném podlaží, regulovaná max. výška budovy 9m k úrovni hlavní římsy. Bude doplněn požadavek min. velikosti parcel.

6		MUCE 38106/2016 OUP/ 1.6.2016 (47)	Parcela 3533/1 – odstranění komunikace z dolní části pozemku, vzhledem k tomu, že na dolní části pozemku je již v plánu zakreslena ze strany příjezdová komunikace, další příčná komunikace ztrácí význam, vzhledem k typu lokality (u lesa), mělo by zde být co nejméně pozemních komunikací	Připomínka byla částečně zapracována. Jedná se o rozvojové území města – zastavitelnou lokalitu 01 určenou pro bydlení, územní plán zde nenavrhuje zpracování podrobnější dokumentace (regulační plán, územní studii). Základní dopravní obslužnost tohoto území je zajištěna polohovým určením komunikací v návrhu ÚP tak, aby byla zaručena základní koordinace rozvoje území. Návrh dopravní stavby v jižní části pozemku parc.č.3533/1 k.ú. Řevnice vychází z plánovaného prodloužení stávající uliční sítě města Řevnice (konkrétně pokračování ul. Sochorova). Trasování této komunikace bylo drobně upraveno v návrhu ÚP s ohledem na vhodné využití přilehlých pozemků určených k zástavbě.
7		MUCE 38936/2016 OUP/ 3.6.2016 (48)	Hřbitov – plocha hřbitova je v ÚP zakreslena v menším rozsahu než ve skutečnosti, hřbitov byl před lety rozšířen (viz přiložená grafická příloha).	Připomínka byla zapracována. Opraveno v návrhu ÚP, jedná se o stávající stav v území.
8		MUCE 38937/2016 OUP/ 3.6.2016 (49)	Nové veřejné parkoviště pro 80 aut u hřbitova označené P4 není zakresleno v hl. výkresu N2, jen ve výkresu N4 doprava.	Připomínka byla zapracována. Opraveno v návrhu ÚP, jedná se o chybu v hl. výkresu.
9		MUCE 38939/2016 OUP/ 3.6.2016 (50)	Dopravní stavba označená D22 – účelová komunikace vedoucí od II/116 k Lesnímu divadlu – chybně zakreslena, v návrhu ÚP není její část vedoucí po pozemku parc.č. 3613/10 zakreslena tam, kde se ve skutečnosti nachází (neprochází přes parc.č.3613/9) (viz přiložená grafická příloha – část geomet. plánu).	Připomínka byla zapracována. Opraveno v návrhu ÚP, jedná se o stávající stav v území.
10		MUCE 39360/2016 OUP/ 6.6.2016 (51)	Připomínka (51) a (52): Hrnčířská strouha – v návrhu ÚP v hlavním výkresu N2 se vyskytuje v území tzv. Hrnčířské strouhy tmavě modrá přerušovaná značka znázorňující strouhu. Dle přiloženého dokumentu (výpis z operátu katastru daně pozemkové o změnách v obdělávání půdy se již od r. 1923 jedná o zahradu nikoliv o strouhu, žádáme o odstranění z hl. výkresu, dále upozorňují na chybu ve výkresu Vodní hospodářství N7	Připomínka nebyla zapracována. Ve výkresové dokumentaci není tzv. Hrnčířská strouha zakreslena jako vodní tok. Podatelem doložené rozhodnutí referátu ŽP okresního úřadu Praha Západ deklaruje, že Hrnčířská strouha není vodním tokem ve smyslu ustanovení § 31 odst. 1 zákona č. 138/1973 Sb. o vodách, protože dle tohoto ustanovení byly vodní toky definovány jako vody trvale tekoucí, což Hrnčířská strouha nesplňuje. V této strouze protéká voda pouze po část roku (viz doložené

		MUCE 39361/2016 OUP/ 6.6.2016 (52)	spočívající v nesprávně označeném vodním toku rovněž v tomto místě, dle přiloženého rozhodnutí okresního úřadu Praha západ, referát ŽP Hrnčířská strouha není vodním tokem. Žádají o zjednání nápravy a vymazání značky vodního toku z návrhu ÚP. Jedná se o ovlivnění možnosti využití pozemku pro plánovanou výstavbu, ale i pro jiné způsoby využití, znamenalo by to dle návrhu ÚP (text kap. E.3 str. 16) vymezení zeleného pásu o š. 5m na obě strany od osy pásu.	rozhodnutí referátu ŽP okresní úřad Praha Západ z 14.11.2001 č.j. Vod 235-3155/96/R-Kon.). Tuto skutečnost tedy územní plán reflektuje. Jedná se o pozemek parc.č.2504/4, v hlavním výkrese je zařazen do plochy bydlení, přes pozemek je zakreslena strouha s vyznačeným zeleným pásem podél koryta. Výstavbu v těsné blízkosti strouhy (byť se nejedná o trvalou vodoteč) územní plán neumožňuje z důvodu její nevhodnosti – případné stavby by byly ohroženy protékající vodou. V návrhu ÚP bylo doplněno, že v zeleném pásu jsou přípustné udržovací práce. Ve výkrese Vodního hospodářství byla upravena legenda.
11		MUCE 39362/2016 OUP/ 6.6.2016 (53)	1. V oblasti Vrážka je oproti stávající platné ÚPD vypuštěna zástavba západně od Škroupovy ul. (směr k Zadní Třebáni). Žádá, aby v návrhu ÚP byla zařazena protipovodňová opatření v oblasti Škroupovy ul. tak, aby se dalo zabránit jejímu zaplavování a ochránila se tak západní část města. Stávající protipovodňový příkop je nepostačující. 2. Parcela č. 3725/25 v oblasti Vrážka byla začleněna do ploch bydlení, avšak sousední parcely 3725/22 a 3725/21 do ploch přestavby. Všechny tři pozemky jsou nyní nezastavěné, užívané jako pastvina, nesystematické zařazení. Zařadit poz. 3725/25 také do plochy přestavby. 3. V návrhu chybí minimální velikost pozemku pro zástavbu. Poměrové ukazatele zastavěnosti pozemku nezabrání vzniku staveb neodpovídajících optické velikosti pozemku, v sousedství mohou vzniknout nesourodé stavby na pozemcích rozdílné velikosti. Požadavek stanovení min. velikosti pozemku v rozvojových plochách a plochách přestavby 1000m ² . Snížit regulativ zastavěnosti v území Vrážka na 20%.	Připomínka byla zapracována. Nad ulicí Škroupova bylo rozšířeno zastavitelné území, v rámci nové zastavitelné plochy bude požadavek na řešení odvádění dešťových vod. Připomínka byla zapracována, nejedná se však o území přestavby, neboť není dosud zastavěno, ale o vymezení zastavitelného území. Všechny tři pozemky jsou součástí zastavitelných ploch pro bydlení 02, jejich zástavba je podmíněna dohodou o parcelaci. Připomínka byla zapracována částečně. Byly stanoveny různé minimální velikosti pozemků pro různé lokality s ohledem na zachování stávajícího charakteru území. Regulativ pro zastavěnost pozemku v území Vrážka je stanoven s ohledem na smysluplnou využitelnost stavebního pozemku.
12		MUCE 39643/2016 OUP/ 7.6.2016 (54)	1. RD č.p. 464 – návrh ÚP by měl být zpracován na podkladě KM, proč není zakreslen můj RD č.p. 464 z r. cca 1927. 2. Ve funkčním využití území Staré Řevnice – jádro, není vyznačen objekt Sokolovny pro sport (na rozdíl od venkovních ploch nebo lidového domu). I v případě změny vlastníka, by měl být tento objekt zachován pro sport. Dále by měly být objekty pro školu, kulturu v rámci návrhu ÚP pro veřejné vybavení.	Ad 1) Připomínka nebyla zapracována. Uvedená stavba se nachází na pozemku parc.č.st.1154, který je veden v KN celý jako zastavěná plocha a nádvoří a z tohoto důvodu není objekt stávajícího rodinného domu zobrazen na podkladové katastrální mapě. Z hlediska právního stavu v území a z pohledu územního plánu nemá tato skutečnost žádný konkrétní vliv. Územní plán zůstane beze změny. Ad 2) Připomínka byla částečně zapracována. Občanská vybavenost je umožněna v rámci stanoveného využití území, v souladu s § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území se území člení územním plánem na plochy, ty se vymezují dle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití a zpravidla se s přihlédnutím k účelu a podrobnosti popisu

				a zobrazování v územním plánu vymezují o rozloze větší než 2000m². Výčet ploch s rozdílným způsobem využití rovněž definuje vyhl. č. 501/2006 Sb., ve zvlášť odůvodněných případech a za předpokladu, že je to zdůvodněno v odůvodnění opatření obecné povahy, lze stanovit plochy s jiným způsobem využití než je stanoveno v této vyhlášce. Není účelem územního plánu, aby zakresloval plochy dle využití jednotlivých stávajících budov (povinně stanoví podmínky pro vymezení a využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury tj. vč. občanské vybavenosti plán regulační nikoliv územní). Do plochy občanského vybavení byly zařazeny areály základních a mateřských škol, objekt hasičárny a pozemek pro plánovanou tělocvičnu/halu mezi školou a náměstím Jiřího z Poděbrad.
			3. V návrhu ÚP je navržena záchytná nádrž na Nezabudickém potoce, proč se neopraví stávající retenční nádrž pod Pišťákem?	Ad 3) Přípomínka nebyla zapracována. Navržený rybník by měl sloužit pro rybolov a také pro zadržování vody v oblasti Nezabudického potoka, což by mělo pomoci upravit vodní režim v krajině a snižovat dopady sucha. Oprava stávající retenční nádrže Pod Pišťákem je možná a žádoucí bez ohledu na územní plán, územní plán tomuto nebrání.
			4. V případě zastavěnosti plochy C2 90% - jak bude vypadat dopravní napojení, parkování?	Ad 4) Přípomínka nebyla zapracována. Textová část územního plánu stanoví v kap. D.1.2 Doprava v klidu podmínku, že stavebník je povinen zřídit odstavná a parkovací stání, odstavná stání budou umístěna na stavebních pozemcích, soukromá odstavná stání nesmějí být umístěna na veřejných prostranstvích. Navržený regulativ je zastavěnost maximální, nemusí být vždy využita, parkování je možno řešit buď v rámci zpevněných ploch na pozemku nebo v rámci stavby ať už samostatnou garáží nebo jako součást stavby hlavní. Konkrétní řešení dopravního napojení jednotlivých pozemků a řešení parkování není předmětem územního plánu, ale navazujících podrobnějších dokumentací (regulační plán, projekt pro územní řízení) – řešení dopravního napojení jednotlivých pozemků nepřísluší podrobnosti územního plánu. V rámci územního řízení musí žadatel mimo jiné prokázat soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území. Vyhláška č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území stanoví v § 20 odst. 4 a 5 požadavky na dopravní napojení stavebních pozemků a řešení dopravy v klidu na stavebních pozemcích.

			5. Návrh ÚP se nezabývá modernizací tratě č.171 Praha Beroun – tato stavba by měla být rovněž vyznačena jako VPS.	Ad 5) Přípomínka byla zapracována. Bylo upraveno v návrhu ÚP dle požadavku Správy železniční dopravní cesty (viz připomínka č. 1). Je rovněž vymezeno jako VPS D215 v nadřazené územně plánovací dokumentaci kraje – Zásady územního rozvoje Středočeského kraje.
13		MUCE 39665/2016 OUP/ 7.6.2016 (55)	Nesouhlasí s návrhem vedení ulice přes pozemek parc.č. 3726, došlo by k jeho znehodnocení nevhodným rozdělením na dvě části, již při původní parcelci v r. 1945 byla odstoupena část pozemků v š. 12 m, parc.č.604, pro vedení ulice v této části, město má tento pozemek k dispozici a je možné tudy ulici vést bez dalšího zásahu do vlastnických práv majitelů přilehlých pozemků.	Přípomínka nebyla zapracována. Jedná se o rozvojové území města – zastavitelnou lokalitu 01 určenou pro bydlení, územní plán zde nenavrhuje zpracování podrobnější dokumentace (regulační plán, územní studii). Základní dopravní obslužnost tohoto území je zajištěna polohovým určením komunikací v návrhu ÚP tak, aby byla zaručena základní koordinace rozvoje území. Návrh dopravní stavby na dotčeném pozemku parc.č. 3726 k.ú. Řevnice vychází z plánovaného prodloužení stávající uliční sítě města Řevnice (konkrétně pokračování ul. Mírová). Pozemek parc.č. 3726 bude i nadále možné využít z větší části k výstavbě. Stávající pozemek parc.č.604 nesplňuje v části parametry požadované stávajícími právními předpisy, pokud by v dotčeném území měla být realizována zástavba určená pro bydlení (ust. § 22 vyhl. 501/2006 Sb. požaduje min. šíři veřejných prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemky rodinných domů 8m, při jednosměrném provozu 6,5m), navržené trasování ulice v návrhu ÚP odpovídá s ohledem na pravidelný rastr ulic v této části města logické organizaci území, proto bude návrh ponechán beze změny.
14		MUCE 39849/2016 OUP/ 6.6.2016 (56)	1. Prosí o ponechání zeleného pásu a následnou výsadbu aleje za ul. arch. Weisse, nad ul. Smetanova, Dvořáková, Fibichova, Janáčková. Jedná se o plochu, kde by mohlo stát tak 5 domů, ale pro podobu zahradního města Řevnice by to byl nevýslovný přínos.	Ad 1) Přípomínka nebyla zapracována. V návrhu ÚP je pruh území mezi ul. Smetanovou, Dvořákovou, Fibichovou a Janáčkovou a ul. arch. Weisse v ploše KZ – krajinná zeleň, nová stromořadí jsou v ÚP navržena pouze podél historicky významných ulic. Výstavba se v tomto území nenavrhuje. Návrh ÚP bude ponechán beze změny.
			2. Kolik má vzniknout alejí? Kolik zrevitalizovat?	Ad 2) Návrh alejí je zřejmý z hlavního výkresu, v odůvodnění je podrobněji popsán v kap. D.3.3 – nová stromořadí se navrhuji podél historicky významných ulic.
			3. Zahuštění zástavby – je proti zahušťování zástavby jako např. „Corso pod lipami“ i na jiných místech Řevnic či areál bývalého statku Křížovníků v Dobřichovicích.	Ad 3) Přípomínka byla částečně zapracována. Návrh ÚP vychází při stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání z charakteru a struktury stávající zástavby (viz regulativy jednotlivých ploch), kdy stávající centrum města má větší hustotu zástavby (plochy C1, C2), ostatní plochy pak mají stanovené procento zastavěnosti nižší. V určité míře k zahušťování města v současné době již dochází a s ohledem na jeho polohu v sídelní struktuře (rozvojová oblast OB1, napojení na kolejovou

				dopravu, lokální centrum) a ochranu nezastavěného území v rozumné míře docházet má. Do Návrhu byly doplněny podmínky pro minimální velikost pozemku, zastavěnost, procento zahrady a počty bytů s ohledem na dodržení požadovaného charakteru zástavby v jednotlivých lokalitách.
			4. Žádá, aby v novém územním plánu Řevnic byla jasně určená území pro zadržování vody v krajině.	Ad 4) Připomínka nebyla zapracována. Návrh ÚP dbá na zadržování vody v krajině, navrhuje jako místo přirozené retence Mokřad v Túních a rybník na Nezabudickém potoce v blízkosti staré hájovny u silnice II/116. Podrobněji je řešení problematiky zadržování vody v krajině popsáno v textové části ÚP – kap. E.3 výroku. V návrhu ÚP jsou tedy jasné určena území pro zadržování vody v krajině, návrh ÚP bude ponechán beze změny.
15		MUCE 39887/2016 OUP/ 8.6.2016 (57)	Nesouhlasí s plánovanou veřejnou komunikací na pozemku parc.č.2732/16 (VPS – 11/D.30), na tomto pozemku je studna jako zdroj pitné vody pro rekreační objekt na pozemku parc.č.2698, plánovaná komunikace by mohla ovlivnit kvalitu vodního zdroje, dále by ovlivnila budoucí plány nájemce na pozemku parc.č. 2732/16.	Připomínka byla částečně zapracována. Navržená cesta byla v Návrhu ponechána, ale byla upravena tak, že je situována na severní hranici pozemku parc.č. 2732/16 s ohledem na lepší možnost využití území (jižně od této cesty je plánován rozvoj stávajících tenisových kurtů), propojení pro pěší je s ohledem na zachování prostupnosti území v tomto místě důležité.
16		MUCE 39890/2016 OUP/ 8.6.2016 (58)	Nesouhlasí s navrženou veřejnou komunikací přes pozemek parc.č.3030/4 (VPS – 8/D.19). Tato komunikace by znemožnila přímý přístup majitelům nemovitosti č. 3027/1 na pozemky parc.č.3030/4 a 3030/1, snížila by se hodnota nemovitosti výstavbou komunikace.	Připomínka nebyla zapracována. Navržená dopravní stavba je důležitá z hlediska zachování prostupnosti území, její realizací dojde naopak ke zlepšení dopravní obslužnosti dotčených pozemků. Zajištění prostupnosti území ve vazbě na hlavní přístupovou levobřežní ulici Rovinská navazující na most do centra města je navrženo zejména s ohledem na plánovaný rozvoj města v lokalitě 07. Navržená komunikace neznemožňuje zástavbu pozemku, ten bude i nadále z velké části zastavitelný.
17		MUCE 39916/2016 OUP/ 8.6.2016 (59)	Navrhují vyjmout z návrhu ÚP VPS-9/D.11 (pěší průchod z ul. Boženy Němcové k Zámečku). V návrhu jsou špatně uvedena čísla dotčených pozemků vzhledem k zákresu v mapě, mezi pozemky dle zákresu na mapě je úzká hradba a zároveň jsou až k hranicím pozemků umístěny zděné stavby na obou stranách hranice pozemků, v případě výstavby pěší komunikace by muselo dojít k demolici řady stávajících zděných staveb a vyvlastnění soukromých pozemků, dalším problematickým místem návrhu je vyústění pěší stezky do ul. Mníšecké tak, že místní komunikace by ústila přímo do nebezpečné křižovatky ul. Mníšecká, Komenského a nám. Jiřího z Poděbrad, kde je již dnes řada dopravních nehod, přímo proti Zámečku nelze zřídit přechod pro chodce, protože v okruhu 100m od tohoto místa jsou již 2	Připomínka byla zapracována. Návrh průchodu byl z územního plánu odstraněn.

			přechody zřízeny a slouží k cestě dětí do Školní ul. a školy samotné a k přechodu od Zámečku k Lékárně (ul. Komenského) a následně na náměstí Krále Jiřího z Poděbrad, musela by se provést úprava chodníku vedoucí před Zámečkem rovnoběžně s ul. Mníšeckou, aby byl možný přímý přechod přes ulici., ul. Boženy Němcové je souběžná s ul. Pražskou a nám. Krále Jiřího z Poděbrad, kde jsou obchody a OV, celý komplex ulic okolo ZŠ byl navržen jako oblast klidová, jsou zde umístěna sportoviště a ZŠ, měla by zde být co nejmenší doprava a jiný ruch, aby byla zajištěna co největší bezpečnost pro školáky a návštěvníky sportovišť.	
18		MUCE 399212016 OUP/ 8.6.2016 (60)	B7 – bydlení Vrážka – nesouhlasí zde s plánovanou výstavbou, dokud nebude splněna podmínka, že „lze povolit stavbu pozemní a jiné zpevněné plochy po dokončení staveb, jimiž bude řešeno odvodnění ulic tak, aby nebyly odváděny prostřednictvím tzv. Hrnčířské strouhy“. Jednalo by se o výrazné ovlivnění možnosti využití zahrady. Tato podmínka je nyní součástí platné ÚPD města.	Připomínka byla zapracována. Návrh ÚP bude upraven v tom smyslu, že problematika řešení dešťových vod v zastavitelných plochách 02 a 03 bude řešena tak, aby nedocházelo k ohrožení staveb situovaných v blízkosti tzv. Hrnčířské strouhy (viz např. upřesnění kap. D.2.2 Kanalizace textové části návrhu ÚP), tento požadavek je i součástí zadání územní studie, která je nově pro lokalitu 03 v návrhu ÚP požadována.
19		MUCE 39924/2016 OUP/ 8.6.2016 (61)	B3 Bydlení v Tůních a Na Jámách – nesouhlasí s označením „uličního prostranství“ dle grafické přílohy, dle plánu se jedná o stávající místní komunikaci, ve skutečnosti je na dotčeném pozemku (3211/2) oplocená zahrada rodinného domu. Pokud se jedná o plánovanou místní komunikaci (tato ale je v návrhu ÚP označována jiným způsobem), rovněž nesouhlasím jako vlastník pozemku, neboť ji neshledávám jako nezbytnou.	Připomínka byla zapracována. Dotčený pozemek parc.č.3211/2 k.ú. Řevnice není součástí veřejného prostranství, nejedná se o komunikační síť, jedná se o zahradu stávajícího rodinného domu. Podél dotčeného pozemku vede stávající hráz s cyklostezkou, rozšíření na soukromý pozemek není nutné, proto bude návrh ÚP upraven a dotčený pozemek a pozemky přiléhající obdobné (např. parc.č.3211/6) budou zařazeny do plochy bydlení B3.
20		MUCE 39925/2016 OUP/ 8.6.2016 (62)	B3 Bydlení v Tůních a Na Jámách – nesouhlasí s označením „uličního prostranství“ dle grafické přílohy, dle plánu se jedná o stávající místní komunikaci, ve skutečnosti je na dotčeném pozemku (3211/6) oplocená zahrada rodinného domu. Pokud se jedná o plánovanou místní komunikaci (tato ale je v návrhu ÚP označována jiným způsobem), rovněž nesouhlasím jako vlastník pozemku, neboť ji neshledávám jako nezbytnou.	Připomínka byla zapracována. Dotčený pozemek parc.č.3211/6 k.ú. Řevnice není součástí veřejného prostranství, nejedná se o komunikační síť, jedná se o zahradu stávajícího rodinného domu. Podél dotčeného pozemku vede stávající hráz s cyklostezkou, rozšíření na soukromý pozemek není nutné, proto bude návrh ÚP upraven a dotčený pozemek a přiléhající obdobné pozemky budou zařazeny do plochy bydlení B3.
21		MUCE 39926/2016 OUP/ 8.6.2016 (63)	B7 – bydlení Vrážka – nesouhlasí zde s plánovanou výstavbou, dokud nebude splněna podmínka, že „lze povolit stavbu pozemní a jiné zpevněné plochy po dokončení staveb, jimiž bude řešeno odvodnění ulic tak, aby nebyly odváděny prostřednictvím tzv. Hrnčířské strouhy“. Jednalo by se o výrazné ovlivnění možnosti využití zahrady. Tato podmínka je nyní součástí platné ÚPD města.	Připomínka byla zapracována. Návrh ÚP bude upraven v tom smyslu, že problematika řešení dešťových vod v zastavitelných plochách 02 a 03 bude řešena tak, aby nedocházelo k ohrožení staveb situovaných v blízkosti tzv. Hrnčířské strouhy (viz např. upřesnění kap. D.2.2 Kanalizace textové části návrhu ÚP), tento požadavek bude i součástí zadání územní studie, která bude nově pro lokalitu 03 v návrhu ÚP požadována.

22		MUCE 40123/2016 OUP/ 8.6.2016 (64)	Požaduje, aby byl pozemek parc.č. 3639/6 zařazen do kategorie výroba a obchod, stejně jako navazující pozemek parc.č.3677/6, mám zde podnikatelský záměr (z tohoto důvodu došlo i k rozdělení pozemků parc.č.3639/6, 3667/14 a 3677 v r. 2014 viz příložené sdělení SÚ Řevnice).	Připomínka nebyla zapracována. Dle stávající platné ÚPD obce je v současné době pozemek parc.č. 3639/6 k.ú.Řevnice součástí nezastavěného území a zařazen do plochy OP – orná půda. Návrh územního plánu v této části odpovídá platné ÚPD, zastavitelné území bude v této části ponecháno ve stávajícím rozsahu.
23		MUCE 40555/2016 OUP/ 10.6.2016 (65)	1. Na Jamech 794, Řevnice – VPS – T3 a její vliv na současnou zástavbu – nejasnost v návrhu, zda se režim vyvlastnění vztahuje pouze na oblast VPS-T3 dle výkresu N8, v textové formulaci je uvedeno „Vodní zdroj u Berounky vč. OP 2.stupně“, přičemž OP 2. stupně zasahuje i do současné zástavby nad rámec vymezené VPS – T3 a hraničí s ul. Náplavní. Konfrontací plánu N7 a N8 mohou vzniknout nejasnosti, ÚP by je měl eliminovat. 2. Nesouhlasí s realizací komunikace D.8 (polní pěšina) – plánovanou úpravu považuje za nerentabilní a zbytečnou, tato eventuální komunikace má význam pouze tranzitní, ale vzhledem k charakteru okolí a možných cílů cest se zcela mizivým počtem případných uživatelů, většina provozu míří z ul. Náplavní a Rybní přímo na cyklostezku. Ta je spolu s řekou, jejich cílem a nebo prostředkem pro cestu dále, chodec hledající zkratku směrem od mostu do centra Řevnic/k nádraží je spíše výjimkou.	Připomínka byla zapracována. Návrh ÚP bude upraven v tom smyslu, že VPS – T3 bude vymezena pouze pro vodní zdroj u Berounky vč. OP 1. stupně, tj. území OP 2. stupně se VPS týkat nebude. Režim území v OP 2. stupně není natolik přísný, aby zde bylo vyvlastnění pozemků nutné, vlastníci pozemků dosud plně respektovali omezení vyplývající z existence tohoto OP a v rámci podaných připomínek deklarují i nadále svou vůli k jeho respektování, územní plán respektuje existenci OP a navrhuje zde zařazení do plochy KZ – krajinná zeleň. Na základě výše uvedených skutečností nebude docházet k případným nejasnostem ve výkladu ÚP dle podané připomínky. Připomínka byla zapracována. Základní prostupnost území je v tomto území zajištěna po stávající cyklostezce podél řeky Berounky. Navržená cesta D.8 je trasována v těsné blízkosti OP I.stupně vodního zdroje, kde není intenzivní pohyb osob nejhodnější, doplnění cestní sítě v krajinně bude v této lokalitě v případě potřeby možné - funkční plocha KZ – krajinná zeleň uvádí v přípustném využití dopravní infrastrukturu zejm. polní cesty, stezky pro pěší a cyklisty.
24		MUCE 40571/2016 OUP/ 10.6.2016 (66)	1. Rozpor Návrhu ÚP s koncepcí a zadáním – konkrétně „charakter města typický vilovými čtvrtěmi na svazích. Tento charakter zahradního města je v územním plánu dále rozvíjen“, ve skutečnosti návrh umožňuje výraznou změnu charakteru města a prakticky všude (vyjma regulativu CH) umožňuje výstavbu bytových domů, nestanovuje min. velikost parcel ani max. velikost budovy (jen zastavěnost a výšku). Takto volné regulativy vybízí k výstavbě bytových domů v oblastech, kde jsou dosud domy rodinné a vilky, k zahušťování zástavby a změně charakteru území, což není v souladu s tvrzením, že ÚP zachovává a rozvíjí charakter zahradního města.	Připomínka byla částečně zapracována. V návrhu ÚP budou upřesněny některé regulativy ploch (zejména pro lokality zastavitelných ploch a ploch přestavby, omezení počtu bytů v plochách, kde je stanoven charakter zástavby rodinnými domy) s ohledem na dodržení požadovaného charakteru zástavby v jednotlivých lokalitách. V obecné rovině však bude i nadále respektován základní princip návrhu územního plánu, kdy stávající centrum města má stanovenou větší hustotu zástavby (plochy C1, C2), ostatní plochy pak mají stanovené procento zastavěnosti nižší. V určité míře k zahušťování města v současné době již dochází a s ohledem na jeho polohu v sídelní struktuře (rozvojová oblast OB1, napojení na kolejovou dopravu, lokální centrum) a ochranu nezastavěného území v rozumné míře docházet má. V celkovém kontextu však návrh územního plánu zachovává charakter města Řevnice - celé území pokrývá plochami s rozdílným způsobem využití tzv. lokality s převažujícím charakterem, kde je stanoven popis budoucího

				charakteru jednotlivých lokalit, tento však ve většině případů vychází právě ze stávajícího charakteru území, jak dokládá k tomu přiložená fotodokumentace u jednotlivých lokalit.
			2. Zachování jedinečného charakteru území – návrh ÚP neodpovídá zadání, navržené regulativy charakter území nechrání, přestože bylo Zadáním uloženo „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...“ „respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území – VKP, funkční ÚSES, nemovité kulturní památky, architektonicky cenné stavby, veřejná prostranství, urbanistickou strukturu původní vilové zástavby“. Územní plán by měl chránit stávající charakter území, to se neděje. ÚP by měl chránit současné obyvatelé a současný charakter zástavby tak, aby nedošlo k znehodnocení stávajících nemovitostí a zhoršení kvality života stávajících obyvatel v budoucnosti např. právě výstavbou bytových domů v jejich těsném sousedství. Není pravdou, že zpřísnění regulativů v zájmu ochrany stávajícího charakteru výstavby není možné a žádoucí, naopak je to velmi žádoucí a územní plán by o to měl usilovat.	Ad 2) Připomínka nebyla zapracována. V celkovém kontextu návrh územního plánu zachovává charakter města Řevnice - celé území pokrývá plochami s rozdílným způsobem využití tzv. lokality s převažujícím charakterem, kde je stanoven popis budoucího charakteru jednotlivých lokalit, tento však ve většině případů vychází právě ze stávajícího charakteru území jak dokládá k tomu přiložená fotodokumentace u jednotlivých lokalit. Pro návrh zástavby v jednotlivých lokalitách je tento navržený charakter území závazný.
			3. Procento zahrady a vsakování, definice zahrady – str. 14 textové části Kanalizace říká, že u dešťové kanalizace je počítáno se zasakováním dešťové vody v rámci jednotlivých pozemků, str. 18 pak říká, že se povoluje výstavba podzemních částí staveb tak, že za určitých podmínek může zůstat pouze 10% stavebního pozemku bez nadzemních a podzemních staveb (u regulativu C pouze 5% zahrady). To umožňuje minimalizaci prostoru pro skutečné vsakování dešťové vody v rámci pozemku na 10% (u regulativ C 5%), bod F.1 a F.2 a regulativ zde uvedený je tedy v přímém rozporu s požadavkem na zasakování dešťové vody v rámci jednotlivých pozemků. Zadání přitom jasně říká, že bude kladen důraz na důsledné řešení bezškodné likvidace srážkových vod v místě, v co největší míře zasakováním.	Ad 3) Připomínka byla částečně zapracována. Vrstva zeminy v tloušťce 40 cm na konstrukci podzemní stavby je dostatečná pro růst vegetace, která se bude podílet na likvidaci srážkových vod. Vyšší povolenou mírou zastavěnosti podzemními stavbami, které budou pokryté vegetací, chce město motivovat stavebníky ke stavbě podzemních garáží, tato forma výstavby není dosud ve městě prakticky využívána, jedná se o nákladnější formu výstavby, nebude tedy jistě využívána všemi investory v území. Regulativy nejsou v rozporu s požadavkem na zasakování dešťové vody v rámci jednotlivých pozemků, převážná část ploch má stanoven požadavek na min. procento zahrady nad 50% (neplatí pro plochy centra, kde je přirozeně hustší forma zástavby a pro plochy s funkčním využitím takovým, kde lze předpokládat potřebu převážně zpevněných ploch např. plochy sportu). Ustanovení § 21 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb. definuje, že vsakování dešťových vod na pozemcích staveb pro bydlení je splněno, jestliže poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře pozemku činí

				v případě samostatně stojícího rodinného domu 0,4 a řadového rodinného domu a bytového domu 0,3. Vzhledem k tomu, že převážná část území má předepsán požadavek na procento zeleně více než 50%, bude vsak dešťových vod na pozemcích v převážné části urbanizovaného území zajištěn. V Návrhu bylo procento zahrad v plochách centra zvýšeno.
			4. Občanské vybavení – nedostatečně chráněno, vymezeno – architekt dostatečně nechrání stávající plochy OV pro sport (vyjma venkovních sportovišť – S), školství apod. a záměrně je nevymezuje. Stávající plochy OV tedy mohou bez problémů změnit své využití a být jinak komerčně využity, což nemusí být vždy v zájmu města. Plochy OV by si mělo město právě ÚP chránit, jak bývá běžně zvykem. Absence stabilizovaných a navržených ploch OV představuje velké riziko do budoucna u některých ploch a umožňuje změnu jejich využívání. Návrh je v rozporu se zadáním, které říká, že ÚP navrhne dle bilance rozvoje bydlení plochy OV. V současné době chybí zejména kapacita MŠ a ZŠ, lze uvažovat o doplnění sídla o domov pro seniory, kulturní sál, sportovní vybavenost – hala, koupaliště/bazén, plochy pro bruslení. Návrh neřeší další posílení základního OV.	Ad 4) Připomínka nebyla zapracována. Občanská vybavenost je umožněna v rámci stanoveného využití území. V souladu s § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území se území člení územním plánem na plochy, ty se vymezují dle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití a zpravidla se s přihlédnutím k účelu a podrobnosti popisu a zobrazování v územním plánu vymezují o rozloze větší než 2000m². Výčet ploch s rozdílným způsobem využití rovněž definuje vyhl. č. 501/2006 Sb., ve zvlášť odůvodněných případech a za předpokladu, že je to zdůvodněno v odůvodnění opatření obecné povahy, lze stanovit plochy s jiným způsobem využití, než je stanoveno v této vyhlášce. Vzhledem k tomu, že projektant používá plochy s jiným způsobem využití, než stanovuje výše uvedená vyhláška, bude nutno v tomto smyslu doplnit odůvodnění návrhu ÚP. Návrh záměrně nevymezuje speciální plochu pro občanskou vybavenost tak, aby se vybavenost mohla promísit v běžné zástavbě. Vzhledem k tomu, že většina ploch s rozdílným způsobem využití umožňuje vznik občanské vybavenosti, je možné rozproštění občanského vybavení téměř v celém zastavitelném území města (např. pokud by vyvstala potřeba pro školství, je možné její umístění nejen v rámci smíšených ploch, ale i v plochách pro bydlení). Není účelem územního plánu, aby zakresloval plochy dle využití jednotlivých stávajících budov, je přirozené, že využití staveb se v průběhu času může proměňovat. Do Návrhu byly doplněny plochy občanského vybavení pro školství.
			5. OV – nedostatečně definován termín Str. 19 textové části bod F.4 říká, že budovy OV mohou v odůvodněných případech přesáhnout stanovené prostorové regulativy, přičemž nikde v textu není jasně definováno občanské vybavení, je tam uvedeno jen např. kostel, škola, divadlo, což není dostatečně jasná definice. OV navíc není stabilizováno v ÚP, je dáno jako přípustné využití území téměř v každé ploše bydlení, není jasně specifikováno, jaké případy jsou považovány za odůvodněné, což je možné	Ad 5) Připomínka byla částečně zapracována. Textová část územního plánu stanovuje, že budovy občanského vybavení mohou přesáhnout stanovené prostorové regulativy za předpokladu, že nepoškodí obraz města. Text uvádí takový výčet staveb, aby bylo zřejmé, že se jedná o stavby určené široké veřejnosti, tato skutečnost bude ještě doplněna do návrhu ÚP – „U těchto budov musí být zřejmá využitelnost pro širokou veřejnost.“ Školky, školy, divadla, městský úřad, církevní stavby apod. nemohou z podstaty podléhat stejné regulaci jako např.

			snadno zneužít (např. bydlení pro seniory alias bytový dům).	stavby pro bydlení. Ve struktuře města mají výsadní postavení, neboť slouží všem obyvatelům města. Tyto stavby svým významem určují charakter města a je správné, že jsou výraznější než běžné stavby, zpravidla mají také větší prostorové nároky. Je přirozené, že využití staveb se v průběhu času mění. Některé z těchto staveb se časem zhodnocují, bývají označeny za památku a stávají se symbolem města (např. kostely). Zároveň by však měl být při výstavbě těchto významnějších budov zohledněn charakter lokality, v níž bude budova umístěna, tato skutečnost bude doplněna do návrhu ÚP.
			6. Zmatečnost kap. F – celkově v kapitole uváděny informace zásadního charakteru, např. týkající se výšky budov, zastavěnosti atd., které by měly být pro srozumitelnost součástí jednotlivých regulativů. Kapitola F není jasně čitelná a špatně se v ní orientuje.	Ad 6) Přípomínka nebyla zapracována. Kap. F je přehledná a srozumitelná, na úvod této kapitoly jsou stanoveny principy používání jednotlivých regulativů uvedených v rámci stanovených ploch s rozdílným způsobem využití (lokalit), každá plocha (lokalita) má pak přehledně v rozsahu max. 1 strany A4 stanoveny veškeré podmínky pro využití a prostorové uspořádání.
			7. Bydlení – architekt v regulativech při určení typu zástavby používá termín „bydlení“ a to i v místech, kde je pouze zástavba rodinných domů. Nadřazený termín bydlení ale povoluje i domy bytové a řadové. Návrh neomezuje velikost budovy, pouze její výšku a zastavěnost pozemku, nikoliv jeho min. velikost. Umožnění výstavby bytových a řadových domů je v rozporu se zadáním – zachovat a chránit stávající charakter území, není jasné, proč architekt odmítá používat definici rodinného domu. Může to vést k výrazné změně charakteru území a k výraznému nárůstu počtu obyvatel, což není v souladu se zadáním ÚP.	Ad 7) Přípomínka byla částečně zapracována. Hlavním důvodem používání obecného termínu bydlení je skutečnost, že vyhláška č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území definuje rodinný dům jako stavbu pro bydlení o 2 NP a podkroví, neumožňuje tedy realizaci domu o 2NP a ustoupeném podlaží, tento typ staveb není důvod s ohledem na charakter zástavby města Řevnice na většině území vylučovat, proto je u jednotlivých lokalit použit obecný termín bydlení. V řadě lokalit by neměla být podporována výstavba bytových domů s ohledem na stávající charakter těchto území, proto bude doplněn požadavek na max. počet bytů v těchto lokalitách u jednotlivých staveb. V návrhu ÚP bude upřesněna také bilance počtu obyvatel odpovídající stanoveným regulativům ploch s rozdílným způsobem využití.
			8. Absence prognózy vývoje počtu obyvatel, podhodnocená predikce pro nově zastavitelná území, chybí vazba na kapacity infrastruktury a OV – návrh neobsahuje prognózu vývoje počtu obyvatel s ohledem na to, co reálně umožňuje, architektem uvedená predikce počtu obyvatel v nově zastavěných územích je jednoznačně podhodnocená – u nově zastavitelných ploch predikuje architekt, že zde vznikne 75 nových objektů, v každém počítá se 4mi osobami v průměru, tudíž je zjevné, že uvažuje pouze o výstavbě RD na velkých pozemcích (viz tabulka), navržené regulativy tomu v ÚP neodpovídají. Dále je navržen v oblastech C1 a C2 regulativ tak, že umožňuje další výrazný nárůst počtu	Ad 8) Přípomínka byla zapracována. V návrhu ÚP byla upravena bilance počtu obyvatel adekvátně stanoveným regulativům v návrhu ÚP.

		obyvatel, ten není v prognózách zohledněn, přičemž je ale pro budoucí rozvoj města a stanovení požadavků na VI zásadní. Bytové domy je možné stavět i v dalších oblastech, ani to není nikde v ÚP zohledněno. Návrh řeší etapizaci výstavby, ale neřeší možnosti OV a TI s ohledem na regulativy ÚP.	
		9. Regulativ C1, C2 a C3 – centrum – jde o území, v němž se nyní kromě větších staveb OV, bytových domů okolo náměstí a několika bytových domů v blízkosti náměstí nachází zejména prvorepublikové vily a rodinné domy se zahradami, nikoliv bytové domy. Navržený regulativ ignoruje stávající charakter velké části této oblasti, navrhuje až 90% zastavěnost, % zahrad 5%, nestanovuje min. velikost pozemku, přičemž v dané oblasti jsou pozemky tradičně rozlehlé a měly by se chránit, stejně jako převažující charakter zástavby (mimo kruh budov přiléhajících k náměstí, který má naprosto jiný charakter). V regulativech zohlednit rozdíl mezi pruhem budov okolo náměstí a zbytkem (tam chránit před velkou zastavěností a výstavbou BD), v C3 zohlednit záplavové území, umožnit max. vsakování vod – 5% zahrad je nedostatečné, neumožnit výstavbu velkých bytových domů, nesouhlasí se stanovenou výškovou regulací – tyto budovy se v území nevyskytují, regulativ nechrání ani zahradní charakter této čtvrti a umožňuje defacto jeho likvidaci, rozpor mezi 5% zahrady a bodem F – 10% ze stavebního pozemku musí zůstat bez nadzemních a podzemních staveb tj. jako čistá zahrada.	Ad 9) Přípomínka byla zpracována. V plochách C1 a C2 budou stanoveny regulativy s ohledem na stávající charakter zástavby v tomto území. Ad lokalita C3 - Jedná se o plochu přestavby, kde se navrhuje vznik kompaktní zástavby sloužící pro bydlení, občanské a komerční vybavení. Jedná se o lokalitu v těsné blízkosti nádraží s výborným dopravním spojením do hl.m.Prahy, zároveň v dobré docházkové vzdálenosti od původního historického centra města, pro určenou funkci je vhodné. Ploch sportu má město dostatek a jsou situovány zejména na levobřežní části města. Stávající charakter lokality C3 je silně urbanizované území - stávající plocha průmyslové výroby. Navržené využití více odpovídá městotvornému potenciálu tohoto území vzhledem k jeho poloze v území, bude tedy ponecháno. Vzhledem k tomu, že se jedná o větší přestavbové území, bude návrh ÚP upraven v tom smyslu, že podmínkou výstavby v této lokalitě bude zpracování regulačního plánu (regulační plán na žádost) tak, aby byly stanoveny podrobnější podmínky pro využití pozemků a pro umístění a prostorové uspořádání staveb s ohledem na charakter území. Výstavba by měla být podmíněna vybudováním protipovodňových opatření.
		10. Regulativ C3 – nové centrum pod nádražím Regulativ nerespektuje záplavové území, kde by mělo být umožněno dobré vsakování vody, umožňuje výstavbu vysokých budov až o 6-ti podlažích, taková zástavba se v Řevnicích dosud nevyskytovala a bylo by chybou ji sem zavádět, v textu regulativu str.23 chybí požadavek na zastavovací studii a její přesná specifikace.	Ad 10) Přípomínka nebyla zpracována. Pojem zastavovací studie není ve stavebním zákoně definována, v předmětném území bude v rámci územního plánu doplněn požadavek na zpracování regulačního plánu.
		11. Požadavek na zastavovací územní studii – v textové části chybí požadavek na zastavovací studii, územní studii apod. jak pro lokalitu Vrážka, tak pro oblast C3 (pod nádražím).	Ad 11) Přípomínka byla částečně zpracována. Stavební zákon zná pouze pojem územní studie nikoliv zastavovací studie, pro lokalitu C3 Nové centrum bude doplněn požadavek na zpracování regulačního plánu.
		12. Regulativ B1 – regulativ nechrání charakter tohoto území (vily na velkých pozemcích), chybí min. velikost pozemku, umožňuje výstavbu bytových a řadových domů, umožňuje	Ad 12) Přípomínka byla částečně zpracována. Regulativ B1 odpovídá charakteru stávajícího území (požadovaný charakter zástavby je v tomto regulativu uveden takto: Samostatně stojící

			výstavbu věží o vel. 6x6m (což je regulérní velký pokoj), které mohou převýšit stanovenou max. výšku, to může být zneužito investory k navýšení podlahové plochy u nových staveb a nelze to považovat za žádoucí.	vily na větších pozemcích se stavební čarou volnou. Bydlení je místy doplněno občanskou vybaveností, lokalita má charakter zahradního města). Věže jako stavební součást stávajících vil jsou nedílnou součástí charakteru zástavby v tomto území a proto je umožněn v rámci regulativů jejich vznik nadále. Do regulativů byl doplněn regulativ maximálního počet bytů jednotlivých staveb.
			13. Regulativy B2-B9, UK – jsou zde RD v zahradách, regulativ zde umožňuje BD a řadové domy, chybí min. velikosti pozemků a max. velikosti budov (jedná se i o lokality pro novou výstavbu), může dojít k výstavbě velkých BD, což by mělo negativní dopad jak na charakter oblasti, tak na kvalitu života v ní (nárůst dopravy, ztráta soukromí u okolních parcel atd.). Navržené regulativy nechrání stávající charakter ani charakter zahradního města.	Ad 13) Připomínka byla zapracována. Byl doplněn počet bytů a minimální velikost pozemku s ohledem na požadovaný charakter jednotlivých lokalit.
			14. Regulativ B8 – regulativ stanoví vyšší procento zastavěnosti pro řadové domy a dvojdomy - 55% vs. ostatní 45%, procento zastavěnosti by mělo být stejné pro všechny typy staveb, řadové domy a dvojdomy by neměly být zvýhodňovány.	Ad 14) Připomínka nebyla zapracována. Charakter zástavby řadových domů je odlišný od zástavby soliterními rodinnými domy, zpravidla se jedná o hustší zástavbu domy drobnějšího měřítka, což odpovídá stanovenému charakteru lokality B8 (zástavba malými, dříve dělnickými domky, které jsou umístěny téměř na uliční čáře s malými rozestupy mezi sebou). Je na každém stavebníkovi, který typ zástavby si v daném území zvolí, regulativ je nastaven logicky, nikdo není v území zvýhodňován. Návrh ÚP bude ponechán beze změny.
			15. Doprava – zadání požadovalo prověřit možnosti mimoúrovňového křížení ul. Pražská s železnici vč. průchodu pro pěší, koordinovat návrh s projektem optimalizace žel. trati – žádné řešení pro tuto problematiku jsem ale v návrhu nenašla. Rovněž vymezené parkovací plochy jsou nedostatečné, zejména v oblasti nádraží, i přes nedávné rozšíření parkoviště kapacitně nestačí a návrh ÚP otázku parkování uspokojivě neřeší.	Ad 15) Připomínka byla zapracována. Na základě požadavku SŽDC bude do návrhu ÚP zapracována VPS pro modernizaci trati dle dokumentace zaslané SŽDC, dále bude doplněna informace o žel. dopravě v kap. D.1 - v kapitole D.1.1 bude uvedena informace o připravované žel.stavbě. Zatím se v rámci projektu počítá s úrovnovým řešením uvedené křižovatky. Řešení dopravy v klidu je popsáno v textové části v kap. D.1.2, ÚP navrhuje nová veřejná parkoviště – viz výkres N4 Doprava, jedno z nových parkovišť je navrženo i v blízkosti nádraží (ozn. P3). Návrh ÚP bude ponechán beze změny.
			16. Ochrana lesa – zadání stanovuje dbát zásad ochrany lesa, zohlednit území ve vzd. 50m od okraje lesa – z ÚP bude vyplývat informace nejen o omezeních ve vzd. 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 SZ) – v návrhu ÚP jsme ale tyto informace nenašli.	Ad 16) Připomínka byla zapracována. Na základě požadavku příslušného DO (orgán státní správy lesů, MěÚ Černošice) byl do návrhu ÚP doplněn požadavek, že ve vzdálenosti 30 m od hranice ploch lesa je povoleno pouze oplocení a přístavby směrem od lesa (i pro stavby nepodléhající povolení podle SZ).

25		MUCE 40722/2016 OUP/ 10.6.2016 (67)	Plocha C1,2 Centrum – nesouhlasí s vymezením těchto ploch, zrušit na jih od ul. Školní a v oblasti ul. Sládecká a Revoluční, v území se nachází hodnotné stavby a nový ÚP znehodnocuje toto území.	Připomínka byla částečně zapracována. Rozsah ploch C1 a C2 byl upraven tak, aby odpovídal charakteru jednotlivých lokalit.
26		MUCE 40796/2016 OUP/ 10.6.2016 (68)	Jako vlastník parcel č. 3127, 3128/1, 3128/3, 3128/2 plánuji tyto sloučit a využít k výstavbě resp. přestavbě stávající chaty na stavbu rodinného domu. Pozemek ze 3 stran přiléhá k stávajícím a navrhovaným plochám pro bydlení B5, je mimo aktivní zónu záplavového území, je v Q100, ale tam leží i další rozsáhlá území využívaná i nově plánovaná (B3-04) k bydlení. Žádám o přesun výše uvedených parcel do oblasti B5.	Připomínka nebyla zapracována. Ve stávající platné ÚPD se pozemky nachází v ploše IR, v návrhu územního plánu v ploše CH2. Dle stávající platné ÚPD není možná přeměna na objekt trvalého bydlení, protože se jedná o záplavové území (Q100). Návrh ÚP tuto skutečnost potvrzuje, nepřipouští další rozvoj tohoto území právě s ohledem na skutečnost, že pozemky se nachází v záplavovém území. Z tohoto důvodu bude návrh ÚP ponechán beze změny.
27		MUCE 40846/2016 OUP/ 13.6.2016 (69)	Nesouhlasí s VPS 13 – prodloužení ul. Tyršova až k lesu, dotčená lokalita je nadbytečně zatěžována částí komunikace navíc oproti původnímu ÚP, prodloužení cesty až k lesu jen sníží kvalitu přírodního rázu této lokality.	Připomínka nebyla zapracována. Jedná se o rozvojové území města – zastavitelnou lokalitu 01 určenou pro bydlení, územní plán zde nenavrhuje zpracování podrobnější dokumentace (regulační plán, územní studii). Základní dopravní obslužnosti tohoto území je zajištěna polohovým určením komunikací v návrhu ÚP tak, aby byla zaručena základní koordinace rozvoje území a zajištěna jeho dostatečná dopravní obslužnost. Návrh vychází z plánovaného prodloužení stávající uliční sítě města Řevnice.
28		MUCE 40847/2016 OUP/ 13.6.2016 (70) a MUCE 40848/2016 OUP/ 13.6.2016 (71)	Území nad hřbitovem začleněné do kategorie výroba a obchod – dotčená lokalita tímto zařazením zužuje pole působnosti vlastníků pozemků, v dané lokalitě by mohla být sportoviště nebo místo pro soukromou záchrannou službu, domov pro seniory aj.	Připomínka nebyla zapracována. Jedná se o lokalitu, nacházející se mimo sídlo, bez přímé návaznosti na stávající zástavbu. Občanská vybavenost je územním plánem navrhována v celém zastavitelném území s tím, že směrem od centra k okrajům intenzita využití pro OV ubývá, žádoucí je promístit OV v běžné zástavbě – podrobněji viz kap. D.3 textové části ÚP. Územní plán by měl vymezit plochy, které umožní vznik pracovních příležitostí ve městě tak, aby nebylo nutno za prací dojíždět do jiných sídel. Jedná se o typ plochy, kdy z důvodu možných negativních vlivů za hranicí těchto pozemků je nežádoucí jejich zapojení do urbanizované části města určené převážně pro bydlení.
29		MUCE 40849/2016 OUP/ 13.6.2016 (72)	Nesouhlasí s VPS 13 – prodloužení ul. Tyršova až k lesu, dotčená lokalita je nadbytečně zatěžována částí komunikace navíc oproti původnímu ÚP, prodloužení cesty až k lesu jen sníží kvalitu přírodního rázu této lokality.	Připomínka nebyla zapracována. Jedná se o rozvojové území města – zastavitelnou lokalitu 01 určenou pro bydlení, územní plán zde nenavrhuje zpracování podrobnější dokumentace (regulační plán, územní studii). Základní dopravní obslužnosti tohoto území je zajištěna polohovým určením komunikací v návrhu ÚP tak, aby byla zaručena základní koordinace rozvoje území a zajištěna jeho dostatečná dopravní obslužnost. Návrh vychází z plánovaného prodloužení stávající uliční sítě města Řevnice.

30	XXXX XXXXXX XXXXXXX	MUCE 40852/2016 OUP/ 13.6.2016 (73)	1. V návrhu ÚP je chybné označení pozemků Sportclubu Řevnice parc.č. 2732/9-12 a 2732/15 regulativem DP (dřevinný porost), tyto pozemky mají v KN vyznačený způsob využití sport a rekreace a k tomu by měly být určeny ÚP, navrhuje zařadit do plochy S2 – sport a rekreace shodně s okolními plochami. Reálně se zde nachází 2 tenisové dvorce a víceúčelová asfaltová sportovní plocha a probíhá zde postupná dostavba tenisového areálu. 2. Stejná chyba je též u pozemku parc.č. 2732/16 (Sportklub ho má pronajatý), i tento pozemek má být určen pro sport a rekreaci shodně s využitím dle KN. 3. Sportclub nesouhlasí s VPS-11/D.30 na pozemku parc.č.2732/16 ani na pozemcích přilehlých, protože se jedná o rozvojovou plochu budovaného tenisového areálu (navržená cesta spojení Růžové a Rovinské ul. je vedena přes předpokládaný 3. tenisový dvorec na pozemku parc.č.2732/15, tento pozemek není v textové části uveden), navíc je na pozemku 2732/16 využíváný zdroj pitné vody.	Ad 1-3) Připomínka byla částečně zapracována. Dle stávající platné ÚPD jsou pozemky zařazeny do ploch SR – sport a rekreace. Na pozemku parc.č. 2732/11 se nachází stávající tenisové kurty, na pozemku parc.č. 2732/9 víceúčelová asfaltová sportovní plocha. S ohledem na tyto skutečnosti byl návrh územního plánu upraven. VPS -11/D.30 upravit tak, aby do budoucna nerozdělovala sportovní areál – trasování podél hranic pozemků parc.č.2870/1 a 2879. Lokalita byla zařazena do plochy, která odpovídá stávajícímu využití.
31	XXXXXXXXXX XXXXXX XXXXXXXX	MUCE 40872/2016 OUP/ 13.6.2016 (74)	Pozemek parc.č. 359 je v platném ÚP v kategorii umožňující smíšenou zástavbu, v návrhu nového územního plánu je však v kategorii ZK – zahrady ve volné krajině. Žádáme tímto ponechání původní kategorie tj. pozemek zařadit do plochy B2 – bydlení. Pozemek má přístupovou komunikaci (3461/1) v dostatečné šíři, nevidíme důvod pro změnu.	Připomínka nebyla zapracována. Dle svého zadání měl územní plán prověřit rozsah zastavitelných ploch v této lokalitě s ohledem na skutečnost, že jde o zaplavované pozemky vhodné mj. pro retenci a rekreaci, zadání dále uvádí v kap. A.1.1. Upřesnění požadavků z PÚR a ZÚR požadavek respektovat mokřad v Tůních. Návrh ÚP k této problematice uvádí v kap. B. Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje hodnot následující: Mokřady v Tůních jsou velmi cenné z hlediska biodiverzity a také slouží ke zlepšení a udržení dobrého vodního režimu v krajině.
32	EKOS Řevnice, spol. s.r.o., Na Bořích 1077, 252 30 Řevnice	MUCE 40874/2016 OUP/ 13.6.2016 (75)	Společnost EKOS Řevnice je provozovatelem vodovodů a kanalizací v Řevnicích, předpokládá se výrazná revize pasportu provozovaných sítí, informace o poloze vodovodů a kanalizací se tak v některých částech katastru Řevnic výrazně změní (např. poloha vrtů v prameništi Berounka), společnost předpokládá předání nových dat v rámci aktualizace UAP ORP Černošice do konce 6/2016.	Připomínka byla zapracována. Aktualizovaná data byla předána zpracovateli ÚP k zapracování do návrhu.
33		MUCE 40875/2016 OUP/ 13.6.2016 (76)	Nesouhlasí s VPS-10 na pozemku parc.č.3397/1, realizace by znamenala znehodnocení mého už tak malého pozemku (642m²). Tento pozemek je určen pro bytovou zástavbu a takto byl i označen, když jej kupovala před cca 2 lety. Nevidí smysl v prodloužení slepé ulice, navíc má již v tomto prostoru el. přípojku. Chybí odůvodnění str. 58-59 (textová část odůvodnění návrhu ÚP).	Připomínka byla částečně zapracována. Pro vymezenou VPS -10 není zřejmý veřejný zájem, proto bude z návrhu ÚP vypuštěna, dotčená část pozemku je ponechána pouze pro prodloužení ulice bez předkupního práva.

		MUCE 40956/2016 OUP/ 13.6.2016 (77)	Lokalita Vrážka – návrh neobsahuje podmínku „Povolit stavbu pozemní komunikace a zpevněných ploch v této lokalitě teprve po vybudování staveb řešících jejich odvodnění“. Viz článek 6 odst.3 zm.2 UPNSU Řevnice. Máme obavu, že náš pozemek a dům na Malém nám. 1189 bude ohrožen přívalovou vodou z ul. Selecká a na Vrážku, s novou výstavbou nutno řešit odvodnění.	Připomínka byla zapracována. Odvodnění tohoto území je nutno řešit tak, aby nebyl zvyšován průtok tzv. Hrnčířskou strouhou.
35		MUCE 41230/2016 OUP/ 14.6.2016 (78)	Ul. v Luhu (na objíždce) – vyznačení přechodu s omezením rychlosti v místě, kde se ulice kříží s ul. Pod Strání (z důvodu zvýšení bezpečnosti).	Připomínka nebyla zapracována. Detailní dopravní značení není předmětem územního plánu, připomínku není možné zapracovat.
36		MUCE 41231/2016 OUP/ 14.6.2016 (79)	1. Nesrozumitelnost a nepřehlednost členění ÚP – nepřehledné regulativy ÚP – příliš mnoho oblastí, nepřehledný regulativ výšky budov. Příliš mnoho oblastí B, podrobné členění na oblasti ZM, KZ, ZK, DP. Výkresová část ÚP obsahuje přílišnou podrobnost, která znemožní alternativní řešení např. TI. Na druhou stranu v hlavním výkrese nejsou zakresleny požadavky na územní studii.	Ad 1) Připomínka nebyla zapracována. Návrh ÚP je zpracován v souladu s právními předpisy – podrobně stanovuje obsah územního plánu příloha č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Výčet ploch s rozdílným způsobem využití definuje vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, plochy s rozdílným způsobem využití lze s ohledem na specifické podmínky a charakter území dále podrobněji členit. Ve zvlášť odůvodněných případech a za předpokladu, že je to zdůvodněno v odůvodnění opatření obecné povahy, lze stanovit plochy s jiným způsobem využití než je stanoveno v této vyhlášce. Vzhledem k tomu, že projektant používá plochy s jiným způsobem využití než stanovuje výše uvedená vyhláška, bude nutno v tomto smyslu doplnit odůvodnění návrhu ÚP. Členění územního plánu je přehledné, množství vymezených ploch s rozdílným způsobem využití odpovídá charakteru území a není nijak nestandardní. Princip používání regulativů vč. výšky budov je přehledně popsán v úvodu kapitoly F. Využití ploch, popis je jednoznačný a přehledný. Součástí grafické části návrhu územního plánu je dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. stanovení koncepce veřejné infrastruktury, většina ploch s rozdílným způsobem využití dle návrhu ÚP umožňuje v přípustném využití i stavby dopravní a technické infrastruktury, je tedy možné i jejich alternativní řešení, ve výkresech jsou nakresleny řady, nikoliv jednotlivé přípojky, nejedná se o přílišnou podrobnost. Dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. je vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie součástí výkresu základního členění, nikoliv výkresu hlavního. Z výše uvedených důvodů zůstane návrh územního plánu beze změny, bude pouze doplněno odůvodnění

			stanovení ploch s jiným způsobem využití oproti vyhlášce č. 501/2006 Sb.
		2. Zóny centra C1, C2, C3 – nedostatečně regulována zastavěnost, max. výška, rozsah oblastí. Vymezení lokalit v tomto rozsahu a těchto výškových parametrech v důsledku neznámá ochrana centra, ale jeho zastavění. Výška, % zastavěnosti i rozsah centrálních oblastí je příliš velký.	Ad 2) Připomínka byla částečně zapracována. V plochách C1 a C2 byly upraveny regulativy s ohledem na stávající charakter zástavby v tomto území. Velikost plochy C1 a C2 byla prověřena a mírně zredukována. V návrhu ÚP doplněna podmínka zpracování regulačního plánu pro plochu přestavby 01 Nové centrum – C3. V rámci regulačního plánu budou stanoveny podrobnější podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb vč. podmínek pro vymezení a využití pozemků pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury.
		3. Neregulovaná min. výměra pozemku – není stanovena min. výměra pro nové dělení pozemků, způsobí nadměrné zahušťování zástavby.	Ad 3) Připomínka byla částečně zapracována. Do Návrhu byla doplněna min. výměra pozemků. Ve stávajícím zastavěném území tato podmínka byla doplněna pouze v lokalitách, kde je pro stávající zástavbu charakteristická parcelace s tím, že bude možné využít stávající proluky v těchto územích.
		4. Nesoulad mezi vyhláškou SZ, normou ČSN a názvoslovím ÚP – regulativ max. podlažnosti, podkroví je zahrnuto jako podlaží. ÚP nerespektuje § 2 vyhlášky 501/2006Sb. – základní pojmy, kdy rodinný dům může mít nejvýše 2 NP, 1PP a podkroví. Z hlediska ÚP je podkroví považováno za podlaží. Výklad pojmů ÚP je tak matoucí. Pro stavebníka nebude motivací stavět podkroví či ustupující podlaží, která by zmenšila hmotu objektů, protože jsou počítána do celkové max. podlažnosti, tudíž stavebník raději provede plnohodnotné podlaží.	Ad 4) Připomínka byla částečně zapracována. Zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon ani jeho prováděcí vyhlášky nedefinují pojem podkroví, termín podkrovní podlaží, který územní plán používá, není v právních předpisech definován, a proto jej územní plán v textové části definuje tak, aby byla zaručena jednoznačnost výkladu ÚP. Územní plán by pouze neměl používat pojmy definované v platných právních předpisech v odlišném výkladu, to územní plán nedělá. Územní plán zpřesňuje některé pojmy definované normou ČSN (konkrétně ČSN 7304301) tak, aby byl zajištěn jejich jednoznačný výklad. Územní plán není v rozporu s pojmy používanými v platných právních předpisech (zejména se stavebním zákonem a jeho prováděcími vyhláškami), používané pojmy přehledně a jasně definuje, výklad ÚP je v tomto smyslu jednoznačný. V územním plánu bude upravena u pojmu podzemní podlaží šíře pásma z 3,0m na 5,0m.
		5. Str. 18, kap. F bod 1 – zastavěnost – nejasné znění – není jasné, zda a jak se do procenta zahrady započítává mezi zpevněné plochy např. zatrav. dlaždice.	Ad 5) Připomínka nebyla zapracována. Kapitola F. na str. 18 jasně u bodu 2. Procento zahrady uvádí, že se jedná o nezpevněné plochy na pozemku určené pro růst vegetace, zatravněovací dlaždice jsou plochou zpevněnou, takže se do procenta zahrady nezapočítávají. Územní plán zůstane beze změny.
		6. Orientace místností – doplňující regulativ F.4.b – formulace podmínky využití ploch – orientace obytných a pobytových místností do uličního prostoru – je výrazným omezením	Ad 6) Připomínka byla zapracována. Jedná se o podrobnost, která nepřísluší územnímu plánu, proto bude z návrhu vypuštěna.

			práv stavebníka a nerespektováním světových stran, z hlediska hygienických norem nemusí být možné ji splnit (hluk z ulice), platí to pro všechna podlaží a všechny obytné místnosti? Regulativ nepatří do ÚP.	
			7. Pojmy, které nevychází z právních předpisů, musí být vysvětleny – v textové části jsou použity neurčité termíny např. drobné sakrální stavby, stavby, které svým charakterem odpovídají využívání ploch zeleně (plocha P), oplocení ohradníky propustnými pro zvěř, která rovněž zásadním způsobem neomezuje migraci zvířat (KZ) – nejasný regulativ, za předpokladu, že nepoškodí obraz města (F.4, str. 19) – naprosto nejasný právní pojem, který lze vyložit jakkoliv, single tracky (plochy L), pokud se zejména v podmínkách využití ploch vyskytují termíny, které nejsou obsaženy v žádném právním předpisu je nutné je definovat v územním plánu.	Ad 7) Přípomínka nebyla zapracována. Územní plán definuje základní pojmy, které jsou rozhodující pro jeho jednotný výklad. Pokud nejsou některé pojmy definovány územním plánem a chybí i jejich zákonná definice, pak s nimi bude následná správní praxe zacházet tak, jak zachází s neurčitými právními pojmy obsaženými v právních předpisech, tj. budou předmětem výkladu podle jednotlivých výkladových metod. Pojem drobná sakrální stavba je běžně užívaný pojem, jeho výklad by neměl činit problémy, u plochy P je vyjmenován příkladný výčet staveb, které svým charakterem odpovídají způsobu využívání ploch zeleně, s výkladem by tedy rovněž neměl být zásadní problém. U plochy KZ je podrobný popis přípustného oplocení – el. ohradníky do max. výšky 1,2m event. dřevěná bradla – je zřejmé, že cílem je umožnit např. výběhy pro koně, ovce apod., tento typ oplocení zároveň umožňuje migraci drobnější divoké zvěře, která se v území vyskytuje. Co se týká podmínky nepoškození obrazu města v případě povolování staveb občanského vybavení, je nutno zohlednit požadavky § 12 zákona č. 114/1992 Sb., který definuje, že v případě, že není územním plánem stanoveno prostorové uspořádání a podmínky ochrany krajinného rázu v zastavěném území a zastavitelných plochách, tak se posuzuje krajinný ráz (krajinný ráz je zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti, je chráněn před činností snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu), v tomto případě se bude jednat zejména o posouzení s ohledem na kulturní dominanty sídla, harmonické měřítko a vztahy v krajině. Single track lze chápat jako cestu s přírodním povrchem vedoucí krajinou o velmi malé šířce (pro 1 kolo), tento termín není nutné definovat v územním plánu. Návrh ÚP bude beze změny.
			8. Nedostatečné vymezení významných staveb, pro které může arch. část PD zpracovávat autorizovaný architekt – v ÚP jsou nedostatečně přesně vymezeny stavby – jsou zde určeny celé lokality bez specifikace typu stavby, jedná se o nepřiměřené a matoucí užití regulace, která je navíc v rozporu se zákonem (dle dovození z § 18 písm a) zák. č. 360/1992 Sb. lze označit v ÚP pozemní stavby architektonicky či urbanisticky významné. Nevymezuje se však území, ale pozemní stavby. Pokud je žádoucí regulativ	Ad 8) Přípomínka byla zapracována. Návrh ÚP upřesňuje, o které stavby se bude jednat.

			použití, musí být v návrhu ÚP taxativně uvedené konkrétní stavby, které splňují rysy architektonicky či urbanisticky významných staveb.	
			9. Příprava na veřejný parter – tento požadavek nadměrně zasahuje do práv vlastníků pozemků staveb, nepatří do ÚP. V zátopovém území navíc není jasné, zda by tato podmínka byla v souladu s požadavky DO a hygienickými normami.	Ad 9) Přípomínka byla zapracována. Návrh ÚP vypustí požadavek přípravy na obchodní parter. Územní plán v rámci využití jednotlivých ploch centra umožňuje obchodní využití budov, pro oživení centra je toto dostatečné.
			10. Chybí regulativ pro OV, nejasnost formulace „v odůvodněných případech neplatí regulativy pro OV“ – str. 19 text.části – chybí regulativ pro OV zahrnutou do oblastí pro bydlení – nerespektuje to současný stav, kdy stavby OV již nyní přesahují limity oblastí B (max. zastavěnost, výška budov, %zahrady). Mělo by to za následek nemožnost přístaveb, nástaveb. Významné budovy byly vždy vyšší než okolní zástavba a výška byla symbolem jejich významu v sídle. Proto by pro plochy tohoto typu OV měla být stanovena jiná výšková regulace než pro obytnou zástavbu, přestože oblastí je příliš mnoho, OV chybí. Dále ÚP musí být jednoznačný – nemůže připouštět různé možnosti výkladu, což nesplňuje odstavec na str. 19 – prostorové regulativy mohou v odůvodněných případech přesáhnout budovy OV, za předpokladu že nepoškodí obraz města.	Ad 10) Přípomínka byla částečně zapracována. Textová část územního plánu stanovuje, že budovy občanského vybavení mohou přesáhnout stanovené prostorové regulativy za předpokladu, že nepoškodí obraz města. Text uvádí takový výčet staveb, aby bylo zřejmé, že se jedná o stavby určené široké veřejnosti, tato skutečnost bude ještě doplněna do návrhu ÚP – „U těchto budov musí být zřejmá využitelnost pro širokou veřejnost.“ Školky, školy, divadla, městský úřad, církevní stavby apod. nemohou z podstaty podléhat stejné regulaci jako např. stavby pro bydlení. Ve struktuře města mají výsadní postavení, neboť slouží všem obyvatelům města. Tyto stavby svým významem určují charakter města a je správné, že jsou výraznější než běžné stavby, zpravidla mají také větší prostorové nároky. Je přirozené, že využití staveb se v průběhu času mění. Některé z těchto staveb se časem zhodnocují, bývají označeny za památku a stávají se symbolem města (např. kostely). Zároveň by však měl být při výstavbě těchto významnějších budov zohledněn charakter lokality, v níž bude budova umístěna, tato skutečnost bude doplněna do návrhu ÚP.
			11. Str. 18 F.3 – regulovaná výška budov – do textové části byl vložen regulativ stanovující tvar a sklon střech (max. 45°, max. 2 štíty). Jedná se o přílišnou podrobnost nepřislušející ÚP.	Ad 11) Přípomínka nebyla zapracována. Územní plán nestanovuje tvar a sklon střech pro zástavbu, v obecné rovině je možné v území navrhnout jakýkoliv tvar střechy. Regulovaná výška budovy (v kap. F bod 3.) pouze stanovuje maximální výšku zástavby v území tj. v případě, že stavebník dosáhne hlavní římsou maximální regulované výšky budovy, může pak už postavit pouze šikmou střechu o max. výšce 6 m, max. sklonu 45 stupňů a dvou štítech nebo jedno ustupující podlaží do výšky 3,5 m.
			12. Oplocení – není regulovaná max. výška a průhlednost.	Ad 12) Přípomínka nebyla zapracována. Není povinností územního plánu stanovit typ oplocení, v rámci podmínek prostorového uspořádání lze stanovit charakter a strukturu zástavby, nikoliv materiálové řešení staveb. Řešení oplocení je možné uplatnit v rámci plánu regulačního, který mimo jiné stanoví podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb. ÚP zůstane beze změny.

		13. Chybí regulativ počtu bytů u bytových domů – v zájmu města je regulovat max. počet bytových jednotek v objektu, deregulace počtu b.j. nezohledňuje kapacitu TI a DI.	Ad 13) Připomínka byla částečně zapracována. Bude doplněn počet bytů u některých ploch s rozdílným způsobem využití s ohledem na požadovaný charakter jednotlivých lokalit.
		14. Chybí požadavky na zpracování ÚS v lokalitě „na objíždce“, „na Vrážce“ a „pod lesem“. V zájmu města je nutno zvážit doplnění podmínky na zpracování ÚS pro lokality 01,02,03,04, případně zvážit návrh DI či nutnost zpracování RP pro tyto lokality.	Ad 14) Připomínka nebyla zapracována. V lokalitách, kde není požadováno zpracování ÚS, RP event. dohoda o parcelaci je polohovým určením komunikací zajištěno základní dopravní řešení těchto lokalit, v regulativech ÚP bude doplněn požadavek na min. velikost parcel v zastavitelných plochách.
		15. V lokalitě 01 (Eurovia) je do oblasti, kde je třeba zpracovat ÚS, zahrnuta i oblast stávající výstavby (ul. Na Jamech), čímž znemožňuje vlastníkům pozemků se stávajícími RD umístění jakékoliv (i doplňkové stavby nebo změny stávající stavby) bez zpracování studie pro celou lokalitu.	Ad 15) Připomínka byla zapracována. V lokalitě C3 – plocha přestavby 01 upuštěno od zpracování územní studie, bude zde požadováno zpracování regulačního plánu a to pouze pro část území vymezenou právě plochou C3 tj. nebude zahrnovat pozemky stávajících rodinných domů (plochy B3).
		16. Lokalita Eurovie – zastavování zátopového území – nesouhlasí s rozšiřováním nové výstavby objektů pro bydlení v zátopovém území. Doporučuje výrobu nebo sportoviště. Není v souladu s úkoly ÚP – předcházet škodám z povodní a určovat lokality vhodné k zastavění tak, aby riziko škod bylo minimalizováno.	Ad 16) Připomínka nebyla zapracována. Jedná se o plochu přestavby, kde se navrhuje vznik kompaktní zástavby sloužící pro bydlení, občanské a komerční vybavení. Jedná se o lokalitu v těsné blízkosti nádraží s výborným dopravním spojením do hl. m. Prahy, zároveň v dobré docházkové vzdálenosti od původního historického centra města, pro určenou funkci je vhodné. Ploch sportu má město dostatek a jsou situovány zejména na levobřežní části města. Stávající charakter lokality C3 je silně urbanizované území - stávající plocha průmyslové výroby. Navržené využití více odpovídá městotvornému potenciálu tohoto území vzhledem k jeho poloze v území, bude tedy ponecháno. Vzhledem k tomu, že se jedná o větší přestavbové území, bude návrh ÚP upraven v tom smyslu, že podmínkou výstavby v této lokalitě bude zpracování regulačního plánu (regulační plán na žádost) tak, aby byly stanoveny podrobnější podmínky pro využití pozemků a pro umístění a prostorové uspořádání staveb s ohledem na charakter území. Výstavba by měla být podmíněna vybudováním protipovodňových opatření.
		17. Do oblasti Eurovia C3 je zahrnut stávající RD (pozemek 3208, 3209, 3210 s č.p. 732). Pro veškeré stavební záměry by pak pro stávající objekt platily podmínky územní studie, veřejného parteru.	Ad 17) Připomínka byla zapracována. V lokalitě C3 – plocha přestavby 01 upuštěno od zpracování územní studie, bude zde požadováno zpracování regulačního plánu a to pouze pro část území vymezenou právě plochou C3 tj. nebude zahrnovat pozemky stávajících rodinných domů (plochy B3).
		18. Nárůst obyvatel vlivem výstavby – výstavba v lokalitě C3 by měla za důsledek obrovský nárůst obyvatel města. Jak bude zajištěna infrastruktura pro takovýto nárůst obyvatel? Jak bude při takovéto hustotě obydlení z této lokality zajištěna evakuace v případě povodní? V návrhu ÚP chybí	Ad 18) Připomínka byla částečně zapracována. Vzhledem k tomu, že se jedná o větší přestavbové území, bude návrh ÚP upraven v tom smyslu, že podmínkou výstavby v této lokalitě bude zpracování regulačního plánu (regulační plán na žádost) tak, aby byly stanoveny podrobnější podmínky pro využití

			protipovodňová opatření do budoucnosti.	pozemků a pro umístění a prostorové uspořádání staveb s ohledem na charakter území, v zadání RP bude požadavek na zohlednění skutečnosti, že území se nachází v Q100 (záplavové území stoleté vody). V návrhu ÚP bude zároveň upravena předpokládaná bilance počtu obyvatel tak, aby odpovídala přesněji navrženým regulativům v ÚP. Návrh protipovodňových opatření byl doplněn do zadání regulačního plánu pro lokalitu C3.
			19. Změna oblastí IR (chaty) na B5 (Za lávkou) – je v zátopové oblasti, proč je zahrnuta v lokalitě pro bydlení (chata č.e.239 a 226) spolu s továrnou? Samotná továrna (č.p. 47) dříve polystyren, dnes kovovýroba – v případě potřeby změny druhu výroby nebude tato změna možná, pouze na bydlení? ÚP musí reagovat na ohrožení v území. Obytná zástavba v záplavovém území nejen ohrožuje obyvatele předmětných nemovitostí, ale zhoršuje současně průběh povodně a tím ohrožuje i širší území. Je třeba přehodnotit tuto oblast. Změny chat na bydlení v záplavové oblasti není v zájmu města.	Ad 19) Přípomínka byla zapracována. Návrh ÚP byl upraven, aby navržené využití zohledňovalo současné využití území. Zavedena nová plocha C4, která reflektuje stávající využití.
			20. Omezení ubytovacích zařízení jako součást stavby RD – proč u oblastí B1-4, B6-9 je podmíněné využití ubytování, provozovna nebo výroba do 150m2 jen za předpokladu, že je součástí hlavní stavby? Vyhláška č. 501/2006Sb. v § 21 jasně stanovuje, co lze umístit na pozemku RD – stavbu pro podnikatelskou činnost do 25m2 zastavěné plochy, tento regulativ ÚP je paradoxně méně přísný a zvětšuje se zbytečně velikost hlavní stavby.	Ad 20) Přípomínka nebyla zapracována. Nastavené regulativy ploch umožňují v těchto lokalitách vznik pouze staveb pro bydlení a veřejnou infrastrukturu (OV, TI, DI, VP), ostatní stanovené využití je možné pouze jako doplněk výše uvedených funkcí (v souladu s ust. § 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb. se rozumí stavbou pro bydlení taková stavba, kde více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomu účelu určena). Jedná se o plochy, kde není s ohledem na jejich charakter žádoucí, aby zde vznikaly samostatné stavby pro administrativu, ubytování, výrobu apod. Návrh ÚP zůstane beze změny.
			21. Lokalita VO – služební byty – aby nebyl možný různý výklad přípustných staveb, bylo by vhodné do regulativu dopsat, že je nepřípustné bydlení vč. služebních bytů.	Ad 21) Přípomínka byla zapracována. Regulativ plochy VO upřesněn tak, aby byl jeho výklad jednoznačný. Do regulativů plochy VO bylo vloženo, že je přípustný je 1 byt na 1 objekt.
			22. Hřbitov – není zakreslen stávající stav – rozšíření hřbitova – mělo by s tím být v ÚP počítáno event. navržena další možnost rozšíření.	Ad 22) Přípomínka byla zapracována. Opraven návrh ÚP ve smyslu návrhu rozšíření hřbitova.
			23. Chybí dořešení průjezdnosti – není dodrženo zadání ÚP – průjezdnost ul. Pod Strání (z Tyršovy do V Luhů), v zadání bylo prověřit parametry pozemních komunikací ve městě a případně navrhnout řešení nevyhovujících úseků.	Ad 23) Přípomínka nebyla zapracována. Návrh ÚP řeší problematiku dopravní infrastruktury, v dotčeném území je navržena VPS - 12 s předkupním právem pro město Řevnice za účelem napojení ulice Pod Strání k ulici Tyršova, jedná se o stávající uliční síť města. Územní plán v ul. Pod strání navrhuje její rozšíření ve zúženém úseku zásahem do pozemků parc.č.373 a 372. Návrh ÚP zůstane beze změny.

		24. Lokalita B7 – regulativ odstupu 5m od komunikace – v některých případech vzhledem ke konfiguraci terénu nemožné regulativ dodržet, navíc z regulativu není jasné, zda se jedná o stavby hlavní, doplňkové nebo všechny stavby dle stavebního zákona.	Ad 24) Přípomínka byla zapracována. Stanovení přesného odstupu staveb od uliční čáry je podrobnost, která nepřísluší územnímu plánu, přísluší plánu regulačnímu a proto bude z návrhu ÚP vypuštěna.
		25. Kurty za vodou – v oblasti DP jsou stávající povolené, zkolaudované tenisové kurty, které se chystají rozšiřovat a stavět – to by zařazením do DP nebylo přípustné – chybné zařazení do celkově nadbytečné lokality DP.	Ad 25) Přípomínka byla zapracována. Oblast tenisových kurtů za vodou bude v návrhu ÚP zařazena do ploch sportu a rekreace S2.
		26. Podmíněnost etapizace nových lokalit, až bude dokončena infrastruktura – v nových lokalitách určených k zastavění je třeba podmínit jejich zástavbu až po dokončení TI a DI – např. etapizací či regulačním plánem.	Ad 26) Přípomínka byla částečně zapracována. Na základě požadavku DO (vodoprávní úřad) do byl návrhu ÚP doplněn požadavek na napojení nových lokalit pro obytnou a smíšenou zástavbu na veřejnou kanalizaci a vodovod. Dále byla doplněna podmínka do etapizace na vybudování další technické infrastruktury – veřejné osvětlení a dopravní infrastruktury – chodník.
		27. Zastavitelné nové území v OP vodního zdroje – proč ÚP stanovuje nové území 06 (využití území B3) – ul. Náplavní, které je v zátopovém území, dosud bylo v lokalitě prameniště (v platném ÚP) a navíc se bude nacházet v OP vodního zdroje, nezodpovědné určené nově pro bydlení.	Ad 27) Přípomínka byla zapracována. V lokalitě se nachází stávající stavby rodinných domů, návrh doplňuje zástavbu podél stávající komunikace tak, aby došlo k doplnění přirozené hranice urbanizované části sídla. Návrh ÚP byl upraven tak, aby plocha bydlení nezasahovala do aktivní zóny záplavového území a aby v záplavovém území nebyly navrženy nové zastavitelné plochy.
		28. Ulice Pod Selcem – chybně zakreslené propojení ul. Pod Selcem a Selecká – v současné době je přerušeno územní řízení (chybné řešení již rozpracované lokality).	Ad 28) Přípomínka byla zapracována. Návrh ÚP upraven tak, jak zde město propojení těchto dvou ulic plánuje (pozemek je ve vlastnictví města).
		29. Mírová ulice – zakreslena ve výkresech jako stávající i mezi objekty v Broncově ul. (u č.p.1056) – nerespektuje stávající stav, kdy tam komunikace chybí – mělo by být navrženo vyvlastnění.	Ad 29) Přípomínka byla zapracována. Jedná se o dlouhodobý záměr města v pokračování stabilizovaného rastru uliční sítě v území (tento záměr byl součástí již předchozího územního plánu, ještě před vznikem zástavby v tomto území). Dobře založená síť ulic ve vilových čtvrtích formuje nezaměnitelný charakter Řevnic a jedná se o základní urbanistickou hodnotu města, pravidelný rastr uliční sítě je dále třeba rozvíjet s postupným rozvojem města a je v zájmu všech jeho obyvatel, v územním plánu vymezeno jako VPS pro vyvlastnění.
		30. Hrnčířská strouha je uvedena jako bezejmenná vodoteč str. 14 D2.2 – upřesnit do textové části, zda se jedná o Hrnčířskou strouhu (zde jde o ustálený název) nebo má projektant na mysli nějakou jinou „bezejmennou vodoteč“.	Ad 30) Přípomínka byla zapracována. Jedná se o Hrnčířskou strouhu, bylo opraveno v textové části v kap. D 2.2, zároveň je však nutno upravit návrh ÚP tak, aby nebyl zvyšován průtok v této strouze z důvodu nárůstu zpevněných ploch v tomto území.
		31. Není jasné, do jaké lokality „B“ bude patřit oblasti 08,10 – u ostatních ploch tato informace je, tak proč u těchto zastavitelných ploch chybí?	Ad 31) Přípomínka nebyla zapracována. Zastavitelná plocha 08 i 10 je součástí lokality B1, územní plán je v tomto smyslu jednoznačný a není potřeba jej upravovat.

		32. Ochranná pásma okolo odvodňovacích koryt – str. 16 text. části – OP nejsou zakreslena ve výkresové části ÚP, nejsou specifikována pravidla pro přístavby, nástavby a stavební úpravy stávajících objektů a přípustné (podmíněně) stavby v OP. ÚP primárně neřeší ochranu před vodami z lesů a kopců nad městem.	Ad 32) Připomínka byla částečně zapracována. Zelené pásy podél koryt potoků a struh jsou v hlavním výkresu vyznačeny zeleným pruhem, není potřeba v tomto smyslu návrh ÚP upravovat, v textové části bude upřesněno povolování změn dokončených staveb v tomto území. V návrhu ÚP bylo doplněno, že v zeleném pásu jsou přípustné udržovací práce.
		33. Text.část bod H – VPS s PP – park za vodou, propojovací pěšinky pro chodce – ÚP musí být finančně odpovědný – ekonomicky odůvodnitelný a efektivní – prověřit znovu objem dotčených pozemků, případně stanoviska jejich vlastníků.	Ad 33) Připomínka byla částečně zapracována. U VPS -16 – městská louka je navržené předkupní právo za účelem vzniku nového veřejného prostranství v centrální poloze levobřežní části města s ohledem na naprostý nedostatek veřejných prostranství v tomto území. Stejně tak je důležité zajištění prostupnosti území pro pěší tam, kde chybí. Pouze průchod z ul. Boženy Němcové k Zámečku vypuštěn z návrhu ÚP s ohledem na faktický stav v území (stojí zde stávající stavby).
		34. Text. část bod G – VPS s vyvlastňovacím právem- ÚP musí být finančně odpovědný – ekonomicky odůvodnitelný a efektivní – prověřit znovu objem dotčených pozemků.	Ad 34) Připomínka byla zapracována. Veřejně prospěšné stavby s vyvlastňovacím právem jsou uvedeny v kap. G.2 a jejich rozsah upraven v tom smyslu, že VPS-T3 bude vymezena v návrhu ÚP pouze v rozsahu vodního zdroje vč. OP 1. stupně. Ostatní VPS, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit budou v návrhu ÚP ponechány, jedná se pouze o nezbytně nutné VPS technické a dopravní infrastruktury. Doplněn bude záměr VPS ze ZUR SK – Optimalizace železniční trati Praha – Beroun, dále pak VPS prodloužení ulice Mírová na pozemku parc.č. 608/4.
		35. Parkování ve výkrese N4 Doprava – nesoulad dopravního výkresu s koordinačním a textovou částí – např. u hřbitova navrženo parkování P4, ale v oblasti ZM, kde je nepřípustné umístit odstavné parkoviště, obdobně u dalších parkovišť.	Ad 35) Připomínka byla zapracována. Jednotlivé části územního plánu musí být v souladu, nesrovnalosti v návrhu ÚP upraveny, tak aby si odpovídala textová a grafická část i jednotlivé výkresy.
		36. Oblast UP (uliční prostranství) – v oblasti UP není přípustné oplocení, ale patří sem i dětská hřiště, kde je oplocení žádoucí. Proč nejsou možné stánky pro obchod a služby?	Ad 36) Připomínka nebyla zapracována. Charakter i rozsah těchto ploch neumožňuje realizaci větších dětských hřišť, kde by bylo žádoucí jejich oplocení, charakter těchto ploch má být naopak plně přístupný. V souvislosti s tím je vyloučena i možnost umísťování staveb pro obchod a služby v rámci této plochy, ty je žádoucí situovat do parteru staveb situovaných podél uličních prostranství tak, aby zde vznikl živý městský parter.
		37. Výkres dopravy a návrh stromořadí ul. V Luhu – jak bude provedeno rozšíření ulic – ve výkrese červeně – kam se budou rozšiřovat? V Luhu je těžko proveditelná cyklostezka, z důvodu nedostatečné šířky komunikace. Zakreslení cyklostezek ve výkrese ÚP je nadbytečné – pak bude toto řešení závazné a nikam jinam se nebudou moci umístit?	Ad 37) Připomínka byla částečně zapracována. Územní plán stanovuje koncepci dopravy vč. dopravy cyklistické, je navržena základní síť vedení cyklodopravy městem, cyklodopravu lze vést ve všech plochách, které to umožňují, nikoliv pouze v trasách stanovených územním plánem. Ulice V Luhu slouží jako alternativní trasa pro překonání žel. trati a z toho důvodu se jedná o významnou dopravní trasu. Vedení cyklodopravy ulicí V Luhu potvrdila i Vyhledávací studie vedení cyklistických tras

				(zpracováno v březnu 2017), v rámci ulice V Luhu se počítá s vedením pátevní trasy (východ-západ) – ozn.jako trasa B, úprava předpokládá pouze piktogramový koridor. Územní plán nenavrhuje rozšíření ulice V Luhu. V obecné rovině je vhodné stanovit základní koncepci cyklistické dopravy v sídle jako vhodný podklad pro navazující podrobnější dokumentaci při případných návrzích nových komunikací či rekonstrukcích stávajících. Zpracovatel ÚP prověří návrh ÚP s ohledem na zpracovanou Vyhledávací studii vedení cyklistických tras a dle potřeby v tomto smyslu případně návrh ÚP upraví. Stromořadí v ulici V Luhu bylo vyjmuto z návrhu.
			38. Výkres dopravy – ul. Masarykova jako pátevní komunikace – nedostatečně popsán rozdíl mezi klasifikací „obslužná komunikace pátevní“ a „místní komunikace zklidněná“ – vyplývá z toho nějaký dopad? C obslužná je v textu: „pohyb cyklistů v rámci vozovky bez vyčleněného cyklopruhu“ – ale navíc je tam nakreslená „lokální cyklotrasa návrh“, v odůvodnění napsáno, „návrh trasování bez bližšího druhu cyklistické komunikace – např. piktokoridor, cyklopruh, vyhrazený pruh nebo cyklostezka“ – regulativy jsou proti sobě?	Ad 38) Připomínka byla částečně zapracována. Územní plán stanovuje koncepci dopravy a to formou roztřídění ulic do jednotlivých kategorií, každá kategorie má stanovenou svou specifickou charakteristiku, ta by měla být zohledněna při případných rekonstrukcích stávajících komunikací i při výstavbě nových. Obslužné komunikace (C) vzhledem ke svému hierarchicky vyššímu významu plní funkci základních páteřních tras při pohybu městem, tomu by mělo odpovídat jejich řešení, primární je zde plynulý pohyb dopravy, u místních komunikací zklidněných je hlavní důraz kladen na pobytovou stránku a zklidnění dopravy odpovídající klidné uliční síti ve vilových čtvrtích. V rámci Vyhledávací studie vedení cyklistických tras se v ulici Masarykova předpokládá piktogramové značení a to vzhledem k její šíři. Územní plán je v tomto smyslu v souladu s uvedenou studií tj. připouští zde řešení piktogramem. V odůvodnění ÚP je uvedeno, že bližší specifikace druhu cyklistické komunikace – tedy např. piktokoridor, cyklopruh, vyhrazený pruh nebo cyklostezka bude odpovídat zařazení komunikace do dané kategorie. Veškeré tyto typy komunikací by měly být prověřeny navazujícími stupni projektové dokumentace. Odůvodnění tedy respektuje členění na typy komunikací tak, jak je popsán v kap. D.1 Doprava (str. 11), kdy např. obslužné komunikace C jsou popsány tak, že pohyb cyklistů se odehrává v rámci vozovky bez vyčleněného cyklopruhu.
			39. OP okolo spojnice míst D24, D23, D27 str. 11, D1.1 – spojnice míst – není specifikováno, jaký důsledek pro stávající zástavbu má koridor 20m na každou stranu u spojnic míst A-J.	Ad 39) Připomínka nebyla zapracována. Návrh ÚP jasně stanovuje, že v rámci vymezených koridorů musí vzniknout nové dopravní propojení, jedná se o území, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie a územní plán zde tedy přímo nestanovuje polohové určení komunikací, to bude předmětem řešení právě územních studií. Pro stávající zástavbu to žádný dopad nepředstavuje, stávající dopravní infrastruktura je respektována a nové dopravní stavby

				budou napojeny právě na tuto stávající dopravní infrastrukturu. U lokality C3 bude návrh úpraven v tom smyslu, že bude požadavek územní studie nahrazen požadavkem na zpracování regulačního plánu.
			40. Výkres dopravy – ul. arch. Weisse nesoulad mezi výkresovou částí a odůvodněním – ulice není zanesená ve výkresové části – prověřit její legálnost. Nevhodně řešená dopravní infrastruktura v této oblasti – je třeba znovu prověřit.	Ad 40) Připomínka byla částečně zapracována. V dotčené lokalitě vypuštěno navržené polohové určení komunikací, podmínkou dalšího rozvoje v území bude dohoda o parcelaci.
			41. Rozvoj autobusových zastávek – část odůvodnění – koncepce rozvoje autobusových zastávek, aby byla 5-ti minutová dostupnost MHD je zcela zbytečná a nadměrně zatíží vilovou zástavbu projížděním autobusu.	Ad 41) Připomínka byla zapracována. Zastávky doplněny podle dopravního generelu středu města Územní plán nenavrhuje doplnění zastávek hromadné dopravy v konkrétních místech, vzhledem k velikosti města a nízké hustotě zástavby mimo centrální část se nepřepočítá se zavedením hromadné dopravy v rámci města. Hlavní dopravní spojení města s okolními obcemi a zejména Prahou představuje kolejová doprava (železniční trať Praha – Beroun), zde se s doplněním o další zastávku v rámci území města nepočítá, doplnění o další autobusové zastávky v rámci města se nejvíce jako potřebné, v tomto smyslu bude upraveno odůvodnění návrhu ÚP.
			42. Nově je umožněna stavba objektů pro rodinnou rekreaci – proč změnil současný trend nepovolovat nové chaty? Nově by bylo možné stavět chaty v lokalitě B4, B5, B7, CH1, CH2. Nesouhlasím se stavbou chat v oblastech B. Zvážit povolování výstavby chat v aktivní zóně a zóně povodní Q5 – v aktivní zóně není zákonem povolena žádná výstavba.	Ad 42) Připomínka byla zapracována. V územním plánu byla zrušena možnost výstavby nových staveb pro rodinnou rekreaci v lokalitách B. V aktivní zóně záplavového území se nesmí v souladu s § 67 zákona č. 254/2001 Sb. umísťovat, povolovat ani provádět stavby s výjimkou vodních děl, staveb pro jímání vod, odvádění odpadních vod a odvádění srážkových vod a dále nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury, dále zřizovat oplocení, tábory, kempy a jiná dočasná ubytovací zařízení. Povoleny jsou zde pouze udržovací práce a stavební úpravy, pokud nedojde ke zhoršení odtokových poměrů. Řada pozemků se stávající zástavbou se nachází částečně v aktivní zóně záplavového území, případná výstavba v mezích stanovených regulativů jednotlivých lokalit však bude možná pouze na těch částech pozemků, které se nachází mimo aktivní zónu záplavového území, v aktivní zóně záplavového území je možná pouze údržba stávajících staveb. Upozornění na omezení vyplývající z existence aktivní zóny záplavového území bude doplněno do návrhu územního plánu.
			43. Objekty pro užívání spolky a mládeží, umístěné za vodou (skauti a spol.). Zvážit, zda by objekty neměly patřit do jiné lokality než ZK (zahrady v krajině – nepřipustné rekreační objekty) – u objektů už nebude možné dělat stav. úpravy. Jedná se o stavby se zřejmým využitím pro veřejnost.	Ad 43) Připomínka byla zapracována. Pro stávající objekty upravit regulativy tak, aby byl umožněn jejich další rozvoj.

		44. Chaty – chybí zmínit možnost a podmínky transformace na RD – pouze v lokalitě CH1 řečeno, že transformace není dovolena v území ohroženém povodněmi – z toho lze pouze dovozovat, že jinde transformace možná je, bez dalších regulativů pro transformaci – např. zastavěnost, velikost pozemku.	Ad 44) Připomínka byla částečně zapracována. V návrhu územního plánu bylo upřesněno znění regulativu lokality CH1 tak, aby bylo zřejmé, zda a za jakých podmínek jsou přípustné rekolaudace chat na rodinné domy v této lokalitě. V ostatních regulativech je jasně stanoveno, za jakých podmínek zde lze umístit stavbu pro bydlení, není nutné tuto skutečnost upřesňovat, při posuzování případné možnosti rekolaudace stávajících chat na stavby pro bydlení je nutno postupovat obdobně jako by byla povolována nová stavba pro bydlení.
		45. Výkres N2, plocha Vn-rybník – jaký je důvod umístění rybníčku, jaké jsou regulativy pro případné stavby související s jeho provozem? Jaký druh rybníku je uvažován a je jeho návrh předjednan s DO? Rybník je ve výkrese vyznačen Vn, ale v textové části je V – není jasné, zda bude přípustné stavět i jiné stavby (ubytování, restaurace...).	Ad 45) Připomínka nebyla zapracována. Hlavním účelem navrženého rybníku na Nezabudickém potoce je zadržování vody v oblasti Nezabudického potoka a dále by měl sloužit pro rybolov (viz textová část návrhu kap. E.3). Návrh ÚP byl projednán s příslušnými DO, index n značí návrh, jedná se tedy o plochu V, tato skutečnost je zřejmá z legendy Hlavního výkresu. Regulativ plochy V je jednoznačný, výstavbu restaurací, ubytování apod. nepřipouští, jedná se o nezastavěné území na nějž se vztahuje ustanovení § 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon (V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umisťovat 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 např. cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření vč. staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí vč. oplocení, lze v nezastavěném území umisťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace výslovně nevylučuje).
		46. N6 výkres kanalizace – chyby – ve spádech kanalizačních řadů.	Ad 46) Připomínka byla zapracována. Návrh ÚP upraven tak, aby bylo správně vyznačeno spádování kanalizačních řadů.
		47. Název lokality B6 Na Promenádě – ustálený název je Na Stránce, B9 V potočině odkazuje na jinou lokalitu města – navrhuje název U Parku.	Ad 47) Připomínka nebyla zapracována. Označení lokalit bude ponecháno beze změny, označení lokalit je věcí zpracovatele územního plánu, nemusí nutně vázat na ustálené názvy v území, lokality jsou v návrhu ÚP jasně vymezeny, nemůže dojít k záměně, z toho důvodu bude návrh ÚP ponechán beze změny.
		48. Popis charakteru zástavby a veřejných prostranství – zavádějící formulace – popis charakteru zástavby někdy popisuje stávající stav, někdy předepisuje charakter	Ad 48) Připomínka byla zapracována. Kapitola F. Využití ploch uvádí, že stanovený převažující charakter tzv. lokalit (ploch s rozdílným způsobem využití) se týká času budoucího, vizi

			budoucích staveb – není jasné, zda se jedná o regulativ či informaci o stávajícím stavu. Sjednotit styl popisu.	proměny a vývoje sídla, nikoliv o popis současného stavu. V řadě lokalit stanovený charakter vychází právě ze stávajícího charakteru dané lokality. Veškerá nová výstavba musí být v souladu se stanoveným charakterem zástavby jednotlivých lokalit, tato skutečnost bude v textové části zdůrazněna tak, aby bylo zřejmé, že se jedná o regulativ (požadovaný charakter a struktura zástavby), nikoliv o informaci o stávajícím stavu území. V územním plánu bude uvedeno, že nová zástavba musí být v souladu s navrženým charakterem zástavby v příslušné lokalitě, u všech lokalit bude sjednoceno označení (charakter zástavby).
			49. Chybí návrh přístupové cesty k lokalitě 10 Na vyhlídce – v návrhu není jasné, kudy by měla vést přístupová cesta.	Ad 49) Připomínka byla zapracována. Vzhledem k tomu, že se jedná o novou zastavitelnou plochu pro bydlení, měl by stanovit územní plán dopravní napojení této lokality.
			50. Nedostatečně definovány stavby přípustné – oblast ZK, OP, LP, KZ – nedostatečně specifikovány přípustné stavby v oblasti ZK, pro jednoznačnost regulativu by bylo vhodnější do přípustného využití přímo uvést stavby související se zemědělským využitím, obdobně je tato formulace nedostatečná u lokalit OP, LP, KZ. V oblasti L byla tato formulace užita, bylo by tedy logické jí použít i u ostatních oblastí.	Ad 50) Připomínka nebyla zapracována. Jedná se o plochy v nezastavěném území na něž se vztahuje ustanovení § 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon (V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umisťovat 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 např. cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření vč. staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí vč. oplocení, lze v nezastavěném území umisťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace výslovně nevylučuje). Stanovené regulativy jsou v územním plánu dostatečné, budou ponechány beze změny.
			51. Lokalita S2 – není vhodně zvolený regulativ, určuje kapacitu zastavění max. 1500m2 jako součet všech hrubých podlažních ploch na celé ploše S2, vlastníci jsou různí, regulativ není spravedlivý.	Ad 51) Připomínka byla zapracována. Stanovený regulativ (HPP 1500 m2 pro celou plochu S2) už v současné době stávající stavby v této ploše překračují, znamenalo by to nemožnost výstavby jakýchkoliv dalších objektů, pokud by nedošlo k odstranění části stávajících staveb. Převážná část těchto ploch je součástí zastavěného území a měla by být tedy součástí zastavitelného území vymezeného územním plánem (zastavitelné území je v územním plánu definováno jako množina tvořená zastavěným územím a zastavitelnými plochami), nejedná se o plochy v nezastavěném území. Celá levobřežní část plochy S2 se nachází v záplavovém území, není vhodná k rozsáhlejší výstavbě, umožnění vzniku doplňkových staveb ke sportovištím typu šaten, hygienického zázemí apod. je zde žádoucí. Územní

				plán opraven ve vymezení zastavěného území, čáry zastavitelného území a úpravy regulativu plochy S2 tak, aby byl umožněn vznik drobného zázemí u jednotlivých sportovišť.
			52. Lokalita B3 – komunikace na zastavěných pozemcích – před stávajícími objekty č.p.1133,1198 a 1195 je nakreslena komunikace, která by vedla přes soukromé zahrady, na kterých jsou stávající stavby (oplocení, zpevněné plochy...).Není jasné zda je o chybu návrhu či se budou pozemky vyvlastňovat – nejsou však k vyvlastnění určené – nebo zda budou pozemky omezeny při dalším umísťování staveb.	Ad 52) Přípomínka byla zapracována. Komunikace není v tomto území nezbytně nutná, dopravně se jedná o koncové území, prostupnost územím pro pěší a cyklisty je zajištěna přilehlou cyklostezkou, komunikace nebude na pozemcích parc.č 3211/2 a 3211/6 navržena, budou zahrnuty do plochy bydlení B3.
37		MUCE 41305/2016 OUP/ 14.6.2016 (80)	Obecná připomínka – zvážit změny zastavěnosti a velikosti pozemků (navrhuje změnu regulativů jednotlivých ploch).	Přípomínka byla částečně zapracována. Návrh ÚP byl v některých částech upraven tak, aby více odpovídal charakteru zástavby (např. doplněna požadovaná min. velikost parcel).
38		MUCE 41307/2016 OUP/ 14.6.2016 (81)	Území Za vodou – skupina parcel 3082, 3084/1, 3077 jsou objekty bývalého mlýna, nyní drobná kovovýroba. Zvážit zařazením B nebo VO2 (kde byla regulovaná výška 8m a 2NP). Dalším využitím by zde mohl být také „pension mlýn“. Je třeba najít takové užití, aby do budoucna tato plocha nezůstala jako Brownfield. Skupina parcel 3087/1,3089,3080 do CH2, parcelu 3078 z KZ do P, parcely 2812 a 2775 do S2. S2 výškově regulovat – 1NP a třeba kvůli nějakému zastřešenému hřišti (jestli takové v této lokalitě chceme?) celková výška tedy až na hřeben 11m (to by mohlo universálně stačit). Propoj VPS-11/D30 do Růžové ul. je nakreslen přes studnu. Je třeba mírně přetrasovat tak, aby kopíroval hranici parcel 2870/1 a 2879 (toto umístění i průchod je s tenisem předběžně projednáno). Ostatní plochy se tenis chystá oplotit. Tato VPS by do budoucna sloužila nejen jako trasa pro dešťovku, ale také jako jediná pěšina umožňující průchod pěších do Růžové. Je třeba zvážit pokračování této VPS až do náhonu, tedy přes parcely 2902/2, 3085/1, 3103, 3073.	Přípomínka byla částečně zapracována. Návrh ÚP byl upraven, aby navržené využití zohledňovalo současné využití území. VPS-11/D30 – pěší propoj do Růžové ul. upraven na pozemku tak, aby kopíroval hranici parcel 2870/1 a 2879. Pokračování VPS do náhonu není nutné, prostupnost území je zajištěna přes pozemky ve vlastnictví města ul. Rovinská a Ke Mlýnu.
39		MUCE 41308/2016 OUP/ 14.6.2016 (82)	VPS-4/D.1 byla vyznačena chybně bez pozemku č. 608/4. Přitom právě tento pozemek je dnes oplocen, ačkoliv byl v ÚP vyznačen jako komunikace, měl by být součástí uliční sítě a přístupem do lokality.	Přípomínka byla zapracována. Jedná se o dlouhodobý záměr města v pokračování stabilizovaného rastru uliční sítě v území (tento záměr byl součástí již předchozího územního plánu, ještě před vznikem zástavby v tomto území). Dobře založená síť ulic ve vilových

				čtvrtích formuje nezaměnitelný charakter Řevnic a jedná se o základní urbanistickou hodnotu města, pravidelný rastr uliční sítě je dále třeba rozvíjet s postupným rozvojem města a je v zájmu všech jeho obyvatel.
40		MUCE 41309/2016 OUP/ 14.6.2016 (83)	Prodloužení ul. Pod Selcem – nyní je slepá, existující propojení je pouze provizorní, provedeno jako dočasná manipulační plocha, pravděpodobně tudy nelze vést komunikaci, protože sklon ani úhel oblouku pro zatočení vozidla neodpovídá směrnicí, v návrhu ÚP je navrženo jako komunikace. Na prodloužení je vypracován projekt od firmy S-projekt Praha s.r.o. (viz příloha).	Připomínka byla zapracována. Návrh ÚP upraven v této části dle připravovaného stavebního záměru.
41		MUCE 41310/2016 OUP/ 14.6.2016 (84)	Ochranné pásmo pitné vody 2.st. – parc.č.3292/1 1.zásadně nesouhlasí s rozšířením OP pitné vody 2.stupně přes již zastavěnou oblast, čímž by došlo k omezení vlastnických práv užívání pozemku a nemovitosti. 2. Nesouhlasí s možností vyvlastnění staveb a pozemků, které jsou zahrnuty ve 2.stupni OP pitné vody. Nemovitost byla postavena dřív než studny, při vyřizování SP ke stavbě studen nebyli přizváni, nyní jsou omezení užívání pozemků v 2.OP pitné vody již dostatečná k ochraně zdroje a není důvod, proč by tyto pozemky mělo vlastnit město.	Připomínka byla částečně zapracována. Navržená VPS bude zmenšena pouze na vodní zdroj a OP I.stupně, OP II. stupně bude z VPS vypuštěno. Zakreslené OP II. stupně bude v návrhu územního plánu v koordinálním výkresu ponecháno beze změny, územní plán OP nerozšiřuje, v návrhu ÚP je zakresleno dle územně analytických podkladů (jev A 44, garantem OŽP MěÚ Černošice).
42		MUCE 41311/2016 OUP/ 14.6.2016 (85)	Ochranné pásmo pitné vody 2.st. – parc.č.3292/2, 3312/5 1.zásadně nesouhlasí s rozšířením OP pitné vody 2.stupně přes již zastavěnou oblast, čímž by došlo k omezení vlastnických práv užívání pozemku a nemovitosti. 2. Nesouhlasí s možností vyvlastnění staveb a pozemků, které jsou zahrnuty ve 2.stupni OP pitné vody, nyní jsou omezení užívání pozemků v 2.OP pitné vody již dostatečná k ochraně zdroje a není důvod, proč by tyto pozemky mělo vlastnit město.	Připomínka byla částečně zapracována. Navržená VPS bude zmenšena pouze na vodní zdroj a OP I.stupně, OP II. stupně bude z VPS vypuštěno. Zakreslené OP II. stupně bude v návrhu územního plánu v koordinálním výkresu ponecháno beze změny, územní plán OP nerozšiřuje, v návrhu ÚP je zakresleno dle územně analytických podkladů (jev A 44, garantem OŽP MěÚ Černošice).
43		MUCE 41917/2016 OUP/ 15.6.2016 (86)	Nesouhlasí s VPS – 9/D.11 (pěší průchod z ul. B.Němcové k Zámečku). Zamýšlená cesta má své vyústění v bezprostřední blízkosti rušné křižovatky v Mníšecké ul., což nepřinese užitek ani chodcům ani cyklistům. Vytvoření cesty považuje za nadbytečné, pro pěší je k dispozici prostor mezi čp.27 a čp.77 a dále ul. Školní, bylo by nutno zbourat stávající stavby na dotčených pozemcích.	Připomínka byla zapracována. Návrh průchodu byl z územního plánu odstraněn.

44		MUCE 41918/2016 OUP/ 15.6.2016 (87)	Nesouhlasí s VPS – 9/D.11 (pěší průchod z ul. B.Němcové k Zámečku). Zamýšlená cesta má své vyústění v bezprostřední blízkosti rušné a nebezpečné Mníšecké ul. Vytvoření cesty považuje za nadbytečné, pro pěší je k dispozici prostor mezi čp.27 a čp.77 a dále ul. Školní, bylo by nutno zbourat stávající stavbu na zahradě u čp.77, cestě by musely ustoupit jedny z nejvzrostlejších stromů v centru města.	Připomínka byla zapracována. Návrh průchodu byl z územního plánu odstraněn.
45		MUCE 42124/2016 OUP/ 16.6.2016 (88)	Území Vrážka – žádají, aby do návrhu ÚP byla opětně vyprojektována na pozemku parc.č.3725/1 zelená zóna přilehající k pozemkům 3725/2-6. Nemělo by dojít k zahuštění zástavby a vypuštění zelených zón oproti zm.č.2 UPNSU tak, aby byla zachována myšlenka Řevnic jako zeleného zahradního města. Požaduje zachovat rozčlenění lokality Vrážka I a Vrážka II a stávající zástavby zeleným koridorem, který bude celou plochu členit nejen opticky, ale i jako protihluková bariéra a zadržovat prach. Zelený koridor bude výrazně větším přínosem než výstavba cca 5 RD.	Připomínka nebyla zapracována. Návrh územního plánu vymezuje zastavitelnou plochu 03 s ohledem na návaznost na strukturu stávající zástavby – logické prodloužení stávající uliční sítě, která vymezuje jednotlivé stavební bloky v tomto území, oddělování nové zástavby od zástavby stávající pásem zeleně se v tomto území nejeví z urbanistického hlediska jako žádoucí (nová zástavba by naopak měla plynule navázat na stávající zástavbu města, oboustranné obestavění komunikací je z hlediska ekonomického i prostorového nejvhodnějším řešením zástavby). Podmínkou výstavby v této lokalitě bude požadavek na řešení dešťových vod tak, aby nedocházelo k zaplavování níže položených pozemků v území z přívalových dešťů.
46		MUCE 42127/2016 OUP/ 16.6.2016 (89)	Území Vrážka – žádají, aby v návrhu ÚP byla zařazena parcela č. 3725/25 do plochy přestavby tak, jako ostatní parcely dolní části Vrážky (p.č.3725/22 a 21) a tím bylo zabráněno nesystematickému začleňování vybraných pozemků tam, kam nepatří.	Připomínka byla částečně zapracována. Pozemky parc.č. 3725/22 a 21 jsou zařazeny do zastavitelné plochy č.02, nikoliv do ploch přestavby. Pozemek parc.č. 3725/25 nesplňuje požadavky na zařazení do zastavěného území, proto byl přidán k zastavitelné ploše č.02.
47		MUCE 42128/2016 OUP/ 16.6.2016 (90)	Žádá, aby v návrhu ÚP byla v rozvojových územích – plochách přestavby stanovena minimální velikost pozemku 1000m ² a tím se zachovala určitá integrita území. Tento požadavek se týká pouze území rozvojových, těžko jej realizovat ve starých částech Řevnic. Současně požaduje snížit regulativ zastavěnosti v území Vrážka na 20% (což při ploše pozemku 1000m ² odpovídá zastavěné ploše domem 200m ² , celkové ploše domu a zpevněným plochám 450m ²).	Připomínka byla částečně zapracována. Regulativy územního plánu byly upraveny tak, že pro zastavitelné plochy bude stanovena min. velikost pozemků pro bydlení. V plochách přestavby bude prověřeno doplnění min. velikost stavebních pozemků.
48		MUCE 42131/2016 OUP/ 16.6.2016 (91)	Pozemek parc.č.1470 a 1471 je v návrhu ÚP zařazen do plochy VO (výroba obchod), žádá o převedení do plochy B8 (bydlení). Pozemek se nachází na hranici plochy B8 a vzhledem k přístupnosti pozemku není zcela vhodný pro výrobu či obchod (přístup na pozemek po strmé cestě napříč vrstevnicemi přilehlého svahu).	Připomínka byla částečně zapracována. Pozemek nemá zajištěno napojení na veřejnou komunikaci, dopravní spojení do budoucna lze předpokládat přes vymezenou plochu VO. Další rozvoj ploch bydlení v bezprostřední blízkosti plochy výroby není žádoucí, zastavitelných ploch pro bydlení mnohem vhodnějších má město dostatek, území bude ponecháno v ploše VO. Do regulativů plochy VO bylo vloženo, že je přípustný 1 byt na 1 objekt.

49		MUCE 42132/2016 OUP/ 16.6.2016 (92)	Navrhují regulativ B2 stanovit jako oblast plochy bydlení v rodinných domech. Navrhují do ÚP zpracovat min. vel. stavebního pozemku v m2, stanovit hodnoty celkové zastavěnosti pozemků v %, zastavěnosti hl. budovou v % a podíl zeleně v %. Možná výstavba bytových domů v této ploše by měla negativní vliv na stávající kvalitu bydlení v RD, neodpovídá stávajícímu charakteru území, mělo by to i vliv na kapacitu infrastruktury a OV, která je již dnes nedostatečná.	Připomínka byla částečně zapracována. Byla doplněna minimální velikost pozemků a byl stanoven max. počet bytů jednotlivých staveb.
50		MUCE 42133/2016 OUP/ 16.6.2016 (93)	Žádají, aby návrh ÚP v rozvojových územích, plochách přestavby stanovil min. velikost pozemku 1000m2 a tím se zachovala určitá integrita území. Tento požadavek by se nevztahoval na území starých částí Řevnic, kde ho lze jen obtížně realizovat. Současně požadují snížit regulativ zastavěnosti v území Vrážka na 20%.	Připomínka byla částečně zapracována. Byla doplněna minimální velikost pozemků.
51		MUCE 42135/2016 OUP/ 16.6.2016 (94)	Nesouhlasí se záměrem VPS – T3: se zřízením veřejně prospěšné stavby na pozemcích parc.č.3289/7, 3311/3 a 3312/3 k.ú. Řevnice. Pozemky jsou využívány k zemědělské činnosti formou šetrného hospodaření v návaznosti na zdroje pitné vody.	Připomínka byla částečně zapracována. Navržená VPS bude zmenšena pouze na vodní zdroj a OP 1.stupně, OP 2. stupně bude z VPS vypuštěno.
52		MUCE 42136/2016 OUP/ 16.6.2016 (95)	Území Vrážka – žádají o zapracování odpovídající ulice na pozemku parc.č.3725/25, která již dnes nese jméno Arch. Weisse a bude dopravně obsluhovat zástavbu na přilehlých pozemcích.	Připomínka nebyla zapracována. Jedná se o rozvojové území města, kde je již realizována část zástavby, pro zastavitelné území bude nutné vyřešit dopravní obslužnost území. Pozemek parc.č. 3725/25 bude převeden do zastavitelného území (nejedná se o zastavěný stavební pozemek). Celá zastavitelná plocha 02 (pozemky parc.č.3725/21, 3725/22 a 3725/25) bude podmíněna dohodou o parcelaci tak, aby do budoucna byl zajištěn optimální rozvoj území vzhledem k navrženému využití. V návrhu ÚP bude v této lokalitě vypuštěno polohové určení komunikací, toto bude nahrazeno pouze požadavkem na spojnici míst vyznačenou osou koridoru tak, aby byla zaručena prostupnost územím ve smyslu propojení ulice Smetanova na Malé náměstí.
53		MUCE 42149/2016 OUP/ 16.6.2016 (96)	Nesouhlasí se záměrem VPS – T3: se zřízením veřejně prospěšné stavby na pozemku parc.č.3312/6 k.ú. Řevnice. Pozemek je využíván k zemědělské činnosti formou šetrného hospodaření v návaznosti na zdroje pitné vody. Pozemek může zůstat nadále ve stejném režimu, což v žádném případě nebrání případnému provozování vrtu.	Připomínka byla zapracována. Navržená VPS bude zmenšena pouze na vodní zdroj a OP I. stupně, OP II. stupně bude z VPS vypuštěno.

54		MUCE 42168/2016 OUP/ 16.6.2016 (97)	Nesouhlasí s vymezením území pro zpracování ÚS2. Na výkrese N1 ZČÚ jsou do tohoto území začleněny i soukromé zahrady a stavby, s takovým vymezením nesouhlasí a navrhuje nechat jen na území areálu bývalé EUROVIE dle HL. výkresu.	Připomínka byla zapracována. Vymezené území pro zpracování podrobnější dokumentace bude upraveno tak, aby zahrnovalo pouze areál bývalé Eurovie, požadavek na zpracování územní studie nahrazen požadavkem na zpracování regulačního plánu.
55		MUCE 42170/2016 OUP/ 16.6.2016 (98)	Nesouhlasí s vymezením území pro zpracování ÚS2. Na výkrese N1 ZČÚ jsou do tohoto území začleněny i soukromé zahrady a stavby, s takovým vymezením nesouhlasí a navrhuje nechat jen na území areálu bývalé EUROVIE dle HL. výkresu.	Připomínka byla zapracována. Vymezené území pro zpracování podrobnější dokumentace bude upraveno tak, aby zahrnovalo pouze areál bývalé Eurovie, požadavek na zpracování územní studie nahrazen požadavkem na zpracování regulačního plánu.
56		MUCE 42194/2016 OUP/ 16.6.2016 (99)	Pozemky přilehlé jižně k ul. V Luhu – oblast Tůně. Nesouhlasíme s navrženou změnou funkčního využití oproti platné ÚPD – ze stávajícího využití BC – zóna čistého bydlení je navrženo využití LP – louky a pastviny a ZK – zahrady ve volné krajině. Žádá o zařazení do plochy B3 a to v původním rozsahu dle změny č.2 UPNSU. Ostatní prostor, v návrhu označený jako LP – louky a pastviny, požaduje změnit na zahrady.	Připomínka nebyla zapracována. Dle svého zadání měl územní plán prověřit rozsah zastavitelných ploch v této lokalitě s ohledem na skutečnost, že jde o zaplavované pozemky vhodné mj. pro retenci a rekreaci, zadání dále uvádí v kap. A.1.1. Upřesnění požadavků z PÚR a ZÚR požadavek respektovat mokřad v Tůních. Návrh ÚP k této problematice uvádí v kap. B. Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje hodnot následující: Mokřady v Tůních jsou velmi cenné z hlediska biodiverzity a také slouží ke zlepšení a udržení dobrého vodního režimu v krajině, území by mělo sloužit jednak jako retenční nádrže pro zadržení vody stékající z kopců, jednak by se toto území mělo stát krajinným parkem přístupným po vymezených trasách pro obyvatele. V této části obce není vhodné vymezovat zastavitelné území.
57		MUCE 42198/2016 OUP/ 16.6.2016 (100)	Pozemky „Tůně“. V návrhu ÚP je převzetí VKP „V tůních“ nepřijatelné pro cca 27 vlastníků pozemků, protože jsou jím odnímány stavební části pozemků, ležících při objízdě silnici druhé tř. (č. 115), navíc tyto stavební pozemky jsou veškerými inženýrskými sítěmi vybaveny. Tento krajinný prvek byl navíc vyhlášen bez konzultace s vlastníky pozemků z iniciativy soukromé osoby bez jakéhokoli pověření. Statutem krajinného prvku rozhodně neodpovídá současný stav, kdy v jeho západní části se nachází větší množství skládek, které zřizovatel VKP dlouhodobě toleruje.	Připomínka byla částečně zapracována. Dle svého zadání měl územní plán prověřit rozsah zastavitelných ploch v této lokalitě s ohledem na skutečnost, že jde o zaplavované pozemky vhodné mj. pro retenci a rekreaci, zadání dále uvádí v kap. A.1.1. Upřesnění požadavků z PÚR a ZÚR požadavek respektovat mokřad v Tůních. Návrh ÚP k této problematice uvádí v kap. B. Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje hodnot následující: Mokřady v Tůních jsou velmi cenné z hlediska biodiverzity a také slouží ke zlepšení a udržení dobrého vodního režimu v krajině, území by mělo sloužit jednak jako retenční nádrže pro zadržení vody stékající z kopců, jednak by se toto území mělo stát krajinným parkem přístupným po vymezených trasách pro obyvatele. V této části obce není vhodné vymezovat zastavitelné území. Z návrhu ÚP byl vypuštěn zákres významného krajinného prvku (VKP), který nebyl zaregistrovaný.

58		MUCE 42197/2016 OUP/ 16.6.2016 (101)	Pozemky „Tůně“. V návrhu ÚP je převzetí VKP „V tůních“ nepřijatelné pro cca 27 vlastníků pozemků, protože jsou jím odnímány stavební části pozemků, ležících při objízdné silnici druhé tř. (č. 115), navíc tyto stavební pozemky jsou veškerými inženýrskými sítěmi vybaveny. Tento krajinný prvek byl navíc vyhlášen bez konzultace s vlastníky pozemků z iniciativy soukromé osoby bez jakéhokoliv pověření. Statutem krajinného prvku rozhodně neodpovídá současný stav, kdy v jeho západní části se nachází větší množství skládek, které zřizovatel VKP dlouhodobě toleruje.	Připomínka byla částečně zapracována. Dle svého zadání měl územní plán prověřit rozsah zastavitelných ploch v této lokalitě s ohledem na skutečnost, že jde o zaplavované pozemky vhodné mj. pro retenci a rekreaci, zadání dále uvádí v kap. A.1.1. Upřesnění požadavků z PÚR a ZÚR požadavek respektovat mokřad v Tůních. Návrh ÚP k této problematice uvádí v kap. B. Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje hodnot následující: Mokřady v Tůních jsou velmi cenné z hlediska biodiverzity a také slouží ke zlepšení a udržení dobrého vodního režimu v krajině, území by mělo sloužit jednak jako retenční nádrže pro zadržení vody stékající z kopců, jednak by se toto území mělo stát krajinným parkem přístupným po vymezených trasách pro obyvatele. V této části obce není vhodné vymezovat zastavitelné území. Z návrhu ÚP byl vypuštěn zakres významného krajinného prvku (VKP), který nebyl zaregistrovaný.
59		MUCE 42199/2016 OUP/ 16.6.2016 (102)	Protipovodňová opatření – plán neobsahuje žádné konkrétní návrhy protipovodňových opatření na řece Berounce. Tato problematika je zásadní z hlediska zabezpečení životů a majetku několika set občanů města. Neprovedením těchto opatření se kategoricky vylučuje plánem uváděné posílení zapojení obou břehů řeky Berounky. Pozemky okolí skládky Na Bořích, opatření proti havárii – v návrhu ÚP není uvedeno využití pozemků pod skládkou Na Bořích a jejím okolí, návrh neobsahuje žádné opatření z hlediska možné ekologické katastrofy. Využití bývalých průmyslových objektů – návrh ÚP se nevypořádává přednostně s využitím bývalých průmyslových objektů a nedokončených staveb na území města, které jsou navíc vybaveny veškerými inž. sítěmi a plánuje zbytečně zabírání nových zelených ploch.	Připomínka byla částečně zapracována. Do návrhu byly doplněny požadavky na provedení protipovodňových opatření zejména plochy přestavby 03 (plocha C3). Plochy s rozdílným způsobem využití v okolí řeky Berounky využití pro umístění protipovodňových opatření umožňují, návrh konkrétních opatření přísluší podrobnější dokumentaci než je územní plán. V návrhu ÚP je řešeno celé území města Řevnice, pro všechny plochy je stanoveno jejich využití. Do ploch v okolí skládky byly doplněny podmínky umožňující umístění nezbytných staveb a opatření pro snížení nebezpečí ekologické katastrofy. Návrh oproti původnímu UPNSU zmenšuje zastavitelné plochy a přednostně využívá plochy přestavby, čímž chrání krajinu a zabírá jí méně než UPNSU.
60		MUCE 42200/2016 OUP/ 16.6.2016 (103)	Protipovodňová opatření – plán neobsahuje žádné konkrétní návrhy protipovodňových opatření na řece Berounce. Tato problematika je zásadní z hlediska zabezpečení životů a majetku několika set občanů města. Neprovedením těchto opatření se kategoricky vylučuje plánem uváděné posílení zapojení obou břehů řeky Berounky. Pozemky okolí skládky Na Bořích, opatření proti havárii – v návrhu ÚP není uvedeno využití pozemků pod skládkou Na Bořích a jejím okolí, návrh neobsahuje žádné opatření z hlediska možné ekologické katastrofy. Využití bývalých průmyslových objektů – návrh ÚP se nevypořádává přednostně s využitím bývalých průmyslových objektů a nedokončených staveb na území města, které jsou	Připomínka byla částečně zapracována. Do návrhu byly doplněny požadavky na provedení protipovodňových opatření zejména plochy přestavby 03 (plocha C3). Plochy s rozdílným způsobem využití v okolí řeky Berounky využití pro umístění protipovodňových opatření umožňují, návrh konkrétních opatření přísluší podrobnější dokumentaci než je územní plán. V návrhu ÚP je řešeno celé území města Řevnice, pro všechny plochy je stanoveno jejich využití. Do ploch v okolí skládky byly doplněny podmínky umožňující umístění nezbytných staveb a opatření pro snížení nebezpečí ekologické katastrofy. Návrh oproti původnímu UPSU zmenšuje zastavitelné plochy a přednostně využívá plochy přestavby, čímž chrání krajinu a zabírá jí méně než UPSU.

			navíc vybaveny veškerými inž. sítěmi a plánuje zbytečně zabírání nových zelených ploch.	
61		MUCE 42201/2016 OUP/ 16.6.2016 (104)	Rozvojové území I.01 v lok. Pod lesem vymezené ul. Revoluční/Sochorova/Tyršova. Návrh ÚP stanovuje velké zastavitelné území v prodloužení ul. Sochorova, Mírová a Tyršova. Není možné toto rozvojové území se současnou kapacitou těchto ulic dopravně obsloužit. Z návrhu je patrné, že si to zpracovatel uvědomuje a proto navrhuje prodloužení ul. Mírová. Samotné zakreslení stávajícího vedení ul. Mírová je ve výkrese N4 Doprava chybně uvedeno. Ul. Mírová končí v křížení s ul. Broncova a dále nepokračuje, v plánu je ulice nelogicky vedena mezi 2 RD, kde je aktuálně vzrostlá zahrada spojená majetkově se sousedním RD (parc.č.608/4). I pokud by se podařilo tuto část vyvlastnit, tak jsou tu další překážky v podobě pozemků parc.č.645/1 a 645/10, které bude potřeba dále vyvlastnit. Navrhuje proto omezit rozvojové území Pod lesem a soustředit se v následujících letech na dořešení DI. Přece nelze povolit tak masivní další výstavbu bez existence dopravní sítě.	Připomínka nebyla zapracována. Rozvoj území v lokalitě zastavitelné plochy 01 není možný bez vyřešení dopravního napojení jednotlivých pozemků, v rámci koordinace území stanovuje územní plán polohové určení komunikací, tyto komunikace jsou vymezeny jako VPS s předkupním právem města (ve stávajícím zastavěném území navrženy k vyvlastnění) tak, aby do budoucna byla zajištěna realizace těchto komunikací. Komunikace v území budou vznikat postupně s probíhající zástavbou tak, jak je to běžné v nových lokalitách určených k zástavbě zvykem. Územní plán zůstane beze změny.
62		MUCE 42202/2016 OUP/ 16.6.2016 (105)	Lok. C1 – zmenšit rozlohu na oblast kolem náměstí, snížit % zastavěnosti Lok. C2 – snížit % zastavěnosti a počet podlaží na 2, stanovit min. velikost pozemku Lok. C3 – snížit % zastavěnosti a počet podlaží snížit na 3 OV – školy, školku vyznačit v ÚP jinou barvou než červenou – odlišit od bydlení Lok. B2 Pod lesem – stanovit min. vel. pozemku na 1000m2 Lok. CH1 a CH2 – nepřipustit výstavbu nových chat	Připomínka byla částečně zapracována. V plochách C1 a C2 budou stanoveny regulativy s ohledem na stávající charakter zástavby v tomto území. Lokalita C3 - Jedná se o plochu přestavby, kde se navrhuje vznik kompaktní zástavby sloužící pro bydlení, občanské a komerční vybavení. Vzhledem k tomu, že se jedná o větší přestavbové území, bude návrh ÚP upraven v tom smyslu, že podmínkou výstavby v této lokalitě bude zpracování regulačního plánu (regulační plán na žádost) tak, aby byly stanoveny podrobnější podmínky pro využití pozemků a pro umístění a prostorové uspořádání staveb s ohledem na charakter území. V lokalitě B2 je stanoven požadovaný charakter zástavby, který vychází z charakteru stávajícího území v těchto lokalitách, pokud se jedná o území zastavěné, regulativy budou doplněny o max. počet bytů u některých ploch s rozdílným způsobem využití s ohledem na jejich požadovaný charakter. U zastavitelných ploch doplněn požadavek na min. výměru pozemků. V návrhu územního plánu bylo upřesněno znění regulativu lokality CH1 tak, aby bylo zřejmé, zda a za jakých podmínek jsou přípustné rekolaudace chat na rodinné domy v této lokalitě. V ostatních regulativech je jasně stanoveno, za jakých podmínek zde lze umístit stavbu pro bydlení, není nutné tuto skutečnost upřesňovat, při posuzování případné možnosti rekolaudace stávajících chat na stavby pro bydlení je nutno postupovat obdobně jako by byla povolována nová stavba pro bydlení.

				Regulativy pro výstavbu staveb pro rodinnou rekreaci byly upraveny tak, aby jejich rozvoj nesměřoval k využívání pro celoroční bydlení.
63		MUCE 42210/2016 OUP/ 15.6.2016 (106) MUCE 42212/2016 OUP/ 15.6.2016 (107)	1. Rozpor Návrhu ÚP s koncepcí a zadáním – konkrétně „charakter města typický vilovými čtvrtěmi na svazích. Tento charakter zahradního města je v územním plánu dále rozvíjen“, ve skutečnosti návrh umožňuje výraznou změnu charakteru města a prakticky všude (vyjma regulativu CH) umožňuje výstavbu bytových domů, nestanovuje min. velikost parcel ani max. velikost budovy (jen zastavěnost a výšku). Takto volné regulativy vybízí k výstavbě bytových domů v oblastech, kde jsou dosud domy rodinné a vilky, k zahušťování zástavby a změně charakteru území, což není v souladu s tvrzením, že ÚP zachovává a rozvíjí charakter zahradního města. 2. Procento zahrady a vsakování, definice zahrady – str. 14 textové části Kanalizace říká, že u dešťové kanalizace je počítáno se zasakováním dešťové vody v rámci jednotlivých pozemků, str. 18 pak říká, že se povoluje výstavba podzemních částí staveb tak, že za určitých podmínek může zůstat pouze 10% stavebního pozemku bez nadzemních a podzemních staveb (u regulativu C pouze 5% zahrady). To umožňuje minimalizaci prostoru pro skutečné vsakování dešťové vody v rámci pozemku na 10% (u regulativ C 5%), bod F.1 a F.2 a regulativ zde uvedený je tedy v přímém rozporu s požadavkem na zasakování dešťové vody v rámci jednotlivých pozemků. Zadání přitom jasně říká, že bude kladen důraz na důsledné řešení bezškodné likvidace srážkových vod v místě, v co největší míře zasakováním.	Připomínka byla částečně zapracována. V návrhu ÚP budou upřesněny některé regulativy ploch (zejména pro lokality zastavitelných ploch a ploch přestavby, omezení počtu bytů v plochách, kde je stanoven charakter zástavby rodinnými domy) s ohledem na dodržení požadovaného charakteru zástavby v jednotlivých lokalitách. V obecné rovině však bude i nadále respektován základní princip návrhu územního plánu, kdy stávající centrum města má stanovenou větší hustotu zástavby (plochy C1, C2), ostatní plochy pak mají stanovené procento zastavěnosti nižší. V určité míře k zahušťování města v současné době již dochází a s ohledem na jeho polohou v sídelní struktuře (rozvojová oblast OB1, napojení na kolejovou dopravu, lokální centrum) a ochranu nezastavěného území v rozumné míře docházet má. V celkovém kontextu však návrh územního plánu zachovává charakter města Řevnice - celé území pokrývá plochami s rozdílným způsobem využití tzv. lokality s převažujícím charakterem, kde je stanoven popis budoucího charakteru jednotlivých lokalit, tento však ve většině případů vychází právě ze stávajícího charakteru území jak dokládá k tomu přiložená fotodokumentace u jednotlivých lokalit. Připomínka nebyla zapracována. Vrstva zeminy v tloušťce 40 cm na konstrukci podzemní stavby je dostatečná pro růst vegetace, která se bude podílet na likvidaci srážkových vod. Vyšší povolenou mírou zastavěnosti podzemními stavbami, které budou pokryté vegetací, chce město motivovat stavebníky ke stavbě podzemních garáží, tato forma výstavby není dosud ve městě prakticky využívána, jedná se o nákladnější formu výstavby, nebude tedy jistě využívána všemi investory v území. Regulativy nejsou v rozporu s požadavkem na zasakování dešťové vody v rámci jednotlivých pozemků, převážná část ploch má stanoven požadavek na min. procento zahrady nad 50% (neplatí pro plochy centra, kde je přirozeně hustší forma zástavby a pro plochy s funkčním využitím takovým, kde lze předpokládat potřebu převážně zpevněných ploch např. plochy sportu). Ustanovení § 21 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb. definuje, že vsakování dešťových vod na pozemcích staveb pro bydlení je splněno, jestliže poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře pozemku činí v případě samostatně stojícího rodinného domu 0,4 a řadového rodinného domu a bytového domu 0,3. Vzhledem k tomu, že

				převážná část území má předepsán požadavek na procento zeleně více než 50%, bude však dešťových vod na pozemcích v převážné části urbanizovaného území zajištěn. Návrh územního plánu je tak v souladu s požadavkem zadání a není ve svých částech rozporný, návrh územního plánu zůstane v tomto smyslu beze změny.
			3. Občanské vybavení – nedostatečně chráněno, vymezeno – architekt dostatečně nechrání stávající plochy OV pro sport (vyjma venkovních sportovišť – S), školství apod. a záměrně je nevymezuje. Stávající plochy OV tedy mohou bez problémů změnit své využití a být jinak komerčně využity, což nemusí být vždy v zájmu města. Plochy OV by si mělo město právě ÚP chránit, jak bývá běžně zvykem. Absence stabilizovaných a navržených ploch OV představuje velké riziko do budoucna u některých ploch a umožňuje změnu jejich využívání (někde ji dokonce přímo navrhuje), což jde proti zájmům města.	Připomínka byla částečně zapracována. Občanská vybavenost je umožněna v rámci stanoveného využití území, v souladu s § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území se území člení územním plánem na plochy, ty se vymezují dle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití a zpravidla se s přihlédnutím k účelu a podrobnosti popisu a zobrazování v územním plánu vymezují o rozloze větší než 2000m². Výčet ploch s rozdílným způsobem využití rovněž definuje vyhl. č. 501/2006 Sb., ve zvlášť odůvodněných případech a za předpokladu, že je to zdůvodněno v odůvodnění opatření obecné povahy, lze stanovit plochy s jiným způsobem využití, než je stanoveno v této vyhlášce. Vzhledem k tomu, že projektant používá plochy s jiným způsobem využití, než stanovuje výše uvedená vyhláška, bude nutno v tomto smyslu doplnit odůvodnění návrhu ÚP. Není účelem územního plánu, aby zakresloval plochy dle využití jednotlivých stávajících budov (povinně stanoví podmínky pro vymezení a využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury tj. vč. občanské vybavenosti plán regulační nikoliv územní). Návrhu byly doplněny plochy občanského vybavení pro školství..
			4. Str. 19 textové části bod F.4 říká, že budovy OV mohou v odůvodněných případech přesáhnout stanovené prostorové regulativy, přičemž nikde v textu není jasně definováno občanské vybavení (OV není stabilizováno v ÚP, je dáno jako přípustné využití území téměř v každé ploše bydlení), není specifikováno, jaké případy jsou považovány za odůvodněné.	Připomínka byla částečně zapracována. Textová část územního plánu stanovuje, že budovy občanského vybavení mohou přesáhnout stanovené prostorové regulativy za předpokladu, že nepoškodí obraz města. Text uvádí takový výčet staveb, aby bylo zřejmé, že se jedná o stavby určené široké veřejnosti, tato skutečnost bude ještě doplněna do návrhu ÚP – „U těchto budov musí být zřejmá využitelnost pro širokou veřejnost.“ Školky, školy, divadla, městský úřad, církevní stavby apod. nemohou z podstaty podléhat stejné regulaci jako např. stavby pro bydlení. Ve struktuře města mají výsadní postavení, neboť slouží všem obyvatelům města. Tyto stavby svým významem určují charakter města a je správné, že jsou výraznější než běžné stavby, zpravidla mají také větší prostorové nároky. Je přirozené, že využití staveb se v průběhu času mění. Některé z těchto staveb se časem zhodnocují, bývají označeny za památku a stávají se symbolem města (např. kostely). Zároveň by však měl být při výstavbě těchto významnějších budov zohledněn charakter

				lokality, v níž bude budova umístěna, tato skutečnost bude doplněna do návrhu ÚP.
			5. Celkově v kapitole F uváděny informace zásadního charakteru, např. týkající se výšky budov, zastavěnosti atd., které by měly být pro srozumitelnost součástí jednotlivých regulativů. Kapitola F není jasně čitelná a špatně se v ní orientuje.	Připomínka nebyla zapracována. Kap. F je přehledná a srozumitelná, na úvod této kapitoly jsou stanoveny principy používání jednotlivých regulativů uvedených v rámci stanovených ploch s rozdílným způsobem využití (lokalit), každá plocha (lokalita) má pak přehledně v rozsahu max. 1 strany A4 stanoveny veškeré podmínky pro využití a prostorové uspořádání.
			6. Architekt v regulativech při určení typu zástavby používá termín „bydlení“ a to i v místech, kde je pouze zástavba rodinných domů. Nadřazený termín bydlení ale povoluje i domy bytové a řadové. Návrh neomezuje velikost budovy, pouze její výšku a zastavěnost pozemku, nikoliv jeho min. velikost. Umožnění výstavby bytových a řadových domů je v rozporu se zadáním – zachovat a chránit stávající charakter území, definice RD je přísnější, není jasné, proč architekt odmítá používat definici rodinného domu. Může to vést k výrazné změně charakteru území a k výraznému nárůstu počtu obyvatel.	Připomínka byla částečně zapracována. Hlavním důvodem používání obecného termínu bydlení je skutečnost, že vyhláška č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území definuje rodinný dům jako stavbu pro bydlení o 2 NP a podkroví, neumožňuje tedy realizaci rodinného domu o 2NP a ustoupeném podlaží, tento typ staveb není důvod s ohledem na charakter zástavby města Řevnice na většině území vylučovat, proto je u jednotlivých lokalit použit obecný termín bydlení. V řadě lokalit by neměla být podporována výstavba bytových domů s větším množstvím bytů s ohledem na stávající charakter těchto území, proto bude doplněn požadavek na max. počet bytů v těchto lokalitách u jednotlivých staveb. V návrhu ÚP bude upřesněna také bilance počtu obyvatel odpovídající stanoveným regulativům ploch s rozdílným způsobem využití.
			7. Absence prognózy vývoje počtu obyvatel s ohledem na to, co reálně umožňuje – tj. zástavbu bytovými domy a zahuštění zástavby. Architektem uváděné predikce počtu obyvatel v nově zastavěných územích jsou jednoznačně podhodnocené a neodráží reálnou poptávku a ani možnosti nabízené návrhem ÚP – u nově zastavitelných ploch predikuje architekt, že zde vznikne 75 nových objektů, v každém počítá se 4mi osobami v průměru, tudíž je zjevné, že uvažuje pouze o výstavbě RD na velkých pozemcích (viz tabulka), navržené regulativy tomu v ÚP neodpovídají. Dále je navržen v oblastech C1 a C2 regulativ tak, že umožňuje další výrazný nárůst počtu obyvatel, ten není v prognózách zohledněn, přičemž je ale pro budoucí rozvoj města a stanovení požadavků na VI zásadní. Bytové domy je možné stavět i v dalších oblastech, ani to není nikde v ÚP zohledněno.	Připomínka byla zapracována. V návrhu ÚP byla upravena bilance počtu obyvatel adekvátně stanoveným regulativům v návrhu ÚP.
			8. Regulativ C1, C2 a C3 – centrum – jde o území, v němž se nyní kromě větších staveb OV, bytových domů okolo náměstí a několika bytových domů v blízkosti náměstí nachází	Připomínka byla částečně zapracována. V plochách C1 a C2 budou stanoveny regulativy s ohledem na stávající charakter zástavby v tomto území. Lokalita C3 - Jedná se o plochu

		zejména prvorepublikové vily a rodinné domy se zahradami, nikoliv bytové domy. Navržený regulativ ignoruje stávající charakter velké části této oblasti, navrhuje až 90% zastavěnost, % zahrad 5%, nestanovuje min. velikost pozemku, přičemž v dané oblasti jsou pozemky tradičně rozlehlé a měly by se chránit, stejně jako převažující charakter zástavby (mimo kruh budov přiléhajících k náměstí, který má naprosto jiný charakter). V regulativech zohlednit rozdíl mezi pruhem budov okolo náměstí a zbytkem (tam chránit před velkou zastavěností a výstavbou BD), v C3 zohlednit záplavové území, umožnit max. vsakování vod – 5% zahrad je nedostatečné, neumožnit výstavbu velkých bytových domů, nesouhlasí se stanovenou výškovou regulací – tyto budovy se v území nevyskytují, regulativ nechrání ani zahradní charakter této čtvrti a umožňuje defacto jeho likvidaci, rozpor mezi 5% zahrady a bodem F – 10% ze stavebního pozemku musí zůstat bez nadzemních a podzemních staveb tj. jako čistá zahrada.	přestavby, kde se navrhuje vznik kompaktní zástavby sloužící pro bydlení, občanské a komerční vybavení. Jedná se o lokalitu v těsné blízkosti nádraží s výborným dopravním spojením do hl.m.Prahy, zároveň v dobré docházkové vzdálenosti od původního historického centra města, pro určenou funkci je vhodné. Stávající charakter lokality C3 je silně urbanizované území - stávající plocha průmyslové výroby. Navržené využití více odpovídá městotvornému potenciálu tohoto území vzhledem k jeho poloze v území, bude tedy ponecháno. Vzhledem k tomu, že se jedná o větší přestavbové území, bude návrh ÚP upraven v tom smyslu, že podmínkou výstavby v této lokalitě bude zpracování regulačního plánu (regulační plán na žádost) tak, aby byly stanoveny podrobnější podmínky pro využití pozemků a pro umístění a prostorové uspořádání staveb s ohledem na charakter území.
		9. Regulativ C3 – nové centrum pod nádražím Regulativ nerespektuje záplavové území, kde by mělo být umožněno dobré vsakování vody, umožňuje výstavbu vysokých budov až o 6-ti podlažích, taková zástavba se v Řevnicích dosud nevyskytovala a bylo by chybou ji sem zavádět.	Připomínka byla částečně zpracována. V ploše C3 budou upraveny regulativy s ohledem urbanistickou koncepcí města. Vzhledem k tomu, že se jedná o větší přestavbové území, bude návrh ÚP upraven v tom smyslu, že podmínkou výstavby v této lokalitě bude zpracování regulačního plánu (regulační plán na žádost) tak, aby byly stanoveny podrobnější podmínky pro využití pozemků a pro umístění a prostorové uspořádání staveb s ohledem na charakter území.
		10. Regulativ B1 – regulativ nechrání charakter tohoto území (vily na velkých pozemcích), chybí min. velikost pozemku, umožňuje výstavbu bytových a řadových domů, umožňuje výstavbu věží o vel. 6x6m (což je regulérní velký pokoj), které mohou převýšit stanovenou max. výšku, to může být zneužito investory k navýšení podlahové plochy u nových staveb a nelze to považovat za žádoucí.	Připomínka byla částečně zpracována. Regulativ upraven ve smyslu omezení bytů jednotlivých staveb s ohledem na stávající i požadovaný charakter této lokality.
		11. Regulativy B2-B9, UK – jsou zde RD v zahradách, regulativ zde umožňuje BD a řadové domy, chybí min. velikosti pozemků a max. velikosti budov (jedná se i o lokality pro novou výstavbu), může dojít k výstavbě velkých BD, což by mělo negativní dopad jak na charakter oblasti, tak na kvalitu života v ní (nárůst dopravy, ztráta soukromí u okolních parcel atd.). Navržené regulativy nechrání stávající charakter ani charakter zahradního města.	Připomínka byla částečně zpracována. V uvedených lokalitách je stanoven požadovaný charakter zástavby, který vychází z charakteru stávajícího území v těchto lokalitách, pokud se jedná o území zastavěné, regulativy budou doplněny o max. počet bytů u některých ploch s rozdílným způsobem využití s ohledem na jejich požadovaný charakter. U zastavitelných ploch doplněn požadavek na min. výměru pozemků.
		12. Regulativ B8 – regulativ stanoví vyšší procento	Připomínka nebyla zpracována. Charakter zástavby řadových

			zastavěnosti pro řadové domy a dvojdomy - 55% vs. ostatní 45%, procento zastavěnosti by mělo být stejné pro všechny typy staveb, řadové domy a dvojdomy by neměly být zvýhodňovány.	domů je odlišný od zástavby solitérními rodinnými domy, zpravidla se jedná o hustší zástavbu domy drobnějšího měřítka, což odpovídá stanovenému charakteru lokality B8 (zástavba malými, dříve dělnickými domky, které jsou umístěny téměř na uliční čáře s malými rozestupy mezi sebou). Je na každém stavebníkovi, který typ zástavby si v daném území zvolí, regulativ je nastaven logicky, nikdo není v území zvýhodňován. Územní plán bude ponechán beze změny.
			13. Pokud architekt argumentuje tím, že současný ÚP neomezoval výstavbu bytových domů a zároveň je v zadání jasně stanoveno, že cílem ÚP je chránit stávající charakter území, pak je na místě regulativ upravit tak, aby charakter území skutečně chránil.	Připomínka byla částečně zapracována. Kapitola F. Využití ploch navrhuje charakter tzv. lokalit (ploch s rozdílným způsobem využití), týká se času budoucího, vizi proměny a vývoje sídla, v řadě lokalit stanovený charakter vychází právě ze stávajícího charakteru dané lokality. Veškerá nová výstavba musí být v souladu se stanoveným charakterem zástavby jednotlivých lokalit, tato skutečnost bude v textové části zdůrazněna tak, aby bylo zřejmé, že se jedná o regulativ (požadovaný charakter a struktura zástavby), nikoliv o informaci o stávajícím stavu území. V územním plánu bude uvedeno, že nová zástavba musí být v souladu s navrženým charakterem zástavby v příslušné lokalitě, u všech lokalit bude sjednoceno označení (charakter zástavby).
64		MUCE 42227/2016 OUP/ 15.6.2016 (108)	1. Zastavitelná plocha těchto pozemků se v návrhu nového ÚP mění na nezastavitelnou plochu. 2. VPO-4 – nesouhlasím s umístěním příkopu VPO-4 na soukromých pozemcích 3536/23, 3531/5, jejichž jsem spoluvlastníkem a ostatních pozemků soukromých vlastníků, kterých se VPO-4 týká a sousedí s pozemkem 3536/1 patřícím obci. Logickým řešením je využití obecních pozemků k realizaci VPO a nezasahovat zbytečně do vlastnických práv občanů. Plochy, jejichž způsob využití má sledovat zájem veřejnosti, je pořizovatel povinen vymezovat primárně na pozemcích obce. 3. VPO-1 – nedostatečně popsáno, 3621/3 a 3619/9 – jsou součástí větší plochy, která je společně obhospodařovaná, nesouhlasím s odváděním vody přes tento pozemek po povrchu a vyhloubením příkopu, který by narušil zemědělskou činnost a znehodnotil dotčené pozemky. Navrhuje pouze podzemní svedení vod do Nezabudického potoka, povrchovým vedením by došlo k narušení celistvosti pozemku. 4. VPO 6 – nesouhlasím s jejím rozsahem, který zasahuje do suchých pozemků běžně zemědělsky obhospodařovaných luk a pastvin, zahrady i do pozemku bývalé stodoly. Tyto	Připomínka nebyla zapracována. Připomínka byla částečně zapracována. VPO - 4 byla v místech, kde to je to možné z hlediska funkčnosti navrhovaného opatření, přemístěna na pozemky ve vlastnictví města. Připomínka nebyla zapracována. Návrh územního plánu řešení pouze plochu pro veřejně prospěšná opatření, konkrétní způsob provedení těchto opatření bude předmětem podrobnější navazující dokumentace. Pozemek parc.č. 3619/9 je lesní pozemek a parc.č. 3621/3 je trvalý travní porost, jejich obhospodařování spolu nesouvisí. Připomínka byla částečně zapracována. Rozsah navrženého VPO - 6 byl upraven na nezbytně nutné území potřebné pro realizaci navržených opatření dle studie protipovodňových

			pozemky jsou běžně zemědělsky využívány – 352/1, 352/7, 352/8, 353,355,3459/2, 3459/1,3459/3,3460/2 i 3463 a 3464 vč. celého pásu na severní straně tůň. Záměr zahrnout pozemky do kategorie VPO je i zde nepřiměřeným zásahem do soukromého vlastnictví, se kterým nemohu souhlasit. Zaměřte se jen na parcely, kde je uvedeno mokřad a vodní plocha a kterých se to bezprostředně týká. Tůně nikdy nesloužily k retenci srážkových vod v takové míře, jakou jim přisuzujete, hladina se mění na základě průtoku Berounek. Plány revitalizace schvaluje. Nesouhlasí s výstavbou naučné stezky, Tůně by neměly být veřejnosti přístupné, měly by zůstat v režimu současném s nejmenším umělým zásahem s ohledem na výskyt vzácných druhů rostlin i živočichů v této lokalitě. K rekreaci mohou sloužit břehy Berounek, mokřady jsou nebezpečné. Záměr zahrnout pozemky do kategorie VPO je nepřiměřeným zásahem do soukromého vlastnictví, se kterým nesouhlasí.	opatření (2016).
			5. Nesouhlasí se zařazením staré zahrady v původním korytu řeky Berounek do zastavitelné oblasti. Zachovat zeleň v centru města.	Připomínka nebyla zapracována. Jedná se o pozemek v centru města v těsné blízkosti vlakového nádraží. Stávající využití jako zahrada může být zachováno, územní plán tvoří vizi pro budoucnost území.
			6. Nesouhlasí s vybudováním cesty pro pěší vedoucí přes pozemky par.č.355,352/1, 352/4, 352/5,352/6, 352/7, 352/8, 3459/1, 3461/2, 3461/1, nesouhlasí se změnou druhu pozemku – nyní zahrada, v návrhu ÚP louka, pastvina – pozemky 355, 352/1, 352/4, 352/5, 352/6,352/7, 352/8 zahrada, nesouhlasí s vyjmutím této plochy se zastavitelné oblasti.	Připomínka byla částečně zapracována. Navržená pěší cesta byla upravena tak, aby v co nejmenší míře omezila užívání stávajícího zahradnictví. Podmínky pro využití plochy byly upraveny tak, aby umožňovaly využití území pro zahradnictví.
65		MUCE 42230/2016 OUP/ 15.6.2016 (109)	Hrnčířská strouha – není zřejmé, jak návrh ÚP řeší retenci a odvod dešťové vody z lokality Vrážka, Selec, Bory, ta je neustále bez stavebních povolení odváděna do tzv. Hrnčířské strouhy, která bezprostředně zaplavuje a neustále poškozuje naši nemovitost ve Slepé 334. Není uvedeno, jak se do zahrad procentuelně započítává zpevnění plochy (např. dlaždice nebo vybetonované plochy – nemusí zůstat dostatek zatravněné plochy pro vsak vod. Doporučuje prověřit současný stav celé tzv. Hrnčířské strouhy na vlastní oči.	Připomínka byla částečně zapracována. Ve výkresové dokumentaci není tzv. Hrnčířská strouha zakreslena jako vodní tok. V této strouze protéká voda pouze po část roku. Tuto skutečnost tedy územní plán reflektuje. Výstavbu v těsné blízkosti strouhy (byť se nejedná o trvalou vodoteč) územní plán neumožňuje z důvodu její nevhodnosti – případné stavby by byly ohroženy protékající vodou. V návrhu ÚP bylo doplněno, že v zeleném pásu jsou přípustné udržovací práce. V návrhu ÚP bude opraven výkres Vodní hospodářství – doplnit do legendy strouhy (legenda neodpovídá výkresu). Do koncepce TI byl doplněn princip likvidace dešťových vod z jednotlivých lokalit. Vsakování srážkových vod ze zastavěných nebo zpevněných ploch na pozemcích musí být prokázáno v rámci umístění stavby v souladu s požadavky vyhl. č. 501/2006 Sb.

66		MUCE 42232/2016 OUP/ 15.6.2016 (110)	Hrnčířská strouha – nejdříve by měl být zpracován plán odpadních a dešťových vod a potom parcelovat pozemky. Zatím nebyl odvedena voda z Borů ani Vrážky do nějaké vodoteče. Je vedena přes soukromé pozemky a ničí stavby. Z ÚP není jasné, jak se do zahrad procentuelně započítávají zpevněné plochy (např. dlaždice nebo vybetonované plochy – nemusí zůstat dostatek zatravněné plochy pro vsak vod. Ochranná pásma neřeší ochranu před těmito vodami z lesů a kopců nad městem. A ani jejich odvod. Hrnčířská strouha není vodotečí a je nezákonně vedena na mapách jako vodoteč. Bez řádné dokumentace je svedena i voda ze Slepé ul. což za větších dešťů zaplavuje moji provozovnu.	Připomínka byla částečně zapracována. Ve výkresové dokumentaci není tzv Hrnčířská strouha zakreslena jako vodní tok. V této strouze protéká voda pouze po část roku. Tuto skutečnost tedy územní plán reflektuje. Výstavbu v těsné blízkosti strouhy (byť se nejedná o trvalou vodoteč) územní plán neumožňuje z důvodu její nevhodnosti – případné stavby by byly ohroženy protékající vodou. V návrhu ÚP bude doplněno, že v zeleném pásu jsou přípustné udržovací práce. V návrhu ÚP bude opraven výkres Vodní hospodářství – doplnit do legendy strouhy (legenda neodpovídá výkresu). Do koncepce TI byl doplněn princip likvidace dešťových vod z jednotlivých lokalit. Vsakování srážkových vod ze zastavěných nebo zpevněných ploch na pozemcích musí být prokázáno v rámci umístění stavby v souladu s požadavky vyhl. č. 501/2006 Sb.
67		MUCE 42233/2016 OUP/ 15.6.2016 (111)	1.Zásadní připomínka k zakreslu „Hrnčířské strouhy“ do mapy a ke zřízení jakéhosi ochranného pásma pro tuto strouhu – tato strouha není vodním tokem ve smyslu zákona o vodách (rozhodnutí OÚ Praha západ RŽP č.j. Vod 235-3155/96/R-Kon potvrzené rozhodnutím MZ ze dne 23.4.2002 č.j. 3290/02-6010). Pokud strouha není vodním tokem, může jít o stavbu jakési někde povrchové, někde uzavřené dešťové kanalizace, která však není povolena, není zřízeno věčné břemeno jejího vedení po pozemcích soukromých vlastníků, právně tedy neexistuje. Stručně řečeno, jde o nelegální odvádění dešťových vod z veřejných prostranství na pozemky soukromých vlastníků.	Připomínka nebyla zapracována. Ve výkresové dokumentaci není tzv Hrnčířská strouha zakreslena jako vodní tok. Rozhodnutí referátu ŽP okresního úřadu Praha Západ deklaruje, že Hrnčířská strouha není vodním tokem ve smyslu ustanovení § 31 odst. 1 zákona č. 138/1973 Sb. o vodách, protože dle tohoto ustanovení byly vodní toky definovány jako vody trvale tekoucí, což Hrnčířská strouha nesplňuje. V této strouze protéká voda pouze po část roku (viz doložené rozhodnutí referátu ŽP okresní úřad Praha Západ z 14.11.2001 č.j. Vod 235-3155/96/R-Kon.). Tuto skutečnost tedy územní plán reflektuje. Jedná se o pozemek parc.č.2504/4, v hlavním výkrese je zařazen do plochy bydlení, přes pozemek je zakreslena strouha s vyznačeným zeleným pásem podél koryta. Výstavbu v těsné blízkosti strouhy (byť se nejedná o trvalou vodoteč) územní plán neumožňuje z důvodu její nevhodnosti – případné stavby by byly ohroženy protékající vodou. V návrhu ÚP bylo doplněno, že v zeleném pásu jsou přípustné udržovací práce. V návrhu ÚP byl opraven výkres Vodní hospodářství – doplněny do legendy strouhy (legenda neodpovídala výkresu).

		2. Zásadní připomínka k vymezení a návrhu prostorových regulativů – dle ustanovení § 43 odst. 3 SZ ÚP nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Co obsahuje regulační plán, stanoví § 61 odst. 1 SZ a dále pak příloha č. 11 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. – např. uliční a stavební čáry, vzdálenosti stavby od hranic pozemků a sousedních staveb, půdorysnou velikost stavby, podlažnost, výšku, objem a tvar stavby, základní údaje o kapacitě stavby, určení části pozemku, které mohou být zastavěny, zastavitelnost pozemku dalšími stavbami. ÚP obsahuje přílišné podrobnosti – např. požadavek na min. odstup stavby vč. garáže 5m od uliční čáry, orientace obytných místností do uličních prostranství, nesouhlasí s tím, aby stanovené prostorové regulativy se nevztahovaly na budovy OV apod.	Připomínka byla zapracována. Jedná se o podrobnost, která nepřísluší územnímu plánu, proto bude z návrhu vypuštěna.
		3. Připomínka k vymezení ploch – návrh ÚP vymezuje plochy v zastavitelném území mj. pro bydlení a chaty a zahrádky a stanoví pro ně dosti odlišné podmínky, zejména co se týká jejich umístění či naopak neumístění v aktivním či Q100 záplavovém území. Stavby umístěné v záplavovém území na levém břehu Berounky mají obecně daleko přísnější pravidla než ty na břehu pravém. V ÚP je to pojato v podstatě jako jakási náhrada protipovodňových opatření, která jako taková ÚP neřeší. Na pravém břehu zasahuje zona Q100 i do ploch C2 a B3, žádné podmínky z hlediska záplav zde uvedeny nejsou. Naopak v oblasti B5, kde též zasahuje zona Q100, se dokonce hovoří o nutnosti omezení zástavby. Některé CH2 na levém břehu jsou umístěné v aktivním záplavovém území a některé pak v zoně Q100, přitom mají dáno stejné omezení, a to nejen nemožnost přestavovat chaty na trvalé bydlení, ale dokonce mají umožněno provádět pouze udržovací práce. To všechno při skutečnosti, že jde o stavby řádně povolené a zkolaudované, navíc jsou některé chaty již obklopeny rodinnými domy se sítěmi a s příjezdovou komunikací. Takže cílem návrhu ÚP je dle odůvodnění vrátit část levého břehu Berounky zpět přírodě, nechat vlastníky staveb dobrovolně je opustit, nejlépe je rovnou na své náklady odstranit, aby mohla voda volně proudit.	Připomínka nebyla zapracována.
		4. Připomínka obecně ke koncepci a pojetí ÚP – nový ÚP oproti stávajícímu dosti výrazně zmenšuje plochu nově zastavitelného území, v textové části chybí výraznější odůvodnění této skutečnosti. Navíc zrovna zástavba na Vrážce by rozdělením jednolitě plochy pole oproti tvrzení	Připomínka byla částečně zapracována. V územním plánu bylo rozšířeno zastavitelné území na Vrážce o novou zastavitelnou plochu, která bude zařazena do etapy III a podmínkou zástavby bude vydání regulačního plánu na žádost řešící technickou a dopravní infrastrukturu. Nová ulice v této ploše navazuje na ulici

			uvedeným v ÚP alespoň zpomalila návaly vody při deštích v této oblasti. Argument zachování volného obzoru či horizontu je zcela účelový vzhledem k tomu, že se zde do výše tyčí vedení a stožáry vysokého napětí, stejně tak jako odůvodnění, že klesá poptávka po takovéto výstavbě – obecně možná ano, nikoliv však v Řevnicích, kde naopak poptávka silně převyšuje nabídku, navíc se nejedná o klasické satelity, ale výstavbu přímo navazující na zástavbu již existující. Jsou ponechány rozvojové plochy dle mého názoru nepřilíš zajímavé – např. Pod lesem, Pískovna. Snad jediné okleštěná lokalita Na Vrážce a lokalita vedle hřbitova se jeví jako zajímavá.	Karla Čapka a bude oboustranně obestavěna. Zástavba bude ukončena zahradami. V zastavitelné ploše jsou navrženy zelené pásy členící zástavbu.
68		MUCE 42284/2016 OUP/ 16.6.2016 (112)	1. VPS-7/D14: Prodloužení ul. Smetanova k Malému náměstí – nesouhlasí se záměrem VPS-7/D14, se zřízením VPS prodloužením stávající komunikace, která je v návrhu ÚP vedena výhradně přes dotčený pozemek parc.č.3725/22. Návrhem dojde k nevhodnému rozdělení pozemku tak, že východní část bude z hlediska rozlohy marginální a z hlediska užítu pro vlastníka v podstatě bezcenná. Prodloužení ul. Smetanova je možné navrhnout jinými způsoby tak, že by se nemusely dotknout předmětného pozemku a nebylo tak znemožněno dosavadní využití pozemku. Pozemek slouží k zemědělskému využívání – především jakožto pastva pro koně. 2. VPS-T3: Vodní zdroj u Berounky vč. OP II.stupně – nesouhlasí s tímto záměrem na pozemku parc.č.3314/2. Požaduje i nadále umožnit dosavadní užívání dotčených pozemků – extenzivní zemědělské hospodaření. 3. Cesta přes „zahradnictví“ (vymezení viz grafická příloha) – nesouhlasí se záměrem vybudování cesty pro pěší, se záměrem změny druhu pozemků ze zahrady na louku a pastvinu a se záměrem vyjmutí dotčených pozemků za zastavitelného území na území nezastavitelné. Toto území bylo vždy uzavřeno pro veřejnost a oploceno, bylo v minulosti užíváno k soukromým účelům pěstování ovoce a zeleniny. V souvislosti s provozováním tohoto druhu činnosti může dojít k potřebě nutnosti zřízení stavby, která by sloužila právě zemědělské činnosti. V této lokalitě vede veřejně přístupná cesta, která již spojuje ul. V luhu a ul. Tyršovu, vybudování navržené pěší cesty přes dotčené pozemky je zcela	Připomínka byla zapracována. Navržená VPS-7/D.14 byla vypuštěna, protože se nejedná o stavbu zřizovanou ve veřejném zájmu určenou pro rozvoj území obce. Z důvodu zajištění koordinovaného rozvoje lokality zde bude podmínkou pro výstavbu uzavření dohody o parcelaci. Komunikace bude určena pouze směry požadovaného propojení. Připomínka byla zapracována. Návrh ÚP bude upraven v tom smyslu, že VPS – T3 bude vymezena pouze pro vodní zdroj u Berounky vč. OP 1. stupně, tj. území OP 2. stupně se VPS týkat nebude. Režim území v OP 2. stupně není natolik přísný, aby zde bylo vyvlastnění pozemků nutné, územní plán respektuje existenci OP a navrhuje zde zařazení do plochy KZ – krajinná zeleň. Připomínka byla částečně zapracována. Navržená pěší cesta byla upravena tak, aby v co nejmenší míře omezila užívání stávajícího zahradnictví. Podmínky pro využití plochy byly upraveny tak, aby umožňovaly využití území pro zahradnictví.

			nadbytečné, nedůvodné a postrádá veřejný zájem.	
			4. VPO 6 Revitalizace mokřadů v Tůních k navrácení akumulčních a retenčních schopností. Mokřady budou sloužit k retenci srážkových vod – jako spoluvlastník pozemků parc.č. 3458/38, 3458/37, 3457/4, 3463 nesouhlasí se záměrem VPO 6 zřízení VPO sloužícího ke snižování ohrožení území, pro která lze práva k pozemkům vyvlastnit. Záměr se týká i suchých pozemků zahrad, luk a pastvin, které jsou zemědělsky využívány a z tohoto důvodu tento záměr nepřiměřeně a bezdůvodně zasahuje do práv soukromých vlastníků event. jejich nájemců. V tomto místě není možné vytvořit akumulaci a retenci vody, neboť hladina tůně je přímo závislá na hladině řeky (v případě srážek se naplní koryto řeky, hladina v tůni stoupne a již je akumulční místo zaplněné). Nenamítá nic proti revitalizaci mokřadů v Tůních, nesouhlasí s vyvlastněním pozemku, existují i další možnosti, jakým způsobem je možné vztahy mezi soukromými osobami řešit (např. nájemní vztahy apod.). Výstavbu naučné stezky považuje za neopodstatněnou, Tůně by neměly být veřejnosti přístupné, měly by zůstat v režimu současném s nejmenším umělým zásahem s ohledem na výskyt vzácných druhů rostlin i živočichů v této lokalitě.	Připomínka byla částečně zapracována. Rozsah navrženého VPO - 6 byl upraven na nezbytně nutné územní potřebné pro realizaci navržených opatření dle studie protipovodňových opatření (2016). Vymezení naučné stezky v návrhu ponecháno.
			5. Cesta přes strouhu Babského potoka spojující ul. Komenského a Opletalovu – nesouhlasí se záměrem zbudovat cestu přes tuto strouhu, toto místo svými parametry nemůže splňovat kritéria pro vznik ulice, ale leda jakousi temnou „uličku hrůzy“, která by rozhodně neprospívala zájmu občanů. Tyto ulice spojuje nám. Krále Jiřího z Poděbrad a ulice Berounská.	Připomínka nebyla zapracována. Průchod tímto územím pomůže k vhodnějšímu využívání centra a lepší pěší prostupnosti.
			6. VPS-9/D.11 Pěší průchod z ul. Boženy Němcové k zámečku – nesouhlasí s vytvořením průchodu na ulici Mníšeckou, návrh je neopodstatněný z místech trasování stojí stavba, v blízkosti se nachází veřejný prostor školního pozemku a restaurace, který by se eventuálně pro tento záměr hodil více.	Připomínka byla zapracována. Návrh průchodu byl z územního plánu odstraněn.
69		MUCE 42289/2016 OUP/ 16.6.2016 (113)	1. Nesouhlasí se záměrem VPS-T3: Vodní zdroj u Berounky vč. OP II.stupně – nesouhlasí s tímto záměrem na pozemku parc.č.3315/3. Požaduje i nadále umožnit dosavadní užívání dotčených pozemků – extenzivní zemědělské hospodaření.	Připomínka byla zapracována. Návrh ÚP bude upraven v tom smyslu, že VPS – T3 bude vymezena pouze pro vodní zdroj u Berounky vč. OP 1. stupně, tj. území OP 2. stupně se VPS týkat nebude. Režim území v OP 2. stupně není natolik přísný, aby zde bylo vyvlastnění pozemků nutné, územní plán respektuje

			2. VPO 6 Revitalizace mokřadů v Tůních k navrácení akumulačních a retenčních schopností. Mokřady budou sloužit k retenci srážkových vod – jako vlastníci pozemků parc.č. 3458/21 nesouhlasí se záměrem VPO 6 zřízení VPO sloužícího ke snižování ohrožení území, pro která lze práva k pozemkům vyvlastnit. Podatel nesouhlasí jednak s rozsahem záměru ani se záměrem takovým, tento záměr se netýká jen vlastního „mokřadu“, ale zasahuje i do trvalého travního porostu tzn. okolních luk a bezdůvodně zabírá další soukromou půdu. Nenamítá nic proti revitalizaci mokřadů v Tůních, nesouhlasí s vyvlastněním pozemku, existují i další možnosti, jakým způsobem je možné vztahy mezi soukromými osobami řešit (např. nájemní vztahy apod.). Výstavbu naučné stezky považuje za neopodstatněnou, Tůně by neměly být veřejnosti přístupné, měly by zůstat v režimu současném s nejmenším umělým zásahem.	existenci OP a navrhuje zde zařazení do plochy KZ – krajinná zeleň. Připomínka byla částečně zapracována. Rozsah navrženého VPO - 6 byl upraven na nezbytně nutné územní potřebné pro realizaci navržených opatření dle studie protipovodňových opatření (2016). Vymezení naučné stezky v návrhu ponecháno.
70		MUCE 42290/2016 OUP/ 16.6.2016 (114)	1. VPS-7/D14: Prodloužení ul. Smetanova k Malému náměstí – nesouhlasí se záměrem VPS-7/D14, se zřízením VPS prodloužením stávající komunikace, která je v návrhu ÚP vedena výhradně přes dotčený pozemek parc.č.3725/22. Návrhem dojde k nevhodnému rozdělení pozemku tak, že východní část bude z hlediska rozlohy marginální a z hlediska užitku pro vlastníka v podstatě bezcenná. Prodloužení ul. Smetanova je možné navrhnout jinými způsoby tak, že by se nemusely dotknout předmětného pozemku a nebylo tak znemožněno dosavadní využití pozemku. Pozemek slouží k zemědělskému využívání – především jakožto pastva pro koně. 2. VPS-T3: Vodní zdroj u Berounky vč. OP II.stupně – nesouhlasí s tímto záměrem na pozemku parc.č.3314/2. Požaduje i nadále umožnit dosavadní užívání dotčených pozemků – extenzivní zemědělské hospodaření. 3. Cesta přes „zahradnictví“ (vymezení viz grafická příloha) – nesouhlasí se záměrem vybudování cesty pro pěší, se záměrem změny druhu pozemků ze zahrady na louku a pastvinu a se záměrem vyjmutí dotčených pozemků za zastavitelného území na území nezastavitelné. Toto území	Připomínka byla zapracována. Navržená VPS-7/D.14 byla vypuštěna, protože se nejedná o stavbu zřizovanou ve veřejném zájmu určenou pro rozvoj území obce. Z důvodu zajištění koordinovaného rozvoje lokality zde bude podmínkou pro výstavbu uzavření dohody o parcelaci. Komunikace bude určena pouze směry požadovaného propojení. Připomínka byla zapracována. Návrh ÚP bude upraven v tom smyslu, že VPS – T3 bude vymezena pouze pro vodní zdroj u Berounky vč. OP 1. stupně, tj. území OP 2. stupně se VPS týkat nebude. Režim území v OP 2. stupně není natolik přísný, aby zde bylo vyvlastnění pozemků nutné, územní plán respektuje existenci OP a navrhuje zde zařazení do plochy KZ – krajinná zeleň. Připomínka byla částečně zapracována. Navržená pěší cesta byla upravena tak, aby v co nejmenší míře omezila užívání stávajícího zahradnictví. Podmínky pro využití plochy byly upraveny tak, aby umožňovaly využití území pro zahradnictví.

			bylo vždy uzavřeno pro veřejnost a oploceno, bylo v minulosti užíváno k soukromým účelům pěstování ovoce a zeleniny. V souvislosti s provozováním tohoto druhu činnosti může dojít k potřebě nutnosti zřízení stavby, která by sloužila právě zemědělské činnosti. V této lokalitě vede veřejně přístupná cesta, která již spojuje ul. V luhu a ul. Tyršovu, vybudování navržené pěší cesty přes dotčené pozemky je zcela nadbytečné, nedůvodné a postrádá veřejný zájem.	
			4. VPO 6 Revitalizace mokřadů v Tůních k navrácení akumulčních a retenčních schopností. Mokřady budou sloužit k retenci srážkových vod – jako spoluvlastník pozemků parc.č. 3458/38, 3458/37, 3457/4, 3463 nesouhlasí se záměrem VPO 6 zřízení VPO sloužícího ke snižování ohrožení území, pro která lze práva k pozemkům vyvlastnit. Záměr se týká i suchých pozemků zahrad, luk a pastvin, které jsou zemědělsky využívány a z tohoto důvodu tento záměr nepřiměřeně a bezdůvodně zasahuje do práv soukromých vlastníků event. jejich nájemců. V tomto místě není možné vytvořit akumulaci a retenci vody, neboť hladina tůně je přímo závislá na hladině řeky (v případě srážek se naplní koryto řeky, hladina v tůni stoupne a již je akumulční místo zaplněné). Nenamítá nic proti revitalizaci mokřadů v Tůních, nesouhlasí s vyvlastněním pozemku, existují i další možnosti, jakým způsobem je možné vztahy mezi soukromými osobami řešit (např. nájemní vztahy apod.). Výstavbu naučné stezky považuje za neopodstatněnou, Tůně by neměly být veřejnosti přístupné, měly by zůstat v režimu současném s nejmenším umělým zásahem s ohledem na výskyt vzácných druhů rostlin i živočichů v této lokalitě.	Připomínka byla částečně zapracována. Rozsah navrženého VPO - 6 byl upraven na nezbytně nutné územní potřebné pro realizaci navržených opatření dle studie protipovodňových opatření (2016). Vymezení naučné stezky v návrhu ponecháno.
71		MUCE 42292/2016 OUP/16.6.2 016 (115)	1. VPS-7/D14: Prodloužení ul. Smetanova k Malému náměstí – nesouhlasí se záměrem VPS-7/D14, se zřízením VPS prodloužením stávající komunikace, která je v návrhu ÚP vedena výhradně přes dotčený pozemek parc.č.3725/22. Návrhem dojde k nevhodnému rozdělení pozemku tak, že východní část bude z hlediska rozlohy marginální a z hlediska užitku pro vlastníka v podstatě bezcenná. Prodloužení ul. Smetanova je možné navrhnout jinými způsoby tak, že by se nemusely dotknout předmětného pozemku a nebylo tak znemožněno dosavadní využití pozemku. Pozemek slouží k zemědělskému využívání – především jakožto pastva pro koně. 2. VPS-T3: Vodní zdroj u Berounky vč. OP II.stupně – nesouhlasí s tímto záměrem na pozemku parc.č.3314/2.	Připomínka byla zapracována. Navržená VPS-7/D.14 byla vypuštěna, protože se nejedná o stavbu zřizovanou ve veřejném zájmu určenou pro rozvoj území obce. Z důvodu zajištění koordinovaného rozvoje lokality zde bude podmínkou pro výstavbu uzavření dohody o parcelaci. Komunikace bude určena pouze směry požadovaného propojení. Připomínka byla zapracována. Návrh ÚP bude upraven v tom smyslu, že VPS – T3 bude vymezena pouze pro vodní zdroj u

			Požaduje i nadále umožnit dosavadní užívání dotčených pozemků – extenzivní zemědělské hospodaření.	Berounky vč. OP 1. stupně, tj. území OP 2. stupně se VPS týkat nebude. Režim území v OP 2. stupně není natolik přísný, aby zde bylo vyvlastnění pozemků nutné, územní plán respektuje existenci OP a navrhuje zde zařazení do plochy KZ – krajinná zeleň.
			3. Cesta přes „zahradnictví“ (vymezení viz grafická příloha) – nesouhlasí se záměrem vybudování cesty pro pěší, se záměrem změny druhu pozemků ze zahrady na louku a pastvinu a se záměrem vyjmutí dotčených pozemků za zastavitelného území na území nezastavitelné. Toto území bylo vždy uzavřeno pro veřejnost a oploceno, bylo v minulosti užíváno k soukromým účelům pěstování ovoce a zeleniny. V souvislosti s provozováním tohoto druhu činnosti může dojít k potřebě nutnosti zřízení stavby, která by sloužila právě zemědělské činnosti. V této lokalitě vede veřejně přístupná cesta, která již spojuje ul. V luhu a ul. Tyršovu, vybudování navržené pěší cesty přes dotčené pozemky je zcela nadbytečné, nedůvodné a postrádá veřejný zájem.	Připomínka byla částečně zapracována. Navržená pěší cesta byla upravena tak, aby v co nejmenší míře omezila užívání stávajícího zahradnictví. Podmínky pro využití plochy byly upraveny tak, aby umožňovaly využití území pro zahradnictví.
			4. VPO 6 Revitalizace mokřadů v Tůních k navrácení akumulčních a retenčních schopností. Mokřady budou sloužit k retenci srážkových vod – jako spoluvlastník pozemků parc.č. 3458/38, 3458/37, 3457/4, 3463 nesouhlasí se záměrem VPO 6 zřízení VPO sloužícího ke snižování ohrožení území, pro která lze práva k pozemkům vyvlastnit. Záměr se týká i suchých pozemků zahrad, luk a pastvin, které jsou zemědělsky využívány a z tohoto důvodu tento záměr nepřiměřeně a bezdůvodně zasahuje do práv soukromých vlastníků event. jejich nájemců. V tomto místě není možné vytvořit akumulaci a retenci vody, neboť hladina tůně je přímo závislá na hladině řeky (v případě srážek se naplní koryto řeky, hladina v tůni stoupne a již je akumulční místo zaplněné). Nenamítá nic proti revitalizaci mokřadů v Tůních, nesouhlasí s vyvlastněním pozemku, existují i další možnosti, jakým způsobem je možné vztahy mezi soukromými osobami řešit (např. nájemní vztahy apod.). Výstavbu naučné stezky považuje za neopodstatněnou, Tůně by neměly být veřejnosti přístupné, měly by zůstat v režimu současném s nejmenším umělým zásahem s ohledem na výskyt vzácných druhů rostlin i živočichů v této lokalitě.	Připomínka byla částečně zapracována. Rozsah navrženého VPO - 6 byl upraven na nezbytně nutné územní potřebné pro realizaci navržených opatření dle studie protipovodňových opatření (2016). Vymezení naučné stezky v návrhu ponecháno.
			5. Cesta přes strouhu Babského potoka spojující ul. Komenského a Opletalovu – nesouhlasí se záměrem zbudovat cestu přes tuto strouhu, toto místo svými parametry nemůže splňovat kritéria pro vznik ulice, ale leda jakousi	Připomínka nebyla zapracována. Průchod tímto územím pomůže k vhodnějšímu využívání centra a lepší pěší prostupnosti.

			temnou „uličku hrůzy“, která by rozhodně neprospívala zájmu občanů. Tyto ulice spojuje nám. Krále Jiřího z Poděbrad a ulice Berounská.	
			6. VPS-9/D.11 Pěší průchod z ul. Boženy Němcové k zámečku – nesouhlasí s vytvořením průchodu na ulici Mníšeckou, návrh je neopodstatněný z místech trasování stojí stavba, v blízkosti se nachází veřejný prostor školního pozemku a restaurace, který by se eventuelně pro tento záměr hodil více.	Připomínka byla zapracována. Návrh průchodu byl z územního plánu odstraněn.
			7. VPS-13/D.4 Nová uliční síť v zastavitelné ploše Pod lesem – nesouhlasí s převodem zemědělské půdy na zastavitelné území na okraji intravilánu obce v lokalitě pod lesem a nesouhlasí ani s výstavbou nové uliční sítě. Je nájemcem pozemků parc.č.3533/5 a 3533/4 k.ú. Řevnice s označením orná půda na dobu neurčitou a rozhodně spolu s majiteli pozemků nesouhlasí s převodem zemědělské půdy na zastavitelné území, ani majitelé nesouhlasí s vybudováním uliční sítě a znehodnocení ZPF.	Připomínka nebyla zapracována. Jedná se o doplnění a zokruhování již založené sítě obslužných komunikací.
72		MUCE 42304/2016 OUP/ 16.6.2016 (116)	VPS-T3-vodní zdroj u Berounky vč. OP II. stupně – je vlastníkem pozemku parc.č.3295, 3296/2, 3300/1, 3300/2 a 3312/2 k.ú. Řevnice a nesouhlasí se záměrem VPS-T3, se zřízením VPS na dotčených pozemcích. Požaduje i nadále umožnit dosavadní užívání dotčených pozemků – extenzivní zemědělské hospodaření.	Připomínka byla zapracována. Návrh ÚP bude upraven v tom smyslu, že VPS – T3 bude vymezena pouze pro vodní zdroj u Berounky vč. OP 1. stupně, tj. území OP 2. stupně se VPS týkat nebude. Režim území v OP 2. stupně není natolik přísný, aby zde bylo vyvlastnění pozemků nutné, územní plán respektuje existenci OP a navrhuje zde zařazení do plochy KZ – krajinná zeleň.
73		MUCE 42306/2016 OUP/ 16.6.2016 (117)	Žádá o změnu využití pozemků parc.č. 3622/3, 3622/4, 3623/2 a 3622/2 k.ú. Řevnice z neplodné půdy na stavební – stavba rodinného domu.	Připomínka nebyla zapracována. V ÚP je vymezen dostatek zastavitelných pro bydlení, pro rozvoj města není potřeba vymezovat další zastavitelné plochy.
74		MUCE 42309/2016 OUP/ 16.6.2016 (118)	VPS-7/D14: Prodloužení ul. Smetanova k Malému náměstí – nesouhlasí se záměrem VPS-7/D14, se zřízením VPS prodloužením stávající komunikace, která je v návrhu ÚP vedena přes sousední pozemek (podatel je vlastníkem pozemku parc.č.3725/21). Pozemek slouží k zemědělskému využívání – především jakožto pastva pro koně. Prodloužením ulice Smetanova by nebylo možno tyto pozemky využívat v souladu s řádným hospodařením. Záměr je v rozporu s § 18 odst. 6 stavebního zákona, jelikož nerespektuje toto zákonné ustanovení, když by technickou infrastrukturu umístil způsobem, který zcela jistě znemožní jejich dosavadní užívání, jak je výše uvedeno. Paralelně	Připomínka byla zapracována. Navržená VPS-7/D.14 byla vypuštěna, protože se nejedná o stavbu zřizovanou ve veřejném zájmu určenou pro rozvoj území obce. Z důvodu zajištění koordinovaného rozvoje lokality zde bude podmínkou pro výstavbu uzavření dohody o parcelaci. Komunikace bude určena pouze směry požadovaného propojení.

			s plánovanou komunikací vede hlavní silnice a to ul. Komenského, která plně nahrazuje plánovanou komunikaci a je plně využívána občany v této části Řevnic. Vzhledem k tomu, že se jedná o 2 vlastníky pozemků parc.č. 3725/21 a 3725/22 v příbuzenském vztahu, tudíž je zde samozřejmá dohoda v případě potřeby parcelace k vytváření příjezdových komunikací. Nejedná se zde o veřejný zájem, jelikož by komunikace sloužila jen pár občanům obce Řevnice.	
75		MUCE 42310/2016 OUP/ 16.6.2016 (119)	Nesouhlasí s navrhovaným využitím pozemku parc.č.3454/24 v novém ÚP.	Připomínka nebyla zapracována. Dle svého zadání měl územní plán prověřit rozsah zastavitelných ploch v této lokalitě s ohledem na skutečnost, že jde o zaplavované pozemky vhodné mj. pro retenci a rekreaci, zadání dále uvádí v kap. A.1.1. Upřesnění požadavků z PÚR a ZÚR požadavek respektovat mokřad v Tůních. Návrh ÚP k této problematice uvádí v kap. B. Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje hodnot následující: Mokřady v Tůních jsou velmi cenné z hlediska biodiverzity a také slouží ke zlepšení a udržení dobrého vodního režimu v krajině, území by mělo sloužit jednak jako retenční nádrže pro zadržení vody stékající z kopců, jednak by se toto území mělo stát krajinným parkem přístupným po vymezených trasách pro obyvatele. V této části obce není umožněno rozšiřování zastavitelného území.
76		MUCE 42312/2016 OUP/ 16.6.2016 (120)	Nesouhlasí s navrhovaným využitím pozemku parc.č.3454/25 v novém ÚP.	Připomínka nebyla zapracována. Dle svého zadání měl územní plán prověřit rozsah zastavitelných ploch v této lokalitě s ohledem na skutečnost, že jde o zaplavované pozemky vhodné mj. pro retenci a rekreaci, zadání dále uvádí v kap. A.1.1. Upřesnění požadavků z PÚR a ZÚR požadavek respektovat mokřad v Tůních. Návrh ÚP k této problematice uvádí v kap. B. Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje hodnot následující: Mokřady v Tůních jsou velmi cenné z hlediska biodiverzity a také slouží ke zlepšení a udržení dobrého vodního režimu v krajině, území by mělo sloužit jednak jako retenční nádrže pro zadržení vody stékající z kopců, jednak by se toto území mělo stát krajinným parkem přístupným po vymezených trasách pro obyvatele. V této části obce není umožněno rozšiřování zastavitelného území.
77		MUCE 42345/2016 OUP/ 15.6.2016 (121)	Pozemky parc.č.1456, 1457 – dle návrhu ÚP jsou pozemky zařazeny do kategorie CH1 (zastavěnost 10%, max. 60m ²). Žádá o zachování zóny čistého bydlení event. umožnit transformaci chaty (původně dům správce cihelny) na stavbu pro bydlení. Stávající zastavěnost pozemku je 4,77%, zastavěná plocha objektu je 107m ² . Současně žádá o zachování stávající příjezdové cesty, která je zanesena	Připomínka nebyla zapracována. Jedná se o lokalitu nenavazující na stávající plochy bydlení v těsném sousedství navrženého koridoru pro přeložku silnice II. tř., proto je zde vymezení bydlení nevhodné.

			v platné ÚPD i v návrhu ÚP. Má záměr přestavby objektu na rodinný dům.	
78		MUCE 42346/2016 OUP/ 15.6.2016 (122)	1. VPO-1 – záměr je nedostatečně popsán, 3621/3 a 3619/9 jsou součástí větší plochy, která je společně obhospodařována. Nesouhlasí s odváděním vody přes tento pozemek po povrchu a vyhloubením příkopu, který by narušil zemědělskou činnost a znehodnotil dotčené pozemky. Svod realizovat pouze pod povrchem tak, aby nebyla narušena zemědělská činnost. 2. Nesouhlasí se zařazením staré zahrady parc.č.206 v původním korytu řeky Berounky do zastavitelné oblasti. Jako majitelka si nepřeji, aby zde bylo cokoliv jiného než zahrada, jak o to vždy naše rodina usilovala, celistvost zahrad byla již nešetně narušena, ale jejich další zastavování by dle mého názoru nemělo být rozvojovým směrem obce. 3. Nesouhlasí s rozsahem VPO 6 jako spolumajitelka pozemků parc.č.352/1,352/7,352/8,353,355,3459/2, 3459/1, 3459/3,3460/2 a pozemky navazující (není majitelkou) 3463,3464 a dále všechny pozemky v severní části tůň. Navržené VPO 6 zasahuje do suchých pozemků běžně zemědělsky obhospodařovaných luk a pastvin, zahrady i do pozemku bývalé stodoly. Zaměřte se jen na parcely, kde je uvedeno mokřad a vodní plocha a kterých se to bezprostředně týká. Tůně nikdy nesloužily k retenci srážkových vod v takové míře, jakou jim přisuzujete, hladina se mění na základě průtoku Berounkou. Plány revitalizace schvaluje. Nesouhlasí s výstavbou naučné stezky, Tůně by neměly být veřejnosti přístupné, měly by zůstat v režimu současném s nejmenším umělým zásahem s ohledem na výskyt vzácných druhů rostlin i živočichů v této lokalitě. K rekreaci mohou sloužit břehy Berounky, mokřady jsou nebezpečné. Záměr zahrnout pozemky do kategorie VPO je nepřiměřeným zásahem do soukromého vlastnictví, se kterým nesouhlasí. 4. Zastavitelná plocha pozemků parc.č.3533/13, 3536/23, 3531/5, 3532/1 se mění na nezastavitelnou, s tím nesouhlasí. 5. Nesouhlasí s umístěním příkopu VPO 4 na soukromých pozemcích 3536/23, 3531/5 a ostatních pozemků soukromých vlastníků, plochy, jejichž způsob využití má	Připomínka nebyla zapracována. Návrh územního plánu řešení pouze plochu pro veřejně prospěšná opatření, konkrétní způsob provedení těchto opatření bude předmětem podrobnější navazující dokumentace. Pozemek parc.č. 3619/9 je lesní pozemek a parc.č. 3621/3 je trvalý travní porost, jejich obhospodařování spolu nesouvisí. Připomínka nebyla zapracována. Jedná se o pozemek v centru města v těsné blízkosti vlakového nádraží. Stávající využití jako zahrada může být zachováno, územní plán tvoří vizi pro budoucnost území. Připomínka byla částečně zapracována. Rozsah navrženého VPO - 6 byl upraven na nezbytně nutné územní potřebné pro realizaci navržených opatření dle studie protipovodňových opatření (2016). Vymezení naučné stezky v návrhu ponecháno. Připomínka nebyla zapracována. Jedná se o území, nacházející se částečně ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa, na okraji sídla, kde by další zástavbou docházelo k nevhodnému rozšiřování zástavby do krajiny. Připomínka byla částečně zapracována. VPO - 4 byla v místech, kde to je to možné z hlediska funkčnosti navrhovaného opatření, přemístěna na pozemky ve vlastnictví

			sledovat veřejný zájem, je pořizovatel povinen vymezovat primárně na pozemcích obce – zde sousední pozemek parc.č.3536/1 patří obci. 6. Nesouhlasí jako spolumajitelka s vybudováním cesty pro pěší přes pozemky 355,352/1,352/4,352/5,352/6, 352/7, 352/8,3459/1, 3461/2, 3461/1, dále se změnou druhu pozemku (nyní zahrada) v návrhu ÚP louka a pastvina – pozemky 355, 352/1, 352/4, 352/5, 352/6, 352/7, 352/8, 353 a 354 – součást zahradnictví – zastavěná plocha a nádvoří – zbořeniště, nesouhlasí s vyjmutím této plochy ze zastavitelné oblasti.	města. Připomínka byla částečně zapracována. Navržená pěší cesta byla upravena tak, aby v co nejmenší míře omezila užívání stávajícího zahradnictví. Podmínky pro využití plochy byly upraveny tak, aby umožňovaly využití území pro zahradnictví.
79		MUCE 42349/2016 OUP / 15.6.2016 (123) MUCE 42350/2016 OUP / 15.6.2016 (124) MUCE 42351/2016 OUP / 15.6.2016 (125)	1. Bydlení – architekt v regulativech při určení typu zástavby používá termín „bydlení“ a to i v místech, kde je pouze zástavba rodinných domů. Nadřazený termín bydlení ale povoluje i domy bytové a řadové. Návrh neomezuje velikost budovy, pouze její výšku a zastavěnost pozemku, nikoliv jeho min. velikost. Umožnění výstavby bytových a řadových domů je v rozporu se zadáním – zachovat a chránit stávající charakter území, není jasné, proč architekt odmítá používat definici rodinného domu. Může to vést k výrazné změně charakteru území a k výraznému nárůstu počtu obyvatel. 2. Regulativ C1, C2 a C3 – centrum – jde o území, v němž se nyní kromě větších staveb OV, bytových domů okolo náměstí a několika bytových domů v blízkosti náměstí nachází zejména prvorepublikové vily a rodinné domy se zahradami, nikoliv bytové domy. Navržený regulativ ignoruje stávající charakter velké části této oblasti, navrhuje až 90% zastavěnost, % zahrad 5%, nestanovuje min. velikost pozemku, přičemž v dané oblasti jsou pozemky tradičně rozlehlé a měly by se chránit, stejně jako převažující charakter zástavby (mimo kruh budov přiléhajících k náměstí, který má naprosto jiný charakter). V regulativech zohlednit rozdíl mezi pruhem budov okolo náměstí a zbytkem (tam chránit před velkou zastavěností a výstavbou BD).	Připomínka byla částečně zapracována. Hlavním důvodem používání obecného termínu bydlení je skutečnost, že vyhláška č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území definuje rodinný dům jako stavbu pro bydlení o 2 NP a podkroví, neumožňuje tedy realizaci domu o 2NP a ustoupeném podlaží, tento typ staveb není důvod s ohledem na charakter zástavby města Řevnice na většině území vylučovat, proto je u jednotlivých lokalit použit obecný termín bydlení. V řadě lokalit by neměla být podporována výstavba bytových domů s ohledem na stávající charakter těchto území, proto bude doplněn požadavek na max. počet bytů v těchto lokalitách u jednotlivých staveb. V návrhu ÚP bude upřesněna také bilance počtu obyvatel odpovídající stanoveným regulativům ploch s rozdílným způsobem využití. Připomínka byla částečně zapracována. V plochách C1 a C2 budou stanoveny regulativy s ohledem na stávající charakter zástavby v tomto území. Lokalita C3 - Jedná se o plochu přestavby, kde se navrhuje vznik kompaktní zástavby sloužící pro bydlení, občanské a komerční vybavení. Jedná se o lokalitu v těsné blízkosti nádraží s výborným dopravním spojením do hl.m.Prahy, zároveň v dobré docházkové vzdálenosti od původního historického centra města, pro určenou funkci je vhodné. Stávající charakter lokality C3 je silně urbanizované území - stávající plocha průmyslové výroby. Navržené využití více odpovídá městotvornému potenciálu tohoto území vzhledem k jeho poloze v území, bude tedy ponecháno. Vzhledem k tomu, že se jedná o větší přestavbové území, bude návrh ÚP upraven v tom smyslu, že podmínkou výstavby v této lokalitě bude zpracování regulačního plánu (regulační plán na žádost) tak, aby byly stanoveny podrobnější podmínky pro využití pozemků a pro umístění a prostorové uspořádání staveb s ohledem na charakter území.

			3. Regulativy B2-B9, UK – jsou zde RD v zahradách, regulativ zde umožňuje BD a řadové domy, chybí min. velikosti pozemků a max. velikosti budov (jedná se i o lokality pro novou výstavbu), může dojít k výstavbě velkých BD, což by mělo negativní dopad jak na charakter oblasti, tak na kvalitu života v ní (nárůst dopravy, ztráta soukromí u okolních parcel atd.). Navržené regulativy nechrání stávající charakter ani charakter zahradního města. Ani v nově zastavitelných oblastech návrh nestanoví min. velikost parcely, typ výstavby (rodinné domy), max. velikost budovy apod., naopak umožňuje výstavbu velkých bytových budov, v zájmu zachování stávajícího charakteru území navrhuje omezit typ zástavby, min. velikost pozemku.	Připomínka byla částečně zapracována. Bude doplněn počet bytů u některých ploch s rozdílným způsobem využití s ohledem na požadovaný charakter jednotlivých lokalit.
			4. Regulativ B8 – regulativ stanoví vyšší procento zastavěnosti pro řadové domy a dvojdomy - 55% vs. ostatní 45%, procento zastavěnosti by mělo být stejné pro všechny typy staveb, řadové domy a dvojdomy by neměly být zvýhodňovány.	Připomínka nebyla zapracována. Charakter zástavby řadových domů je odlišný od zástavby solitárními rodinnými domy, zpravidla se jedná o hustší zástavbu domy drobnějšího měřítka což odpovídá stanovenému charakteru lokality B8 (zástavba malými, dříve dělnickými domky, které jsou umístěny téměř na uliční čáře s malými rozestupy mezi sebou). Je na každém stavebníkovi, který typ zástavby si v daném území zvolí, regulativ je nastaven logicky, nikdo není v území zvýhodňován. Územní plán bude ponechán beze změny.
			5. Územní plán by měl chránit stávající charakter území, to se neděje. ÚP by měl chránit současné obyvatelstvo a současný charakter zástavby tak, aby nedošlo k znehodnocení stávajících nemovitostí a zhoršení kvality života stávajících obyvatel v budoucnosti např. právě výstavbou bytových domů v jejich těsném sousedství. Není pravdou, že zpřísnění regulativů v zájmu ochrany stávajícího charakteru výstavby není možné a žádoucí, naopak je to velmi žádoucí a územní plán by o to měl usilovat. Pokud bude ÚP Řevnic přijat v navrhované podobě, lze v příštích letech předpokládat výrazný nárůst počtu obyvatel, což bude mít vliv i na okolní města a vesnice, zejména s ohledem na dopravu, která je už nyní v době dopravních špiček velmi obtížná, dopravu ale ÚP nijak neřeší, stejně jako neřeší další dopady takového nárůstu na infrastrukturu.	Připomínka byla částečně zapracována. Kapitola F. Využití ploch navrhuje charakter tzv. lokalit (ploch s rozdílným způsobem využití), týká se času budoucího, vizi proměny a vývoje sídla, v řadě lokalit stanovený charakter vychází právě ze stávajícího charakteru dané lokality. Veškerá nová výstavba musí být v souladu se stanoveným charakterem zástavby jednotlivých lokalit, tato skutečnost bude v textové části zdůrazněna tak, aby bylo zřejmé, že se jedná o regulativ (požadovaný charakter a struktura zástavby), nikoliv o informaci o stávajícím stavu území. V územním plánu bude uvedeno, že nová zástavba musí být v souladu s navrženým charakterem zástavby v příslušné lokalitě, u všech lokalit bude sjednoceno označení (charakter zástavby). Územní plán řeší dopravu i technickou infrastrukturu města tak (viz příslušné kapitoly textové části – kap. D výroku a kapitola D.5 odůvodnění, součástí návrhu jsou výkresy koncepce dopravní a technické infrastruktury – N4-N7).
80		MUCE 42385/2016 OUP/ 15.6.2016 (126)	Území Za vodou (levý břeh) – skupina parcel 3082, 3084/1, 3077 jsou objekty bývalého mlýna, později polystyrénky a nyní drobné kovovýroby. Zvážit zařazením B nebo VO2 (s regulovanou výškou 8m a 2NP). Další využití by mohl být „pension mlýn“. Je třeba najít takové využití, aby tato plocha	Připomínka byla částečně zapracována. Návrh ÚP byl upraven, aby navržené využití zohledňovalo současné využití území.

			nebyla do budoucna brownfieldem.	
			Skupinu parcel 3087/1, 3089, 3080 do CH2.	Připomínka byla zapracována.
			Parcelu 3073 (plácek) z KZ do P	Připomínka byla zapracována. Vzhledem k tomu, že se jedná o zastavěné území, odpovídá vymezení plochy parku rozčlenění ploch podle toho zda se nacházejí v zastavitelném nebo nezastavěném území.
			Parcely 2812 (Tuláci) a 2775 (Bobří) do S2 S2 rozhodně výškově regulovat – 1NP a třeba kvůli nějakému zastřešenému hřišti (pokud ho zde chceme) celková výška tedy až na hřeben 11m	Připomínka byla zapracována.
81		MUCE 42386/2016 OUP/ 15.6.2016 (127)	Propoj VPS-11/D30 do Růžové ul. je nakreslen přes studnu, je třeba mírně přetrasovat tak, aby kopíroval hranici parce. č. 2870/1 a 2879, ostatní plochy se tenis chystá oplotit. Tato VPS bude do budoucna sloužit nejen jako trasa pro dešťovku, ale také jako jediná pěšina umožňující průchod pěších do Růžové. Zvážit pokračování této VPS až do náhonu, tedy přes parcely 2902/2, 3085/1, 3103 a 3073.	Připomínka byla částečně zapracována. Navržená cesta bude v ÚP ponechána, ale bude upravena tak, že bude situována na severní hranici pozemku parc.č. 2732/16 s ohledem na lepší možnost využití území (jižně od této cesty je plánován rozvoj stávajících tenisových kurtů), propojení pro pěší je s ohledem na zachování prostupnosti území v tomto místě důležité.
			Zvážit změny zastavěnosti a velikosti pozemků (uvádí podrobný návrh koeficientů a velikostí pozemků pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití).	Připomínka byla částečně zapracována. Do některých ploch byly doplněny min. velikosti pozemků a upraveny regulativy tak, aby odpovídaly charakteru jednotlivých lokalit.
82		MUCE 42387/2016 OUP/ 15.6.2016 (128)	1. Bytové domy – návrh umožňuje dle navržených regulativů i výstavbu domů o více bytech, z důvodu zachování charakteru zahradního města navrhuje doplnit regulaci o počet bytů, které je možné vybudovat na jednom pozemku.	Připomínka byla zapracována. V řadě lokalit by neměla být podporována výstavba bytových domů s větším množstvím bytů s ohledem na stávající charakter těchto území, proto bude doplněn požadavek na max. počet bytů v těchto lokalitách u jednotlivých staveb.
			2. Výstavba nových chat – v návrhu je umožněno nově budovat rekreační objekty i v zónách, kde se je město doposud snažilo transformovat na trvalé bydlení, také možná přestavba na trvalé bydlení není popsána srozumitelně. Navrhuje výstavbu chat povolit pouze v místech, která svým charakterem neumožňují transformaci, dále navrhuje doplnit regulativ zakazující budování rekreačních objektů, které umožňují celoroční bydlení, v oblastech s omezenou dopravní obsluhností. Rozšířil by je ještě o návaznost na záplavové zóny.	Připomínka byla částečně zapracována. V návrhu územního plánu bylo upřesněno znění regulativu lokality CH1 tak, aby bylo zřejmé, zda a za jakých podmínek jsou přípustné rekolaudace chat na rodinné domy v této lokalitě. V ostatních regulativech je jasně stanoveno, za jakých podmínek zde lze umístit stavbu pro bydlení, není nutné tuto skutečnost upřesňovat, při posuzování případné možnosti rekolaudace stávajících chat na stavby pro bydlení je nutno postupovat obdobně jako by byla povolována nová stavba pro bydlení. Regulativy pro výstavbu staveb pro rodinnou rekreaci byly upraveny tak, aby jejich rozvoj nesměřoval k využívání pro celoroční bydlení.
			3. Ve „vodovodech“ chybí zákres vodovodu Pod Selcem a V Zátíší – doplnit do výkresu vodovody. Celkově zkontrolovat	Připomínka byla zapracována. Aktualizovaná data VaK byla zapracována do návrhu.

		výkresy vodovodu a kanalizací, zda v nich nejsou další chyby.	
		4. V návrhu je splašková kanalizace z dosud neodkanalizovaných ulic (Seifertova, Dr.Pecla...) svedena do ulice Na Vrážku a pak do dosud neexistujícího prodloužení ul. Smetanovy. Vzhledem k nesouhlasu vlastníka pozemku (paní Červené) s vedením ulice přes pozemek, navrhuje jiné vedení trasy – např. přes Malé náměstí do ul. U Prodejny.	Připomínka byla zapracována. Do textu bylo doplněno, že navržené trasy TI jsou orientační a je možné i jiné trasování než je navrženo ve výkrese kanalizace.
		5. Území KZ mezi B7 a B6 – lok. Vrážka a Promenáda u Třebaně. V plochách 02, 03 a 09 je povrchové odvodnění navrženo systémem povrchových vsakovacích příkopů zaústěných do bezejmenné vodoteče vedoucí podél Smetanovy ul. – toto opatření odlehčí Hrnčířské strouze v oblasti Malého nám., ale přesouvá problém na lok. B6 a ul. Janáčkovu a Fibichovu, Dvořákovu a Smetanovu, kde ještě uvádí bezejmennou vodoteč – omyl jedná se o Hrnčířskou strouhu. Navrhuje při hranici B7 vytvořit alej ke zpevnění současné meze nebo zvýšit možnost ochrany tohoto prostoru proti erozi, vč. navrhované povrchové kanalizace, která by neměla vést těsně podle hranice B6, ale vzhledem k terénu buď už nad mezí, tedy v B7 nebo v cca polovině tohoto zeleného pásu, který dnes a po výstavbě v oblasti Vrážka nejen na území Řevnic, ale i Třebaně, bude ještě více sloužit jako retenční území, které udrží vodu před B6 a podstatně sníží odvod dešťové vody do Hrnčířské strouhy.	Připomínka byla částečně zapracována. Návrh ÚP bude upraven v tom smyslu, že problematika řešení dešťových vod v zastavitelných plochách 02 a 03 bude řešena tak, aby nedocházelo k ohrožení staveb situovaných v blízkosti tzv. Hrnčířské strouhy a dalších území (viz např. upřesnění kap. D.2.2 Kanalizace textové části návrhu ÚP), tento požadavek bude i součástí zadání ÚS na tuto lokalitu včetně podmínky plánovací smlouvy.
		6. Kanalizace – v ÚP není zakreslena plánovaná podpovrchová dešťová kanalizace v ul. Komenského od křižovatky U Prodejny x Husova x Komenského.	Připomínka byla zapracována. Navrhovaná kanalizace byla zapracována do návrhu.
		7. Není zakresleno prameniště Selec – navrhuje doplnit do výkresu vodovody.	Připomínka byla zapracována. Aktualizovaná data VaK byla zapracována do návrhu.
		8. Lokalita B8 nelogicky spojena s novou výstavbou, navrhuje oddělit novou zástavbu do zvláštní lokality z důvodu jiných požadavků na regulativy. Dále navrhuje zrušení regulativu v B8 zakazujícího umístění garáží (ve stávající zástavbě) a překontrolování uliční čáry, která ve stávající zástavbě mnohdy nedosahuje pěti metrů.	Připomínka byla částečně zapracována. V případě stanovení uliční čáry se jedná o podrobnost, která nepřísluší územnímu plánu, proto bude z návrhu vypuštěna. Do plochy B8 jsou převážně zařazeny menší pozemky rodinných domů s větší zastavěností, plocha bude ponechána v ÚP bez změny.
		9. D8 cesta přes prameniště – navrhuje plánovanou cestu zrušit z důvodu ochrany vodního zdroje.	Připomínka byla zapracována. Cesta byla v návrhu ÚP zrušena.
		10. C5 – cyklostezka vedená po ul. V Luhu, a stromořadí v této ulici – frekvence provozu a šíře komunikace neumožňují vybudování cyklostezky a v části ulice ani stromořadí, naopak navrhuje zabývat se úpravou zatáčky u	Připomínka byla částečně zapracována. Stromořadí v ulici V Luhu bylo vypuštěno z návrhu ÚP.

		posledního domu na Řevn. katastru na objíždce, z důvodu bezpečnosti provozu.	
		11. Cyklostezky – ul. 28.Října je jednosměrná, úzká ulice, proto je lepší trasa pro cyklisty do ul. V Luhu ulicí Nádražní přes Pražskou V Souhradí a Pod Strání. Průjezd 28.Října Pražskou V Luhu není dobré řešení.	Připomínka byla zapracována. Navržené cyklostezky byly upraveny tak, aby byly vedeny co nejvhodnějším územím pro bezpečnost cyklistů.
		12. VPS T1 – trafo v záplavovém území – navrhovaná trafostanice se nachází v záplavové oblasti.	Připomínka byla zapracována. Stavby pro energetiku je možné vyvlastnit podle energetického zákona, proto pokud požadavek na vymezení VPO neuplatnil oprávněný investor nebo to nevyplývá z nadřazené dokumentace, není nutné tyto stavby vymezovat v UP jako VPS.
		13. Energetika – v textu se uvádí, že až na jednu jsou všechny trafostanice dostačující, po zkušenostech s výstavbou malých BD, možnostech zvyšování příkonů a také ztrát na vedení není přesvědčen, že současná kapacita stačí a navrhuje vytypovat místa pro stavbu nových trafostanic a tato zakreslit do ÚP.	Připomínka nebyla zapracována. Stavby pro energetiku je možné vyvlastnit podle energetického zákona, proto pokud požadavek na vymezení VPO neuplatnil oprávněný investor, není nutné tyto stavby vymezovat v UP, pokud to nevyplývá z nadřazené dokumentace.
		14. P5 výjezd přímo do silnice 116 – přezkoumat realizovatelnost P5.	Připomínka byla zapracována. Parkoviště P5 je v hlavním výkresu navrženo v plochách lesa, proto bude na základě požadavku DO vypuštěno.
		15. Návrh parku u šraněk na Palackého náměstí – navrhuje prostor z P zařadit do S1.	Připomínka nebyla zapracována. Plocha parky a hřbitovy (P) umožňuje umístění i hřiště nebo dětského hřiště, pro vybudování většího sportoviště není pozemek dostatečně velký (cca 480 m2), proto nebyla připomínka zapracována.
		16. Myslivecká klubovna – navrhuje rozšířit využití lesa o mysliveckou klubovnu a vyřazení klubovny z režimu chat.	Připomínka byla zapracována. Stávající klubovna je zařazena do plochy chaty a zahrádky (CH1) a je obklopena plochami lesa (L), která neumožňuje jakékoliv rozšíření stavby. Klubovna a její nejbližší okolí byly zařazeny do plochy umožňující její drobné rozšíření, včetně potvrzení komunikace na pozemku parc.č. 3609, který je nyní zařazen do plochy lesa.
		17. Zelený pás podél koryta je 5m na každou stranu. To poměrně značně omezuje stávající zástavbu. Navrhuje tento regulativ upravit tak, aby umožňoval běžné užívání nemovitostí (zůstane pouze regulace půdorysného rozšíření staveb) nebo jej zachovat pouze u nových staveb.	Připomínka nebyla zapracována. Ve výkresové dokumentaci není tzv Hrnčířská strouha zakreslena jako vodní tok. V této strouze protéká voda pouze po část roku, tuto skutečnost územní plán reflektuje. Výstavbu v těsné blízkosti strouhy (byť se nejedná o trvalou vodoteč) územní plán neumožňuje z důvodu její nevhodnosti – případné stavby by byly ohroženy protékající vodou. V návrhu ÚP bylo doplněno, že v zeleném pásu jsou přípustné udržovací práce.
		18. Rozšíření zóny S2, v návaznosti na stávající ÚP (Kynologové, Bobři, Neptun) – u klubovny Neptunu je sice vyznačeno, ale obsahuje pouze klubovnu, nikoli přilehlý prostor a Bobři mají vůbec smůlu, neboť jsou zařazeni do	Připomínka byla zapracována. Pro stávající objekty upravit regulativy nebo rozsah ploch tak, aby byl umožněn jejich další rozvoj.

			zóny k likvidaci. Klubovna kynologů je na tom obdobně. Navrhuje zařadit do S2 klubovny Bobrů a kynologů, a to vč. přilehlých pozemků, v případě Neptun klubu rozšířit S2 na přilehlé pozemky. 19. Zastavěné území – v oblasti Vrážka by asi bylo vhodnější nejprve zastavit část až nahoře, která je až v III. etapě, z důvodu, že parcely tam již jsou včetně zasíťování i majitelů a příjezdové komunikace. Naopak etapu I pak odložit až jako III, i když není přímo na okraji města.	
83		MUCE 42388/2016 OUP/ 15.6.2016 (129)	a) V návrhu ÚP není zakresleno prameniště Domov v lesním parteru nad „starou hájovnou“ na Nezabudickém potoce. Není zakreslen vodojem „Domov“ při ul. Mníšecká nad „novou hájovnou“ a přivaděč od prameniště k vodojemu Domov podél ul. Mníšecké nad Nezabudickým potokem, zařadit do VPS. b) Dětské hřiště pod házenou přeradit z parku do S2 (je oplocené a má svůj návštěvní řád). c) Zařadit do ÚP samostatnou plochou OV – areál základních škol, MŠ, hasičské zbrojnice, kostela, far, ZUŠ, sokola, objektu Lidového domu event. další jako zdravotnická zařízení apod. d) V Nerudové ul. nad Komenského doplnit alej a souběžně povrchové řešení odvodu dešťových vod.	Připomínka byla částečně zapracována. Etapizace se týká dvou rozdílných ploch – usedlosti v krajině (UK) zařazených do III. etapy a bydlení (B) zařazených do I. a II. etapy. Vzhledem k jinému způsobu využití plochy UK byla u ní etapizace vypuštěna. Ad a) Připomínka byla částečně zapracována. Návrh ÚP bude doplněn o nezbytně nutnou technickou infrastrukturu. Ad b) Připomínka nebyla zapracována. Plocha P – parky a hřbitovy umožňuje využití pro dětské hřiště, návrh ÚP bude ponechán beze změny. Ad c) Připomínka nebyla zapracována. Občanská vybavenost je umožněna v rámci stanoveného využití území, v souladu s § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území se území člení územním plánem na plochy, ty se vymezují dle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití a zpravidla se s přihlédnutím k účelu a podrobnosti popisu a zobrazování v územním plánu vymezují o rozloze větší než 2000m². Výčet ploch s rozdílným způsobem využití rovněž definuje vyhl. č. 501/2006 Sb., ve zvlášť odůvodněných případech a za předpokladu, že je to zdůvodněno v odůvodnění opatření obecné povahy, lze stanovit plochy s jiným způsobem využití, než je stanoveno v této vyhlášce. Vzhledem k tomu, že projektant používá plochy s jiným způsobem využití, než stanovuje výše uvedená vyhláška, bude nutno v tomto smyslu doplnit odůvodnění návrhu ÚP. Územní plán nemusí zakreslovat plochy dle využití jednotlivých stávajících budov (povinně stanoví podmínky pro vymezení a využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury tj. vč. občanské vybavenosti regulační plán). Plocha občanského vybavení byla vymezena pro vzdělávání a výchovu. Připomínka nebyla zapracována. Plocha uličních prostranství (UP) umožňuje výsadbu aleje i odvod dešťových vod. V návrhu ÚP jsou vyznačeny jen nejvýznamnější stromořadí, to však neznamená, že nemůžou být vysázeny i jinde.

		e) Zakreslit skutečnou plochu hřbitova vč. rozšíření ve spodní části. V návrhu je pouze původní areál bez rozšíření.	Připomínka byla zapracována. Opraveno v návrhu ÚP, jedná se o stávající stav v území.
		f) Zvýšit procentní zastavění UK na 20-25% a snížit úměrně procento zahrady, tím umožnit realizaci např. areálu pro chov koní.	Připomínka nebyla zapracována. Jedná se o výstavbu ve volné krajině, kde by měl zůstat charakter drobného hospodářství se zahradou. Zvyšování zastavěnosti zde není žádoucí.
		g) Prověřit zpracování dvou lokalit do UK – Nad Selcem, Nad hrnčířskou struhou podél Čs.Armády nebo vedle areálu EKOS. Posoudit, který z návrhů je příznivější např. pro jezdecký areál nebo podobnou aktivitu.	Připomínka nebyla zapracována. Plochy orná půda (OP) a plochy louky a pastviny (LP) umožňují umístění staveb pro zemědělství. Další rozšiřování zástavby pro sport (jezdeckví) spojený s bydlením není do volné krajiny vhodné.
		h) Mezi povinné ÚS (prověřit i jinou možnost regulace) zahrnout lokalitu mezi ul. Mníšecká, Baarova a Komenského: areál obchodního střediska Jednota, parkoviště, skladu, místa pro kontejnery separovaného odpadu, areál Zámečku a okolí. Doplnující požadavky: bilance parkovacích ploch, podíl zeleně, rozšíření kapacity ZUŠ. Prověřit možnost zanesení této lokality do plochy určené k přestavbě.	Připomínka byla zapracována. Na území okolo Zámečku byla doplněna podmínka zpracování územní studie.
		i) V TI doplnit v hl.využití – nakládání s odpady (překladiště, třídění) pro více obcí (nejen pro Řevnice). Záměrem je využití areálu pro nakládání s odpady pro více obcí ve svazku.	Připomínka byla zapracována.
		j) Řešit napojení areálu hřbitova, UK a VO nad hřbitovem na splaškovou kanalizaci a vodovod na areál technických služeb podél části VPO 1 mezi hřbitovem a technickými službami. Zařadit do VPO.	Připomínka byla částečně zapracována. Návrh ÚP bude doplněn o nezbytně nutnou technickou infrastrukturu. Potřebnost zařazení do VPS je na zvážení města Řevnice.
		k) Uvést do souladu část L etapizace – rozšíření a intenzifikace ČOV v části kapacita 5700 EO s plánovaným stavem.	Připomínka byla zapracována. Etapizace byla zkoordinována s kapacitou ČOV a upravena podle bilance počtu obyvatel adekvátně stanoveným regulativům v návrhu ÚP.
		l) Prověřit kompletní zanesení dešťové kanalizace do mapových podkladů, dle mého názoru není kompletní skutečný stav. Naopak částečně redukovat plánovanou síť dešťové kanalizace za vodou a prověřit povrchový odvod dešťové vody v souladu s připomínkami q) a r).	Připomínka byla zapracována. Aktualizovaná data VaK byla zapracována do návrhu. Navrhovaná kanalizace byla v návrhu upravena.
		m) Regulativ C2 neumožňuje výstavbu sportovního sálu ve školním areálu bez podmíněných doprovodných aktivit (obchody, stravování apod.). Prověřit a případně tuto podmínku odstranit.	Připomínka byla zapracována. Byla doplněna podmínky, že sportovní zařízení mohou být i součástí areálu pro vzdělávání a výchovu.
		n) Regulativ S1 snížit v přípustném využití procento zastavění a vyjmout bydlení, naopak objekt Lidového domu (viz příloha nákresu 1 – parc.č.st. 82/3 buď začlenit do nově vzniklého OV dle připomínky c) nebo zařadit do C2.	Připomínka byla částečně zapracována. Objekt Lidového domu svým využitím neodpovídá zařazení do plochy Sport ve městě (S1), proto byl přeřazen do plochy, která umožní jeho další rozvoj. Zvážit snížení podílu bydlení 25% podlažních ploch v S1, aby nemohlo dojít ke zrušení hřišť.
		o) Areál tenisových kurtů Za Vodou zařadit do nového regulativu S3 – sport v záplavovém území a prověřit	Připomínka byla zapracována. Dle stávající platné ÚPD jsou pozemky zařazeny do ploch SR – sport a rekreace. Na pozemku

			zastavění v podstatně menším rozsahu právě kvůli povodním (např. pouze šatny) než třeba S1.	parc.č. 2732/11 se nachází stávající tenisové kurty, na pozemku parc.č. 2732/9 víceúčelová asfaltová sportovní plocha. S ohledem na tyto skutečnosti byl návrh územního plánu upraven. VPS -11/D.30 upravit tak, aby do budoucna nerozdělovala sportovní areál – trasování podél hranic pozemků parc.č.2870/1 a 2879. Dotčená lokalita se nachází v zastavěném území, čemuž neodpovídá zařazení do plochy sport a rekreace (S2) v nezastavěném území. Lokalita byla zařazena do plochy, která odpovídá stávajícímu využití.
			p) V souladu s požadavky sousední obce Lety zahrnout do ÚP zásobení lokality Za Vodou pitnou vodou ze zdrojů a vodojemu v Řevnicích a odpojit zásobení této lokality z nedostatečného zdroje Karlík.	Připomínka byla částečně zapracována. Návrh ÚP bude doplněn o nezbytně nutnou technickou infrastrukturu.
			q) Mezi VPS zařadit závěry ze studie proveditelnosti investičního záměru protipovodňových opatření, červen 2016, zpracovanou společností VRV, a.s. – viz příloha. Jedná se o lokality : 1.areál bývalé pískovny, ul. Slunečná, Nad pískovnou, Rodinská, Řevnická 2. areál Tůní a přilehlé ul. zejm. V Luhu a Tyršova 3. Lesní parter v rozvodí potoků Kejná, Moklický a Nezabudický.	Připomínka byla částečně zapracována. Návrh ÚP byl doplněn o nezbytně nutnou technickou infrastrukturu. Potřebnost zařazení do VPS je na zvážení města Řevnice.
			r) Mezi VPS zařadit dešťovou kanalizaci z ul. Růžové, okolo parcel 2870/1, 2879, přes 2732/6, 2732/1, 2731/3, 2902/2, 2732/16, 3073, 3103 a 3085/1 do mlýnského potoka (náhonu).	Připomínka byla částečně zapracována. Návrh ÚP bude doplněn o nezbytně nutnou technickou infrastrukturu. Potřebnost zařazení do VPS je na zvážení města Řevnice.
			s) Provéřit zapracování těchto níže uvedených lokalit do ÚSES: areál ZŠ, park u hasičárny, park pod dětským hřištěm, areál hřbitova, vše zejména z pohledu podmínek získání dotací k revitalizaci těchto ucelených ploch.	Připomínka nebyla zapracována. Územní systém ekologické stability krajiny (ÚSES) je vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu. Navrhovaná území neodpovídají požadavkům na vymezení ploch ÚSES.
			t) Na str. 17 v části E4 přidat bod: v městských lesích bude navržena stezka pro terénní cyklistiku, na str. 43 v části L nahradit „single tracky“ souslovím „stezky pro terénní cyklistiku“, na str. 93 část D6.1 u dva krajinné prvky VKP 154 a VKP 155 doplnit, že tyto mohou být omezeně součástí stezky pro terénní cyklistiku, kapitola G.2 PUPFL – zábor pro stezku pro terénní cyklistiku 0,5 ha.	Připomínka byla částečně zapracována. Vymezení stezky pro terénní cyklistiku bude prověřeno s příslušným DO. Významné krajinné prvky (VKP) budou z návrhu vypuštěny, protože se jedná o údaj, o kterém není příslušné rozhodnout zastupitelstvo v rámci vydání ÚP.

84		MUCE 42394/2016 OUP/ 15.6.2016 (130)	Nesouhlasí s přeměnou využití území na louky a pastviny z orné půdy – parc.č.3625/2. Nesouhlasí s VPS – 5/D25, která je vedena přes soukromé pozemky a vůbec není vedena přes pozemky města Řevnice 1463/2, které sousedí.	Připomínka nebyla zapracována. Pozemek parc.č.3625/2 je zařazen do IV. třídy bonity (méně kvalitní půdy), dle stávající ÚPD je rovněž zařazen do plochy LO – louky, pastviny. VPS -5 / D25 je převzata z nadřazené ÚPD – Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, územní plán musí být v souladu s touto dokumentací.
85		MUCE 42395/2016 OUP/ 15.6.2016 (131)	Nesouhlasí s VPS – 5, D25 – koridor pro dopravní stavbu, přeložka silnice II/116. Navrhuje ji úplně zrušit jako nevhodnou pro biotop v dané lokalitě.	Připomínka nebyla zapracována. Jedná se o záměr převzatý z nadřazené ÚPD – Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, územní plán musí být v souladu s touto dokumentací.
86		MUCE 42396/2016 OUP/ 15.6.2016 (132)	Parc.č.3315/2 k.ú. Řevnice, nesouhlasí s VPS – T3, špatně zakreslené vodní zdroje na nynějším návrhu ÚP nekorespondují se skutečností. Nesouhlasí s přeměnou využití na krajinnou zeleň.	Připomínka byla částečně zapracována. Návrh ÚP bude upraven v tom smyslu, že VPS – T3 bude vymezena pouze pro vodní zdroj u Berounky vč. OP 1. stupně, tj. území OP 2. stupně se VPS týkat nebude. Režim území v OP 2. stupně není natolik přísný, aby zde bylo vyvlastnění pozemků nutné. Vymezení OP koresponduje s daty předanými v rámci UAP vodoprávním úřadem, navržené využití koresponduje se stávající platnou ÚPD a se skutečností, že se jedná o území v OP vodních zdrojů, OP a navržené využití v ÚP bude ponecháno beze změny.
87		MUCE 42430/2016 OUP/ 15.6.2016 (133)	Navrhuje vyjmout VPS-9/D.11 (pěší průchod z ul. Boženy Němcové k Zámečku) z návrhu ÚP. Toto řešení by zásadním způsobem změnilo dosavadní charakter území dvou z nejstarších řevnických vil vydanými č.p. 77 a 114. Obě vily tvoří sourodý celek propojený vzrostlými stromy a zelení. Na dotčeném pozemku brání vzniku pěší cesty zahradní domek. Vhodná prostupnost území školního areálu se nabízí přímo na náměstí Krále Jiřího z Poděbrad kolem domu č.p. 27 zvaného Faustovna. Toto řešení umožňuje dobrý přístup školní zahradou, aniž by bylo nutné používat průchod budovou staré školy č.p.64. Další pěší cesta vedoucí k Zámečku a spojující školní areál přímo se sportovním zařízením DTJ vede podél tenisových kurtů a je již upravená zámkovou dlažbou. Umožňuje propojení ze školní zahrady od nově dokončené přístavby ZŠ č.p.600 s nákupním střediskem COOP, poštou a Zámečkem. Přílohou fotodokumentace a mapka prostupnosti.	Připomínka byla zapracována. Návrh průchodu byl z územního plánu odstraněn.
88		MUCE 42431/2016 OUP/ 15.6.2016 (134)	Lokalita č. C1 a C2. Navrhuje zapracovat připomínku k možné přestavbě nebo demolici a následné výstavbě na místě historických vil v centru města Řevnice. Jedná se o omezení možnosti změny charakteru těchto vil tak, aby nedocházelo ke	Připomínka byla částečně zapracována. V plochách C1 a C2 budou stanoveny regulativy s ohledem na stávající charakter zástavby v tomto území.

			změnám dobového charakteru a rušení nebo zástavby rozlehlých zahrad určujících charakteru města Řevnice. Jde o tato čísla popisná – 86,39,41,41a,42,1,2,6,140,7,138,24,25,64,27,77,114. V příloze se odkazuje na brožuru arch. Zdeňka Lukeše Řevnice, průzkum architektury 20 stol., 2003.	
89		MUCE 42434/2016 OUP/ 15.6.2016 (135)	Navrhuje rozšířit území C2 o pozemek parc.č.226. Na uvedeném pozemku a přilehlém pozemku par.č.220 je připravovaná výstavba školního zařízení střední úrovně (v současné době se dokončuje architektonická studie). Uvažovaný objekt školy posílí oživení středu města, prostupnost území bude řešena pěší cestou spojující navrhovanou cestu pod kostelem a pěší cestu mezi náměstím a nádražím zvanou Corso pod Lipami.	Připomínka nebyla zapracována. Navržené řešení v ÚP vychází ze základního principu, kdy zástavba je orientována podél stávajících ulic a vnitřní část bloku mezi nádražím a náměstím bude i nadále ponechána zeleni dle stávající platné ÚPD a faktického stavu v území.
90		MUCE 42435/2016 OUP/ 15.6.2016 (136)	Řešení dopravy – navrhuje, aby dopravní řešení obsahovalo předpokládané zastávky MHD a to v linii z okraje města od Zadní Třebáně do centra a dále na kraj města do obce Lety. Jedná se konkrétně o: ul. Fibichova, Malé nám., křižovatka Selecká - Seifertova, u Hasičárny, Základní škola č.p.600, ZŠ Revoluční, Nádraží, ul. Pražská – Tylova. Samostatným problémem je vytvoření zastávky U hřbitova v obou směrech.	Připomínka nebyla zapracována. V územním plánu nebudou navrženy zastávky MHD, případné zastávky lze zřizovat bez ohledu na územní plán ve všech plochách, kde je přípustná dopravní infrastruktura tj. prakticky v rámci celého zastavitelného území města.
91		MUCE 42437/2016 OUP/ 15.6.2016 (137)	Navrhuje, aby plocha C3 byla podmíněna pořízením a zpracováním regulačního plánu.	Připomínka byla zapracována. Lokalita C3 - Jedná se o plochu přestavby, kde se navrhuje vznik kompaktní zástavby sloužící pro bydlení, občanské a komerční vybavení. Jedná se o lokalitu v těsné blízkosti nádraží s výborným dopravním spojením do hl.m.Prahy, zároveň v dobré docházkové vzdálenosti od původního historického centra města, pro určenou funkci je vhodné. Vzhledem k tomu, že se jedná o větší přestavbové území, bude návrh ÚP upraven v tom smyslu, že podmínkou výstavby v této lokalitě bude zpracování regulačního plánu (regulační plán na žádost) tak, aby byly stanoveny podrobnější podmínky pro využití pozemků a pro umístění a prostorové uspořádání staveb s ohledem na charakter území.
92		MUCE 42438/2016 OUP/ 15.6.2016 (138)	1. Nesouhlasí se záměrem zmenšit zastavitelné území města Řevnice (lokality Pod Lesem a Vrážka), neboť se jedná o logicky nejsnáze zastavitelné území, které ve starém ÚP bylo zastavitelné. Argumentace, že je toto území nahrazeno vyšší zastavitelností v centru obce a v lokalitě „Nové centrum“ je zcela nesmyslná. Jestliže je deklarován záměr zachovat charakter města Řevnice jako zahradního města, potom zastavět území u nádraží nesmyslně vysokými a předimenzovanými budovami je zcela v protikladu	Připomínka byla částečně zapracována. V územním plánu bylo rozšířeno zastavitelné území na Vrážce o novou zastavitelnou plochu, která bude zařazena do etapy III a podmínkou vydání regulačního plánu na žádost s plánovací smlouvou řešící technickou a dopravní infrastrukturu. Nová ulice v této ploše navazuje na ulici Karla Čapka a bude oboustranně obestavěna. Zástavba bude ukončena zahradami. V zastavitelné ploše jsou navrženy zelené pásy členící zástavbu.

			k charakteru města. Navíc v záplavové oblasti. Proto navrhuje přehodnotit tento záměr, na území „Nové centrum“ umožnit pouze výstavbu menšího rozsahu (zastavěnost 30%, % zahrady 60, 2NP, min. velikost parcely 900m²). Toto zmenšení možností výstavby kompenzovat umožněním výstavbou v lok. Pod Lesem a Vrážka, tak jak bylo plánováno ve starém ÚP, s podmínkou prostorových regulativů – zastavěnost 30%, % zahrady 60, 2NP, min. velikost parcely 900m², tak aby byl zachován charakter zahradního města. 2. Nesouhlasí se záměrem VPS – T3 na dotčeném pozemku. Jedná se o pozemek vedený jako orná půda a slouží k zemědělským účelům. Tato zemědělská půda je šetrně (extenzivně) obhospodařována vzhledem k okolním zdrojům pitné vody. Předmětný pozemek může i nadále zůstat v tomto režimu, což v žádném případě nebrání případnému provozování vrtu.	
93		MUCE 42439/2016 OUP / 15.6.2016 (139)	Pás podél Hrnčířské strouhy – pozemek parc.č. 2134/4, nesouhlasí s vymezením zeleného pásu o š.5m na obě strany od osy pásu a se stavebními omezeními v tomto pásu.	Připomínka byla zapracována. Návrh ÚP bude upraven v tom smyslu, že VPS – T3 bude vymezena pouze pro vodní zdroj u Berounky vč. OP 1. stupně, tj. území OP 2. stupně se VPS týkat nebude. Režim území v OP 2. stupně není natolik přísný, aby zde bylo vyvlastnění pozemků nutné, vlastníci pozemků dosud plně respektovali omezení vyplývající z existence tohoto OP a v rámci podaných připomínek deklarují i nadále svou vůli k jeho respektování, územní plán respektuje existenci OP a navrhuje zde zařazení do plochy KZ – krajinná zeleň.
94		MUCE 42440/2016 OUP / 15.6.2016 (140)	Hrnčířská strouha – nesouhlasí jako majitelé pozemku parc.č.2140/3, 2140/4 s vymezeným zeleným pásem podél Hrnčířské strouhy v šířce 5 m od osy pásu. Strouha protéká přes náš soukromý pozemek mezi stávajícím RD a plotem ohraničujícím pozemek tzn. v její těsné blízkosti. Dům je ve vzdálenosti cca 4,4 m od strouhy, plot ve vzdálenosti 2,8 m od strouhy. Se stavební uzávěrou v zeleném pásu nesouhlasíme u stávajících zastavěných pozemků event. žádáme o udělení výjimky ze stavební uzávěry pro stavební nebo již zastavěné pozemky, přes které protéká Hrnčířská strouha.	Připomínka nebyla zapracována. Výstavbu v těsné blízkosti strouhy (byť se nejedná o trvalou vodoteč) územní plán neumožňuje z důvodu její nevhodnosti – případné stavby by byly ohroženy protékající vodou. V návrhu ÚP bylo doplněno, že v zeleném pásu jsou přípustné udržovací práce.
95		MUCE 42441/2016 OUP/ 15.6.2016 (141)	Hrnčířská strouha a pásmo kolem strouhy – s ohledem na současný stav strouhy vedoucí přes soukromé pozemky upozorňuje na nevhodnost vymezeného ochranného pásma. V případě mého pozemku se jedná o přístup na pozemek přes uvedenou strouhu, přivedení všech sítí k napojení RD a přemostění pro přístup, oplocení pozemku v příčném i podélném směru ve vzd. 2,5 m od koryta strouhy, současné umístění již dlouhou dobu schválených staveb příslušnými	Připomínka nebyla zapracována. Výstavbu v těsné blízkosti strouhy (byť se nejedná o trvalou vodoteč) územní plán neumožňuje z důvodu její nevhodnosti – případné stavby by byly ohroženy protékající vodou. V návrhu ÚP bylo doplněno, že v zeleném pásu jsou přípustné udržovací práce.

			úřady ve vzdálenosti cca 2 m.	
96		MUCE 42442/2016 OUP / 15.6.2016 (142)	Hrnčířská strouha – nesouhlasí s vymezením zeleného pásu o šířce 5m na obě strany od podélné osy pásu a s nemožností stavět trvalé ani dočasné stavby v tomto pásu. Nejedná se o vodní tok.	Připomínka nebyla zapracována. Ve výkresové dokumentaci není tzv. Hrnčířská strouha zakreslena jako vodní tok. V této strouze protéká voda pouze po část roku, tuto skutečnost územní plán reflektuje. Výstavbu v těsné blízkosti strouhy (byť se nejedná o trvalou vodoteč) územní plán neumožňuje z důvodu její nevhodnosti – případné stavby by byly ohroženy protékající vodou. V návrhu ÚP bylo doplněno, že v zeleném pásu jsou přípustné udržovací práce.
97		MUCE 42443/2016 OUP / 15.6.2016 (143)	Hrnčířská strouha – nesouhlasí s vymezením zeleného pásu o šířce 5m na obě strany od osy pásu. Nejedná se o vodní tok.	Připomínka nebyla zapracována. Výstavbu v těsné blízkosti strouhy (byť se nejedná o trvalou vodoteč) územní plán neumožňuje z důvodu její nevhodnosti – případné stavby by byly ohroženy protékající vodou. V návrhu ÚP bylo doplněno, že v zeleném pásu jsou přípustné udržovací práce.
98		MUCE 42446/2016 OUP/ 15.6.2016 (144)	Oblast C1 – ul. Berounská a V Potočině – toto území by nemělo být bráno jako „jádro-centrum“ C1, ale mělo by být připojeno k zóně bydlení B6. Takto nevhodně bylo zařazené do centra už v minulém zm. ÚP, minimálně od ul. Berounské směrem ven z centra je toto zařazení nevhodné. Svým charakterem je běžným obytným územím stylu B6, nemá charakter městského centra a ani není žádné opodstatnění, proč by do budoucna mít mělo. Je zde i nedostatečná dopravní infrastruktura (šíře komunikací, chybí možnost parkování).	Připomínka byla částečně zapracována. Rozsah vymezení plochy C1 bude upraven s ohledem na charakter stávajícího území.
99		MUCE 42457/2016 OUP/ 16.6.2016 (145)	Pozemky parc.č. 1456, 1457 – dle návrhu ÚP jsou pozemky zařazené do kategorie CH1 (zastavěnost 10%, max. 60m2). Žádá o zachování zóny čistého bydlení event. umožnit transformaci chaty (původně dům správce cihelny) na stavbu pro bydlení. Stávající zastavěnost pozemku je 4,77%, zastavěná plocha objektu je 107m2. Současně žádá o zachování stávající příjezdové cesty, která je zanesena v platném ÚPD i v návrhu ÚP. Má záměr přestavby objektu na rodinný dům.	Připomínka nebyla zapracována. Na pozemku se nachází stavba pro rodinnou rekreaci č.e. 254, tomu odpovídá zařazení do plochy CH1 – chaty a zahrádky. Vzhledem k poloze pozemku (v izolované lokalitě, v těsné blízkosti ploch výroby a obchodu, bez přímého napojení na dopravní komunikace) se zde změna na bydlení nejvíce jeví jako žádoucí. Návrh územního plánu zůstane beze změny.
100	Living in green s.r.o., zastoupen jednatelem Ing. Lenkou Vyhnálkovou, Janáčkova 785, Řevnice	MUCE 42472/2016 OUP/ 16.6.2016 (146)	1. Zvážit plošné zařazení pozemků v zóně C1 a C2 jako je : - prostor před zámečkem (parc.č.1271/1) - prostor školní zahrady (parc.č.80, 769, 540) - prostor kolem obchodáku (par.č.1271/1 + přilehlé pozemky budov – nebudou-li zastavěné) - prostor za farou (parc.č.92) - prostor kolem bytoven u náměstí (parc.č.9/1) - prostor u nádraží – bývalý parčík (malá část parc.č.2689/2) - Eurovia (parc.č.3207/1 a další)	Ad 1) Připomínka byla částečně zapracována. V plochách C1 a C2 budou stanoveny regulativy s ohledem na stávající charakter zástavby v tomto území. Zvážit i rozsah ploch vymezených jako C1 a C2.

			Zařazení do ploch s 90% zastavěností a procentem zahrady 5% se mi zdá nešťastné a přísné kritérium z hlediska zeleně. Vážila bych plochu zahrady někde na pomezí 30-40%. 2. Individuálně posuzovat obecně pozemky v zóně C2 např. zahrady prvorepublikové vily vedle lékárny ve velké zahradě a jiné výrazné stavby prvorepublikové architektury (např. parc.č.148, 147, 89, 91, 84, 206, 210/1 a jiné) – přijde mi v zájmu zachování charakteru zahradního města a architektonických dominant centra města nesmírně důležité toto přísně regulovat v ÚP, umožnění 90% zastavěnosti může pro necitlivého vlastníka mnohé ulehčit, ale dopad pro město bude do budoucna negativní. Doporučuje plochu zahrad 40-50%, zejména přehodnotit jednotlivé parcely kolem nám. Jiřího z Poděbrad. 3. Soustředit se na vytvoření konkrétního regulativu pro nutnost zeleně v ul. prostoru do míst, kde bude výstavba teprve budována a zakotvila bych i pravidlo pro realizaci tech. infrastruktury mimo tyto zelené pásy do chodníků a silnic. Takových ploch mnoho není ale např. za prodejnou Nosek nebo prostor Eurovie, tak by to možné bylo. Pokuste se hledat i malé plochy – má to význam z hlediska zkvalitnění VP, mikroklimatu, prašnosti, hlučnosti. 4. Nám. Jiřího z Poděbrad – zvážit poměr zpevněných a zelených ploch v tomto prostoru.	Ad 2) Připomínka byla částečně zapracována. V plochách C1 a C2 budou stanoveny regulativy s ohledem na stávající charakter zástavby v tomto území. Ad 3) Připomínka nebyla zapracována. Systém sídelní zeleně je v návrhu ÚP popsán v kap. C.1 textové části, územní plán navrhuje aleje podél historických cest procházejících vilovou zástavbou, systém sídelní zeleně je vyznačen v hl.výkresu. V tomto směru je řešena zeleň v sídle dostatečně, není potřeba doplňovat další regulativy. Ad 4) Připomínka nebyla zapracována. Náměstí je zařazeno do plochy UP – uliční prostranství, regulativ této plochy nestanovuje poměr zpevněných a zelených ploch, protože to není nutné ani žádoucí.
10 1	Klášteř dominikánů Praha, Husova 234/8, Praha 1 zastoup. advokátem Zdeňkem Stanovským, Na Hutích 661/9, Praha 6	MUCE 42492/2016 OUP/ 14.6.2016 (147)	Podatel má za to, že navrhovaný ÚP nerespektuje veškeré požadavky kladené na územní plán příslušnými ustanoveními stavebního zákona, není v souladu se jeho zadáním, nevytváří předpoklady pro řešení v současnosti problematických záležitostí a v neposlední řadě, aniž by se jakýmkoli podstatným způsobem změnila východiska poslední změny č. 2 současně platného ÚP, neúměrně zasahuje do vlastnického práva dotčených vlastníků. Nesouhlasí s redukcí zastavitelných ploch v jejich vlastnictví - jedná se o lokality Vrážka, Pod Vrážkou a Na Bořích. Zadání ÚP uvádí předpoklad zachování stávajících rozvojových lokalit dle platné ÚPD, dále požadavek na prověření rozsahu zastavitelných ploch v lokalitách V Tůních, V jámách, Za vodou a podél východní části trati. Územní plán uvádí důvody redukce jednotlivých zastavitelných ploch –	Připomínka byla částečně zapracována. V územním plánu bylo rozšířeno zastavitelné území na Vrážce o novou zastavitelnou plochu, která bude zařazena do etapy III a podmínkou vydání regulačního plánu na žádost s plánovací smlouvou řešící technickou a dopravní infrastrukturu. Nová ulice v této ploše navazuje na ulici Karla Čapka a bude oboustranně obestavěna. Zástavba bude ukončena zahradami. V zastavitelné ploše jsou navrženy zelené pásy členící zástavbu.

			pokles poptávky po bydlení v rozvojových územích pro rodinné domy, rozšiřování území je nákladné pro obec (údržba VP, TI), nežádoucí rozšiřování města do krajiny, která je cenná pro rekreaci a retenci, špatná infrastruktura ve městě, nedostatečná kapacita MŠ a ZŠ na území města, odvod povrchové vody. V návaznosti na lokalitu Na Bořích ÚP uvádí pouze stručné sdělení, že plochy DV z předchozího ÚP v nezastavěném území nad Selcem nejsou zachovány. Ponechání zastavitelnosti území tak, jak je ve stávajícím platném ÚP ve znění zm.č.2 je zcela v souladu se všemi požadavky plynoucími z cílů územního plánování, přičemž tato varianta rovněž řeší některé problémy území města Řevnice, namísto konzervace stávajícího nedobrého stavu, a ve svém důsledku je řešením vhodnějším, lépe odpovídajícím východiskům i cílům nového ÚP. Již nyní by měla být stanovena etapizace budoucí výstavby v předmětném území, snahou vlastníka je zachovat charakter města Řevnice a pozvolný vývoj předmětné lokality i z hlediska výstavby, která bude respektovat všechny parametry rozvoje města, zcela v souladu s principy řádné správy. Vlastník navrhuje, aby návrh ÚP respektoval v současnosti zastavitelná území, neboť jejich změna je zásadním zásahem do vlastnického práva, přičemž současný platný územní plán respektuje jak zákonnou úpravu, tak i veškerá další pravidla a požadavky kladené na takovouto základní koncepci rozvoje území.	
10 2		MUCE 42711/2016 OUP/ 17.6.2016 (podáno dne 15.6.2016) (148)	Kap. E.3 Protierozní opatření a ochrana před povodněmi – Zelený pás podél koryta: - vyznačení je nepřesné, slučuje otevřenou strouhu se strouhou zatrubněnou a vedenou pod úrovní terénu, takto se zároveň uplatňuje stejný přístup a nakládání s prostorem bez akceptace zcela rozdílných aktuálních podmínek - na pozemcích, kde je vodoteč vedená pod úrovní terénu vzniká takto nové 10m nedotknutelné pásmo – zelený pás postrádající opodstatnění - nové nezastavitelné pásmo (10m) je zbytečně široké a snižuje využitelnost soukromého pozemku zejména u pozemků nižších rozloh a zároveň se snižuje jejich hodnota - jakým způsobem se bude řešit výstavba kanalizace, která bude nutně vedena přes/pod korytem vodoteče, jakým způsobem se bude řešit předělání přípojky vodovodu z ocelové na plastovou	Připomínka nebyla zapracována. Územní plán navrhuje princip ochrany zástavby pomocí zeleného pásu. Jde o návrh do budoucna, ÚP v tomto případě nemůže brát ohled na momentálně zatrubněné toky – ty by se mohly do budoucna odkrýt a zástavba by byla opět ohrožena. V návrhu ÚP bylo doplněno, že v zeleném pásu jsou přípustné udržovací práce.

			Navrhuje rozlišit mezi části koryta otevřeného a zatrubněného, zrušit zelený pás pro zatrubněnou část strouhy, zmenšit omezení pásma stran dočasných i trvalých staveb na 1m od osy strouhy.	
10 3		MUCE 42732/2016 OUP/ 17.6.2016 (podáno dne 16.6.2016) (149)	Pozemek parc.č.2825 k.ú. Řevnice – dotčená parcela je v ÚP hrubě odtržena od tvaru končících a okolních pozemků. Již v r. 2012 jsme žádali o změnu na stavební pozemek, ale naše žádost byla odmítnuta projednávat rozhodnutím zastupitelstva. Jediným důvodem může být slepá ulice, což ovšem není neřešitelný problém.	Přípomínka nebyla zapracována. Pozemek se nachází dle stávající platné ÚPD v ploše sadů a zahrad, v KN je veden jako ovocný sad. Jedná se o území se zhoršenou dopravní dostupností na okraji katastrálního území Řevnic. Územní plán vymezuje dostatek zastavitelných ploch pro bydlení z urbanistického hlediska vhodnějších, pozemek bude i nadále ponechán v nezastavěném území.
10 4		MUCE 43488/2016 OUP/ 16.6.2016 (150)	1. Rozpor Návrhu ÚP s koncepcí a zadáním – konkrétně „charakter města typický vilovými čtvrtěmi na svazích. Tento charakter zahradního města je v územním plánu dále rozvíjen“, ve skutečnosti návrh umožňuje výraznou změnu charakteru města a prakticky všude (vyjma regulativu CH) umožňuje výstavbu bytových domů, nestanovuje min. velikost parcel ani max. velikost budovy (jen zastavěnost a výšku). Takto volné regulativy vybízí k výstavbě bytových domů v oblastech, kde jsou dosud domy rodinné a vilky, k zahušťování zástavby a změně charakteru území, což není v souladu s tvrzením, že ÚP zachovává a rozvíjí charakter zahradního města. 2. Procento zahrady a vsakování, definice zahrady – str. 14 textové části Kanalizace říká, že u dešťové kanalizace je počítáno se zasakováním dešťové vody v rámci jednotlivých pozemků, str. 18 pak říká, že se povoluje výstavba podzemních částí staveb tak, že za určitých podmínek může zůstat pouze 10% stavebního pozemku bez nadzemních a podzemních staveb (u regulativu C pouze 5% zahrady). To umožňuje minimalizaci prostoru pro skutečné vsakování dešťové vody v rámci pozemku na 10% (u regulativ C 5%), bod F.1 a F.2 a regulativ zde uvedený je tedy v přímém rozporu s požadavkem na zasakování dešťové vody v rámci	Ad 1) Přípomínka byla částečně zapracována. V návrhu ÚP budou upřesněny některé regulativy ploch (zejména pro lokality zastavitelných ploch a ploch přestavby, omezení počtu bytů v plochách, kde je stanoven charakter zástavby rodinnými domy) s ohledem na dodržení požadovaného charakteru zástavby v jednotlivých lokalitách. V obecné rovině však bude i nadále respektován základní princip návrhu územního plánu, kdy stávající centrum města má stanovenou větší hustotu zástavby (plochy C1, C2), ostatní plochy pak mají stanovené procento zastavěnosti nižší. V určité míře k zahušťování města v současné době již dochází a s ohledem na jeho polohou v sídelní struktuře (rozvojová oblast OB1, napojení na kolejovou dopravu, lokální centrum) a ochranu nezastavěného území v rozumné míře docházet má. V celkovém kontextu však návrh územního plánu zachovává charakter města Řevnice - celé území pokrývá plochami s rozdílným způsobem využití tzv. lokality s převažujícím charakterem, kde je stanoven popis budoucího charakteru jednotlivých lokalit, tento však ve většině případů vychází právě ze stávajícího charakteru území, jak dokládá k tomu přiložená fotodokumentace u jednotlivých lokalit. Ad 2) Přípomínka nebyla zapracována. Vrstva zeminy v tloušťce 40 cm na konstrukci podzemní stavby je dostatečná pro růst vegetace, která se bude podílet na likvidaci srážkových vod. Vyšší povolenou mírou zastavěnosti podzemními stavbami, které budou pokryté vegetací, chce město motivovat stavebníky ke stavbě podzemních garáží, tato forma výstavby není dosud ve městě prakticky využívána, jedná se o nákladnější formu výstavby, nebude tedy jistě využívána všemi investory v území. Regulativy nejsou v rozporu s požadavkem na zasakování dešťové vody v rámci jednotlivých pozemků, převážná část ploch má stanoven požadavek na min. procento zahrady nad 50%

			jednotlivých pozemků.	(neplatí pro plochy centra, kde je přirozeně hustší forma zástavby a pro plochy s funkčním využitím takovým, kde lze předpokládat potřebu převážně zpevněných ploch např. plochy sportu). Ustanovení § 21 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb. definuje, že vsakování dešťových vod na pozemcích staveb pro bydlení je splněno, jestliže poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře pozemku činí v případě samostatně stojícího rodinného domu 0,4 a řadového rodinného domu a bytového domu 0,3. Vzhledem k tomu, že převážná část území má předepsán požadavek na procento zeleně více než 50%, bude vsak dešťových vod na pozemcích v převážné části urbanizovaného území zajištěn. Návrh územního plánu je tak v souladu s požadavkem zadání a není ve svých částech rozporný, návrh územního plánu zůstane v tomto smyslu beze změny.
			3. Občanské vybavení – nedostatečně chráněno, vymezeno – architekt dostatečně nechrání stávající plochy OV pro sport (vyjma venkovních sportovišť – S), školství apod. a záměrně je nevymezuje. Stávající plochy OV tedy mohou bez problémů změnit své využití a být jinak komerčně využity, což nemusí být vždy v zájmu města. Plochy OV by si mělo město právě ÚP chránit, jak bývá běžně zvykem. Absence stabilizovaných a navržených ploch OV představuje velké riziko do budoucna u některých ploch a umožňuje změnu jejich využívání, což jde proti zájmům města.	Ad 3) Připomínka byla částečně zapracována. Občanská vybavenost je umožněna v rámci stanoveného využití území, v souladu s § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území se území člení územním plánem na plochy, ty se vymezují dle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití a zpravidla se s přihlédnutím k účelu a podrobnosti popisu a zobrazování v územním plánu vymezují o rozloze větší než 2000m ² . Výčet ploch s rozdílným způsobem využití rovněž definuje vyhl. č. 501/2006 Sb., ve zvlášť odůvodněných případech a za předpokladu, že je to zdůvodněno v odůvodnění opatření obecné povahy, lze stanovit plochy s jiným způsobem využití, než je stanoveno v této vyhlášce. Vzhledem k tomu, že projektant používá plochy s jiným způsobem využití, než stanovuje výše uvedená vyhláška, bude nutno v tomto smyslu doplnit odůvodnění návrhu ÚP. Není účelem územního plánu, aby zakresloval plochy dle využití jednotlivých stávajících budov (povinně stanoví podmínky pro vymezení a využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury tj. vč. občanské vybavenosti plán regulační nikoliv územní). Do Návrhu byly doplněny plochy občanského vybavení pro stavby pro vzdělávání a výchovu.
			4. Str. 19 textové části bod F.4 říká, že budovy OV mohou v odůvodněných případech přesáhnout stanovené prostorové regulativy, přičemž nikde v textu není jasně definováno občanské vybavení. OV není stabilizováno v ÚP, je dáno jako přípustné využití území téměř v každé ploše bydlení, není jasně specifikováno, jaké případy jsou považovány za odůvodněné, což je možné snadno zneužít (např. dům	Ad 4) Připomínka byla částečně zapracována. Textová část územního plánu stanovuje, že budovy občanského vybavení mohou přesáhnout stanovené prostorové regulativy za předpokladu, že nepoškodí obraz města. Text uvádí takový výčet staveb, aby bylo zřejmé, že se jedná o stavby určené široké veřejnosti, tato skutečnost bude ještě doplněna do návrhu ÚP – „U těchto budov musí být zřejmá využitelnost pro širokou

			s pečovatelskou službou, byty pro seniory, které změnou jejich funkce se mohou stát normálními bytovými domy).	veřejnost.“ Školky, školy, divadla, městský úřad, církevní stavby apod. nemohou z podstaty podléhat stejné regulaci jako např. stavby pro bydlení. Ve struktuře města mají výsadní postavení, neboť slouží všem obyvatelům města. Tyto stavby svým významem určují charakter města a je správné, že jsou výraznější než běžné stavby, zpravidla mají také větší prostorové nároky. Je přirozené, že využití staveb se v průběhu času mění. Některé z těchto staveb se časem zhodnocují, bývají označeny za památku a stávají se symbolem města (např. kostely). Zároveň by však měl být při výstavbě těchto významnějších budov zohledněn charakter lokality, v níž bude budova umístěna, tato skutečnost bude doplněna do návrhu ÚP.
			5. Celkově v kapitole uváděny informace zásadního charakteru, např. týkající se výšky budov, zastavěnosti atd., které by měly být pro srozumitelnost součástí jednotlivých regulativů. Kapitola F není jasně čitelná a špatně se v ní orientuje.	Ad 5) Přípomínka nebyla zapracována. Kap. F je přehledná a srozumitelná, na úvod této kapitoly jsou stanoveny principy používání jednotlivých regulativů uvedených v rámci stanovených ploch s rozdílným způsobem využití (lokalit), každá plocha (lokalita) má pak přehledně v rozsahu max. 1 strany A4 stanoveny veškeré podmínky pro využití a prostorové uspořádání.
			6. Bydlení – architekt v regulativech při určení typu zástavby používá termín „bydlení“ a to i v místech, kde je pouze zástavba rodinných domů. Nadřazený termín bydlení ale povoluje i domy bytové a řadové. Návrh neomezuje velikost budovy, pouze její výšku a zastavěnost pozemku, nikoliv jeho min. velikost. Umožnění výstavby bytových a řadových domů je v rozporu se zadáním – zachovat a chránit stávající charakter území, není jasné, proč architekt odmítá používat definici rodinného domu. Může to vést k výrazné změně charakteru území a k výraznému nárůstu počtu obyvatel.	Ad 6) Přípomínka byla částečně zapracována. Hlavním důvodem používání obecného termínu bydlení je skutečnost, že vyhláška č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území definuje rodinný dům jako stavbu pro bydlení o 2 NP a podkroví, neumožňuje tedy realizaci domu o 2NP a ustoupeném podlaží, tento typ staveb není důvod s ohledem na charakter zástavby města Řevnice na většině území vylučovat, proto je u jednotlivých lokalit použit obecný termín bydlení. V řadě lokalit by neměla být podporována výstavba bytových domů s větším množstvím bytů s ohledem na stávající charakter těchto území, proto bude doplněn požadavek na max. počet bytů v těchto lokalitách u jednotlivých staveb. V návrhu ÚP bude upřesněna také bilance počtu obyvatel odpovídající stanoveným regulativům ploch s rozdílným způsobem využití.
			7. Absence prognózy vývoje počtu obyvatel, podhodnocená predikce pro nově zastavitelná území, chybí vazba na kapacity infrastruktury a OV – návrh neobsahuje prognózu vývoje počtu obyvatel s ohledem na to, co reálně umožňuje, architektem uvedená predikce počtu obyvatel v nově zastavěných územích je jednoznačně podhodnocená – u nově zastavitelných ploch predikuje architekt, že zde vznikne 75 nových objektů, v každém počítá se 4mi osobami v průměru, tudíž je zjevné, že uvažuje pouze o výstavbě RD	Ad 7) Přípomínka byla zapracována. V návrhu ÚP byla upravena bilance počtu obyvatel adekvátně stanoveným regulativům v návrhu ÚP.

		na velkých pozemích (viz tabulka), navržené regulativy tomu v ÚP neodpovídají. Dále je navržen v oblastech C1 a C2 regulativ tak, že umožňuje další výrazný nárůst počtu obyvatel, ten není v prognózách zohledněn, přičemž je ale pro budoucí rozvoj města a stanovení požadavků na VI zásadní. Bytové domy je možné stavět i v dalších oblastech, ani to není nikde v ÚP zohledněno, prognóza počtu obyvatel v návrhu chybí.	
		8. Regulativ C1, C2 a C3 – centrum – jde o území, v němž se nyní kromě větších staveb OV, bytových domů okolo náměstí a několika bytových domů v blízkosti náměstí nachází zejména prvorepublikové vily a rodinné domy se zahradami, nikoliv bytové domy. Navržený regulativ ignoruje stávající charakter velké části této oblasti, navrhuje až 90% zastavěnost, % zahrad 5%, nestanovuje min. velikost pozemku, přičemž v dané oblasti jsou pozemky tradičně rozlehlé a měly by se chránit, stejně jako převažující charakter zástavby (mimo kruh budov přiléhajících k náměstí, který má naprosto jiný charakter). V regulativech zohlednit rozdíl mezi pruhem budov okolo náměstí a zbytkem (tam chránit před velkou zastavěností a výstavbou BD), v C3 zohlednit záplavové území, umožnit max. vsakování vod – 5% zahrad je nedostatečné, neumožnit výstavbu velkých bytových domů, nesouhlasí se stanovenou výškovou regulací – tyto budovy se v území nevyskytují, regulativ nechrání ani zahradní charakter této čtvrti a umožňuje defacto jeho likvidaci, rozpor mezi 5% zahrady a bodem F – 10% ze stavebního pozemku musí zůstat bez nadzemních a podzemních staveb tj. jako čistá zahrada.	Ad 8) Připomínka byla částečně zapracována. V plochách C1 a C2 budou stanoveny regulativy s ohledem na stávající charakter zástavby v tomto území. Lokalita C3 - Jedná se o plochu přestavby, kde se navrhuje vznik kompaktní zástavby sloužící pro bydlení, občanské a komerční vybavení. Jedná se o lokalitu v těsné blízkosti nádraží s výborným dopravním spojením do hl. m. Prahy, zároveň v dobré docházkové vzdálenosti od původního historického centra města, pro určenou funkci je vhodné. Stávající charakter lokality C3 je silně urbanizované území - stávající plocha průmyslové výroby. Navržené využití více odpovídá městotvornému potenciálu tohoto území vzhledem k jeho poloze v území, bude tedy ponecháno. Vzhledem k tomu, že se jedná o větší přestavbové území, bude návrh ÚP upraven v tom smyslu, že podmínkou výstavby v této lokalitě bude zpracování regulačního plánu (regulační plán na žádost) tak, aby byly stanoveny podrobnější podmínky pro využití pozemků a pro umístění a prostorové uspořádání staveb s ohledem na charakter území.
		9. Regulativ C3 – nové centrum pod nádražím Regulativ nerespektuje záplavové území, kde by mělo být umožněno dobré vsakování vody, umožňuje výstavbu vysokých budov až o 6-ti podlažích, taková zástavba se v Řevnicích dosud nevyskytovala a bylo by chybou ji sem zavádět.	Ad 9) Připomínka byla částečně zapracována. Jedná se o plochu přestavby, kde se navrhuje vznik kompaktní zástavby sloužící pro bydlení, občanské a komerční vybavení. Jedná se o lokalitu v těsné blízkosti nádraží s výborným dopravním spojením do hl.m.Prahy, zároveň v dobré docházkové vzdálenosti od původního historického centra města, pro určenou funkci je vhodné. Plocha sportu má město dostatek a jsou situovány zejména na levobřežní části města. Stávající charakter lokality C3 je silně urbanizované území - stávající plocha průmyslové výroby. Navržené využití více odpovídá městotvornému potenciálu tohoto území vzhledem k jeho poloze v území, bude tedy ponecháno. Vzhledem k tomu, že se jedná o větší přestavbové území, bude návrh ÚP upraven v tom smyslu, že podmínkou výstavby v této lokalitě bude zpracování regulačního

				plánu (regulační plán na žádost) tak, aby byly stanoveny podrobnější podmínky pro využití pozemků a pro umístění a prostorové uspořádání staveb s ohledem na charakter území.
			10. Regulativ B1 – regulativ nechrání charakter tohoto území (vily na velkých pozemcích), chybí min. velikost pozemku, umožňuje výstavbu bytových a řadových domů, umožňuje výstavbu věží o velikosti 6x6m (což je regulérní velký pokoj), které mohou převýšit stanovenou max. výšku, to může být zneužito investory k navýšení podlahové plochy u nových staveb a nelze to považovat za žádoucí.	Ad 10) Připomínka byla částečně zapracována. Regulativ upraven ve smyslu omezení bytů jednotlivých staveb a min. velikost pozemku s ohledem na stávající i požadovaný charakter této lokality.
			11. Regulativy B2-B9, UK – jsou zde RD v zahradách, regulativ zde umožňuje BD a řadové domy, chybí min. velikosti pozemků a max. velikosti budov (jedná se i o lokality pro novou výstavbu), může dojít k výstavbě velkých BD, což by mělo negativní dopad jak na charakter oblasti, tak na kvalitu života v ní (nárůst dopravy, ztráta soukromí u okolních parcel atd.). Navržené regulativy nechrání stávající charakter ani charakter zahradního města.	Ad 11) Připomínka byla částečně zapracována. V uvedených lokalitách je stanoven požadovaný charakter zástavby, který vychází z charakteru stávajícího území v těchto lokalitách, pokud se jedná o území zastavěné, regulativy budou doplněny o max. počet bytů u některých ploch s rozdílným způsobem využití s ohledem na jejich požadovaný charakter. U zastavitelných ploch doplněn požadavek na min. výměru pozemků.
			12. Regulativ B8 – regulativ stanoví vyšší procento zastavěnosti pro řadové domy a dvojdomy - 55% vs. ostatní 45%, procento zastavěnosti by mělo být stejné pro všechny typy staveb, řadové domy a dvojdomy by neměly být zvýhodňovány.	Ad 12) Připomínka nebyla zapracována. Charakter zástavby řadových domů je odlišný od zástavby solitárními rodinnými domy, zpravidla se jedná o hustší zástavbu domy drobnějšího měřítko, což odpovídá stanovenému charakteru lokality B8 (zástavba malými, dříve dělnickými domky, které jsou umístěny téměř na uliční čáře s malými rozestupy mezi sebou). Je na každém stavebníkovi, který typ zástavby si v daném území zvolí, regulativ je nastaven logicky, nikdo není v území zvýhodňován. Územní plán bude ponechán beze změny.
			13. Pokud architekt argumentuje tím, že současný územní plán neomezoval výstavbu BD a zároveň je v zadání jasné stanoveno, že cílem ÚP je chránit stávající charakter území, pak je na místě regulativ upravit tak, aby stávající charakter území skutečně chránil. To se ale neděje, navržené regulativy charakter území nechrání, přestože mu to bylo zadáním uloženo. ÚP by měl chránit současné obyvatelé a současný charakter zástavby tak, aby nedošlo k znehodnocení stávajících nemovitostí a zhoršení kvality života stávajících obyvatel v budoucnosti např. právě výstavbou BD v jejich těsném sousedství. To ale ÚP v rozporu se zadáním nečiní a spoléhá na to, že v budoucnosti k této zástavbě nedojde, protože k ní nedošlo	Ad 13) Připomínka byla částečně zapracována. Kapitola F. Využití ploch navrhuje charakter tzv. lokalit (ploch s rozdílným způsobem využití), týká se času budoucího, vizi proměny a vývoje sídla, v řadě lokalit stanovený charakter vychází právě ze stávajícího charakteru dané lokality. Veškerá nová výstavba musí být v souladu se stanoveným charakterem zástavby jednotlivých lokalit, tato skutečnost bude v textové části zdůrazněna tak, aby bylo zřejmé, že se jedná o regulativ (požadovaný charakter a struktura zástavby), nikoliv o informaci o stávajícím stavu území. V územním plánu bude uvedeno, že nová zástavba musí být v souladu s navrženým charakterem zástavby v příslušné lokalitě, u všech lokalit bude sjednoceno označení (charakter zástavby).

			doposud. Jediné, čím se takovéto výstavbě dá zamezit je územní plán.	
10 5		MUCE 437757/2016 OUP/ 16.6.2016, potvrzeno MUCE 44550/2016 OUP / 22.6.2016 (podáno 21.6.2016) (151)	Žádá, aby v ÚP byly pozemky par.č. 3585/1-3 označeny jako VPS a jako cesta. Umožní to uskutečnit investiční záměr na parcele č. 785/19 k.ú. Svinaře postavit rodinný dům. Parcela je přístupná pouze po výše uvedených pozemcích, tyto jsou historicky užívané jako cesta, označeny v KN jsou ale jako les (vč. grafické přílohy).	Přípomínka nebyla zapracována. Jedná se o rozsáhlý soubor lesních pozemků, není veřejným zájmem rozšiřování dopravních komunikací na úkor lesních pozemků pouze za účelem rozvoje ploch bydlení v těsné blízkosti lesa.
10 6		MUCE 44541/2016 OUP/ 16.6.2016 (152)	1. Rozpor Návrhu ÚP s koncepcí a zadáním – konkrétně „charakter města typický vilovými čtvrtěmi na svazích. Tento charakter zahradního města je v územním plánu dále rozvíjen“, ve skutečnosti návrh umožňuje výraznou změnu charakteru města a prakticky všude (vyjma regulativu CH) umožňuje výstavbu bytových domů, nestanovuje min. velikost parcel ani max. velikost budovy (jen zastavěnost a výšku). Takto volné regulativy vybízí k výstavbě bytových domů v oblastech, kde jsou dosud domy rodinné a vilky, k zahušťování zástavby a změně charakteru území, což není v souladu s tvrzením, že ÚP zachovává a rozvíjí charakter zahradního města. 2. Procento zahrady a vsakování, definice zahrady – str. 14 textové části Kanalizace říká, že u dešťové kanalizace je počítáno se zasakováním dešťové vody v rámci jednotlivých pozemků, str. 18 pak říká, že se povoluje výstavba podzemních částí staveb tak, že za určitých podmínek může zůstat pouze 10% stavebního pozemku bez nadzemních a podzemních staveb (u regulativu C pouze 5% zahrady). To umožňuje minimalizaci prostoru pro skutečné vsakování dešťové vody v rámci pozemku na 10% (u regulativu C 5%),	Ad 1) Přípomínka byla částečně zapracována. V návrhu ÚP budou upřesněny některé regulativy ploch (zejména pro lokality zastavitelných ploch a ploch přestavby, omezení počtu bytů v plochách, kde je stanoven charakter zástavby rodinnými domy) s ohledem na dodržení požadovaného charakteru zástavby v jednotlivých lokalitách. V obecné rovině však bude i nadále respektován základní princip návrhu územního plánu, kdy stávající centrum města má stanovenou větší hustotu zástavby (plochy C1, C2), ostatní plochy pak mají stanovené procento zastavěnosti nižší. V určité míře k zahušťování města v současné době již dochází, a s ohledem na jeho polohou v sídelní struktuře (rozvojová oblast OB1, napojení na kolejovou dopravu, lokální centrum) a ochranu nezastavěného území v rozumné míře docházet má. V celkovém kontextu však návrh územního plánu zachovává charakter města Řevnice - celé území pokrývá plochami s rozdílným způsobem využití tzv. lokality s převažujícím charakterem, kde je stanoven popis budoucího charakteru jednotlivých lokalit, tento však ve většině případů vychází právě ze stávajícího charakteru území, jak dokládá k tomu přiložená fotodokumentace u jednotlivých lokalit. Přípomínka nebyla zapracována. Vrstva zeminy v tloušťce 40 cm na konstrukci podzemní stavby je dostatečná pro růst vegetace, která se bude podílet na likvidaci srážkových vod. Vyšší povolenou mírou zastavěnosti podzemními stavbami, které budou pokryté vegetací, chce město motivovat stavebníky ke stavbě podzemních garáží, tato forma výstavby není dosud ve městě prakticky využívána, jedná se o nákladnější formu výstavby, nebude tedy jistě využívána všemi investory v území. Regulativy nejsou v rozporu s požadavkem na zasakování

			bod F.1 a F.2 a regulativ zde uvedený je tedy v přímém rozporu s požadavkem na zasakování dešťové vody v rámci jednotlivých pozemků.	dešťové vody v rámci jednotlivých pozemků, převážná část ploch má stanoven požadavek na min. procento zahrady nad 50% (neplatí pro plochy centra, kde je přirozeně hustší forma zástavby a pro plochy s funkčním využitím takovým, kde lze předpokládat potřebu převážně zpevněných ploch např. plochy sportu). Ustanovení § 21 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb. definuje, že vsakování dešťových vod na pozemcích staveb pro bydlení je splněno, jestliže poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře pozemku činí v případě samostatně stojícího rodinného domu 0,4 a řadového rodinného domu a bytového domu 0,3. Vzhledem k tomu, že převážná část území má předepsán požadavek na procento zeleně více než 50%, bude vsak dešťových vod na pozemcích v převážné části urbanizovaného území zajištěn. Návrh územního plánu je tak v souladu s požadavkem zadání a není ve svých částech rozporný, návrh územního plánu zůstane v tomto smyslu beze změny.
			3. Občanské vybavení – nedostatečně chráněno, vymezeno – architekt dostatečně nechrání stávající plochy OV pro sport (vyjma venkovních sportovišť – S), školství apod. a záměrně je nevymezuje. Stávající plochy OV tedy mohou bez problémů změnit své využití a být jinak komerčně využity, což nemusí být vždy v zájmu města. Plochy OV by si mělo město právě ÚP chránit, jak bývá běžně zvykem. Absence stabilizovaných a navržených ploch OV představuje velké riziko do budoucna u některých ploch a umožňuje změnu jejich využívání, což jde proti zájmům města.	Ad 3) Připomínka nebyla zapracována. Občanská vybavenost je umožněna v rámci stanoveného využití území, v souladu s § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území se území člení územním plánem na plochy, ty se vymezují dle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití a zpravidla se s přihlédnutím k účelu a podrobnosti popisu a zobrazování v územním plánu vymezují o rozloze větší než 2000m². Výčet ploch s rozdílným způsobem využití rovněž definuje vyhl. č. 501/2006 Sb., ve zvlášť odůvodněných případech a za předpokladu, že je to zdůvodněno v odůvodnění opatření obecné povahy, lze stanovit plochy s jiným způsobem využití, než je stanoveno v této vyhlášce. Vzhledem k tomu, že projektant používá plochy s jiným způsobem využití, než stanovuje výše uvedená vyhláška, bude nutno v tomto smyslu doplnit odůvodnění návrhu ÚP. Není účelem územního plánu, aby zakresloval plochy dle využití jednotlivých stávajících budov (povinně stanoví podmínky pro vymezení a využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury tj. vč. občanské vybavenosti plán regulační nikoliv územní).
			4. Str. 19 textové části bod F.4 říká, že budovy OV mohou v odůvodněných případech přesáhnout stanovené prostorové regulativy, přičemž nikde v textu není jasně definováno občanské vybavení. OV není stabilizováno v ÚP, je dáno jako přípustné využití území téměř v každé ploše bydlení, není jasně specifikováno, jaké případy jsou považovány za odůvodněné, což je možné snadno zneužít (např. dům	Ad 4) Připomínka byla částečně zapracována. Textová část územního plánu stanovuje, že budovy občanského vybavení mohou přesáhnout stanovené prostorové regulativy za předpokladu, že nepoškodí obraz města. Text uvádí takový výčet staveb, aby bylo zřejmé, že se jedná o stavby určené široké veřejnosti, tato skutečnost bude ještě doplněna do návrhu ÚP – „U těchto budov musí být zřejmá využitelnost pro širokou

			s pečovatelskou službou, byty pro seniory, které změnou jejich funkce se mohou stát normálními bytovými domy).	veřejnost.“ Školky, školy, divadla, městský úřad, církevní stavby apod. nemohou z podstaty podléhat stejné regulaci jako např. stavby pro bydlení. Ve struktuře města mají výsadní postavení, neboť slouží všem obyvatelům města. Tyto stavby svým významem určují charakter města a je správné, že jsou výraznější než běžné stavby, zpravidla mají také větší prostorové nároky. Je přirozené, že využití staveb se v průběhu času mění. Některé z těchto staveb se časem zhodnocují, bývají označeny za památku a stávají se symbolem města (např. kostely). Zároveň by však měl být při výstavbě těchto významnějších budov zohledněn charakter lokality, v níž bude budova umístěna, tato skutečnost bude doplněna do návrhu ÚP.
			5. Celkově v kapitole uváděny informace zásadního charakteru, např. týkající se výšky budov, zastavěnosti atd., které by měly být pro srozumitelnost součástí jednotlivých regulativů. Kapitola F není jasně čitelná a špatně se v ní orientuje.	Ad 5) Připomínka nebyla zapracována. Kap. F je přehledná a srozumitelná, na úvod této kapitoly jsou stanoveny principy používání jednotlivých regulativů uvedených v rámci stanovených ploch s rozdílným způsobem využití (lokalit), každá plocha (lokalita) má pak přehledně v rozsahu max. 1 strany A4 stanoveny veškeré podmínky pro využití a prostorové uspořádání.
			6. Bydlení – architekt v regulativech při určení typu zástavby používá termín „bydlení“ a to i v místech, kde je pouze zástavba rodinných domů. Nadřazený termín bydlení ale povoluje i domy bytové a řadové. Návrh neomezuje velikost budovy, pouze její výšku a zastavěnost pozemku, nikoliv jeho min. velikost. Umožnění výstavby bytových a řadových domů je v rozporu se zadáním – zachovat a chránit stávající charakter území, není jasné, proč architekt odmítá používat definici rodinného domu. Může to vést k výrazné změně charakteru území a k výraznému nárůstu počtu obyvatel.	Ad 6) Připomínka byla částečně zapracována. Hlavním důvodem používání obecného termínu bydlení je skutečnost, že vyhláška č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území definuje rodinný dům jako stavbu pro bydlení o 2 NP a podkroví, neumožňuje tedy realizaci rodinného domu o 2NP a ustoupeném podlaží, tento typ staveb není důvod s ohledem na charakter zástavby města Řevnice na většině území vylučovat, proto je u jednotlivých lokalit použit obecný termín bydlení. V řadě lokalit by neměla být podporována výstavba bytových domů s větším množstvím bytů s ohledem na stávající charakter těchto území, proto bude doplněn požadavek na max. počet bytů v těchto lokalitách u jednotlivých staveb. V návrhu ÚP bude upřesněna také bilance počtu obyvatel odpovídající stanoveným regulativům ploch s rozdílným způsobem využití.
			7. Absence prognózy vývoje počtu obyvatel, podhodnocená predikce pro nově zastavitelná území, chybí vazba na kapacity infrastruktury a OV – návrh neobsahuje prognózu vývoje počtu obyvatel s ohledem na to, co reálně umožňuje, architektem uvedená predikce počtu obyvatel v nově zastavěných územích je jednoznačně podhodnocená – u nově zastavitelných ploch predikuje architekt, že zde vznikne 75 nových objektů, v každém počítá se 4mi osobami v průměru, tudíž je zjevné, že uvažuje pouze o výstavbě RD na velkých pozemcích, navržené regulativy tomu v ÚP	Ad 7) Připomínka byla zapracována. V návrhu ÚP byla upravena bilance počtu obyvatel adekvátně stanoveným regulativům v návrhu ÚP.

			neodpovídají. Dále je navržen v oblastech C1 a C2 regulativ tak, že umožňuje další výrazný nárůst počtu obyvatel, ten není v prognózách zohledněn, přičemž je ale pro budoucí rozvoj města a stanovení požadavků na VI zásadní. Bytové domy je možné stavět i v dalších oblastech, ani to není nikde v ÚP zohledněno, prognóza počtu obyvatel v návrhu chybí.	
		8. Regulativ C1, C2 a C3 – centrum – jde o území, v němž se nyní kromě větších staveb OV, bytových domů okolo náměstí a několika bytových domů v blízkosti náměstí nachází zejména prvorepublikové vily a rodinné domy se zahradami, nikoliv bytové domy. Navržený regulativ ignoruje stávající charakter velké části této oblasti, navrhuje až 90% zastavěnost, % zahrad 5%, nestanovuje min. velikost pozemku, přičemž v dané oblasti jsou pozemky tradičně rozlehlé a měly by se chránit, stejně jako převažující charakter zástavby (mimo kruh budov přiléhajících k náměstí, který má naprosto jiný charakter). V regulativech zohlednit rozdíl mezi pruhem budov okolo náměstí a zbytkem (tam chránit před velkou zastavěností a výstavbou BD), v C3 zohlednit záplavové území, umožnit max. vsakování vod – 5% zahrad je nedostatečné, neumožnit výstavbu velkých bytových domů, nesouhlasí se stanovenou výškovou regulací – tyto budovy se v území nevyskytují, regulativ nechrání ani zahradní charakter této čtvrti a umožňuje defacto jeho likvidaci, rozpor mezi 5% zahrady a bodem F – 10% ze stavebního pozemku musí zůstat bez nadzemních a podzemních staveb tj. jako čistá zahrada.	Ad 8) Přípomínka byla částečně zapracována. V plochách C1 a C2 budou stanoveny regulativy s ohledem na stávající charakter zástavby v tomto území. Lokalita C3 - Jedná se o plochu přestavby, kde se navrhuje vznik kompaktní zástavby sloužící pro bydlení, občanské a komerční vybavení. Jedná se o lokalitu v těsné blízkosti nádraží s výborným dopravním spojením do hl. m. Prahy, zároveň v dobré docházkové vzdálenosti od původního historického centra města, pro určenou funkci je vhodné. Stávající charakter lokality C3 je silně urbanizované území - stávající plocha průmyslové výroby. Navržené využití více odpovídá městotvornému potenciálu tohoto území vzhledem k jeho poloze v území, bude tedy ponecháno. Vzhledem k tomu, že se jedná o větší přestavbové území, bude návrh ÚP upraven v tom smyslu, že podmínkou výstavby v této lokalitě bude zpracování regulačního plánu (regulační plán na žádost) tak, aby byly stanoveny podrobnější podmínky pro využití pozemků a pro umístění a prostorové uspořádání staveb s ohledem na charakter území.	
		9. Regulativ C3 – nové centrum pod nádražím Regulativ nerespektuje záplavové území, kde by mělo být umožněno dobré vsakování vody, umožňuje výstavbu vysokých budov až o 6-ti podlažích, taková zástavba se v Řevnicích dosud nevyskytovala a bylo by chybou ji sem zavádět.	Ad 9) Přípomínka byla částečně zapracována. Jedná se o plochu přestavby, kde se navrhuje vznik kompaktní zástavby sloužící pro bydlení, občanské a komerční vybavení. Jedná se o lokalitu v těsné blízkosti nádraží s výborným dopravním spojením do hl.m.Prahy, zároveň v dobré docházkové vzdálenosti od původního historického centra města, pro určenou funkci je vhodné. Plocha sportu má město dostatek a jsou situovány zejména na levobřežní části města. Stávající charakter lokality C3 je silně urbanizované území - stávající plocha průmyslové výroby. Navržené využití více odpovídá městotvornému potenciálu tohoto území vzhledem k jeho poloze v území, bude tedy ponecháno. Vzhledem k tomu, že se jedná o větší přestavbové území, bude návrh ÚP upraven v tom smyslu, že podmínkou výstavby v této lokalitě bude zpracování regulačního plánu (regulační plán na žádost) tak, aby byly stanoveny podrobnější podmínky pro využití pozemků a pro umístění a	

				prostorové uspořádání staveb s ohledem na charakter území.
			10. Regulativ B1 – regulativ nechrání charakter tohoto území (vily na velkých pozemcích), chybí min. velikost pozemku, umožňuje výstavbu bytových a řadových domů, umožňuje výstavbu věží o vel. 6x6m (což je regulérní velký pokoj), které mohou převýšit stanovenou max. výšku, to může být zneužito investory k navýšení podlahové plochy u nových staveb a nelze to považovat za žádoucí.	Ad 10) Připomínka byla částečně zapracována. Regulativ upraven ve smyslu omezení bytů jednotlivých staveb s ohledem na stávající i požadovaný charakter této lokality.
			11. Regulativy B2-B9, UK – jsou zde RD v zahradách, regulativ zde umožňuje BD a řadové domy, chybí min. velikosti pozemků a max. velikosti budov (jedná se i o lokality pro novou výstavbu), může dojít k výstavbě velkých BD, což by mělo negativní dopad jak na charakter oblasti, tak na kvalitu života v ní (nárůst dopravy, ztráta soukromí u okolních parcel atd.). Navržené regulativy nechrání stávající charakter ani charakter zahradního města.	Ad 11) Připomínka byla částečně zapracována. V uvedených lokalitách je stanoven požadovaný charakter zástavby, který vychází z charakteru stávajícího území v těchto lokalitách, pokud se jedná o území zastavěné, regulativy budou doplněny o max. počet bytů u některých ploch s rozdílným způsobem využití s ohledem na jejich požadovaný charakter. U zastavitelných ploch doplněn požadavek na min. výměru pozemků.
			12. Regulativ B8 – regulativ stanoví vyšší procento zastavěnosti pro řadové domy a dvojdomy - 55% vs. ostatní 45%, procento zastavěnosti by mělo být stejné pro všechny typy staveb, řadové domy a dvojdomy by neměly být zvýhodňovány.	Ad 12) Připomínka nebyla zapracována. Charakter zástavby řadových domů je odlišný od zástavby solitérními rodinnými domy, zpravidla se jedná o hustší zástavbu domy drobnějšího měřítka, což odpovídá stanovenému charakteru lokality B8 (zástavba malými, dříve dělnickými domky, které jsou umístěny téměř na uliční čáře s malými rozestupy mezi sebou). Je na každém stavebníkovi, který typ zástavby si v daném území zvolí, regulativ je nastaven logicky, nikdo není v území zvýhodňován. Územní plán bude ponechán beze změny.
			13. Pokud architekt argumentuje tím, že současný územní plán neomezoval výstavbu BD a zároveň je v zadání jasné stanoveno, že cílem ÚP je chránit stávající charakter území, pak je na místě regulativ upravit tak, aby stávající charakter území skutečně chránil. To se ale neděje, navržené regulativy charakter území nechrání, přestože mu to bylo zadáním uloženo. ÚP by měl chránit současné obyvatelé a současný charakter zástavby tak, aby nedošlo k znehodnocení stávajících nemovitostí a zhoršení kvality života stávajících obyvatel v budoucnosti např. právě výstavbou BD v jejich těsném sousedství. To ale ÚP v rozporu se zadáním nečiní a spoléhá na to, že v budoucnosti k této zástavbě nedojde, protože k ní nedošlo doposud. Jediné, čím se takovéto výstavbě dá zamezit je územní plán.	Ad 13) Připomínka byla částečně zapracována. Kapitola F. Využití ploch navrhuje charakter tzv. lokalit (ploch s rozdílným způsobem využití), týká se času budoucího, vizi proměny a vývoje sídla, v řadě lokalit stanovený charakter vychází právě ze stávajícího charakteru dané lokality. Veškerá nová výstavba musí být v souladu se stanoveným charakterem zástavby jednotlivých lokalit, tato skutečnost bude v textové části zdůrazněna tak, aby bylo zřejmé, že se jedná o regulativ (požadovaný charakter a struktura zástavby), nikoliv o informaci o stávajícím stavu území. V územním plánu bude uvedeno, že nová zástavba musí být v souladu s navrženým charakterem zástavby v příslušné lokalitě, u všech lokalit bude sjednoceno označení (charakter zástavby).

10 7		MUCE 37775 /2016 OUP / 30.5.2016 (153) MUCE 37744/2016 OUP/ 30.5.2016 (154)	Území Vrážka – žádá, aby do návrhu ÚP byla opět vyprojektována na pozemku parc.č.3725/1 zelená zóna přiléhající k pozemkům 3725/2-6.	Připomínka nebyla zapracována. Návrh územního plánu vymezuje zastavitelnou plochu 03 s ohledem na návaznost na strukturu stávající zástavby – logické prodloužení stávající uliční sítě, která vymezuje jednotlivé stavební bloky v tomto území, oddělování nové zástavby od zástavby stávající pásem zeleně se v tomto území nejví z urbanistického hlediska jako žádoucí (nová zástavba by naopak měla plynule navázat na stávající zástavbu města, oboustranné obestavění komunikací je z hlediska ekonomického i prostorového nejvhodnějším řešením zástavby). Podmínkou výstavby v této lokalitě bude požadavek na řešení dešťových vod tak, aby nedocházelo k zaplavování níže položených pozemků v území z přívalových dešťů.
10 8		MUCE 37766/2016 OUP /30.5. 2016 MUCE 37740/2016 OUP/ 30.5.2016 (155)	Žádá, aby do návrhu ÚP byla opět vyprojektována na pozemku parc.č.3725/25 odpovídající ulice, která již dnes nese jméno Arch. Weisse a bude dopravně obsluhovat zástavbu na přilehlých pozemcích, kde je již realizována část plánované zástavby.	Připomínka byla částečně zapracována. Jedná se o rozvojové území města, kde je již realizována část zástavby, pro zastavitelné území bude nutné vyřešit dopravní obslužnost území. Pozemek parc.č. 3725/25 bude převeden do území zastavitelného (nejedná se o zastavěný stavební pozemek). Celá zastavitelná plocha 02 (pozemky parc.č. 3725/21, 3725/22 a 3725/25) bude podmíněna dohodou o parcelaci tak, aby do budoucna byl zajištěn optimální rozvoj území vzhledem k navrženému využití. V návrhu ÚP bude v této lokalitě vypuštěno polohové určení komunikací, toto bude nahrazeno pouze požadavkem na spojnici míst vyznačenou osou koridoru tak, aby byla zaručena prostupnost územím ve smyslu propojení ulice Smetanova na Malé náměstí.
10 9		MUCE 37768/2016 OUP/ 30.5.2016 MUCE 37686/2016 OUP/ 30.5.2016 (156)	Žádá, aby do návrhu ÚP byla opět vyprojektována na pozemku parc.č.3725/25 odpovídající ulice, která již dnes nese jméno Arch. Weisse a bude dopravně obsluhovat zástavbu na přilehlých pozemcích, kde je již realizována část plánované zástavby.	Připomínka byla částečně zapracována. Jedná se o rozvojové území města, kde je již realizována část zástavby, pro zastavitelné území bude nutné vyřešit dopravní obslužnost území. Pozemek parc.č. 3725/25 bude převeden do území zastavitelného (nejedná se o zastavěný stavební pozemek). Celá zastavitelná plocha 02 (pozemky parc.č. 3725/21, 3725/22 a 3725/25) bude podmíněna dohodou o parcelaci tak, aby do budoucna byl zajištěn optimální rozvoj území vzhledem k navrženému využití. V návrhu ÚP bude v této lokalitě vypuštěno polohové určení komunikací, toto bude nahrazeno pouze požadavkem na spojnici míst vyznačenou osou koridoru tak, aby byla zaručena prostupnost územím ve smyslu propojení ulice Smetanova na Malé náměstí.
11 0		MUCE 37756/2016 OUP/ 30.5.2016 (157)	Území Vrážka – žádá, aby do návrhu ÚP byla opět vyprojektována na pozemku parc.č.3725/1 zelená zóna přiléhající k pozemkům 3725/2-6.	Připomínka nebyla zapracována. Návrh územního plánu vymezuje zastavitelnou plochu 03 s ohledem na návaznost na strukturu stávající zástavby – logické prodloužení stávající uliční sítě, která vymezuje jednotlivé stavební bloky v tomto území, oddělování nové zástavby od zástavby stávající pásem zeleně se

		MUCE 37736/2016 OUP/ 30.5.2016 (158)		v tomto území nejví z urbanistického hlediska jako žádoucí (nová zástavba by naopak měla plynule navázat na stávající zástavbu města, oboustranné obestavění komunikací je z hlediska ekonomického i prostorového nejvhodnějším řešením zástavby). Podmínkou výstavby v této lokalitě bude požadavek na řešení dešťových vod tak, aby nedocházelo k zaplavování níže položených pozemků v území z přívalových dešťů.
11 1		MUCE 32920/2016 OUP / 11.5.2016 (159)	Nesouhlasí s určením pozemků parc.č.3447/13, 3448/9 a 3448/12 k.ú. Řevnice na nestavební, dle současného územního plánu se jedná o pozemky stavební. Žádný racionální důvod ke změně na nestavební jsem se nedozvěděla.	Připomínka nebyla zapracována. Jedná se o rozsáhlou lokalitu mezi žel. tratí a ulicí V luhu sloužící zemědělství, k tomuto účelu ji navrhuje územní plán ponechat. Jedná se o území na okraji města, kde by stavební rozvoj znamenal nežádoucí rozšiřování sídla do krajiny, lokalita se nachází v záplavovém území (Q100).
11 2		MUCE 42191/2016 OUP/ 16.6.2016 (160)	Pozemky přilehlé jižně k ul. V Luhu u oblastí Tůně – v lokalitě na jih od ul. V Luhu nesouhlasí se změnou částí a celých pozemků dosud ve funkčním využití BC na nové funkční využití LP – louky a pastviny a ZK – zahrady. Požaduje vrácení těchto částí a celých pozemků do BC resp. rozšíření prostoru B3 na výše jmenované pozemky. Označený prostor LP není zamokřený, chceme zde mít zahrady s možností výstavby několika RD, o zeleň společnost nepřijde, jen bude konkrétními vlastníky lépe využita a udržovaná.	Připomínka nebyla zapracována. Dle svého zadání měl územní plán prověřit rozsah zastavitelných ploch v této lokalitě s ohledem na skutečnost, že jde o zaplavované pozemky vhodné mj. pro retenci a rekreaci, zadání dále uvádí v kap. A.1.1. Upřesnění požadavků z PÚR a ZÚR požadavek respektovat mokřad v Tůních. Návrh ÚP k této problematice uvádí v kap. B. Koncepte rozvoje území obce, ochrany a rozvoje hodnot následující: Mokřady v Tůních jsou velmi cenné z hlediska biodiverzity a také slouží ke zlepšení a udržení dobrého vodního režimu v krajině, území by mělo sloužit jednak jako retenční nádrže pro zadržení vody stékající z kopců, jednak by se toto území mělo stát krajinným parkem přístupným po vymezených trasách pro obyvatele. V této části obce není umožněno rozšiřování zastavitelného území.
11 3		MUCE 42733/2016 OUP/ 17.6.2016 (podáno 16.6.2016) (161)	1. Architekt v regulativech nepoužívá pojem rodinný dům při určení typu zástavby, místo toho používá termín „bydlení“, který povoluje kromě rodinných domů i domy bytové a řadové. Neomezuje velikost budovy, pouze její výšku a zastavěnost pozemku, nikoliv ale jeho min. velikost. Všude je možno stavět také domy bytové a řadové, což je v rozporu se zadáním – zachovat a chránit stávající charakter území. Definice rodinného domu je přísnější a není jasné, proč ji architekt nepoužívá. Dopady této terminologické změny v budoucnosti mohou být velké a mohou vést k výrazné změně charakteru území a k výraznému nárůstu počtu obyvatel. 2. Regulativ C1, C2 a C3 – centrum – navržený regulativ naprosto ignoruje stávající charakter oblasti a navrhuje až	Ad 1) Připomínka byla částečně zapracována. Hlavním důvodem používání obecného termínu bydlení je skutečnost, že vyhláška č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území definuje rodinný dům jako stavbu pro bydlení o 2 NP a podkroví, neumožňuje tedy realizaci rodinného domu o 2NP a ustoupeném podlaží, tento typ staveb není důvod s ohledem na charakter zástavby města Řevnice na většině území vylučovat, proto je u jednotlivých lokalit použit obecný termín bydlení. V řadě lokalit by neměla být podporována výstavba bytových domů s větším množstvím bytů s ohledem na stávající charakter těchto území, proto bude doplněn požadavek na max. počet bytů v těchto lokalitách u jednotlivých staveb. V návrhu ÚP bude upřesněna také bilance počtu obyvatel odpovídající stanoveným regulativům ploch s rozdílným způsobem využití. Ad 2) Připomínka byla částečně zapracována. V plochách C1 a C2 budou stanoveny regulativy s ohledem na stávající charakter

			90% zastavěnost všude, procento zahrady 5%, nestanovuje min. velikost pozemku, přičemž v dané oblasti jsou pozemky tradičně poměrně rozlehlé a měly by se chránit stejně jako převažující charakter zástavby. Vysoká zastavěnost dává smysl v pruhu okolo náměstí, ale ne v oblasti se zahradami (C1, C2) – ty je třeba chránit.	zástavby v tomto území. Lokalita C3 - Jedná se o plochu přestavby, kde se navrhuje vznik kompaktní zástavby sloužící pro bydlení, občanské a komerční vybavení. Jedná se o lokalitu v těsné blízkosti nádraží s výborným dopravním spojením do hl. m. Prahy, zároveň v dobré docházkové vzdálenosti od původního historického centra města, pro určenou funkci je vhodné. Ploch sportu má město dostatek a jsou situovány zejména na levobřežní části města. Stávající charakter lokality C3 je silně urbanizované území - stávající plocha průmyslové výroby. Navržené využití více odpovídá městotvornému potenciálu tohoto území vzhledem k jeho poloze v území, bude tedy ponecháno. Vzhledem k tomu, že se jedná o větší přestavbové území, bude návrh ÚP upraven v tom smyslu, že podmínkou výstavby v této lokalitě bude zpracování regulačního plánu (regulační plán na žádost) tak, aby byly stanoveny podrobnější podmínky pro využití pozemků a pro umístění a prostorové uspořádání staveb s ohledem na charakter území.
			3. Regulativ B2-B9, UK – ve všech těchto oblastech se nyní nachází zástavba rodinnými domy v zahradách, všechny uvedené regulativy ale umožňují výstavbu domů bytových a řadových, v některých případech jde i o lokality pro novou výstavbu. Regulativy nestanoví min. velikosti pozemků ani max. velikost budovy, takže může dojít k výstavbě velkých bytových domů, což by mělo negativní dopad jak na charakter oblasti (který měl ÚP zachovat), tak na kvalitu života v ní (nárůst dopravy, ztráta soukromí u okolních parcel atd.). Navržené regulativy nechrání stávající charakter, ani charakter zahradního města (čistá zahrada může být pouze 10%, zbytek je zastavěná plocha, zpevněné plochy a případně 40 cm zeminy na podzemní stavbě). Není důvod, proč neomezit typ zástavby, min. velikost pozemku, v zájmu zachování stávajícího charakteru území (okolí je zastavěno rodinnými domy).	Ad 3) Přípomínka byla částečně zapracována. V uvedených lokalitách je stanoven požadovaný charakter zástavby, který vychází z charakteru stávajícího území v těchto lokalitách, pokud se jedná o území zastavěné, regulativy budou doplněny o max. počet bytů u některých ploch s rozdílným způsobem využití s ohledem na jejich požadovaný charakter. U zastavitelných ploch doplněn požadavek na min. výměru pozemků.
			4. Regulativ B8 – regulativ stanoví vyšší procento zastavěnosti pro řadové domy a dvojdomy (55%), ostatní 45%. Procento zastavěnosti by mělo být stejné pro všechny typy staveb, řadové domy a dvojdomy by neměly být zvýhodňovány.	Ad 4) Přípomínka nebyla zapracována. Charakter zástavby řadových domů je odlišný od zástavby solitérními rodinnými domy, zpravidla se jedná o hustší zástavbu domy drobnějšího měřítka, což odpovídá stanovenému charakteru lokality B8 (zástavba malými, dříve dělnickými domky, které jsou umístěny téměř na uliční čáře s malými rozestupy mezi sebou). Je na každém stavebníkovi, který typ zástavby si v daném území zvolí, regulativ je nastaven logicky, nikdo není v území zvýhodňován. Územní plán bude ponechán beze změny.

		5. ÚP měl dle svého zadání chránit charakter území, navržené regulativy tomu neodpovídají. Lze předpokládat, že tlak developerů na výstavbu bytových domů v oblastech okolo Prahy, s dobrým dopravním spojením, bude sílit. ÚP by měl chránit současné obyvatele a současný charakter zástavby tak, aby nedošlo ke znehodnocení stávajících nemovitostí a zhoršení kvality života stávajících obyvatel v budoucnosti, např. výstavbou bytových domů v jejich těsném sousedství. Pokud bude ÚP Řevnic přijat v navrhované podobě, lze v příštích letech předpokládat výrazný nárůst počtu obyvatel, což bude mít vliv i na okolní města a vesnice, zejména s ohledem na dopravu, která je už nyní v době dopravních špiček velmi obtížná. Dopravu ale ÚP nijak neřeší, stejně jako neřeší další dopady takového nárůstu na infrastrukturu.	Ad 5) Připomínka byla částečně zapracována. Kapitola F. Využití ploch navrhuje charakter tzv. lokalit (ploch s rozdílným způsobem využití), týká se času budoucího, vizi proměny a vývoje sídla, v řadě lokalit stanovený charakter vychází právě ze stávajícího charakteru dané lokality. Veškerá nová výstavba musí být v souladu se stanoveným charakterem zástavby jednotlivých lokalit, tato skutečnost bude v textové části zdůrazněna tak, aby bylo zřejmé, že se jedná o regulativ (požadovaný charakter a struktura zástavby), nikoliv o informaci o stávajícím stavu území. V územním plánu bude uvedeno, že nová zástavba musí být v souladu s navrženým charakterem zástavby v příslušné lokalitě, u všech lokalit bude sjednoceno označení (charakter zástavby). Územní plán řeší dopravu i technickou infrastrukturu města tak (viz příslušné kapitoly textové části – kap. D výroku a kapitola D.5 odůvodnění, součástí návrhu jsou výkresy koncepce dopravní a technické infrastruktury – N4-N7).

Příloha č.3 - Vyhodnocení připomínek sousedních obcí a stanovisek dotčených orgánů k návrhu ÚP Řevnice uplatněných k veřejnému projednání

č.	Název DOSS/organizace:	Čj./doručeno dne:	Stručné znění požadavku:	Vyhodnocení stanovisek a způsob řešení:
A/ Dotčené orgány:				
1	Hasičský záchranný sbor Stč. kraje, Havlíčkova 174, Řevnice		Nevyjádřili se.	Bez požadavku na řešení.
2	Krajská hygienická stanice Stč. kraje, Ditrichova 17, Praha 2		Nevyjádřili se.	Bez požadavku na řešení.
3	Ministerstvo dopravy, odb.infrastruktury a územního plánu, nábf.Ludvíka Svobody		Nevyjádřili se.	Bez požadavku na řešení.
4	Ministerstvo životního prostředí ČR, 500-odbor výkonu st.správy, Vršovická 65, Praha 10		Nevyjádřili se.	Bez požadavku na řešení.
5	Obvodní báňský úřad v Kladně, Kozí 4, 110 01 Praha 1		Nevyjádřili se.	Bez požadavku na řešení.
6	Městský úřad Černošice, odb.životního prostředí, Podskalská 19, Praha 2	MUCE 4197/2018 OŽP/Ště z 18.1.2018; dohoda s OOP č.j. MUCE 46650/2018 OŽP/Hau z 31.8.2018, dohoda s OSSL č.j. MUCE 45746/2018 z 26.7.2018	vodoprávní úřad: nemá připomínky	
			orgán ochrany přírody: Nesouhlasí se zařazením pozemku parc.č. 220, k.ú. Řevnice do ploch C2 požaduje, aby byl zařazen do ploch ZM - zahrady ve městě, tak jak bylo dohodnuto s OOP v návrhu dohody č.j. MUCE 28348/2017.	Požadavek byl zapracován. Byla opravena chyba v zařazení pozemku do ploch z rozdílným využitím. Pozemek parc.č.220 byl přeřazen do plochy zeleně, tak jak bylo dohodnuto s OOP po společném jednání. Pozemek je nyní součástí ploch ZM - zahrady ve městě.

č.	Název DOSS/organizace:	Čj./doručeno dne:	Stručné znění požadavku:	Vyhodnocení stanovisek a způsob řešení:
			Dohoda stanoviska s OOP č.j. MUCE 46650/2018 OŽP/Hau: 1) Konstatuje, že požadavek zvýšit minimální velikost pozemků v navržené lokalitě 11 - Pod Vrážkou (B7) na 1000 m2 byl splněn. 2) Souhlasí s navrženým rozsahem ploch zeleně v zastavitelné ploše v lokalitě Pod Vrážkou a ustupuje od požadavku navýšit plochy P - parky a hřbitovy. Souhlasí s návrhem dohody, kdy vyjma ploch navržených veřejných prostranství v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, jsou další plochy zeleně (aleje v uličních prostranstvích) vymezené regulačním plánem RP2.	Požadavek byl zpracován, v návrhu byly doplněny aleje v uličních prostranstvích, které jsou vymezeny v původní zastavitelné ploše 11 - Pod Vrážkou, jedná se zejména o aleje v ulicích Selecká a Na Vrážku. Další doprovodná zeleň bude doplněna jako součást navrhovaných systémů zadržování a likvidace dešťové vody v zastavitelných plochách původní lokality 11 - Pod Vrážkou, kde je podmínkou zástavby zpracování regulačního plánu RP2. Zastavitelná plocha 11 je nově v návrhu z důvodu etapizace v území rozdělena na zastavitelné plochy 11 a 13.
			ochrana ovzduší: Příslušný je krajský úřad.	Bez požadavku na řešení.
			odpadové hospodářství: Nemá připomínky.	Bez požadavku na řešení.
			orgán ochrany ZPF: Příslušný je krajský úřad.	Bez požadavku na řešení.
			státní správa lesů:	
			Dohoda ke stanovisku, č.j. MUCE 45746/2018: 1) Požaduje zpracování podmínky prostorového uspořádání ve všech plochách dotčených tzv. ochranným pásmem lesa ve znění: "Ve vzdálenosti 30 m od hranice ploch lesa je možná pouze výstavba nezbytné infrastruktury, oplocení, změn dokončených staveb (přístavby staveb pouze směrem od lesa), podmínka platí i pro stavby nepodléhající povolení podle stavebního zákona. Podmínku je dle původního znění stanoviska požadováno doplnit do všech ploch zasahujících do tzv. ochranného pásma lesa, např. UK, CH1, CH2 a požaduje upravit tuto podmínku v plochách B1, B2, B7, B9, kde podobná formulace již byla navržena.	Návrh ÚP byl upraven dle požadavku dotčeného orgánu, podmínka prostorového uspořádání ve smyslu omezení zástavby v plochách ve vzdálenosti do 30 m od hranice plochy lesa byla doplněna do všech ploch vymezených ve vzdálenosti do 50 od hranice plochy lesa. , např. UK, CH1, CH2 a upravena v podmínkách v ploch B1, B2, B7, B9, kde podobná formulace již byla navržena. Omezení využitelnosti pozemků pro umístění staveb (i drobných staveb nepodléhajících povolení dle stavebního zákona) je opodstatněné z důvodu preventivní ochrany nemovitostí a jejich uživatelů před případným ohrožením zdraví, života nebo majetkovou újmou v důsledku pádu vzrostlých stromů. Bylo také zohledněno hledisko veřejného zájmu podpoření biodiverzity a ochrany přírodního prostředí a zajištění možnosti migrace živočichů v plochách při okraji lesa jeho nezastavováním.

č.	Název DOSS/organizace:	Čj./doručeno dne:	Stručné znění požadavku:	Vyhodnocení stanovisek a způsob řešení:
			2) Požaduje z návrhu ÚP vypustit všechny veřejně přístupné motoristické komunikace umístěné v plochách určených k plnění funkce lesa.	Návrh ÚP byl upraven dle požadavku dotčeného orgánu, z návrhu byly vypuštěny plochy C - cesta v krajině, které byly umístěné na pozemcích určených k plnění funkce lesa.
			3) V regulativech ploch L - lesy bude vypuštěna pasáž o stavbách dopravní infrastruktury pro těžkou techniku a regulativy budou ve znění: "Hlavní využití: lesy (PUPFL), Přípustné využití: Stavby pro hospodaření lesa. Nezbytně nutná dopravní a technická infrastruktura ve veřejném zájmu. Cyklistické trasy, single tracky." Orgán státní správy lesů upozorňuje, že cyklistické trasy a single tracky jako sportovní aktivity resp. stavby musí odsouhlasit orgán státní správy lesů na úrovni krajského úřadu.	Návrh ÚP byl upraven dle požadavku dotčeného orgánu. U ploch L - lesy byly upraveny podmínky využití plochy. Využití ploch určených k plnění funkce lesa k umístění cyklotras a single tracků odsouhlasil orgán státní správy lesů KU SK.
7	Městský úřad Černošice, odd.dopravy a správy komunikací, Podskalská 19, Praha 2		Nevyjádřili se.	Bez požadavku na řešení.
8	Městský úřad Černošice, odb. školství, kultury a cestovního ruchu, Podskalská 19, Praha 2		Nevyjádřili se.	Bez požadavku na řešení.
9	Státní energetická inspekce, územní inspektorát pro hl.m.Prahu a Středočeský kraj, Gorazdova 1969/24, Praha 2		Nevyjádřili se.	Bez požadavku na řešení.
10	Ministerstvo obrany, Tychonova 221/1, Praha 6	99196/2017-8201-OÚZ-PHA ze dne 29.12.2017	Souhlasí s předloženým návrhem.	Bez požadavku na řešení.

č.	Název DOSS/organizace:	Čj./doručeno dne:	Stručné znění požadavku:	Vyhodnocení stanovisek a způsob řešení:
11	Ministerstvo průmyslu a obchodu, odb.hornictví a stavebnictví, Na Františku 32, Praha 1	MPO 76112/2017 ze dne 11.12.2017	Bez připomínek. V jižní části katastru je vymezena plocha nebilancovaného ložiska křemenných surovin a stavebního kamene č.5196500 Řevnice - Strážný vrch, která ovšem není limitem využití území a územní plán sem stejně žádné zastavitelné plochy neumísťuje.	Bez požadavku na řešení.
12	Krajská veterinární správa pro Středočeský kraj, Černošská 1929, Benešov	SVS/2017/143991-S ze dne 1.12.2017	nemá námítky	Bez požadavku na řešení.
13	Úřad pro civilní letectví ČR, letiště Ruzyně, Praha 6		Nevyjadřili se.	Bez požadavku na řešení.
14	Ministerstvo zdravotnictví, Palackého nám. 375/4, Praha 2		Nevyjadřili se.	Bez požadavku na řešení.
15	Státní úřad pro jadernou bezpečnost, Senovážné nám. 1585/9, Praha 1		Nevyjadřili se.	Bez požadavku na řešení.
16	Státní pozemkový úřad, Kraj.pozemkový úřad pro Středočeský kraj, Pobočka Kladno, náměstí 17. listopadu 2840, 272 01 Kladno		Nevyjadřili se.	Bez požadavku na řešení.
17	Krajský úřad Stř. kraje, Zborovská 11, Praha 5	145149/2016/KUSK ze dne 18.12.2017, 069827/2018/KUSKz	ochrana přírody a krajiny	
			nemá připomínky	Bez požadavku na řešení.
			orgán ochrany ZPF:	

č.	Název DOSS/organizace:	Čj./doručeno dne:	Stručné znění požadavku:	Vyhodnocení stanovisek a způsob řešení:
		e dne 11.7.2018 (změna stanoviska orgánu ochrany ZPF)	Na základě žádosti o dohodu stanoviska č.j. MUCE 33755/2018 orgán ochrany ZPF mění stanovisko: Souhlasí s nezemědělským využitím lokality č. 11 v rozsahu 5,8543 ha na zemědělské půdě II.třídy ochrany ve prospěch plochy bydlení (B7), plochy parků a hřbitovů (P) a plochy uličních prostranství (UP). Správní orgán zohlednil, že při přebírání plochy z předchozí platné územně plánovací dokumentace došlo k přehodnocení záměru - byla navržena racionálnější kompozice zastoupených funkčních ploch a došlo k redukci záboru ZPF o 4,24 ha. Souhlasí s úpravou lokalit 02.05.09 a 10.	Bez požadavku na řešení.
			orgán státní správy lesů: souhlasí se zábořem na pozemcích určených k plnění funkce lesa pro lokalitu D31, 033 ha, hřbitov, komunikace.	Bez požadavků na řešení.
			ochrana ovzduší: bez připomínek	Bez požadavku na řešení.
			posouzení vlivů na životní prostředí : bez připomínek	Bez požadavku na řešení.
			odbor kultury a památkové péče: nemá připomínky	Bez požadavku na řešení.
			prevence havárií: nemá připomínky	Bez požadavku na řešení.
			odbor dopravy: bez připomínek.	Bez požadavku na řešení.
18	Ministerstvo vnitra České republiky, Nad Štolou 936/3, Praha 7		Nevyjádřili se.	Bez požadavku na řešení.
19	Český telekomunikační úřad, Sokolovská 219/58, Praha		Nevyjádřili se.	Bez požadavku na řešení.
20	Krajské ředitelství Policie Středočeského kraje, odbor správy majetku, Na Baních 1535, Praha - Zbraslav 150 00	KRPS-371396-1/ČJ-2017-0100MN 7.12.2017	Bez připomínek.	Bez požadavku na řešení.
B/ Sousední obce:				

č.	Název DOSS/organizace:	Čj./doručeno dne:	Stručné znění požadavku:	Vyhodnocení stanovisek a způsob řešení:
20	Město Dobřichovice, IDDS: v9ubetv		nevyjádřili se	
21	Obec Lety, IDDS: e4uamak		nevyjádřili se	
22	Město Mníšek pod Brdy, IDDS: 96ebwrs		nevyjádřili se	
23	Město Dobříš, IDDS: pnxbx8u		nevyjádřili se	
24	Obec Zadní Třebaň, IDDS: qigasxb		nevyjádřili se	
25	Obec Svinaře, IDDS: niibhcr		nevyjádřili se	
26	Obec Hlásná Třebaň, IDDS: m5va7ck		nevyjádřili se	

Příloha č. 4

Vyhodnocení připomínek uplatněných k veřejnému projednání návrhu Územního plánu Řevnice

1. Přípomínka č. j. MUCE 5015/2018OUP – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podal dne 22. 1. 2018 připomínku [redacted], která se týká areálu Eurovia. V připomínce nesouhlasí s výstavbou bytových domů v lokalitě Eurovia

Připomínce se vyhovuje.

Vyhodnocení k opakovanému veřejnému projednání: Připomínce týkající se lokality Nové Centrum – lokalita Eurovia se vyhovuje. Funkční využití lokality bylo po veřejném projednání začleněno do plochy VO2 – výroba a obchod za nádražím (viz stávající využití v platné ÚPD). Lokalita P01 – C. 3 (označená v návrhu pro veřejné projednání) je poměrně komplikovaná a to jak z hlediska přijetí plánované transformace území veřejností, tak v podobě zajištění komplexního řešení celé veřejné infrastruktury lokality, na kterém je zapotřebí ještě podrobněji zapracovat. Z tohoto důvodu bylo od záměru transformace areálu Eurovia na bydlení upuštěno, aby nedocházelo k blokování procesu pořízení územního plánu. Transformaci lokality je tak možné v budoucnu řešit samostatnou změnou územního plánu, což se v současné době jeví jako vhodnější řešení.

Doplněné vyhodnocení po opakovaném veřejném projednání: Podmínky pro plochu VO2 nově označenou jako OV2 byly na základě proběhnuvšího referenda upraveny tak, aby co nejvíce odpovídaly stávajícímu územnímu plánu. Vzhledem ke stáří současně platné územně plánovací dokumentace, změnám v legislativě (změna zákona a prováděcích právních předpisů) a v neposlední řadě zohlednění i vlastnických práv vlastníka nemovitostí byla plocha OV2 definována s následujícími možnostmi využití:

OV2 ZA NÁDRAŽÍM

Plochy občanského vybavení dle §6 Vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Regulativy způsobu využití

Hlavní využití

Stavby a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport, stravování, služby, vědu a výzkum.

Přípustné využití

Stavby a zařízení pro drobnou nerušící výrobu. Nezbytná související dopravní a technická infrastruktura. Zeleň.

Podmíněně – přípustné využití

Stavby a zařízení pro stravování, ubytování a obchodní prodej nap. za podmínky, že svou kapacitou budou určeny pouze pro lokální využití (apod. aby zde nemohl být umístěn supermarket)

Charakter zástavby:

Plochy určené pro kombinaci nekomerčního a komerčního občanského vybavení s drobnou nerušící výrobou a službami. Zástavba je charakteristická těsnou blízkostí řeky Berounky a železniční stanice s návazností na centrum města.

Nepřípustné využití

Rodinné a bytové domy, stavby pro rodinnou rekreaci, rozsáhlá výrobní, skladová a dopravní zařízení. Dále všechny stavby, jejichž provoz by narušoval životní prostředí nad přípustnou míru stanovenou hygienickými předpisy. Dále jakékoliv jiné využití než hlavní, přípustné nebo podmíněné.

PROSTOROVÉ REGULATIVY

Zastavěno st	Procento zahrady	Regulovaná výška zástavby	Maximální výška zástavby	Minimální velikost pozemku	Doplňující regulativy
50 %	30 %	Není stanovena	14 m. Platí vyjma 20 m širokého pásu měřeného od sousední zástavby rodinných domů. V tomto pasu je maximální výška stanovena na 11 m.	Není stanovena	Nejsou stanoveny

Plocha byla zařazena do ploch občanského vybavení - § 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb., neboť jim svou charakteristikou co nejvíce vyhovují.

Provedené úpravy reagují na otázku položenou v místním referendu: „*Souhlasíte s tím, aby zastupitelstvo města Řevnice schválilo územní plán v podobě, která v návrhových plochách území bývalé Eurovie v Řevnicích (podle návrhu územního plánu prezentovaného na veřejném projednání v lednu 2018 se jedná o území C3) neumožní výstavbu jakýchkoli bytových domů a/nebo rodinných domů a jako jediné přípustné využití tohoto území se stanoví pouze: stavby občanské vybavenosti, a to zařízení školství a výchovy, zařízení kultury, zařízení tělovýchovy a sportu, veřejná prostranství, zeleň, drobná nerušící výroba a služby, místní komunikace?*“

Na základě výsledků referenda tak došlo k úpravě hlavního, přípustného, podmíněně přípustného a nepřípustného využití co nejvíce v duchu s obsahem vznesené otázky. Sousloví „jako jediné přípustné využití“ je zde chápáno, jako to využití, které je v území možné realizovat. Nelze tedy na něj nahlížet tak, jak je tento pojem obvykle v územních plánech používán, neboť v absurdním případě, by pak bylo přípustné využití přesně definováno a jako hlavní a podmíněně přípustné využití by bylo možné navrhnout významně odlišně.

Závaznost místního referenda nelze pro zastupitelstvo chápat absolutně. Závaznost výsledku místního referenda pro zastupitelstvo či jiné orgány obce znamená, že jeho výsledek musí zajistit či prosazovat způsobem souladným s právními předpisy. Příkladem může být samotné znění § 54 odst. 2 stavebního zákona: „*Zastupitelstvo obce vydá územní plán po ověření, že není v rozporu s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem, s územně plánovací dokumentací vydanou krajem nebo výsledkem řešení rozporů a se stanovisky dotčených orgánů nebo stanoviskem krajského úřadu.*“ V obdobném duchu by pak nemělo dojít k neúměrnému zásahu do vlastnických práv vlastníka zmíněného areálu. Cílem tedy bylo vhodně zkombinovat požadavky referenda týkající se regulace s ohledem na ochranu vlastnických práv a kontinuitu a návaznost územního plánování. Výše uvedenou problematiku zmínil ve svém rozsudku i Krajský soud v Praze: „*Soud se proto přiklonil ke třetímu výkladu otázky č. 1 Občanského referenda, která dle jeho názoru nejlépe odpovídá okolnostem věci.*“

Otázku č. 1 Občanského referenda je třeba chápat tím způsobem, že v zásadě sice brání zastupitelstvu, aby schválilo územní plán, v němž by lokalita bývalé betonárny byla řešena odlišným způsobem, než který požaduje Občanské referendum, nicméně v případě, kdy by řešení požadované Občanským referendem nebylo realizovatelné (např. by se dodatečně ukázalo, že takové řešení by bylo v rozporu se zákonem), mohlo by zastupitelstvo nový územní plán přesto schválit, samozřejmě s náležitým odůvodněním svého postupu. Pakliže by totiž zastupitelstvo schválilo odlišné řešení dané lokality bez odůvodnění, proč řešení schválené v referendu nelze přijmout, mohla by tato skutečnost být za určitých okolností důvodem pro zrušení příslušné části územního plánu soudem.“

Touto cestou tak město, pořizovatel i zpracovatel činní veškeré kroky k tomu, aby návrh územního plánu v co největší míře respektoval výsledky referenda za předpokladu zajištění souladu s právními předpisy.

Na základě výše uvedených úprav je výstavba bytových domů v lokalitě uvedena jako nepřipustná.

2. Připomínka č. j. MUCE 5014/2018OUP – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podal dne 22. 1. 2018 připomínku

_____ která se týká lokality Vrážka. V připomínce nesouhlasí s výstavbou v lokalitě Vrážka.

Připomínka se zamítá.

Územní plán Řevnice definuje urbanistickou koncepci na základě tří hlavních témat (odůvodnění kapitola D.3). Jedná se o Řevnice jako zahradní město, Řevnice jako brána Brd a Řevnice jako zelené město. Základním cílem je tedy zachovat stávající charakter a strukturu zástavby a to prostřednictvím nastavení vhodných regulativů. Nově vymezené zastavitelné plochy (zpravidla převzaté z platné územně plánovací dokumentace z důvodu zajištění určité návaznosti a kontinuity územního plánování) jsou regulovány s ohledem na stávající zástavbu nacházející se v jejich těsném sousedství. Zároveň jsou plochy upraveny tak, aby docházelo k menšímu záboru zemědělského půdního fondu s vyšší bonitou. Rovněž došlo k úpravě hranice sídla tak, aby hrana sídla více korespondovala s morfologií, krajinou a stávající zástavbou. Oblast Vrážka II. a III. je dle katastru nemovitostí druhem pozemku orná půda, o tom není žádný pochyb, avšak dle současně platného Územního plánu sídelního útvaru Řevnice, včetně změny č. 1 a 2, je tato plocha zastavitelná defacto od roku 1997. Rozvoj města je naplánován komplexně, k čemuž mimo jiné využívá řadu podrobnějších nástrojů územního plánování. Pro lokalitu Vrážka II. a III. je podmínkou budoucího rozhodování území vydání regulačního plánu (RP1). V rámci tohoto regulačního plánu je nutné řešit odpovídající veřejnou infrastrukturu (dopravní infrastruktura, technická infrastruktura, občanské vybavení a veřejná prostranství) a další podmínky uvedené v kapitole K. výrokové části a přílohách územního plánu tvořících zadání těchto regulačních plánů. Zároveň využívá nástroje etapizace, která má mimo jiné zajistit postupné zastavování území směřující od zastavěného území směrem do krajiny. Další podmínky etapizace jsou uvedeny v kapitole L. výrokové části. Namátkou zajištění dostatečných kapacit technické infrastruktury (zejména likvidace dešťových vod, přičemž jejich svod z nově navržené infrastruktury do stávající bezejmenné strouhy není možný) nebo vybudování nutné dopravní infrastruktury. Nedostatečné kapacity občanského vybavení a případná výstavba nového občanského vybavení bude prověřena v rámci zpracování regulačního plánu. Obecně je pak výstavba a rozvoj občanského vybavení umožněn takřka ve všech plochách s rozdílným způsobem využití definovaných pro zastavěné území. Územní plán tedy řeší veškerou problematiku pouze v určité podrobnosti (zpravidla v měřítku 1 : 5000) a obsahu mu svěřeném stavebním zákonem a jeho prováděcími právními předpisy. Vyšší podrobnost řešení není dle § 43 odst. 3 stavebního zákona povolena, přesto není v rozporu s územním plánem vypracovat podrobnější studie a projekty prověřující a posuzující stav území, různé problémy nebo rizika. K části připomínky týkající se změny Příloha č. 4 - Vyhodnocení připomínek uplatněných k veřejnému projednání

podzemních vod lze v této chvíli konstatovat to, že změny mohou nastat, ale nemusí. Záleží na dalším navrženém řešení (např. řešení navržené regulačním plánem). Případný dopad může být zjištěn až v navazujících podrobnějších řízeních, např. v územním řízení. V této chvíli nelze předurčovat, že případná výstavba bude mít jednoznačně negativní dopad na území. Navržená prostorová regulace neumožňuje výstavbu bytových a řadových domů. Původní návrh byl upraven, došlo ke snížení počtu bytů na stavbu. Rodinný dům může obsahovat maximálně dvě bytové jednotky (třetí bytová jednotka, vzniklá pouze stavebními úpravami při zachování celkového objemu stavby, může být povolena po 5 letech od vydání nebo vzniku veřejnoprávního titulu opravňujícího užívání stavby (například kolaudace stavby, souhlasu s užíváním stavby), což je určitá reakce na možné vícegenerační bydlení (s ohledem na aktuální stav trhu s nemovitostmi). Tato podmínka vychází z vyhlášky č. 501/2006 Sb., § 2 písm. a) bod 2: „Rodinný dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.“ V územním plánu je tak použita ještě přísnější regulace, která vybudování 3 bytových jednotek významně reguluje. Došlo ke změně prostorových regulativů, které se více utvrzují urbanistickou koncepcí zahradního a zeleného města (zejména zvýšení min. výměry pozemku). S ohledem na výše uvedené rovněž došlo ke změně bilancí nacházející se v odůvodnění územního plánu. Nad zástavbou budou umístěny minimálně 30 metrů široké zelené pásy (plocha KZ2) tak, aby zastavily vodu stékající z polí. Zelené pásy budou realizovány před třetí etapou. Ze stavebních parcel nesmí žádná povrchová voda směřovat na veřejné plochy nebo do dešťové kanalizace (každá stavební parcela musí mít dostatečný retenční prostor). Více viz příloha – zadání RP.

3. Přípomínka č. j. MUCE 5013/2018OUP (obdobná s připomínkou č. j. MUCE 5011/2018OUP) – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podal dne 22. 1. 2018 připomínku [redacted], která se týká zástavby v lokalitě Vrážka. V připomínce nesouhlasí s výstavbou v lokalitě Vrážka.

Přípomínka se zamítá.

Územní plán Řevnice definuje urbanistickou koncepci na základě tří hlavních témat (odůvodnění kapitola D.3). Jedná se o Řevnice jako zahradní město, Řevnice jako brána Brd a Řevnice jako zelené město. Základním cílem je tedy zachovat stávající charakter a strukturu zástavby a to prostřednictvím nastavení vhodných regulativů. Nově vymezené zastavitelné plochy (zpravidla převzaté z platné územně plánovací dokumentace z důvodu zajištění určité návaznosti a kontinuity územního plánování) jsou regulovány s ohledem na stávající zástavbu nacházející se v jejich těsném sousedství. Oblast Vrážka II. a III. je dle katastru nemovitostí druhem pozemku orná půda, o tom není žádný pochyb, avšak dle současně platného Územního plánu sídelního útvaru Řevnice, včetně změny č. 1 a 2, je tato plocha zastavitelná defacto od roku 1997. Rozvoj města je naplánován komplexně, k čemuž mimo jiné využívá řadu podrobnějších nástrojů územního plánování. Pro lokalitu Vrážka II. a III. je podmínkou budoucího rozhodování území vydání regulačního plánu (RP1). V rámci tohoto regulačního plánu je nutné řešit odpovídající veřejnou infrastrukturu (dopravní infrastruktura, technická infrastruktura, občanské vybavení a veřejná prostranství) a další podmínky uvedené v kapitole K. výrokové části a přílohách územního plánu tvořících zadání těchto regulačních plánů. Zároveň využívá nástroje etapizace, která má mimo jiné zajistit postupné zastavování území směřující od zastavěného území směrem do krajiny. Další podmínky etapizace jsou uvedeny v kapitole L. výrokové části. Namátkou zajištění dostatečných kapacit technické infrastruktury (zejména likvidace dešťových vod, přičemž jejich svod z nově navržené infrastruktury do stávající bezejmenné strouhy není možný) nebo vybudování nutné dopravní infrastruktury. Nedostatečné kapacity občanského vybavení a případná výstavba nového občanského

vybavení bude prověřena v rámci zpracování regulačního plánu. Obecně je pak výstavba a rozvoj občanského vybavení umožněn takřka ve všech plochách s rozdílným způsobem využití definovaných pro zastavěné území. Územní plán tedy řeší veškerou problematiku pouze v určité podrobnosti (zpravidla v měřítku 1 : 5000) a obsahu mu svěřeném stavebním zákonem a jeho prováděcími právními předpisy. Vyšší podrobnost řešení není dle § 43 odst. 3 stavebního zákona povolena, přesto není v rozporu s územním plánem vypracovat podrobnější studie a projekty prověřující a posuzující stav území, různé problémy nebo rizika. K části připomínky týkající se změny podzemních vod lze v této chvíli konstatovat to, že změny mohou nastat, ale nemusí. Záleží na dalším navrženém řešení (např. řešení navržené regulačním plánem). Případný dopad může být zjištěn až v navazujících podrobnějších řízeních, např. v územním řízení. V této chvíli nelze předurčovat, že případná výstavba bude mít jednoznačně negativní dopad na území. Navržená prostorová regulace neumožňuje výstavbu bytových a řadových domů. Původní návrh byl upraven, došlo ke snížení počtu bytů na stavbu. Rodinný dům může obsahovat maximálně dvě bytové jednotky (třetí bytová jednotka, vzniklá pouze stavebními úpravami při zachování celkového objemu stavby, může být povolena po 5 letech od vydání nebo vzniku veřejnoprávního titulu opravňujícího užívání stavby (například kolaudace stavby, souhlasu s užíváním stavby), což je určitá reakce na možné vícegenerační bydlení (s ohledem na aktuální stav trhu s nemovitostmi). Tato podmínka vychází z vyhlášky č. 501/2006 Sb., § 2 písm. a) bod 2: „Rodinný dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.“ V územním plánu je tak použita ještě přísnější regulace, která vybudování 3 bytových jednotek významně reguluje. Došlo ke změně prostorových regulativů, které se více utvrzují urbanistickou koncepcí zahradního a zeleného města (zejména zvýšení min. výměry pozemku). S ohledem na výše uvedené rovněž došlo ke změně bilancí nacházející se v odůvodnění územního plánu. Nad zástavbou budou umístěny minimálně 30 metrů široké zelené pásy (plocha KZ2) tak, aby zastavily vodu stékající z polí. Zelené pásy budou realizovány před třetí etapou. Ze stavebních parcel nesmí žádná povrchová voda směřovat na veřejné plochy nebo do dešťové kanalizace (každá stavební parcela musí mít dostatečný retenční prostor). Více viz příloha – zadání RP.

4. Připomínka č. j. MUCE 5012/2018OUP – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podal dne 22. 1. 2018 připomínku [redacted] která se týká pozemků výstavby bytů v lokalitě Eurovia. V připomínce nesouhlasí s výstavbou bytových domů v lokalitě Eurovia.

Připomínce se vyhovuje.

Vyhodnocení k opakovanému veřejnému projednání: Připomínce týkající se lokality Nové Centrum – lokalita Eurovia se vyhovuje. Funkční využití lokality bylo po veřejném projednání začleněno do plochy VO2 – výroba a obchod za nádražím (viz stávající využití v platné ÚPD). Lokalita P01 – C. 3 (označená v návrhu pro veřejné projednání) je poměrně komplikovaná a to jak z hlediska přijetí plánované transformace území veřejností, tak v podobě zajištění komplexního řešení celé veřejné infrastruktury lokality, na kterém je zapotřebí ještě podrobněji zapracovat. Z tohoto důvodu bylo od záměru transformace areálu Eurovia na bydlení upuštěno, aby nedocházelo k blokování procesu pořízení územního plánu. Transformaci lokality je tak možné v budoucnu řešit samostatnou změnou územního plánu, což se v současné době jeví jako vhodnější řešení.

Doplňené vyhodnocení po opakovaném veřejném projednání: Podmínky pro plochu VO2 nově označenou jako OV2 byly na základě proběhnuvšího referenda upraveny tak, aby co nejvíce odpovídaly stávajícímu územnímu plánu. Vzhledem ke stáří současně platné územně plánovací dokumentace, změnám v legislativě (změna zákona a prováděcích právních

předpisů) a v neposlední řadě zohlednění i vlastnických práv vlastníka nemovitostí byla plocha OV2 definována s následujícími možnostmi využití:

OV2 ZA NÁDRAŽÍM

Plochy občanského vybavení dle §6 Vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Regulativy způsobu využití

Hlavní využití

Stavby a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport, stravování, služby, vědu a výzkum.

Přípustné využití

Stavby a zařízení pro drobnou nerušící výrobu. Nezbytná související dopravní a technická infrastruktura. Zeleň.

Podmíněně – přípustné využití

Stavby a zařízení pro stravování, ubytování a obchodní prodej nap. za podmínky, že svou kapacitou budou určeny pouze pro lokální využití (apod. aby zde nemohl být umístěn supermarket)

Charakter zástavby:

Plochy určené pro kombinaci nekomerčního a komerčního občanského vybavení s drobnou nerušící výrobou a službami. Zástavba je charakteristická těsnou blízkostí řeky Berounky a železniční stanice s návazností na centrum města.

Nepřípustné využití

Rodinné a bytové domy, stavby pro rodinnou rekreaci, rozsáhlá výrobní, skladová a dopravní zařízení. Dále všechny stavby, jejichž provoz by narušoval životní prostředí nad přípustnou míru stanovenou hygienickými předpisy. Dále jakékoliv jiné využití než hlavní, přípustné nebo podmíněné.

PROSTOROVÉ REGULATIVY

Zastavěnost	Procento zahrady	Regulovaná výška zástavby	Maximální výška zástavby	Minimální velikost pozemku	Doplňující regulativy
50 %	30 %	Není stanovena	14 m. Platí vyjma 20 m širokého pásu měřeného od sousední zástavby rodinných domů. V tomto pasu je maximální výška stanovena na 11 m.	Není stanovena	Nejsou stanoveny

Plocha byla zařazena do ploch občanského vybavení - § 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb., neboť jim svou charakteristikou co nejvíce vyhovují.

Provedené úpravy reagují na otázku položenou v místním referendu: „*Souhlasíte s tím, aby zastupitelstvo města Řevnice schválilo územní plán v podobě, která v návrhových plochách území bývalé Eurovie v Řevnicích (podle návrhu územního plánu prezentovaného na veřejném projednání v lednu 2018 se jedná o území C3) neumožní výstavbu jakýchkoli bytových domů a/nebo rodinných domů a jako jediné přípustné využití tohoto území se stanoví pouze: stavby občanské vybavenosti, a to zařízení školství a výchovy, zařízení kultury, zařízení tělovýchovy a sportu, veřejná prostranství, zeleň, drobná nerušící výroba a služby, místní komunikace?*”

Na základě výsledků referenda tak došlo k úpravě hlavního, přípustného, podmíněně přípustného a nepřípustného využití co nejvíce v duchu s obsahem vznesené otázky. Sousloví „jako jediné přípustné využití“ je zde chápáno, jako to využití, které je v území možné realizovat. Nelze tedy na něj nahlížet tak, jak je tento pojem obvykle v územních plánech používán, neboť v absurdním případě, by pak bylo přípustné využití přesně definováno a jako hlavní a podmíněně přípustné využití by bylo možné navrhnout významně odlišné.

Závaznost místního referenda nelze pro zastupitelstvo chápat absolutně. Závaznost výsledku místního referenda pro zastupitelstvo či jiné orgány obce znamená, že jeho výsledek musí zajistit či prosazovat způsobem souladným s právními předpisy. Příkladem může být samotné znění § 54 odst. 2 stavebního zákona: „*Zastupitelstvo obce vydá územní plán po ověření, že není v rozporu s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem, s územně plánovací dokumentací vydanou krajem nebo výsledkem řešení rozporů a se stanovisky dotčených orgánů nebo stanoviskem krajského úřadu.*“ V obdobném duchu by pak nemělo dojít k neúměrnému zásahu do vlastnických práv vlastníka zmíněného areálu. Cílem tedy bylo vhodně zkombinovat požadavky referenda týkající se regulace s ohledem na ochranu vlastnických práv a kontinuitu a návaznost územního plánování. Výše uvedenou problematiku zmínil ve svém rozsudku i Krajský soud v Praze: „*Soud se proto přiklonil ke třetímu výkladu otázky č. 1 Občanského referenda, která dle jeho názoru nejlépe odpovídá okolnostem věci. Otázku č. 1 Občanského referenda je třeba chápat tím způsobem, že v zásadě sice brání zastupitelstvu, aby schválilo územní plán, v němž by lokalita bývalé betonárny byla řešena odlišným způsobem, než který požaduje Občanské referendum, nicméně v případě, kdy by řešení požadované Občanským referendem nebylo realizovatelné (např. by se dodatečně ukázalo, že takové řešení by bylo v rozporu se zákonem), mohlo by zastupitelstvo nový územní plán přesto schválit, samozřejmě s náležitým odůvodněním svého postupu. Pakliže by totiž zastupitelstvo schválilo odlišné řešení dané lokality bez odůvodnění, proč řešení schválené v referendu nelze přijmout, mohla by tato skutečnost být za určitých okolností důvodem pro zrušení příslušné části územního plánu soudem.*“

Touto cestou tak město, pořizovatel i zpracovatel činní veškeré kroky k tomu, aby návrh územního plánu v co největší míře respektoval výsledky referenda za předpokladu zajištění souladu s právními předpisy.

Na základě výše uvedených úprav je výstavba bytových domů v lokalitě uvedena jako nepřípustná.

5. Připomínka č. j. MUCE 5010/2018OUP – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podala dne 22. 1. 2018 připomínku [redacted] která se týká výstavby v lokalitě Vrážka. V připomínce nesouhlasí s výstavbou v lokalitě Vrážka.

Připomínka se zamítá.

Územní plán Řevnice definuje urbanistickou koncepci na základě tří hlavních témat (odůvodnění kapitola D.3). Jedná se o Řevnice jako zahradní město, Řevnice jako brána Brd a Řevnice jako zelené město. Základním cílem je tedy zachovat stávající charakter a strukturu

Příloha č. 4 - Vyhodnocení připomínek uplatněných k veřejnému projednání

zástavby a to prostřednictvím nastavení vhodných regulativů. Nově vymezené zastavitelné plochy (zpravidla převzaté z platné územně plánovací dokumentace z důvodu zajištění určité návaznosti a kontinuity územního plánování) jsou regulovány s ohledem na stávající zástavbu nacházející se v jejich těsném sousedství. Oblast Vrážka II. a III. je dle katastru nemovitostí druhem pozemku orná půda, o tom není žádný pochyb, avšak dle současně platného Územního plánu sídelního útvaru Řevnice, včetně změny č. 1 a 2, je tato plocha zastavitelná defacto od roku 1997. Rozvoj města je naplánován komplexně, k čemuž mimo jiné využívá řadu podrobnějších nástrojů územního plánování. Pro lokalitu Vrážka II. a III. je podmínkou budoucího rozhodování území vydání regulačního plánu (RP1). V rámci tohoto regulačního plánu je nutné řešit odpovídající veřejnou infrastrukturu (dopravní infrastruktura, technická infrastruktura, občanské vybavení a veřejná prostranství) a další podmínky uvedené v kapitole K. výrokové části a přílohách územního plánu tvořících zadání těchto regulačních plánů. Zároveň využívá nástroje etapizace, která má mimo jiné zajistit postupné zastavování území směřující od zastavěného území směrem do krajiny. Další podmínky etapizace jsou uvedeny v kapitole L. výrokové části. Namátkou zajištění dostatečných kapacit technické infrastruktury (zejména likvidace dešťových vod, přičemž jejich svod z nově navržené infrastruktury do stávající bezejmenné strouhy není možný) nebo vybudování nutné dopravní infrastruktury. Nedostatečné kapacity občanského vybavení a případná výstavba nového občanského vybavení bude prověřena v rámci zpracování regulačního plánu. Obecně je pak výstavba a rozvoj občanského vybavení umožněn takřka ve všech plochách s rozdílným způsobem využití definovaných pro zastavěné území. Územní plán tedy řeší veškerou problematiku pouze v určité podrobnosti (zpravidla v měřítku 1 : 5000) a obsahu mu svěřeném stavebním zákonem a jeho prováděcími právními předpisy. Vyšší podrobnost řešení není dle § 43 odst. 3 stavebního zákona povolena, přesto není v rozporu s územním plánem vypracovat podrobnější studie a projekty prověřující a posuzující stav území, různé problémy nebo rizika. K části připomínky týkající se změny podzemních vod lze v této chvíli konstatovat to, že změny mohou nastat, ale nemusí. Záleží na dalším navrženém řešení (např. řešení navržené regulačním plánem). Případný dopad může být zjištěn až v navazujících podrobnějších řízeních, např. v územním řízení. V této chvíli nelze předurčovat, že případná výstavba bude mít jednoznačně negativní dopad na území. Navržená prostorová regulace neumožňuje výstavbu bytových a řadových domů. Původní návrh byl upraven, došlo ke snížení počtu bytů na stavbu. Rodinný dům může obsahovat maximálně dvě bytové jednotky (třetí bytová jednotka, vzniklá pouze stavebními úpravami při zachování celkového objemu stavby, může být povolena po 5 letech od vydání nebo vzniku veřejnoprávního titulu opravňujícího užívání stavby (například kolaudace stavby, souhlasu s užíváním stavby), což je určitá reakce na možné vícegenerační bydlení (s ohledem na aktuální stav trhu s nemovitostmi). Tato podmínka vychází z vyhlášky č. 501/2006 Sb., § 2 písm. a) bod 2: „Rodinný dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.“ V územním plánu je tak použita ještě přísnější regulace, která vybudování 3 bytových jednotek významně reguluje. Došlo ke změně prostorových regulativů, které se více utvrzují urbanistickou koncepcí zahradního a zeleného města (zejména zvýšení min. výměry pozemku). S ohledem na výše uvedené rovněž došlo ke změně bilancí nacházející se v odůvodnění územního plánu. Nedostatek učitelů nemůže územní plán řešit – územní plán vytváří předpoklady pro výstavbu. Nad zástavbou budou umístěny minimálně 30 metrů široké zelené pásy (plocha KZ2) tak, aby zastavily vodu stékající z polí. Zelené pásy budou realizovány před třetí etapou. Ze stavebních parcel nesmí žádná povrchová voda směřovat na veřejné plochy nebo do dešťové kanalizace (každá stavební parcela musí mít dostatečný retenční prostor). Více viz příloha – zadání RP.

6. Přípomínka č. j. MUCE 5009/2018OUP – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podala dne 22. 1. 2018 připomínku [REDAKCE], která se týká výstavby v lokalitě Eurovia. V připomínce nesouhlasí s výstavbou v lokalitě Eurovie.

Přípomínce se vyhovuje.

Vyhodnocení k opakovanému veřejnému projednání: Přípomínce týkající se lokality Nové Centrum – lokalita Eurovia se vyhovuje. Funkční využití lokality bylo po veřejném projednání začleněno do plochy VO2 – výroba a obchod za nádražím (viz stávající využití v platné ÚPD). Lokalita P01 – C. 3 (označená v návrhu pro veřejné projednání) je poměrně komplikovaná a to jak z hlediska přijetí plánované transformace území veřejností, tak v podobě zajištění komplexního řešení celé veřejné infrastruktury lokality, na kterém je zapotřebí ještě podrobněji zapracovat. Z tohoto důvodu bylo od záměru transformace areálu Eurovia na bydlení upuštěno, aby nedocházelo k blokování procesu pořízení územního plánu. Transformaci lokality je tak možné v budoucnu řešit samostatnou změnou územního plánu, což se v současné době jeví jako vhodnější řešení.

Doplňné vyhodnocení po opakovaném veřejném projednání: Podmínky pro plochu VO2 nově označenou jako OV2 byly na základě proběhnuvšího referenda upraveny tak, aby co nejvíce odpovídaly stávajícímu územnímu plánu. Vzhledem ke stáří současně platné územně plánovací dokumentace, změnám v legislativě (změna zákona a prováděcích právních předpisů) a v neposlední řadě zohlednění i vlastnických práv vlastníka nemovitostí byla plocha OV2 definována s následujícími možnostmi využití:

OV2 ZA NÁDRAŽÍM

Plochy občanského vybavení dle §6 Vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Regulativy způsobu využití

Hlavní využití

Stavby a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport, stravování, služby, vědu a výzkum.

Přípustné využití

Stavby a zařízení pro drobnou nerušící výrobu. Nezbytná související dopravní a technická infrastruktura. Zeleň.

Podmíněně – přípustné využití

Stavby a zařízení pro stravování, ubytování a obchodní prodej nap. za podmínky, že svou kapacitou budou určeny pouze pro lokální využití (apod. aby zde nemohl být umístěn supermarket)

Charakter zástavby:

Plochy určené pro kombinaci nekomerčního a komerčního občanského vybavení s drobnou nerušící výrobou a službami. Zástavba je charakteristická těsnou blízkostí řeky Berounky a železniční stanice s návazností na centrum města.

Nepřípustné využití

Rodinné a bytové domy, stavby pro rodinnou rekreaci, rozsáhlá výrobní, skladová a dopravní zařízení. Dále všechny stavby, jejichž provoz by narušoval životní prostředí nad přípustnou míru stanovenou hygienickými předpisy. Dále jakékoliv jiné využití než hlavní, přípustné nebo podmíněné.

PROSTOROVÉ REGULATIVY

Zastavěno st	Procento zahrad	Regulovaná výška zástavby	Maximální výška zástavby	Minimální velikost pozemku	Doplňující regulativy
50 %	30 %	Není stanovena	14 m. Platí vyjma 20 m širokého pásu měřeného od sousední zástavby rodinných domů. V tomto pasu je maximální výška stanovena na 11 m.	Není stanovena	Nejsou stanoveny

Plocha byla zařazena do ploch občanského vybavení - § 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb., neboť jí svou charakteristikou co nejvíce vyhovují.

Provedené úpravy reagují na otázku položenou v místním referendu: „*Souhlasíte s tím, aby zastupitelstvo města Řevnice schválilo územní plán v podobě, která v návrhových plochách území bývalé Eurovie v Řevnicích (podle návrhu územního plánu prezentovaného na veřejném projednání v lednu 2018 se jedná o území C3) neumožní výstavbu jakýchkoli bytových domů a/nebo rodinných domů a jako jediné přípustné využití tohoto území se stanoví pouze: stavby občanské vybavenosti, a to zařízení školství a výchovy, zařízení kultury, zařízení tělovýchovy a sportu, veřejná prostranství, zeleň, drobná nerušící výroba a služby, místní komunikace?*“

Na základě výsledků referenda tak došlo k úpravě hlavního, přípustného, podmíněně přípustného a nepřípustného využití co nejvíce v duchu s obsahem vznesené otázky. Sousední „jako jediné přípustné využití“ je zde chápáno, jako to využití, které je v území možné realizovat. Nelze tedy na něj nahlížet tak, jak je tento pojem obvykle v územních plánech používán, neboť v absurdním případě, by pak bylo přípustné využití přesně definováno a jako hlavní a podmíněně přípustné využití by bylo možné navrhnout významně odlišně.

Závaznost místního referenda nelze pro zastupitelstvo chápat absolutně. Závaznost výsledku místního referenda pro zastupitelstvo či jiné orgány obce znamená, že jeho výsledek musí zajistit či prosazovat způsobem souladným s právními předpisy. Příkladem může být samotné znění § 54 odst. 2 stavebního zákona: „*Zastupitelstvo obce vydá územní plán po ověření, že není v rozporu s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem, s územně plánovací dokumentací vydanou krajem nebo výsledkem řešení rozporů a se stanovisky dotčených orgánů nebo stanoviskem krajského úřadu.*“ V obdobném duchu by pak nemělo dojít k neúměrnému zásahu do vlastnických práv vlastníka zmíněného areálu. Cílem tedy bylo vhodně zkombinovat požadavky referenda týkající se regulace s ohledem na ochranu vlastnických práv a kontinuitu a návaznost územního plánování. Výše uvedenou problematiku zmínil ve svém rozsudku i Krajský soud v Praze: „*Soud se proto přiklonil ke třetímu výkladu otázky č. 1 Občanského referenda, která dle jeho názoru nejlépe odpovídá okolnostem věci. Otázku č. 1 Občanského referenda je třeba chápat tím způsobem, že v zásadě sice brání zastupitelstvu, aby schválilo územní plán, v němž by lokalita bývalé betonárny byla řešena odlišným způsobem, než který požaduje Občanské referendum, nicméně v případě, kdy by řešení požadované Občanským referendem nebylo realizovatelné (např. by se dodatečně ukázalo, že takové řešení by bylo v rozporu se zákonem), mohlo by zastupitelstvo nový územní*

plán přesto schválit, samozřejmě s náležitým odůvodněním svého postupu. Pakliže by totiž zastupitelstvo schválilo odlišné řešení dané lokality bez odůvodnění, proč řešení schválené v referendu nelze přijmout, mohla by tato skutečnost být za určitých okolností důvodem pro zrušení příslušné části územního plánu soudem.“

Touto cestou tak město, pořizovatel i zpracovatel činní veškeré kroky k tomu, aby návrh územního plánu v co největší míře respektoval výsledky referenda za předpokladu zajištění souladu s právními předpisy.

Na základě výše uvedených úprav je výstavba bytových domů v lokalitě uvedena jako nepřípustná.

7. Přípomínka č. j. MUCE 5008/2018OUP (totožné s č. j. MUCE 5006/2018OUP a č. j. MUCE 5005/2018OUP) – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podal dne 22. 1. 2018 připomínku

_____ která se týká výstavby v lokalitě Eurovia a Vrážka. V připomínce nesouhlasí s výstavbou v lokalitě Eurovie a Vrážka.

Přípomínce se pro lokalitu Eurovia vyhovuje.

Vyhodnocení k opakovanému veřejnému projednání: Přípomínce týkající se lokality Nové Centrum – lokalita Eurovia se vyhovuje. Funkční využití lokality bylo po veřejném projednání začleněno do plochy VO2 – výroba a obchod za nádražím (viz stávající využití v platné ÚPD). Lokalita P01 – C. 3 (označená v návrhu pro veřejné projednání) je poměrně komplikovaná a to jak z hlediska přijetí plánované transformace území veřejností, tak v podobě zajištění komplexního řešení celé veřejné infrastruktury lokality, na kterém je zapotřebí ještě podrobněji zapracovat. Z tohoto důvodu bylo od záměru transformace areálu Eurovia na bydlení upuštěno, aby nedocházelo k blokování procesu pořízení územního plánu. Transformaci lokality je tak možné v budoucnu řešit samostatnou změnou územního plánu, což se v současné době jeví jako vhodnější řešení.

Doplněné vyhodnocení po opakovaném veřejném projednání: Podmínky pro plochu VO2 nově označenou jako OV2 byly na základě proběhnuvšího referenda upraveny tak, aby co nejvíce odpovídaly stávajícímu územnímu plánu. Vzhledem ke stáří současně platné územně plánovací dokumentace, změnám v legislativě (změna zákona a prováděcích právních předpisů) a v neposlední řadě zohlednění i vlastnických práv vlastníka nemovitostí byla plocha OV2 definována s následujícími možnostmi využití:

OV2 ZA NÁDRAŽÍM

Plochy občanského vybavení dle §6 Vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Regulativy způsobu využití

Hlavní využití

Stavby a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport, stravování, služby, vědu a výzkum.

Přípustné využití

Stavby a zařízení pro drobnou nerušící výrobu. Nezbytná související dopravní a technická infrastruktura. Zeleň.

Podmíněně – přípustné využití

Stavby a zařízení pro stravování, ubytování a obchodní prodej nap. za podmínky, že svou kapacitou budou určeny pouze pro lokální využití (apod. aby zde nemohl být umístěn supermarket)

Charakter zástavby:

Plochy určené pro kombinaci nekomerčního a komerčního občanského vybavení s drobnou nerušící výrobou a službami. Zástavba je charakteristická těsnou blízkostí řeky Berounky a železniční stanice s návazností na centrum města.

Nepřípustné využití

Rodinné a bytové domy, stavby pro rodinnou rekreaci, rozsáhlá výrobní, skladová a dopravní zařízení. Dále všechny stavby, jejichž provoz by narušoval životní prostředí nad přípustnou míru stanovenou hygienickými předpisy. Dále jakékoliv jiné využití než hlavní, přípustné nebo podmíněné.

PROSTOROVÉ REGULATIVY

Zastavěno st	Procento zahrad	Regulovaná výška zástavby	Maximální výška zástavby	Minimální velikost pozemku	Doplňující regulativy
50 %	30 %	Není stanovena	14 m. Platí vyjma 20 m širokého pásu měřeného od sousední zástavby rodinných domů. V tomto pasu je maximální výška stanovena na 11 m.	Není stanovena	Nejsou stanoveny

Plocha byla zařazena do ploch občanského vybavení - § 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb., neboť jím svou charakteristikou co nejvíce vyhovují.

Provedené úpravy reagují na otázku položenou v místním referendu: „Souhlasíte s tím, aby zastupitelstvo města Řevnice schválilo územní plán v podobě, která v návrhových plochách území bývalé Eurovie v Řevnicích (podle návrhu územního plánu prezentovaného na veřejném projednání v lednu 2018 se jedná o území C3) neumožní výstavbu jakýchkoli bytových domů a/nebo rodinných domů a jako jediné přípustné využití tohoto území se stanoví pouze: stavby občanské vybavenosti, a to zařízení školství a výchovy, zařízení kultury, zařízení tělovýchovy a sportu, veřejná prostranství, zeleň, drobná nerušící výroba a služby, místní komunikace?“

Na základě výsledků referenda tak došlo k úpravě hlavního, přípustného, podmíněně přípustného a nepřípustného využití co nejvíce v duchu s obsahem vznesené otázky. Sousloví „jako jediné přípustné využití“ je zde chápáno, jako to využití, které je v území možné realizovat. Nelze tedy na něj nahlížet tak, jak je tento pojem obvykle v územních plánech používán, neboť v absurdním případě, by pak bylo přípustné využití přesně definováno a jako hlavní a podmíněně přípustné využití by bylo možné navrhnout významně odlišně.

Závaznost místního referenda nelze pro zastupitelstvo chápat absolutně. Závaznost výsledku místního referenda pro zastupitelstvo či jiné orgány obce znamená, že jeho výsledek musí zajistit či prosazovat způsobem souladným s právními předpisy. Příkladem může být samotné znění § 54 odst. 2 stavebního zákona: „Zastupitelstvo obce vydá územní plán po ověření, že není v rozporu s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem, s územně plánovací dokumentací vydanou krajem nebo výsledkem řešení rozporů a se stanovisky

dotčených orgánů nebo stanoviskem krajského úřadu.“ V obdobném duchu by pak nemělo dojít k neúměrnému zásahu do vlastnických práv vlastníka zmíněného areálu. Cílem tedy bylo vhodně zkombinovat požadavky referenda týkající se regulace s ohledem na ochranu vlastnických práv a kontinuitu a návaznost územního plánování. Výše uvedenou problematiku zmínil ve svém rozsudku i Krajský soud v Praze: „Soud se proto přiklonil ke třetímu výkladu otázky č. 1 Občanského referenda, která dle jeho názoru nejlépe odpovídá okolnostem věci. Otázku č. 1 Občanského referenda je třeba chápat tím způsobem, že v zásadě sice brání zastupitelstvu, aby schválilo územní plán, v němž by lokalita bývalé betonárny byla řešena odlišným způsobem, než který požaduje Občanské referendum, nicméně v případě, kdy by řešení požadované Občanským referendem nebylo realizovatelné (např. by se dodatečně ukázalo, že takové řešení by bylo v rozporu se zákonem), mohlo by zastupitelstvo nový územní plán přesto schválit, samozřejmě s náležitým odůvodněním svého postupu. Pakliže by totiž zastupitelstvo schválilo odlišné řešení dané lokality bez odůvodnění, proč řešení schválené v referendu nelze přijmout, mohla by tato skutečnost být za určitých okolností důvodem pro zrušení příslušné části územního plánu soudem.“

Touto cestou tak město, pořizovatel i zpracovatel činní veškeré kroky k tomu, aby návrh územního plánu v co největší míře respektoval výsledky referenda za předpokladu zajištění souladu s právními předpisy.

Na základě výše uvedených úprav je výstavba bytových domů v lokalitě uvedena jako nepřijatelná.

Připomínka se pro lokalitu Vrážka zamítá.

Územní plán Řevnice definuje urbanistickou koncepci na základě tří hlavních témat (odůvodnění kapitola D.3). Jedná se o Řevnice jako zahradní město, Řevnice jako brána Brd a Řevnice jako zelené město. Základním cílem je tedy zachovat stávající charakter a strukturu zástavby a to prostřednictvím nastavení vhodných regulativů. Nově vymezené zastavitelné plochy (zpravidla převzaté z platné územně plánovací dokumentace z důvodu zajištění určité návaznosti a kontinuity územního plánování) jsou regulovány s ohledem na stávající zástavbu nacházející se v jejich těsném sousedství. Oblast Vrážka II. a III. je dle katastru nemovitostí druhem pozemku orná půda, o tom není žádný pochyb, avšak dle současně platného Územního plánu sídelního útvaru Řevnice, včetně změny č. 1 a 2, je tato plocha zastavitelná defacto od roku 1997. Rozvoj města je naplánován komplexně, k čemuž mimo jiné využívá řadu podrobnějších nástrojů územního plánování. Pro lokalitu Vrážka II. a III. je podmínkou budoucího rozhodování území vydání regulačního plánu (RP1). V rámci regulačního plánu je nutné řešit odpovídající veřejnou infrastrukturu (dopravní infrastruktura, technická infrastruktura, občanské vybavení a veřejná prostranství) a další podmínky uvedené v kapitole K. výrokové části a přílohách územního plánu tvořících zadání těchto regulačních plánů. Zároveň využívá nástroje etapizace, která má mimo jiné zajistit postupné zastavování území směřující od zastavěného území směrem do krajiny. Další podmínky etapizace jsou uvedeny v kapitole L. výrokové části. Namátkou zajištění dostatečných kapacit technické infrastruktury (zejména likvidace dešťových vod, přičemž jejich svod z nově navržené infrastruktury do stávající bezejmenné strouhy není možný) nebo vybudování nutné dopravní infrastruktury. Nedostatečné kapacity občanského vybavení a případná výstavba nového občanského vybavení bude prověřena v rámci zpracování regulačního plánu. Obecně je pak výstavba a rozvoj občanského vybavení umožněn takřka ve všech plochách s rozdílným způsobem využití definovaných pro zastavěné území. Územní plán tedy řeší veškerou problematiku pouze v určité podrobnosti (zpravidla v měřítku 1 : 5000) a obsahu mu svěřeném stavebním zákonem a jeho prováděcími právními předpisy. Vyšší podrobnost řešení není dle § 43 odst. 3 stavebního zákona povolena, přesto není v rozporu s územním plánem vypracovat podrobnější studie a projekty prověřující a posuzující stav území, různé problémy nebo rizika. K části připomínky týkající se změny podzemních vod lze v této chvíli konstatovat to, že změny

mohou nastat, ale nemusí. Záleží na dalším navrženém řešení (např. řešení navržené regulačním plánem). Případný dopad může být zjištěn až v navazujících podrobnějších řízeních, např. v územním řízení. V této chvíli nelze předurčovat, že případná výstavba bude mít jednoznačně negativní dopad na území. Navržená prostorová regulace neumožňuje výstavbu bytových a řadových domů. Původní návrh byl upraven, došlo ke snížení počtu bytů na stavbu. Rodinný dům může obsahovat maximálně dvě bytové jednotky (třetí bytová jednotka, vzniklá pouze stavebními úpravami při zachování celkového objemu stavby, může být povolena po 5 letech od vydání nebo vzniku veřejnoprávního titulu opravňujícího užívání stavby (například kolaudace stavby, souhlasu s užíváním stavby), což je určitá reakce na možné vícegenerační bydlení (s ohledem na aktuální stav trhu s nemovitostmi). Tato podmínka vychází z vyhlášky č. 501/2006 Sb., § 2 písm. a) bod 2: „Rodinný dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.“ V územním plánu je tak použita ještě přísnější regulace, která vybudování 3 bytových jednotek významně reguluje. Došlo ke změně prostorových regulativů, které se více utvrzují urbanistickou koncepcí zahradního a zeleného města (zejména zvýšení min. výměry pozemku). S ohledem na výše uvedené rovněž došlo ke změně bilancí nacházející se v odůvodnění územního plánu. Nad zástavbou budou umístěny minimálně 30 metrů široké zelené pásy (plocha KZ2) tak, aby zastavily vodu stékající z polí. Zelené pásy budou realizovány před třetí etapou. Ze stavebních parcel nesmí žádná povrchová voda směřovat na veřejné plochy nebo do dešťové kanalizace (každá stavební parcela musí mít dostatečný retenční prostor). Více viz příloha – zadání RP.

8. Přípomínka č. j. MUCE 5004/2018OUP (totožné s č. j. 5003/2018OUP) – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podala dne 22. 1. 2018 připomínku [redacted], která se týká výstavby v lokalitě Vrážka. V připomínce nesouhlasí s výstavbou v lokalitě Vrážka.

Přípomínka se zamítá.

Územní plán Řevnice definuje urbanistickou koncepci na základě tří hlavních témat (odůvodnění kapitola D.3). Jedná se o Řevnice jako zahradní město, Řevnice jako brána Brd a Řevnice jako zelené město. Základním cílem je tedy zachovat stávající charakter a strukturu zástavby a to prostřednictvím nastavení vhodných regulativů. Nově vymezené zastavitelné plochy (zpravidla převzaté z platné územně plánovací dokumentace z důvodu zajištění určité návaznosti a kontinuity územního plánování) jsou regulovány s ohledem na stávající zástavbu nacházející se v jejich těsném sousedství. Oblast Vrážka II. a III. je dle katastru nemovitostí druhem pozemku orná půda, o tom není žádný pochyb, avšak dle současně platného Územního plánu sídelního útvaru Řevnice, včetně změny č. 1 a 2, je tato plocha zastavitelná defacto od roku 1997. Rozvoj města je naplánován komplexně, k čemuž mimo jiné využívá řadu podrobnějších nástrojů územního plánování. Pro lokalitu Vrážka II. a III. je podmínkou budoucího rozhodování území vydání regulačního plánu (RP1). V rámci tohoto regulačního plánu je nutné řešit odpovídající veřejnou infrastrukturu (dopravní infrastruktura, technická infrastruktura, občanské vybavení a veřejná prostranství) a další podmínky uvedené v kapitole K. výrokové části a přílohách územního plánu tvořících zadání těchto regulačních plánů. Zároveň využívá nástroje etapizace, která má mimo jiné zajistit postupné zastavování území směřující od zastavěného území směrem do krajiny. Další podmínky etapizace jsou uvedeny v kapitole L. výrokové části. Namátkou zajištění dostatečných kapacit technické infrastruktury (zejména likvidace dešťových vod, přičemž jejich svod z nově navržené infrastruktury do stávající bezejmenné strouhy není možný) nebo vybudování nutné dopravní infrastruktury. Nedostatečné kapacity občanského vybavení a případná výstavba nového občanského vybavení bude prověřena v rámci zpracování regulačního plánu. Obecně je pak výstavba a rozvoj občanského vybavení umožněn takřka ve všech plochách s rozdílným způsobem využití

definovaných pro zastavěné území. Územní plán tedy řeší veškerou problematiku pouze v určité podrobnosti (zpravidla v měřítku 1 : 5000) a obsahu mu svěřeném stavebním zákonem a jeho prováděcími právními předpisy. Vyšší podrobnost řešení není dle § 43 odst. 3 stavebního zákona povolena, přesto není v rozporu s územním plánem vypracovat podrobnější studie a projekty prověřující a posuzující stav území, různé problémy nebo rizika. K části připomínky týkající se změny podzemních vod lze v této chvíli konstatovat to, že změny mohou nastat, ale nemusí. Záleží na dalším navrženém řešení (např. řešení navržené regulačním plánem). Případný dopad může být zjištěn až v navazujících podrobnějších řízeních, např. v územním řízení. V této chvíli nelze předurčovat, že případná výstavba bude mít jednoznačně negativní dopad na území. Navržená prostorová regulace neumožňuje výstavbu bytových a řadových domů. Původní návrh byl upraven, došlo ke snížení počtu bytů na stavbu. Rodinný dům může obsahovat maximálně dvě bytové jednotky (třetí bytová jednotka, vzniklá pouze stavebními úpravami při zachování celkového objemu stavby, může být povolena po 5 letech od vydání nebo vzniku veřejnoprávního titulu opravňujícího užívání stavby (například kolaudace stavby, souhlasu s užíváním stavby), což je určitá reakce na možné vícegenerační bydlení (s ohledem na aktuální stav trhu s nemovitostmi). Tato podmínka vychází z vyhlášky č. 501/2006 Sb., § 2 písm. a) bod 2: „Rodinný dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.“ V územním plánu je tak použita ještě přísnější regulace, která vybudování 3 bytových jednotek významně reguluje. Došlo ke změně prostorových regulativů, které se více utvrzují urbanistickou koncepcí zahradního a zeleného města (zejména zvýšení min. výměry pozemku). S ohledem na výše uvedené rovněž došlo ke změně bilancí nacházející se v odůvodnění územního plánu. Podle vyhlášky č. 501/2006 Sb. musí ke každému rodinnému nebo bytovému domu vést veřejně přístupná zpevněná komunikace. Vzhledem ke zpevněnému povrchu by provoz na těchto komunikacích neměl výrazně zvýšit prašnost. Nad zástavbou budou umístěny minimálně 30 metrů široké zelené pásy (plocha KZ2) tak, aby zastavily vodu stékající z polí. Zelené pásy budou realizovány před třetí etapou. Ze stavebních parcel nesmí žádná povrchová voda směřovat na veřejné plochy nebo do dešťové kanalizace (každá stavební parcela musí mít dostatečný retenční prostor). Více viz příloha – zadání RP.

9. Připomínka č. j. MUCE 4999/2018OUP – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podal dne 22. 1. 2018 připomínku pan [redacted] která se týká lokality B8 bydlení – Na Větrově. V připomínce nesouhlasí s vymezením území C3 01. Na výkrese je do tohoto území začleněn soukromý pozemek p. č. 3210 a dům p. č. 3208. Navrhují ponechat C3 jen na území bývalé Eurovie a pozemek č. p. 3210 zařadit do B3

Připomínce se vyhovuje.

Připomínka byla zapracována. Pozemek parc. č. 3210 je zastavěný pozemek stávajícího rodinného domu na pozemku parc. č. 3208, v okolí je zástavba rodinnými domy zařazená do plochy B3 – bydlení – V Tůních a Na Jámách, přístup na pozemek je po dostatečně kapacitní komunikaci, jedná se o stabilizované území, využití předmětného pozemku pro bydlení odpovídá využití v požadované ploše. A proto byl pozemek zařazen do plochy B3 – bydlení – V Tůních a Na Jámách.

10. Připomínka č. j. MUCE 4998/2018OUP – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podali dne 22. 1. 2018 připomínku [redacted], která se

týká pozemku parc. č. 1527 v k. ú. Řevnice, obecně plochy B8 – bydlení Na Větrově. V připomínce nesouhlasí se zástavbou v lokalitě Eurovia a Na Vrážce s ohledem na

nedostatečné kapacity občanského vybavení v oblasti školství a vzdělávání. V blíže uvedené plánovací smlouvě neuvádí, v jaké míře bude investor přispívat a jaké prostory budou pro školská zařízení vyhrazeny. Druhá část připomínky se týká obecně oblasti C1 a zahrad ve městě. Zahrady nacházející se mezi ulicemi Opletalova a Pod Lipami by měly být do této kategorie zařazeny. Třetí část připomínky s týká parkování a to konkrétně neřešení parkování a dostatečného počtu parkovacích míst s ohledem na plánovaný nárůst obyvatel.

Připomínce požadující zamezení výstavby v lokalitě Eurovia se vyhovuje

Vyhodnocení k opakovanému veřejnému projednání: Připomínce týkající se lokality Nové Centrum – lokalita Eurovia se vyhovuje. Funkční využití lokality bylo po veřejném projednání začleněno do plochy VO2 – výroba a obchod za nádražím (viz stávající využití v platné ÚPD). Lokalita P01 – C. 3 (označená v návrhu pro veřejné projednání) je poměrně komplikovaná a to jak z hlediska přijetí plánované transformace území veřejností, tak v podobě zajištění komplexního řešení celé veřejné infrastruktury lokality, na kterém je zapotřebí ještě podrobněji zapracovat. Z tohoto důvodu bylo od záměru transformace areálu Eurovia na bydlení upuštěno, aby nedocházelo k blokování procesu pořízení územního plánu. Transformaci lokality je tak možné v budoucnu řešit samostatnou změnou územního plánu, což se v současné době jeví jako vhodnější řešení. Vzhledem k provedené úpravě je tedy budoucí nárok na veřejnou infrastrukturu mnohem nižší. Územní plán v obecné rovině vytváří podmínky pro rozvoj veřejné infrastruktury, tedy i občanského vybavení či parkování (v rámci dopravní infrastruktury). Územní plán je nástroj koncepční, zatímco navazující řízení pracující s konkrétními projekty, např. územní rozhodnutí je již nástrojem realizačním.

Doplněné vyhodnocení po opakovaném veřejném projednání: Podmínky pro plochu VO2 nově označenou jako OV2 byly na základě proběhnuvšího referenda upraveny tak, aby co nejvíce odpovídaly stávajícímu územnímu plánu. Vzhledem ke stáří současně platné územně plánovací dokumentace, změnám v legislativě (změna zákona a prováděcích právních předpisů) a v neposlední řadě zohlednění i vlastnických práv vlastníka nemovitostí byla plocha OV2 definována s následujícími možnostmi využití:

OV2 ZA NÁDRAŽÍM

Plochy občanského vybavení dle §6 Vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Regulativy způsobu využití

Hlavní využití

Stavby a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport, stravování, služby, vědu a výzkum.

Přípustné využití

Stavby a zařízení pro drobnou nerušící výrobu. Nezbytná související dopravní a technická infrastruktura. Zeleň.

Podmíněně – přípustné využití

Stavby a zařízení pro stravování, ubytování a obchodní prodej nap. za podmínky, že svou kapacitou budou určeny pouze pro lokální využití (apod. aby zde nemohl být umístěn supermarket)

Charakter zástavby:

Plochy určené pro kombinaci nekomerčního a komerčního občanského vybavení s drobnou nerušící výrobou a službami. Zástavba je charakteristická těsnou blízkostí řeky Berounky a železniční stanice s návazností na centrum města.

Nepřípustné využití

Rodinné a bytové domy, stavby pro rodinnou rekreaci, rozsáhlá výrobní, skladová a dopravní zařízení. Dále všechny stavby, jejichž provoz by narušoval životní prostředí nad přípustnou míru stanovenou hygienickými předpisy. Dále jakékoliv jiné využití než hlavní, přípustné nebo podmíněné.

PROSTOROVÉ REGULATIVY

Zastavěno st	Procento zahrady	Regulovaná výška zástavby	Maximální výška zástavby	Minimální velikost pozemku	Doplňující regulativy
50 %	30 %	Není stanovena	14 m. Platí vyjma 20 m širokého pásu měřeného od sousední zástavby rodinných domů. V tomto pasu je maximální výška stanovena na 11 m.	Není stanovena	Nejsou stanoveny

Plocha byla zařazena do ploch občanského vybavení - § 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb., neboť jím svou charakteristikou co nejvíce vyhovují.

Provedené úpravy reagují na otázku položenou v místním referendu: „*Souhlasíte s tím, aby zastupitelstvo města Řevnice schválilo územní plán v podobě, která v návrhových plochách území bývalé Eurovie v Řevnicích (podle návrhu územního plánu prezentovaného na veřejném projednání v lednu 2018 se jedná o území C3) neumožní výstavbu jakýchkoli bytových domů a/nebo rodinných domů a jako jediné přípustné využití tohoto území se stanoví pouze: stavby občanské vybavenosti, a to zařízení školství a výchovy, zařízení kultury, zařízení tělovýchovy a sportu, veřejná prostranství, zeleň, drobná nerušící výroba a služby, místní komunikace?*“

Na základě výsledků referenda tak došlo k úpravě hlavního, přípustného, podmíněně přípustného a nepřípustného využití co nejvíce v duchu s obsahem vznesené otázky. Sousloví „jako jediné přípustné využití“ je zde chápáno, jako to využití, které je v území možné realizovat. Nelze tedy na něj nahlížet tak, jak je tento pojem obvykle v územních plánech používán, neboť v absurdním případě, by pak bylo přípustné využití přesně definováno a jako hlavní a podmíněně přípustné využití by bylo možné navrhnout významně odlišně.

Závaznost místního referenda nelze pro zastupitelstvo chápat absolutně. Závaznost výsledku místního referenda pro zastupitelstvo či jiné orgány obce znamená, že jeho výsledek musí zajistit či prosazovat způsobem souladným s právními předpisy. Příkladem může být samotné znění § 54 odst. 2 stavebního zákona: „*Zastupitelstvo obce vydá územní plán po ověření, že není v rozporu s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem, s územně plánovací dokumentací vydanou krajem nebo výsledkem řešení rozporů a se stanovisky dotčených orgánů nebo stanoviskem krajského úřadu.*“ V obdobném duchu by pak nemělo dojít k neúměrnému zásahu do vlastnických práv vlastníka zmíněného areálu. Cílem tedy bylo vhodně zkombinovat požadavky referenda týkající se regulace s ohledem na ochranu vlastnických práv a kontinuitu a návaznost územního plánování. Výše uvedenou problematiku zmínil ve svém rozsudku i Krajský soud v Praze: „*Soud se proto přiklonil ke třetímu výkladu otázky č. 1 Občanského referenda, která dle jeho názoru nejlépe odpovídá okolnostem věci.*“

Otázku č. 1 Občanského referenda je třeba chápat tím způsobem, že v zásadě sice brání zastupitelstvu, aby schválilo územní plán, v němž by lokalita bývalé betonárny byla řešena odlišným způsobem, než který požaduje Občanské referendum, nicméně v případě, kdy by řešení požadované Občanským referendem nebylo realizovatelné (např. by se dodatečně ukázalo, že takové řešení by bylo v rozporu se zákonem), mohlo by zastupitelstvo nový územní plán přesto schválit, samozřejmě s náležitým odůvodněním svého postupu. Pakliže by totiž zastupitelstvo schválilo odlišné řešení dané lokality bez odůvodnění, proč řešení schválené v referendu nelze přijmout, mohla by tato skutečnost být za určitých okolností důvodem pro zrušení příslušné části územního plánu soudem.“

Touto cestou tak město, pořizovatel i zpracovatel činní veškeré kroky k tomu, aby návrh územního plánu v co největší míře respektoval výsledky referenda za předpokladu zajištění souladu s právními předpisy.

Na základě výše uvedených úprav je výstavba bytových domů v lokalitě uvedena jako nepřipustná.

Připomínka požadující zamezení výstavby v lokalitě Vrážka se zamítá

Územní plán Řevnice definuje urbanistickou koncepci na základě tří hlavních témat (odůvodnění kapitola D.3). Jedná se o Řevnice jako zahradní město, Řevnice jako brána Brd a Řevnice jako zelené město. Základním cílem je tedy zachovat stávající charakter a strukturu zástavby a to prostřednictvím nastavení vhodných regulativů. Nově vymezené zastavitelné plochy (zpravidla převzaté z platné územně plánovací dokumentace z důvodu zajištění určité návaznosti a kontinuity územního plánování) jsou regulovány s ohledem na stávající zástavbu nacházející se v jejich těsném sousedství. Oblast Vrážka II. a III. je dle katastru nemovitostí druhem pozemku orná půda, o tom není žádný pochyb, avšak dle současně platného Územního plánu sídelního útvaru Řevnice, včetně změny č. 1 a 2, je tato plocha zastavitelná de facto od roku 1997. Rozvoj města je naplánován komplexně, k čemuž mimo jiné využívá řadu podrobnějších nástrojů územního plánování. Pro lokalitu Vrážka II. a III. je podmínkou budoucího rozhodování území vydání regulačního plánu (RP1). V rámci tohoto regulačního plánu je nutné řešit odpovídající veřejnou infrastrukturu (dopravní infrastruktura, technická infrastruktura, občanské vybavení a veřejná prostranství) a další podmínky uvedené v kapitole K. výrokové části a přílohách územního plánu tvořících zadání těchto regulačních plánů. Zároveň využívá nástroje etapizace, která má mimo jiné zajistit postupné zastavování území směřující od zastavěného území směrem do krajiny. Další podmínky etapizace jsou uvedeny v kapitole L. výrokové části. Namátkou zajištění dostatečných kapacit technické infrastruktury (zejména likvidace dešťových vod, přičemž jejich svod z nově navržené infrastruktury do stávající bezejmenné strouhy není možný) nebo vybudování nutné dopravní infrastruktury. Nedostatečné kapacity občanského vybavení a případná výstavba nového občanského vybavení bude prověřena v rámci zpracování regulačního plánu. Obecně je pak výstavba a rozvoj občanského vybavení umožněn takřka ve všech plochách s rozdílným způsobem využití definovaných pro zastavěné území. Územní plán tedy řeší veškerou problematiku pouze v určité podrobnosti (zpravidla v měřítku 1 : 5000) a obsahu mu svěřeném stavebním zákonem a jeho prováděcími právními předpisy. Vyšší podrobnost řešení není dle § 43 odst. 3 stavebního zákona povolena, přesto není v rozporu s územním plánem vypracovat podrobnější studie a projekty prověřující a posuzující stav území, různé problémy nebo rizika. K části připomínky týkající se změny podzemních vod lze v této chvíli konstatovat to, že změny mohou nastat, ale nemusí. Záleží na dalším navrženém řešení (např. řešení navržené regulačním plánem). Případný dopad může být zjištěn až v navazujících podrobnějších řízeních, např. v územním řízení. V této chvíli nelze předurčovat, že případná výstavba bude mít jednoznačně negativní dopad na území. Navržená prostorová regulace neumožňuje výstavbu bytových a řadových domů. Původní návrh byl upraven, došlo ke snížení počtu bytů na stavbu. Rodinný dům může obsahovat maximálně dvě bytové jednotky (třetí bytová

jednotka, vzniklá pouze stavebními úpravami při zachování celkového objemu stavby, může být povolena po 5 letech od vydání nebo vzniku veřejnoprávního titulu opravňujícího užívání stavby (například kolaudace stavby, souhlasu s užíváním stavby), což je určitá reakce na možné vícegenerační bydlení (s ohledem na aktuální stav trhu s nemovitostmi). Tato podmínka vychází z vyhlášky č. 501/2006 Sb., § 2 písm. a) bod 2: „Rodinný dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.“ V územním plánu je tak použita ještě přísnější regulace, která vybudování 3 bytových jednotek významně reguluje. Došlo ke změně prostorových regulativů, které se více utvrzují urbanistickou koncepcí zahradního a zeleného města (zejména zvýšení min. výměry pozemku). S ohledem na výše uvedené rovněž došlo ke změně bilancí nacházející se v odůvodnění územního plánu. Nad zástavbou budou umístěny minimálně 30 metrů široké zelené pásy (plocha KZ2) tak, aby zastavily vodu stékající z polí. Zelené pásy budou realizovány před třetí etapou. Ze stavebních parcel nesmí žádná povrchová voda směřovat na veřejné plochy nebo do dešťové kanalizace (každá stavební parcela musí mít dostatečný retenční prostor). Více viz příloha – zadání RP.

Připomínke týkající se zahrad ve městě se částečně vyhovuje.

I s ohledem na stanovisko odboru MěÚ Černošice, odboru životního prostředí byly zahrnuty některé pozemky v okolí ulic Opletalova a Pod Lipami do funkční kategorie ZM – zahrady ve městě či P – parky.

Otázka případného parkování je dále řešena v souvislosti s novou výstavbou na pozemcích stavebníků (2 parkovací stání na vlastním pozemku). Obecně bude rozvoj dopravní a technické infrastruktury související s novou výstavbou v zastavitelných plochách řešen v lokalitě Vrážka též v rámci RP1.

11. Připomínka č. j. MUCE 4987/2018OUP (totožné s č. j. MUCE 4985/2018OUP) – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podali dne 22. 1. 2018

, která se týká výstavby v lokalitě Vrážka. V připomínce nesouhlasí s výstavbou bytových a řadových domů v lokalitě Vrážka B7. Výstavbou takovýchto staveb by došlo k výrazné změně charakteru území a nárůstu počtu obyvatel. Dalším požadavkem je, aby v lokalitě byla umožněna výstavba pouze rodinných domů s jednou bytovou jednotkou (2NP + podkroví), regulativ zastavěnosti v území by se měl snížit na 20 %.

Vyhovuje se části připomínky týkající se zákazu bytových domů v lokalitě Vrážka.

Výstavba bytových a řadových domů je na Vrážce (zastavitelná plocha) výslovně zakázána, respektive uvedena v nepřipustném využití plochy B10 (dříve plocha B7), která se týká zastavitelných ploch v lokalitě.

Připomínke týkající se úpravy regulativů se vyhovuje částečně.

Zastavěnost byla snížena z 35 % na 25 %, což více odpovídá charakteru okolních lokalit. V lokalitě B10 mohou být umístěny novostavby rodinných domů nejvíce se 2 respektive 3 bytovými jednotkami. Rodinný dům může obsahovat maximálně dvě bytové jednotky (třetí bytová jednotka, vzniklá pouze stavebními úpravami při zachování celkového objemu stavby, může být povolena po 5 letech od vydání nebo vzniku veřejnoprávního titulu opravňujícího užívání stavby (například kolaudace stavby, souhlasu s užíváním stavby), což je určitá reakce na možné vícegenerační bydlení (s ohledem na aktuální stav trhu s nemovitostmi). Tato podmínka vychází z vyhlášky č. 501/2006 Sb., § 2 písm. a) bod 2: „Rodinný dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.“ V územním plánu je tak použita ještě přísnější regulace, která vybudování 3 bytové jednotky významně reguluje. Regulovaná výška

zástavby dosahuje 2 nadzemních podlaží, 8 m, maximální výška zástavby pak může dosáhnout 9 m.

12. Přípomínka č. j. MUCE 4944/2018OUP – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podal dne 22. 1. 2018 připomínku [redacted]. Přípomínka je shodná s námitkou, kterou rovněž podal pan Libor Kvasnička (pod č. j. MUCE/2018OUP).

Vyhodnocení připomínky viz vyhodnocení námítky č. j. MUCE4946/2018OUP.

- 1) Nesouhlas s regulativy v oblasti C2 – požadavek na doplnění regulace o počet bytů, které je možné vybudovat na jednom pozemku. ÚP neřeší dopad na infrastrukturu a dopravu při zahušťování zástavby.
- 2) Nesouhlas s regulativy v oblasti B8. B8 umožňuje výstavbu řadových domů zastavěnost 45/40 u domů, 55/30 u řadových domů a dělení pozemků do 600 m. Takové regulativy jsou vhodné do ulice Čs. armády, ale již nikoli do dalších bloků, kde je mimo jiné velký pozemek fary.
- 3) Nesouhlasím s regulativy a členěním oblasti B7. Navrhuji tuto část oddělit od nové zástavby a upravit regulativy, aby odpovídali stávajícímu stavu.
- 4) Lokální cyklostezka V Luhu. Nesouhlasím s vedením cyklostezky v ulici V Luhu.
- 5) Myslivecká klubovna. Nesouhlasím s novým zařazením myslivecké klubovny do využití „UK“.
- 6) Celé území - nerovnost přístupu, při řešení výstavby v záplavových zónách. V oblasti C3 je plánována výstavba bytů a v oblasti B7 je omezení 5 m na každou stranu koryta, přitom v této lokalitě nikdy k zaplavení nedošlo
- 7) Celé území – nesouhlasím s tabulkou, která predikuje vývoj počtu obyvatel v návaznosti na novou výstavbu.
- 8) Lokalita Vrážka – nesouhlasím s návrhem zástavby v lokalitě Vrážka.
- 9) Celé území řešené návrhem ÚP – nedostatečně vyřešené zadání ÚP, týkající se nedostatku parkovacích ploch.
- 10) Celé území řešené návrhem ÚP – ÚP neřeší koncepci napojení lokality Vrážka na centrální část města.
- 11) Celé území řešené návrhem ÚP – nesouhlasím se zasakováním na vlastním pozemku v lokalitách, kde je jílovité podloží.
- 12) C3 a související – nesouhlasím s bytovou výstavbou v lokalitě C3.
- 13) Celé území řešené návrhem ÚP – nesouhlasím s tím, jak se ÚP vypořádá s OV.
- 14) Celé území řešené návrhem ÚP – nesouhlasím s tím, aby etapy II a III byly realizovatelné dříve, než město dá do pořádku stávající infrastrukturu

Bodu 1 se částečně vyhovuje. Územní plán definuje pro každou plochu s rozdílným způsobem využití určité regulativy pro ni vhodné. Za tvorbu regulativů zodpovídá autorizovaný architekt, který je oprávněn vykonávat vybrané činnosti ve výstavbě. S ohledem na historický vývoj je logické, že zástavba bude v centrální části města více zahuštěna než v okrajových doposud nezastavitelných plochách a s vysokou pravděpodobností bude podléhat častěji transformačním procesům. Územní plán naopak velmi podrobně řeší dopady na dopravní a technickou infrastrukturu. V odůvodnění jsou rozpočítány jednotlivé bilance, jsou využívány další nástroje, které mají regulovat růst města a případné dopady na dopravní a technickou infrastrukturu (mezi tyto nástroje lze zařadit např. etapizaci v kapitole L, nebo podmínky vypracovat podrobnější dokumentaci – regulační plán, územní studii nebo dohodu o parcelaci). Územní plán uvádí k jednotlivým plochám (pokud je to účelné max. počet bytů na jednu stavbu) a to v doplňujících regulativech. V centrálních částech města nebylo shledáno jako účelné definovat max. počet bytů, které je možné vybudovat na jednom pozemku.

Bodu 2 se částečně vyhovuje. Došlo k přearování části lokality B8 do plochy B7 s ohledem na charakter lokality (část ulice Čs. armády).

Bodu 3 se částečně vyhovuje. Původní plocha B7 byla nahrazena plochou B10 s upravenými regulativy platícími výhradně pro zastavitelné plochy. Hlavní využití plochy B10 je bydlení v rodinných domech (samostatné rodinné domy – ne řadové, ne bytové). Výška staveb se pohybuje od 8-9 m, což odpovídá 2 nadzemním podlažím. Rodinný dům může obsahovat 3 byty za splnění určitých podmínek, což je určitá reakce na možné vícegenerační bydlení (s ohledem na aktuální stav trhu s nemovitostmi). Rodinný dům může obsahovat maximálně dvě bytové jednotky (třetí bytová jednotka, vzniklá pouze stavebními úpravami při zachování celkového objemu stavby, může být povolena po 5 letech od vydání nebo vzniku veřejnoprávního titulu opravňujícího užívání stavby (například kolaudace stavby, souhlasu s užíváním stavby), což je určitá reakce na možné vícegenerační bydlení (s ohledem na aktuální stav trhu s nemovitostmi). Tato podmínka vychází z vyhlášky č. 501/2006 Sb., § 2 písm. a) bod 2: „Rodinný dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.“ V územním plánu je tak použita ještě přísnější regulace, která vybudování 3 bytové jednotky významně reguluje. Výška 2 nadzemní podlaží koresponduje s výškou stávající zástavby např. v ulici Škroupova, kde se nacházejí rodinné domy o výšce 1 nadzemní podlaží + podkroví, či dvě plná nadzemní podlaží. Úpravy regulativů byly zvoleny s cílem zachovat stávající charakter a strukturu zástavby v lokalitě (i s ohledem na podmínky definované ve Změně č. 2 ÚPnSÚ Řevnice, tedy i s ohledem jistou soustavnost a návaznost územního plánování - § 18 odst. 2 stavebního zákona). Regulativy pro lokalitu B7 zůstali takřka beze změny, vyjma změny maximální výšky zástavby – 11 m. Navržená regulace se zastavěností 35 % řadě většině parcel neznemožní realizaci drobných zahradních staveb. Samozřejmě lze připustit, že v některých případech je zastavěnost vyčerpána, avšak jedná se o minimum případů a v globálním měřítku takto navržený koeficient pro plochy B7 stojí.

Bod 4 se zamítá. Jde o možnost realizace cyklotrasy (návrh). Podrobněji může být řešeno v rámci územního řízení. S ohledem na § 19 odst. 1 písm. i) stavebního zákona územní plán vytváří podmínky pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu. Důležité je nezaměňovat význam cyklotrasy a cyklostezky. Dále je nutné zmínit, že jedním z hlavních cílů územního plánu je definice funkční regulace. V této regulaci jsou vymezovány plochy s rozdílným způsobem využití respektive plochy s rozličným způsobem využití (hlavní, přípustné, nepřípustné). V případě, že se jedná o pozemky komunikací nebo veřejných prostranství, je logické, že funkční využití pozemku bude např. dopravní infrastruktura (která otevírá možnosti pro rozšíření komunikace, stavbu chodníku, nebo pruhu pro cyklisty, případně cyklostezku). Bližší určení závisí na konkrétním záměru, takže je poté vhodné spíše připomínkovat příslušné územní rozhodnutí.

Bodu 5 se vyhovuje.

Myslivecká klubovna byla dle požadavků zařazena do funkčního využití S2.

Bodu 6 se vyhovuje.

Zelený pás v okolí bezejmenné strouhy byl z výrokové části (závazná část ÚP) – hlavního výkresu vypuštěn. Areál Eurovia byl po veřejném projednání začleněn do plochy VO2 – výroba a obchod za nádražím (viz stávající využití v platné ÚPD). Lokalita P01 – C. 3 (označená v návrhu pro veřejné projednání) je poměrně komplikovaná a to jak z hlediska přijetí plánované transformace území veřejností, tak v podobě zajištění komplexního řešení celé veřejné infrastruktury lokality, na kterém je zapotřebí ještě podrobněji zapracovat. Z tohoto důvodu bylo od záměru transformace areálu Eurovia na bydlení upuštěno, aby nedocházelo k blokování procesu pořízení územního plánu. Transformaci lokality je možné v budoucnu řešit samostatnou změnou územního plánu, což se v současné době jeví jako vhodnější řešení.

Bodu 7 se vyhovuje. Na základě proběhlých úprav došlo v textové části odůvodnění k přepočítání bilancí a tabulek.

Bod 8 se zamítá. Územní plánování vytváří předpoklady pro výstavbu, směřuje k trvale udržitelnému rozvoji území dle § 18 odst. 1 stavebního zákona, k čemuž využívá rozličné nástroje. Obavy popsané v připomínce jsou jistě pochopitelné, avšak není možné o možném rozvoji sídla uvažovat pouze negativně. Při důkladnějším prostudování územního plánu lze dospět k závěru, že růst města má být koordinovaný a rozdělený do několika etap (kapitola L) s cílem nejprve dostatečně posílit např. technickou infrastrukturu před započítáním výstavby např. v lokalitě Vrážka, Pod Vrážkou, atd. a až poté zahájit možnou výstavbu. Územní plán vyjadřuje základní koncepci rozvoje a neumísťuje jednotlivé stavby a záměry – to náleží až územnímu rozhodnutí.

Bod 9 se zamítá. Otázku zadání a jeho obsahu bohužel nelze ve fázi veřejného projednání připomínkovat. U nádraží a u záměčku jsou dvě stávající parkoviště. Dvě nová parkoviště jsou navržena u hřbitova (80 míst) a za nádražím (100 míst). Je vhodné upozornit, že v případě nové výstavby má mít každá stavba vyřešeny požadavky na dopravu v klidu v rámci územního řízení. Pokud je někde přebytek automobilů, či někde parkovací místa chybí, není v moci územního plánu tento problém řešit. Dále upozorňujeme, že územní plán vytváří obecné podmínky umožňující výstavbu parkovišť v různých plochách s rozdílným způsobem využití (obecně C a B).

Bod 10 se zamítá. Územní plán toliko vytváří podmínky pro výstavbu nových komunikací, umožňuje rekonstrukci stávajících, a to vše díky regulativům ploch s rozdílným způsobem využití. Pro nové zastavitelné plochy RP1 (výkres základního členění území) definuje nutnost vypracovat regulační plán, který má za úkol vyřešit koncepci dopravní infrastruktury v lokalitě. Je logické, že ruku v ruce s rozvojem nových lokalit je nutné modernizovat stávající dopravní a technickou infrastrukturu v ulicích a lokalitách navazující na novou zástavbu.

Bodu 11 se vyhovuje. Územní plán definoval obecnou koncepci technické infrastruktury, kde v kapitole D.2.2 Kanalizace je v podrobnosti náležející územnímu plánu popsáno nakládání s dešťovými vodami. Při zjištění komplikací se vsakováním na vlastních pozemcích je možné přívalové srážky akumulovat v dešťových zdržích a následně vypouštět do dešťové kanalizace. Základní koncepce územního plánu dále předpokládá se svedením dešťových vod do Nezabudického potoka prostřednictvím VPS-T4, do nově vybudovaných kanalizačních řadů v souvislosti s novou výstavbou (na Vrážce) a také s možným svedením do kanalizačních řadů v ulici Třebáňská (Janáčkova, Fibichova, Dvořákova, Smetanova). Napojení na stávající bezejmennou strouhu není dovoleno. Pro některé nové zastavitelné plochy bude pořízen regulační plán, který bude řešit zejména vymezení tras technické infrastruktury bude dále požadováno zohlednit podmínky týkající se vyřešení likvidace a odvod dešťových vod, tak aby nebyla ohrožena stávající zástavba a stavby v blízkosti bezejmenné strouhy začínající na pozemcích parc. č. 3681/8 a 3681/4 v k. ú. Řevnice. Dále bude nutné - vyřešit odvodnění s využitím zeleně, retence, vsakovacích objektů, napojení odvodnění ploch uličních prostranství v lokalitě na přepad do odvodňovacího kanálu se zaústěním do dešťové kanalizace v Třebáňské ulici. Velký důraz bude kladen na návrh zelených pásů pro zadržování povrchových vod. Nad zástavbou budou umístěny minimálně 30 metrů široké zelené pásy (plocha KZ2) tak, aby zastavily vodu stékající z polí. Zelené pásy budou realizovány před třetí etapou. Ze stavebních parcel nesmí žádná povrchová voda směřovat na veřejné plochy nebo do dešťové kanalizace (každá stavební parcela musí mít dostatečný retenční prostor). Více viz příloha – zadání RP.

Bodu 12 se vyhovuje. Vyhodnocení k opakovanému veřejnému projednání: Funkční využití lokality bylo po veřejném projednání začleněno do plochy VO2 – výroba a obchod za nádražím (viz stávající využití v platné ÚPD). Lokalita P01 – C. 3 (označená v návrhu pro veřejné projednání) je poměrně komplikovaná a to jak z hlediska přijetí plánované transformace území veřejností, tak v podobě zajištění komplexního řešení celé veřejné infrastruktury lokality, na kterém je zapotřebí ještě podrobněji zapracovat. Z tohoto důvodu bylo od záměru transformace areálu Eurovia na bydlení upuštěno, aby nedocházelo k blokování procesu

pořízení územního plánu. Transformaci lokality je možné v budoucnu řešit samostatnou změnou územního plánu, což se v současné době jeví jako vhodnější řešení.

Doplňené vyhodnocení po opakovaném veřejném projednání: Podmínky pro plochu VO2 nově označenou jako OV2 byly na základě proběhnuvšího referenda upraveny tak, aby co nejvíce odpovídaly stávajícímu územnímu plánu. Vzhledem ke stáří současně platné územně plánovací dokumentace, změnám v legislativě (změna zákona a prováděcích právních předpisů) a v neposlední řadě zohlednění i vlastnických práv vlastníka nemovitostí byla plocha OV2 definována s následujícími možnostmi využití:

OV2 ZA NÁDRAŽÍM

Plochy občanského vybavení dle §6 Vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Regulativy způsobu využití

Hlavní využití

Stavby a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport, stravování, služby, vědu a výzkum.

Přípustné využití

Stavby a zařízení pro drobnou nerušící výrobu. Nezbytná související dopravní a technická infrastruktura. Zeleň.

Podmíněně – přípustné využití

Stavby a zařízení pro stravování, ubytování a obchodní prodej nap. za podmínky, že svou kapacitou budou určeny pouze pro lokální využití (apod. aby zde nemohl být umístěn supermarket)

Charakter zástavby:

Plochy určené pro kombinaci nekomerčního a komerčního občanského vybavení s drobnou nerušící výrobou a službami. Zástavba je charakteristická těsnou blízkostí řeky Berounky a železniční stanice s návazností na centrum města.

Nepřípustné využití

Rodinné a bytové domy, stavby pro rodinnou rekreaci, rozsáhlá výrobní, skladová a dopravní zařízení. Dále všechny stavby, jejichž provoz by narušoval životní prostředí nad přípustnou míru stanovenou hygienickými předpisy. Dále jakékoliv jiné využití než hlavní, přípustné nebo podmíněné.

PROSTOROVÉ REGULATIVY

Zastavěnost	Procento zahrad	Regulovaná výška zástavby	Maximální výška zástavby	Minimální velikost pozemku	Doplňující regulativy

50 %	30 %	Není stanovena	14 m. Platí vyjma 20 m širokého pásu měřeného od sousední zástavby rodinných domů. V tomto pasu je maximální výška stanovena na 11 m.	Není stanovena	Nejsou stanoveny

Plocha byla zařazena do ploch občanského vybavení - § 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb., neboť jím svou charakteristikou co nejvíce vyhovují.

Provedené úpravy reagují na otázku položenou v místním referendu: „*Souhlasíte s tím, aby zastupitelstvo města Řevnice schválilo územní plán v podobě, která v návrhových plochách území bývalé Eurovie v Řevnicích (podle návrhu územního plánu prezentovaného na veřejném projednání v lednu 2018 se jedná o území C3) neumožní výstavbu jakýchkoli bytových domů a/nebo rodinných domů a jako jediné přípustné využití tohoto území se stanoví pouze: stavby občanské vybavenosti, a to zařízení školství a výchovy, zařízení kultury, zařízení tělovýchovy a sportu, veřejná prostranství, zeleň, drobná nerušící výroba a služby, místní komunikace?*“

Na základě výsledků referenda tak došlo k úpravě hlavního, přípustného, podmíněně přípustného a nepřípustného využití co nejvíce v duchu s obsahem vznesené otázky. Sousloví „jako jediné přípustné využití“ je zde chápáno, jako to využití, které je v území možné realizovat. Nelze tedy na něj nahlížet tak, jak je tento pojem obvykle v územních plánech používán, neboť v absurdním případě, by pak bylo přípustné využití přesně definováno a jako hlavní a podmíněně přípustné využití by bylo možné navrhnout výrazně odlišně.

Závaznost místního referenda nelze pro zastupitelstvo chápat absolutně. Závaznost výsledku místního referenda pro zastupitelstvo či jiné orgány obce znamená, že jeho výsledek musí zajistit či prosazovat způsobem souladným s právními předpisy. Příkladem může být samotné znění § 54 odst. 2 stavebního zákona: „*Zastupitelstvo obce vydá územní plán po ověření, že není v rozporu s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem, s územně plánovací dokumentací vydanou krajem nebo výsledkem řešení rozporů a se stanovisky dotčených orgánů nebo stanoviskem krajského úřadu.*“ V obdobném duchu by pak nemělo dojít k neúměrnému zásahu do vlastnických práv vlastníka zmíněného areálu. Cílem tedy bylo vhodně zkombinovat požadavky referenda týkající se regulace s ohledem na ochranu vlastnických práv a kontinuitu a návaznost územního plánování. Výše uvedenou problematiku zmínil ve svém rozsudku i Krajský soud v Praze: „*Soud se proto přiklonil ke třetímu výkladu otázky č. 1 Občanského referenda, která dle jeho názoru nejlépe odpovídá okolnostem věci. Otázku č. 1 Občanského referenda je třeba chápat tím způsobem, že v zásadě sice brání zastupitelstvu, aby schválilo územní plán, v němž by lokalita bývalé betonárny byla řešena odlišným způsobem, než který požaduje Občanské referendum, nicméně v případě, kdy by řešení požadované Občanským referendem nebylo realizovatelné (např. by se dodatečně ukázalo, že takové řešení by bylo v rozporu se zákonem), mohlo by zastupitelstvo nový územní plán přesto schválit, samozřejmě s náležitým odůvodněním svého postupu. Pakliže by totiž zastupitelstvo schválilo odlišné řešení dané lokality bez odůvodnění, proč řešení schválené v referendu nelze přijmout, mohla by tato skutečnost být za určitých okolností důvodem pro zrušení příslušné části územního plánu soudem.*“

Touto cestou tak město, pořizovatel i zpracovatel činní veškeré kroky k tomu, aby návrh územního plánu v co největší míře respektoval výsledky referenda za předpokladu zajištění souladu s právními předpisy.

Na základě výše uvedených úprav je výstavba bytových domů v lokalitě uvedena jako nepřípustná.

Bodu 13 se částečně vyhovuje. S ohledem na výstavbu v nových zastavitelných plochách podmíněných zpracováním regulačního plánu je nutné řešit i odpovídající občanské vybavení. Pro stávající školu a školku je územním plánem umožněno její rozšíření např. prostřednictvím přístavby. To zda bude škola nebo školka opravdu rozšířena již není v moci územního plánu. V rámci stávajících areálů ZŠ a MŠ je teoreticky možné rozšíření.

Bodu 14 se částečně vyhovuje. Územní plán navrhuje v bodu L. podmínky pro etapizaci, která se mimo jiné týká i zajištění dostatečných kapacit technické infrastruktury (zejména zajištění likvidace – retence, zasakování, odvod, dešťových vod, vybudování veřejného osvětlení a vybudování nutné dopravní infrastruktury. Tato podmínka se dále propisuje i do etapy č. 2. Územní plán v obecné rovině vytváří předpoklady pro vybudování nové veřejné infrastruktury či pro rekonstrukci stávající technické infrastruktury. Územní plán je v tomto případě nástroj koncepční, který vytváří podmínky, zatímco územní rozhodnutí či stavební povolení představují nástroje realizační. Pro některé zastavitelné plochy je nutné pořídit regulační plán, jehož podmínkou je i obecné řešení dopravní a technické infrastruktury.

13. Přípomínka č. j. MUCE 4943/2018OUP – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podal dne 22. 1. 2018 připomínku [redacted]

[redacted], která se týká lokality Vrážka. V připomínce nesouhlasí s rozvojem bydlení v důsledku extrémního nárůstu dopravy a zatížení komunikací v celém městě, nedostatkem parkovacích míst zejména u nádraží, nedostatečnou kapacitou vody v letních měsících, přeplněností mateřské a základní školy, nedostatečných služeb pro občany, zásadní změnou charakteru krajiny a možnými změnami podzemních vod.

Přípomínka se zamítá.

Územní plán Řevnice definuje urbanistickou koncepci na základě tří hlavních témat (odůvodnění kapitola D.3). Jedná se o Řevnice jako zahradní město, Řevnice jako brána Brd a Řevnice jako zelené město. Základním cílem je tedy zachovat stávající charakter a strukturu zástavby a to prostřednictvím nastavení vhodných regulativů. Nově vymezené zastavitelné plochy (zpravidla převzaté z platné územně plánovací dokumentace z důvodu zajištění určité návaznosti a kontinuity územního plánování) jsou regulovány s ohledem na stávající zástavbu nacházející se v jejich těsném sousedství. Oblast Vrážka II. a III. je dle katastru nemovitostí druhem pozemku orná půda, o tom není žádný pochyb, avšak dle současně platného Územního plánu sídelního útvaru Řevnice, včetně změny č. 1 a 2, je tato plocha zastavitelná defacto od roku 1997. Rozvoj města je naplánován komplexně, k čemuž mimo jiné využívá řadu podrobnějších nástrojů územního plánování. Pro lokalitu Vrážka II. a III. je podmínkou budoucího rozhodování území vydání regulačního plánu (RP1). V rámci tohoto regulačního plánu je nutné řešit odpovídající veřejnou infrastrukturu (dopravní infrastruktura, technická infrastruktura, občanské vybavení a veřejná prostranství) a další podmínky uvedené v kapitole K. výrokové části a přílohách územního plánu tvořících zadání těchto regulačních plánů. Zároveň využívá nástroje etapizace, která má mimo jiné zajistit postupné zastavování území směřující od zastavěného území směrem do krajiny. Další podmínky etapizace jsou uvedeny v kapitole L. výrokové části. Namátkou zajištění dostatečných kapacit technické infrastruktury (zejména likvidace dešťových vod, přičemž jejich svod z nově navržené infrastruktury do stávající bezejmenné strouhy není možný) nebo vybudování nutné dopravní infrastruktury. Nedostatečné kapacity občanského vybavení a případná výstavba nového občanského vybavení bude prověřena v rámci zpracování regulačního plánu. Obecně je pak výstavba a

rozvoj občanského vybavení umožněn takřka ve všech plochách s rozdílným způsobem využití definovaných pro zastavěné území. Územní plán tedy řeší veškerou problematiku pouze v určité podrobnosti (zpravidla v měřítku 1 : 5000) a obsahu mu svěřeném stavebním zákonem a jeho prováděcími právními předpisy. Vyšší podrobnost řešení není dle § 43 odst. 3 stavebního zákona povolena, přesto není v rozporu s územním plánem vypracovat podrobnější studie a projekty prověřující a posuzují stav území, různé problémy nebo rizika. K části připomínky týkající se změny podzemních vod lze v této chvíli konstatovat to, že změny mohou nastat, ale nemusí. Záleží na dalším navrženém řešení (např. řešení navržené regulačním plánem). Případný dopad může být zjištěn až v navazujících podrobnějších řízeních, např. v územním řízení. V této chvíli nelze předurčovat, že případná výstavba bude mít jednoznačně negativní dopad na území. Navržená prostorová regulace neumožňuje výstavbu bytových a řadových domů. Původní návrh byl upraven, došlo ke snížení počtu bytů na stavbu. Rodinný dům může obsahovat maximálně dvě bytové jednotky (třetí bytová jednotka, vzniklá pouze stavebními úpravami při zachování celkového objemu stavby, může být povolena po 5 letech od vydání nebo vzniku veřejnoprávního titulu opravňujícího užívání stavby (například kolaudace stavby, souhlasu s užíváním stavby), což je určitá reakce na možné vícegenerační bydlení (s ohledem na aktuální stav trhu s nemovitostmi). Tato podmínka vychází z vyhlášky č. 501/2006 Sb., § 2 písm. a) bod 2: „Rodinný dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.“ V územním plánu je tak použita ještě přísnější regulace, která vybudování 3 bytové jednotky významně reguluje. Došlo ke změně prostorových regulativů, které se více utvrzují urbanistickou koncepcí zahradního a zeleného města (zejména zvýšení min. výměry pozemku). S ohledem na výše uvedené rovněž došlo ke změně bilancí nacházející se v odůvodnění územního plánu. Nad zástavbou budou umístěny minimálně 30 metrů široké zelené pásy (plocha KZ2) tak, aby zastavily vodu stékající z polí. Zelené pásy budou realizovány před třetí etapou. Ze stavebních parcel nesmí žádná povrchová voda směřovat na veřejné plochy nebo do dešťové kanalizace (každá stavební parcela musí mít dostatečný retenční prostor). Více viz příloha – zadání RP.

14. Připomínka č. j. MUCE 4139/2018OUP – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podal dne 17. 1. 2018 připomínku [redacted] která se týká účelového zavádění kategorie občanské vybavenosti (OV). V připomínce nesouhlasí s tím, že kategorie OV nemá jako jediná stanovenou regulovanou výšku budovy – ta by měla být stanovena s ohledem na koncept zahradního města a též s ohledem na majitele sousedních pozemků, aby měli jistotu, že jim za plotem nevyroste neúměrně vysoká stavba, obdobná například hotelu Thermal v Karlových Varech. OV je navržena i na soukromých pozemcích v rozšířeném centru a na Vrážce – město tím ztratí kontrolu nad regulací výstavby. Pokud je nějaký důvod pro kategorii OV, pak by měla mít stanovenou regulovanou výšku budovy, která by měla odpovídat okolní zástavbě.

Připomínce se částečně vyhovuje.

Plochy občanského vybavení byly vymezeny účelově v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb, o obecných požadavcích na využívání území, a to konkrétně dle ustanovení § 6. Stavby občanského vybavení musí dle kapitoly F výrokové části respektovat charakter okolní zástavby, nesmí poškodit obraz sídla a musí mít zjevnou využitelnost pro veřejnost. Neúměrně vysoká stavba by tak neměla v jednotlivých lokalitách vzniknout.

15. Připomínka č. j. MUCE 4130/2018OUP – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podala dne 17. 1. 2018 připomínku paní [redacted] která se týká pozemků parc. č. 206, 220 a 239 v k.ú. Řevnice. V připomínce požaduje ponechat pozemek parc. č. 206 v k. ú. Řevnice v ploše

zeleně. Přearadit pozemky parc. č. 220 a 239 v k. ú. Řevnice do ploch zeleně. Snížit zastavěnost v C1 na 70 %. Snížit v C2 regulovanou výšku na 10 m a 2 nadzemní podlaží. Snížit v B7 zastavěnost na 30 % a regulovanou výšku na 8 m, vyloučit písemně možnost stavět bytové domy. Snížit v B8 zastavěnost u Rd na 35 % a u řadových domů na 45 %. Snížit v B9 zastavěnost na 30 %.

Připomínce se v části vymezení ploch zeleně na pozemku parc. č. 206 v k. ú. Řevnice vyhovuje.

Na pozemku je hodnotná vzrostlá zeleň a část hodnotné významné aleje v ulici Pod Lipami, využití pozemku odpovídá zařazení do plochy ZM – zahrady ve městě. Pozemek byl zařazen do této plochy.

Připomínce týkající se pozemků parc. č. 220 a 239 se částečně vyhovuje.

Byla opravena chyba v hlavním výkrese a pozemek parc.č. 220 byl zařazen dle požadavku stanoviska OŽP do plochy ZM - zahrady ve městě. Pozemek parc. č. 239 není ve stanovisku OŽP zmíněn, jedná se dle údajů v katastru nemovitostí o zastavěnou plochu, proto zůstane zařazen do plochy C2 – širší centrum.

Připomínce týkající se snížení zastavitelnosti v ploše C1 na 70 % se vyhovuje.

Regulativ zastavěnosti byl znovu prověřen a v souladu se stávající zástavbou bylo připomínce vyhověno – regulativ byl snížen na 70 %.

Připomínka týkající se snížení regulované výšky na 10 m – 2NP byla zamítnuta.

Jedná se o území, ve kterém již současná zástavba dosahuje parametrů regulované výšky 10m se třemi nadzemními podlažími. Vzhledem k poloze navazující na samotné centrum města s výbornou dopravní dostupností a koncentrací obchodu, služeb a občanské vybavenosti celoměstského významu má území potenciál pro vytvoření hodnotných městských tříd, vedlejších náměstí a významných křížení ulic s veřejně přístupným parterem doplněným bydlením, kde je vhodná zvýšená výška zástavby odpovídající významu těchto veřejných prostranství oproti běžným ulicím se zástavbou pro bydlení, kde jsou dvě až tři nadzemní podlaží běžná.

Připomínce týkající se úpravy regulativů v B7 se částečně vyhovuje.

Část lokality B7 (zastavitelné plochy) byly přesunuty do plochy B10, pro kterou platí zastavitelnost 25 %. V ploše B7 je dále zachována zastavěnost na hodnotě 35 %, což lépe odpovídá charakteru zástavby v lokalitě a zároveň umožňuje zachování drobného rozvoje v rámci stabilizovaného území např. o drobné užitkové a doplňkové stavby související s bydlením na zastavěných stavebních pozemcích rodinných domů. Změna výšky v lokalitě B7 nebyla změněna, je zachován návrh navržený zpracovatelem.

Připomínka se v bodech týkajících se změny zastavěnosti v ploše B8 a B9 se zamítá.

Podmínky prostorového uspořádání byly nastaveny s ohledem na stávající charakter a strukturu zástavby. Dalším důvodem je vytvoření předpokladu pro výstavbu (tedy i eventuální rozšíření stávajících vlastnických celků např. o drobné doplňkové stavby).

16. Připomínka č. j. MUCE 5019/2018OUP – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podala dne 22. 1. 2018 připomínku [redacted]

[redacted] která se týká lokality č. 11 Pod Vrážkou B7, P III, PR2 a 3 Vrážka II, B7 II 4,5 – územní studie US3. V připomínce zachovat zahradní charakter města Řevnice s prvorepublikovou atmosférou neporušenou developerskými projekty ani panelákovou výstavbou. V připomínce navrhuje vyjmout oblast Vrážka II. a III. z území určeného pro zástavbu a ponechat ho palem, jako tomu bylo dosud v minulých 200 letech. V dalších bodech dále požaduje, respektive nesouhlasí se zástavbou lokality Vrážka s ohledem na dopravní zatížení, nedostatečnou kapacitu občanského vybavení, nedostatečnou kapacitou ČOV. Výstavbou v lokalitě nastanou změny podzemních vod. Dále jde o problémy s odvodem povrchových vod. Kapacita infrastruktury ve městě bude po

masívním narůstání Řevnic nedostatečná – ÚP řeší tento problém pouze povrchně a rovněž nedostatečně.

Připomínka se zamítá.

Územní plán Řevnice definuje urbanistickou koncepci na základě tří hlavních témat (odůvodnění kapitola D.3). Jedná se o Řevnice jako zahradní město, Řevnice jako brána Brd a Řevnice jako zelené město. Základním cílem je tedy zachovat stávající charakter a strukturu zástavby a to prostřednictvím nastavení vhodných regulativů. Nově vymezené zastavitelné plochy (zpravidla převzaté z platné územně plánovací dokumentace z důvodu zajištění určité návaznosti a kontinuity územního plánování) jsou regulovány s ohledem na stávající zástavbu nacházející se v jejich těsném sousedství. Oblast Vrážka II. a III. je dle katastru nemovitostí druhem pozemku orná půda, o tom není žádný pochyb, avšak dle současně platného Územního plánu sídelního útvaru Řevnice, včetně změny č. 1 a 2, je tato plocha zastavitelná defacto od roku 1997. Rozvoj města je naplánován komplexně, k čemuž mimo jiné využívá řadu podrobnějších nástrojů územního plánování. Pro lokalitu Vrážka II. a III. je podmínkou budoucího rozhodování území vydání regulačního plánu (RP1). V rámci tohoto regulačního plánu je nutné řešit odpovídající veřejnou infrastrukturu (dopravní infrastruktura, technická infrastruktura, občanské vybavení a veřejná prostranství) a další podmínky uvedené v kapitole K. výrokové části a přílohách územního plánu tvořících zadání těchto regulačních plánů. Zároveň využívá nástroje etapizace, která má mimo jiné zajistit postupné zastavování území směřující od zastavěného území směrem do krajiny. Další podmínky etapizace jsou uvedeny v kapitole L. výrokové části. Namátkou zajištění dostatečných kapacit technické infrastruktury nebo vybudování nutné dopravní infrastruktury. Nedostatečné kapacity občanského vybavení a případná výstavba nového občanského vybavení bude prověřena v rámci zpracování regulačního plánu. Obecně je pak výstavba a rozvoj občanského vybavení umožněn takřka ve všech plochách s rozdílným způsobem využití definovaných pro zastavěné území. Územní plán tedy řeší veškerou problematiku pouze v určité podrobnosti (zpravidla v měřítku 1 : 5000) a obsahu mu svěřeném stavebním zákonem a jeho prováděcími právními předpisy. Vyšší podrobnost řešení není dle § 43 odst. 3 stavebního zákona povolena, přesto není v rozporu s územním plánem vypracovat podrobnější studie a projekty prověřující a posuzující stav území, různé problémy nebo rizika. K části připomínky týkající se změny podzemních vod lze v této chvíli konstatovat to, že změny mohou nastat, ale nemusí. Záleží na dalším navrženém řešení (např. řešení navržené regulačním plánem). Případný dopad může být zjištěn až v navazujících podrobnějších řízeních, např. v územním řízení. V této chvíli nelze předurčovat, že případná výstavba bude mít jednoznačně negativní dopad na území. Nad zástavbou budou umístěny minimálně 30 metrů široké zelené pásy (plocha KZ2) tak, aby zastavily vodu stékající z polí. Zelené pásy budou realizovány před třetí etapou. Ze stavebních parcel nesmí žádná povrchová voda směřovat na veřejné plochy nebo do dešťové kanalizace (každá stavební parcela musí mít dostatečný retenční prostor). Více viz příloha – zadání RP.

17. Připomínka č. j. MUCE 5021/2018OUP - Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podal dne 22. 1. 2018 připomínku [redacted] která se týká zástavby v lokalitě Vrážka. V Připomínce nesouhlasí se zástavbou v lokalitě Vrážka. Negativní vlivy spojené se zástavbou v lokalitě – dojde k navýšení počtu obyvatel o několik set, k čemuž není vyřešeno parkování. Dojde k podstatné změně charakteru krajiny (z poklidného městečka na satelit). Stávající infrastruktura je v okolí lokality v katastrofálním stavu. Stávající komunikace jsou vytížené (zejm. u potravin Nosek). Není vyřešena otázka svodu dešťových vod ze svahu ulice na Vrážku. Maximální výška budov 15 je neodpovídající. O těchto otázkách by se mělo rozhodovat v referendu.

Připomínka se v obecné rovině týkající se umožnění výstavby v lokalitě Vrážka zamítá, avšak v některých bodech je požadavkům vyhověno.

Připomínka v bodu 1 se částečně vyhovuje. Ve vztahu k lokalitě B10 (Bydlení - Pod Vrážkou) platí obecné podmínky pro vymezování pozemků a umisťování staveb na nich (vyhláška č. 501/2006 Sb.). Stavební pozemek se vymezuje vždy tak, aby na něm bylo vyřešeno umístění odstavných a parkovacích stání pro účel využití pozemku a užívání staveb na něm umístěných v rozsahu požadavků příslušné české technické normy pro navrhování místních komunikací, což zaručuje splnění požadavků této vyhlášky. S ohledem na potenciální nárůst obyvatel, zázemí hlavního města a možné 2 respektive 3 bytové jednotky v rodinném domě, bude nutné vybudovat minimálně 2 parkovací stání na vlastním pozemku. Rodinný dům může obsahovat maximálně dvě bytové jednotky (třetí bytová jednotka, vzniká pouze stavebními úpravami při zachování celkového objemu stavby, může být povolena po 5 letech od vydání nebo vzniku veřejnoprávního titulu opravňujícího užívání stavby (například kolaudace stavby, souhlasu s užíváním stavby), což je určitá reakce na možné vícegenerační bydlení (s ohledem na aktuální stav trhu s nemovitostmi). Tato podmínka vychází z vyhlášky č. 501/2006 Sb., § 2 písm. a) bod 2: „Rodinný dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.“ V územním plánu je tak použita ještě přísnější regulace, která vybudování 3 bytové jednotky významně reguluje. Plochy s rozdílným způsobem využití navrhované územním plánem v drtivé většině umožňují realizaci staveb dopravní infrastruktury, tedy i dopravy v klidu a pokud stavebník projeví zájem vybudovat parkoviště, územní plán tento záměr umožní. Akceptujeme fakt, že s nově vymezenými zastavitelnými plochami dojde i k nárůstu počtu obyvatel, ovšem po provedené úpravě (zrušení výstavby bytových a řadových domů) nebude tento nárůst tak dramatický, jak popisuje namítající. Bilance nárůstu počtu obyvatel byly přepočítány. Z původního návrhu 439 obyvatel došlo k poklesu na 202 obyvatel při plném využití lokality B10. Parkování je řešeno v základní koncepci dopravní infrastruktury (doprava v klidu). Pro každou novou stavbu o 1 bytové jednotce bude muset stavebník zajistit dvě parkovací místa na vlastním pozemku. V lokalitě Za nádražím je plánováno nové parkoviště s kapacitou 100 nových míst.

Připomínka v bodu 2 a 3 se vyhovuje. Došlo k úpravě urbanistické koncepce lokality právě s ohledem na okolní charakter a strukturu zástavby a došlo k definování nové plochy z B7 nově vzniklá plocha B10, která umožňuje pouze výstavbu rodinných domů (samostatné rodinné domy v zahradách, řadové domy nebudou přípustné, stejně jako bytové domy).

Připomínka v bodu 4 se částečně vyhovuje. S ohledem na novou výstavbu bude nutné upravit dopravní a technickou infrastrukturu v přilehlém okolí tak, aby odpovídala požadovaným normám. Územní plán na tuto problematiku pamatuje v definovaných koncepcích dopravní a technické infrastruktury, kde navrhuje různé možnosti řešení uvedených problémů. V lokalitě RP1 (lokalita B10 – výkres základního členění území) je nutné v regulačním plánu podrobně vyřešit problémy týkající se odvodnění pozemků, dostatečnou občanskou vybavenost, odvod dešťových vod apod.

Připomínka se v bodu 5 zamítá. Jedná se o tvrzení, které vychází z logického úsudku, přesto je nutné zmínit, že na podobně formulované námitky není možné z hlediska mantinelů definovaných stavebním zákonem fundovaně odpovědět. Obecně lze zmínit to, že územní plán vytváří podmínky pro realizaci dopravní infrastruktury takřka ve všech plochách, přičemž samotnou výstavbu komunikací či jejich rekonstrukci již nezajistí. Územní plán dále pracuje s etapizací, která podmiňuje novou výstavbu realizací odpovídající veřejné infrastruktury. Územní plán je nástrojem koncepčním, na který navazují nástroje realizační jako je např. územní rozhodnutí.

Připomínka se v bodu 6 vyhovuje. Navrhované řešení svedení vody bude v lokalitách B10 řešeno v rámci podrobnější dokumentace, např. regulační plán RP1. Dále základní koncepce územního plánu dále předpokládá svedení dešťových vod do Nezabudického potoka prostřednictvím VPS-T4, do nově vybudovaných kanalizačních řadů v souvislosti s novou

výstavbou (na Vrážce) a také s možným svedením do kanalizačních řadů v ulici Třebáňská (Janáčkova, Fibichova, Dvořákova, Smetanova). Napojení na stávající bezejmennou strouhu není dovoleno. V regulačním plánu, který bude řešit zejména vymezení tras technické infrastruktury bude dále požadováno zohlednit podmínky týkající se vyřešení likvidace a odvod dešťových vod, tak aby nebyla ohrožena stávající zástavba a stavby v blízkosti bezejmenné strouhy začínající na pozemcích parc. č. 3681/8 a 3681/4 v k. ú. Řevnice. Dále bude nutné - vyřešit odvodnění s využitím zeleně, retence, vsakovacích objektů, napojení odvodnění ploch uličních prostranství v lokalitě na přepad do odvodňovacího kanálu se zaústěním do dešťové kanalizace v Třebáňské ulici. Velký důraz bude kladen na návrh zelených pásů pro zadržování povrchových vod. Nad zástavbou budou umístěny minimálně 30 metrů široké zelené pásy (plocha KZ2) tak, aby zastavily vodu stékající z polí. Zelené pásy budou realizovány před třetí etapou. Ze stavebních parcel nesmí žádná povrchová voda směřovat na veřejné plochy nebo do dešťové kanalizace (každá stavební parcela musí mít dostatečný retenční prostor). Více viz příloha – zadání RP. V obecné rovině územní plán umožňuje realizaci staveb veřejné technické infrastruktury takřka ve všech plochách v zastavitelném území.

Připomínce se v bodu 7 se částečně vyhovuje. Z původně vymezené lokality B7 byla vytvořena nová lokalita B10, která respektuje stávající charakter a strukturu zástavby a umožňuje realizovat pouze stavby do velikosti 8-9 m odpovídající max. 2 nadzemním podlažím, zastavěnost byla zmenšena z 35 % na 25 %.

Připomínka se v bodu 8 zamítá. Možnost organizovat referendum je pravomocí zastupitelstva. Podnět na jeho uspořádání není připomínkou k návrhu.

18. Připomínka č. j. MUCE 5025/2018OUP (totožná s připomínkou 5462/2018OUP) - Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podala dne 22. 1. 2018 připomínku společnost **IMMO Leasing**, se sídlem Argentinská 286/38, 170 00 Praha 7 - Holešovice, která se týká pozemků parc. č. 3447/13, 3448/9, 3448/12 v k. ú. Řevnice. V připomínce nesouhlasí se zrušením zastavitelné plochy pro bydlení na výše uvedených pozemcích.

Připomínce se vyhovuje.

Připomínka byla zapracována, dotčené pozemky jsou dle platného územně plánovací dokumentace vymezeny jako zastavitelná plocha - území smíšené a vlastník pozemků v době vyhodnocení připomínky projednal a získal u místně příslušného stavebního úřadu územní rozhodnutí pro umístění stavby a stavební povolení k souboru rodinných domů a zahájil výstavbu. Pozemky tak budou využity pro zástavbu se zohledněním požadavků pro umístění stavby v záplavovém území dle platných podmínek stávajícího územního plánu a jejich vypuštění ze zastavitelných ploch v návrhu územního plánu tak nesplní původně sledovaný účel redukce zastavitelných ploch vymezených v záplavovém území v blízkosti hranic katastrálních území sousedních obcí.

19. Připomínka č. j. MUCE 5095/2018 (totožná s připomínkou č. j. 5100/2018OUP) - Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podali dne 22. 1. 2018 připomínku

[redacted], která se týká lokalit Vrážka a Eurovia. V připomínce nesouhlasí s nadměrnou výstavbou v lokalitách Vrážka a Eurovia dle navrženého územního plánu. Není zajištěna odpovídající občanská vybavenost (školy, školky), parkovací místa.

Připomínce se částí týkající se lokalit Eurovia vyhovuje.

Vyhodnocení k opakovanému veřejnému projednání: Připomínce týkající se lokality Nové Centrum – lokalita Eurovia se vyhovuje. Funkční využití lokality bylo po veřejném projednání začleněno do plochy VO2 – výroba a obchod za nádražím (viz stávající využití v platné ÚPD). Lokalita P01 – C. 3 (označená v návrhu pro veřejné projednání) je poměrně komplikovaná a to jak z hlediska přijetí plánované transformace území veřejností, tak v podobě zajištění komplexního řešení celé veřejné infrastruktury lokality, na kterém je zapotřebí ještě podrobněji

zapracovat. Z tohoto důvodu bylo od záměru transformace areálu Eurovia na bydlení upuštěno, aby nedocházelo k blokování procesu pořízení územního plánu. Transformaci lokality je tak možné v budoucnu řešit samostatnou změnou územního plánu, což se v současné době jeví jako vhodnější řešení.

Doplňené vyhodnocení po opakovaném veřejném projednání: Podmínky pro plochu VO2 nově označenou jako OV2 byly na základě proběhnuvšího referenda upraveny tak, aby co nejvíce odpovídaly stávajícímu územnímu plánu. Vzhledem ke stáří současně platné územně plánovací dokumentace, změnám v legislativě (změna zákona a prováděcích právních předpisů) a v neposlední řadě zohlednění i vlastnických práv vlastníka nemovitostí byla plocha OV2 definována s následujícími možnostmi využití:

OV2 ZA NÁDRAŽÍM

Plochy občanského vybavení dle §6 Vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Regulativy způsobu využití

Hlavní využití

Stavby a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport, stravování, služby, vědu a výzkum.

Přípustné využití

Stavby a zařízení pro drobnou nerušící výrobu. Nezbytná související dopravní a technická infrastruktura. Zeleň.

Podmíněně – přípustné využití

Stavby a zařízení pro stravování, ubytování a obchodní prodej nap. za podmínky, že svou kapacitou budou určeny pouze pro lokální využití (apod. aby zde nemohl být umístěn supermarket)

Charakter zástavby:

Plochy určené pro kombinaci nekomerčního a komerčního občanského vybavení s drobnou nerušící výrobou a službami. Zástavba je charakteristická těsnou blízkostí řeky Berounky a železniční stanice s návazností na centrum města.

Nepřípustné využití

Rodinné a bytové domy, stavby pro rodinnou rekreaci, rozsáhlá výrobní, skladová a dopravní zařízení. Dále všechny stavby, jejichž provoz by narušoval životní prostředí nad přípustnou míru stanovenou hygienickými předpisy. Dále jakékoliv jiné využití než hlavní, přípustné nebo podmíněné.

PROSTOROVÉ REGULATIVY

Zastavěnost	Procento zahrad	Regulovaná výška zástavby	Maximální výška zástavby	Minimální velikost pozemku	Doplňující regulativy

50 %	30 %	Není stanovena	14 m. Platí vyjma 20 m širokého pásu měřeného od sousední zástavby rodinných domů. V tomto pasu je maximální výška stanovena na 11 m.	Není stanovena	Nejsou stanoveny

Plocha byla zařazena do ploch občanského vybavení - § 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb., neboť jím svou charakteristikou co nejvíce vyhovují.

Provedené úpravy reagují na otázku položenou v místním referendu: „*Souhlasíte s tím, aby zastupitelstvo města Řevnice schválilo územní plán v podobě, která v návrhových plochách území bývalé Eurovie v Řevnicích (podle návrhu územního plánu prezentovaného na veřejném projednání v lednu 2018 se jedná o území C3) neumožní výstavbu jakýchkoli bytových domů a/nebo rodinných domů a jako jediné přípustné využití tohoto území se stanoví pouze: stavby občanské vybavenosti, a to zařízení školství a výchovy, zařízení kultury, zařízení tělovýchovy a sportu, veřejná prostranství, zeleň, drobná nerušící výroba a služby, místní komunikace?*“

Na základě výsledků referenda tak došlo k úpravě hlavního, přípustného, podmíněně přípustného a nepřípustného využití co nejvíce v duchu s obsahem vznesené otázky. Sousloví „jako jediné přípustné využití“ je zde chápáno, jako to využití, které je v území možné realizovat. Nelze tedy na něj nahlížet tak, jak je tento pojem obvykle v územních plánech používán, neboť v absurdním případě, by pak bylo přípustné využití přesně definováno a jako hlavní a podmíněně přípustné využití by bylo možné navrhnout výrazně odlišně.

Závaznost místního referenda nelze pro zastupitelstvo chápat absolutně. Závaznost výsledku místního referenda pro zastupitelstvo či jiné orgány obce znamená, že jeho výsledek musí zajistit či prosazovat způsobem souladným s právními předpisy. Příkladem může být samotné znění § 54 odst. 2 stavebního zákona: „*Zastupitelstvo obce vydá územní plán po ověření, že není v rozporu s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem, s územně plánovací dokumentací vydanou krajem nebo výsledkem řešení rozporů a se stanovisky dotčených orgánů nebo stanoviskem krajského úřadu.*“ V obdobném duchu by pak nemělo dojít k neúměrnému zásahu do vlastnických práv vlastníka zmíněného areálu. Cílem tedy bylo vhodně zkombinovat požadavky referenda týkající se regulace s ohledem na ochranu vlastnických práv a kontinuitu a návaznost územního plánování. Výše uvedenou problematiku zmínil ve svém rozsudku i Krajský soud v Praze: „*Soud se proto přiklonil ke třetímu výkladu otázky č. 1 Občanského referenda, která dle jeho názoru nejlépe odpovídá okolnostem věci. Otázku č. 1 Občanského referenda je třeba chápat tím způsobem, že v zásadě sice brání zastupitelstvu, aby schválilo územní plán, v němž by lokalita bývalé betonárny byla řešena odlišným způsobem, než který požaduje Občanské referendum, nicméně v případě, kdy by řešení požadované Občanským referendem nebylo realizovatelné (např. by se dodatečně ukázalo, že takové řešení by bylo v rozporu se zákonem), mohlo by zastupitelstvo nový územní plán přesto schválit, samozřejmě s náležitým odůvodněním svého postupu. Pakliže by totiž zastupitelstvo schválilo odlišné řešení dané lokality bez odůvodnění, proč řešení schválené v referendu nelze přijmout, mohla by tato skutečnost být za určitých okolností důvodem pro zrušení příslušné části územního plánu soudem.*“

Touto cestou tak město, pořizovatel i zpracovatel činní veškeré kroky k tomu, aby návrh územního plánu v co největší míře respektoval výsledky referenda za předpokladu zajištění souladu s právními předpisy.

Na základě výše uvedených úprav je výstavba bytových domů v lokalitě uvedena jako nepřípustná.

Připomínka se v části týkající se lokality Vrážka zamítá.

Územní plán Řevnice definuje urbanistickou koncepci na základě tří hlavních témat (odůvodnění kapitola D.3). Jedná se o Řevnice jako zahradní město, Řevnice jako brána Brd a Řevnice jako zelené město. Základním cílem je tedy zachovat stávající charakter a strukturu zástavby a to prostřednictvím nastavení vhodných regulativů. Nově vymezené zastavitelné plochy (zpravidla převzaté z platné územně plánovací dokumentace z důvodu zajištění určité návaznosti a kontinuity územního plánování) jsou regulovány s ohledem na stávající zástavbu nacházející se v jejich těsném sousedství. Oblast Vrážka II. a III. je dle katastru nemovitostí druhem pozemku orná půda, o tom není žádný pochyb, avšak dle současně platného Územního plánu sídelního útvaru Řevnice, včetně změny č. 1 a 2, je tato plocha zastavitelná defacto od roku 1997. Rozvoj města je naplánován komplexně, k čemuž mimo jiné využívá řadu podrobnějších nástrojů územního plánování. Pro lokalitu Vrážka II. a III. je podmínkou budoucího rozhodování území vydání regulačního plánu (RP1). V rámci tomto územním plánem je nutné řešit odpovídající veřejnou infrastrukturu (dopravní infrastruktura, technická infrastruktura, občanské vybavení a veřejná prostranství) a další podmínky uvedené v kapitole K. výrokové části a přílohách územního plánu tvořících zadání těchto regulačních plánů. Zároveň využívá nástroje etapizace, která má mimo jiné zajistit postupné zastavování území směřující od zastavěného území směrem do krajiny. Další podmínky etapizace jsou uvedeny v kapitole L. výrokové části. Namátkou zajištění dostatečných kapacit technické infrastruktury (zejména likvidace dešťových vod, přičemž jejich svod z nově navržené infrastruktury do stávající bezejmenné strouhy není možný) nebo vybudování nutné dopravní infrastruktury. Základní koncepce územního plánu dále předpokládá svedení dešťových vod do Nezabudického potoka prostřednictvím VPS-T4, do nově vybudovaných kanalizačních řadů v souvislosti s novou výstavbou (na Vrážce) a také s možným svedením do kanalizačních řadů v ulici Třebáňská (Janáčkova, Fibichova, Dvořákova, Smetanova). Napojení na stávající bezejmennou strouhu není dovoleno. Odvodnění lokality Vrážka bude řešeno v regulačním plánu, který bude řešit zejména vymezení tras technické infrastruktury bude dále požadováno zohlednit podmínky týkající se vyřešení likvidace a odvod dešťových vod, tak aby nebyla ohrožena stávající zástavba a stavby v blízkosti bezejmenné strouhy začínající na pozemcích parc. č. 3681/8 a 3681/4 v k. ú. Řevnice. Dále bude nutné - vyřešit odvodnění s využitím zeleně, retence, vsakovacích objektů, napojení odvodnění ploch uličních prostranství v lokalitě na přepad do odvodňovacího kanálu se zaústěním do dešťové kanalizace v Třebáňské ulici. Velký důraz bude kladen na návrh zelených pásů pro zadržování povrchových vod. Nad zástavbou budou umístěny minimálně 30 metrů široké zelené pásy (plocha KZ2) tak, aby zastavily vodu stékající z polí. Zelené pásy budou realizovány před třetí etapou. Ze stavebních parcel nesmí žádná povrchová voda směřovat na veřejné plochy nebo do dešťové kanalizace (každá stavební parcela musí mít dostatečný retenční prostor). Více viz příloha – zadání RP. Nedostatečné kapacity občanského vybavení a případná výstavba nového občanského vybavení bude prověřena v rámci zpracování regulačního plánu. Obecně je pak výstavba a rozvoj občanského vybavení umožněn takřka ve všech plochách s rozdílným způsobem využití definovaných pro zastavěné území. Územní plán tedy řeší veškerou problematiku pouze v určité podrobnosti (zpravidla v měřítku 1 : 5000) a obsahu mu svěřeném stavebním zákonem a jeho prováděcími právními předpisy. Vyšší podrobnost řešení není dle § 43 odst. 3 stavebního zákona povolena, přesto není v rozporu s územním plánem vypracovat podrobnější studie a projekty prověřující a posuzující stav území, různé problémy

nebo rizika. K části připomínky týkající se změny podzemních vod lze v této chvíli konstatovat to, že změny mohou nastat, ale nemusí. Záleží na dalším navrženém řešení (např. řešení navržené regulačním plánem). Případný dopad může být zjištěn až v navazujících podrobnějších řízeních, např. v územním řízení. V této chvíli nelze předurčovat, že případná výstavba bude mít jednoznačně negativní dopad na území. Navržená prostorová regulace neumožňuje výstavbu bytových a řadových domů. Původní návrh byl upraven, došlo ke snížení počtu bytů na stavbu. Rodinný dům může obsahovat maximálně dvě bytové jednotky (třetí bytová jednotka, vzniklá pouze stavebními úpravami při zachování celkového objemu stavby, může být povolena po 5 letech od vydání nebo vzniku veřejnoprávního titulu opravňujícího užívání stavby (například kolaudace stavby, souhlasu s užíváním stavby), což je určitá reakce na možné vícegenerační bydlení (s ohledem na aktuální stav trhu s nemovitostmi). Tato podmínka vychází z vyhlášky č. 501/2006 Sb., § 2 písm. a) bod 2: „Rodinný dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.“ V územním plánu je tak použita ještě přísnější regulace, která vybudování 3 bytových jednotek významně reguluje. Došlo ke změně prostorových regulativů, které se více utvrzují urbanistickou koncepcí zahradního a zeleného města (zejména zvýšení min. výměry pozemku). S ohledem na výše uvedené rovněž došlo ke změně bilancí nacházející se v odůvodnění územního plánu. Výstavba bytových domů není s ohledem na definované prostorové regulativy možná.

20. Připomínka č. j. MUCE 5096/2018OUP - Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podala dne 22. 1. 2018 připomínku [redacted], která se týká lokality Vrážka. V připomínce nesouhlasí se zástavbou uvedené oblasti z důvodu narušení klidu, zvýšené prašnosti a hluku způsobeného dopravou. Není dostatečně zajištěna občanská vybavenost, je potřeba zachovat zelené oblasti, technická infrastruktura je nedostatečná.

Připomínka se zamítá.

Územní plán Řevnice definuje urbanistickou koncepci na základě tří hlavních témat (odůvodnění kapitola D.3). Jedná se o Řevnice jako zahradní město, Řevnice jako brána Brd a Řevnice jako zelené město. Základním cílem je tedy zachovat stávající charakter a strukturu zástavby a to prostřednictvím nastavení vhodných regulativů. Nově vymezené zastavitelné plochy (zpravidla převzaté z platné územně plánovací dokumentace z důvodu zajištění určité návaznosti a kontinuity územního plánování) jsou regulovány s ohledem na stávající zástavbu nacházející se v jejich těsném sousedství. Oblast Vrážka II. a III. je dle katastru nemovitostí druhem pozemku orná půda, o tom není žádný pochyb, avšak dle současně platného Územního plánu sídelního útvaru Řevnice, včetně změny č. 1 a 2, je tato plocha zastavitelná defacto od roku 1997. Rozvoj města je naplánován komplexně, k čemuž mimo jiné využívá řadu podrobnějších nástrojů územního plánování. Pro lokalitu Vrážka II. a III. je podmínkou budoucího rozhodování území vydání regulačního plánu (RP1). V rámci tohoto regulačního plánu je nutné řešit odpovídající veřejnou infrastrukturu (dopravní infrastruktura, technická infrastruktura, občanské vybavení a veřejná prostranství) a další podmínky uvedené v kapitole K. výrokové části a přílohách územního plánu tvořících zadání těchto regulačních plánů. Zároveň využívá nástroje etapizace, která má mimo jiné zajistit postupné zastavování území směřující od zastavěného území směrem do krajiny. Další podmínky etapizace jsou uvedeny v kapitole L. výrokové části. např. zajištění dostatečných kapacit technické infrastruktury (zejména likvidace dešťových vod, přičemž jejich svod z nově navržené infrastruktury do stávající bezejmenné strouhy není možný) nebo vybudování nutné dopravní infrastruktury. Nedostatečné kapacity občanského vybavení a případná výstavba nového občanského vybavení bude prověřena v rámci zpracování regulačního plánu. Obecně je pak výstavba a rozvoj občanského vybavení umožněn takřka ve všech plochách s rozdílným způsobem využití

definovaných pro zastavěné území. Územní plán tedy řeší veškerou problematiku pouze v určité podrobnosti (zpravidla v měřítku 1 : 5000) a obsahu mu svěřeném stavebním zákonem a jeho prováděcími právními předpisy. Vyšší podrobnost řešení není dle § 43 odst. 3 stavebního zákona povolena, přesto není v rozporu s územním plánem vypracovat podrobnější studie a projekty prověřující a posuzují stav území, různé problémy nebo rizika. K části připomínky týkající se změny podzemních vod lze v této chvíli konstatovat to, že změny mohou nastat, ale nemusí. Záleží na dalším navrženém řešení (např. řešení navržené regulačním plánem). Případný dopad může být zjištěn až v navazujících podrobnějších řízeních, např. v územním řízení. V této chvíli nelze předurčovat, že případná výstavba bude mít jednoznačně negativní dopad na území. Navržená prostorová regulace neumožňuje výstavbu bytových a řadových domů. Původní návrh byl upraven, došlo ke snížení počtu bytů na stavbu. Rodinný dům může obsahovat maximálně dvě bytové jednotky (třetí bytová jednotka, vzniklá pouze stavebními úpravami při zachování celkového objemu stavby, může být povolena po 5 letech od vydání nebo vzniku veřejnoprávního titulu opravňujícího užívání stavby (například kolaudace stavby, souhlasu s užíváním stavby), což je určitá reakce na možné vícegenerační bydlení (s ohledem na aktuální stav trhu s nemovitostmi). Tato podmínka vychází z vyhlášky č. 501/2006 Sb., § 2 písm. a) bod 2: „Rodinný dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.“ V územním plánu je tak použita ještě přísnější regulace, která vybudování 3 bytových jednotek významně reguluje. Došlo ke změně prostorových regulativů, které se více utvrzují urbanistickou koncepcí zahradního a zeleného města (zejména zvýšení min. výměry pozemku). S ohledem na výše uvedené rovněž došlo ke změně bilancí nacházející se v odůvodnění územního plánu. Nad zástavbou budou umístěny minimálně 30 metrů široké zelené pásy (plocha KZ2) tak, aby zastavily vodu stékající z polí. Zelené pásy budou realizovány před třetí etapou. Ze stavebních parcel nesmí žádná povrchová voda směřovat na veřejné plochy nebo do dešťové kanalizace (každá stavební parcela musí mít dostatečný retenční prostor). Více viz příloha – zadání RP.

21. Připomínka č. j. MUCE 5098/2018OUP - Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podala dne 22. 1. 2018 [redacted]

[redacted], která se týká lokality Vrážka v k. ú. Řevnice. V připomínce nesouhlasí s výstavbou ve výše uvedené oblasti – problémy s veřejnou infrastrukturou, kapacitou ČOV, nastanou změny s podzemními vodami, problémy se srážkami a špatnou propustností, změna charakteru krajiny, problém s výškou zástavby.

Připomínka se zamítá.

Územní plán Řevnice definuje urbanistickou koncepci na základě tří hlavních témat (odůvodnění kapitola D.3). Jedná se o Řevnice jako zahradní město, Řevnice jako brána Brd a Řevnice jako zelené město. Základním cílem je tedy zachovat stávající charakter a strukturu zástavby a to prostřednictvím nastavení vhodných regulativů. Nově vymezené zastavitelné plochy (zpravidla převzaté z platné územně plánovací dokumentace z důvodu zajištění určité návaznosti a kontinuity územního plánování) jsou regulovány s ohledem na stávající zástavbu nacházející se v jejich těsném sousedství. Oblast Vrážka II. a III. je dle katastru nemovitostí druhem pozemku orná půda, o tom není žádný pochyb, avšak dle současně platného Územního plánu sídelního útvaru Řevnice, včetně změny č. 1 a 2, je tato plocha zastavitelná defacto od roku 1997. Rozvoj města je naplánován komplexně, k čemuž mimo jiné využívá řadu podrobnějších nástrojů územního plánování. Pro lokalitu Vrážka II. a III. je podmínkou budoucího rozhodování území vydání regulačního plánu (RP1). V rámci tohoto regulačního plánu je nutné řešit odpovídající veřejnou infrastrukturu (dopravní infrastruktura, technická infrastruktura, občanské vybavení a veřejná prostranství) a další podmínky uvedené v kapitole K. výrokové části a přílohách územního plánu tvořících zadání těchto regulačních plánů.

Zároveň využívá nástroje etapizace, která má mimo jiné zajistit postupné zastavování území směřující od zastavěného území směrem do krajiny. Další podmínky etapizace jsou uvedeny v kapitole L. výrokové části. Namátkou zajištění dostatečných kapacit technické infrastruktury (zejména likvidace dešťových vod, přičemž jejich svod z nově navržené infrastruktury do stávající bezejmenné strouhy není možný) nebo vybudování nutné dopravní infrastruktury. Základní koncepce územního plánu dále předpokládá svedení dešťových vod do Nezabudického potoka prostřednictvím VPS-T4, do nově vybudovaných kanalizačních řadů v souvislosti s novou výstavbou (na Vrážce) a také s možným svedením do kanalizačních řadů v ulici Třebáňská (Janáčkova, Fibichova, Dvořákova, Smetanova). V regulačním plánu, který bude řešit zejména vymezení tras technické infrastruktury bude dále požadováno zohlednit podmínky týkající se vyřešení likvidace a odvod dešťových vod, tak aby nebyla ohrožena stávající zástavba a stavby v blízkosti bezejmenné strouhy začínající na pozemcích parc. č. 3681/8 a 3681/4 v k. ú. Řevnice. Dále bude nutné - vyřešit odvodnění s využitím zeleně, retence, vsakovacích objektů, napojení odvodnění ploch uličních prostranství v lokalitě na přepad do odvodňovacího kanálu se zaústěním do dešťové kanalizace v Třebáňské ulici. Velký důraz bude kladen na návrh zelených pásů pro zadržování povrchových vod. Nad zástavbou budou umístěny minimálně 30 metrů široké zelené pásy (plocha KZ2) tak, aby zastavily vodu stékající z polí. Zelené pásy budou realizovány před třetí etapou. Ze stavebních parcel nesmí žádná povrchová voda směřovat na veřejné plochy nebo do dešťové kanalizace (každá stavební parcela musí mít dostatečný retenční prostor). Více viz příloha – zadání RP. Napojení na stávající bezejmennou strouhu není dovoleno. Nedostatečné kapacity občanského vybavení a případná výstavba nového občanského vybavení bude prověřena v rámci zpracování regulačního plánu. Obecně je pak výstavba a rozvoj občanského vybavení umožněn takřka ve všech plochách s rozdílným způsobem využití definovaných pro zastavěné území. Územní plán tedy řeší veškerou problematiku pouze v určité podrobnosti (zpravidla v měřítku 1 : 5000) a obsahu mu svěřeném stavebním zákonem a jeho prováděcími právními předpisy. Vyšší podrobnost řešení není dle § 43 odst. 3 stavebního zákona povolena, přesto není v rozporu s územním plánem vypracovat podrobnější studie a projekty prověřující a posuzující stav území, různé problémy nebo rizika. K části připomínky týkající se změny podzemních vod lze v této chvíli konstatovat to, že změny mohou nastat, ale nemusí. Záleží na dalším navrženém řešení (např. řešení navržené regulačním plánem). Případný dopad může být zjištěn až v navazujících podrobnějších řízeních, např. v územním řízení. V této chvíli nelze předurčovat, že případná výstavba bude mít jednoznačně negativní dopad na území. Navržená prostorová regulace neumožňuje výstavbu bytových a řadových domů. Původní návrh byl upraven, došlo ke snížení počtu bytů na stavbu. Rodinný dům může obsahovat maximálně dvě bytové jednotky (třetí bytová jednotka, vzniklá pouze stavebními úpravami při zachování celkového objemu stavby, může být povolena po 5 letech od vydání nebo vzniku veřejnoprávního titulu opravňujícího užívání stavby (například kolaudace stavby, souhlasu s užíváním stavby), což je určitá reakce na možné vícegenerační bydlení (s ohledem na aktuální stav trhu s nemovitostmi). Tato podmínka vychází z vyhlášky č. 501/2006 Sb., § 2 písm. a) bod 2: „Rodinný dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.“ V územním plánu je tak použita ještě přísnější regulace, která vybudování 3 bytových jednotek významně reguluje. Došlo ke změně prostorových regulativů, které se více utvrzují urbanistickou koncepcí zahradního a zeleného města (zejména zvýšení min. výměry pozemku). S ohledem na výše uvedené rovněž došlo ke změně bilancí nacházející se v odůvodnění územního plánu.

22. Připomínka č. j. MUCE 5159/2018OUP - Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podal dne 22. 1. 2018 připomínku [redacted]

_____ která se týká výkresů N2 – hlavní výkres a N3 - příroda. V připomínce požaduje do N2 doplnit památný strom (dub v Selci), v N3 je tímto číslem zakreslený. DO N2 a N3 doplnit studánku Nad Červených loukou. V textu ani mapách není zmíněna stará černá skládka v Selci. V novém ÚP Řevnice by tato skládka měla být uvedena, protože je velkou ekologickou zátěží.

Připomínka týkající se zakreslení památného stromu do hlavního výkresu se zamítá.

Připomínka nebyla zapracována. Památný dub je zakreslen ve výkresu N3 Příroda a krajina a v O1 koordinační výkres. Obsah hlavního výkresu stanovuje příloha č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., památný strom náleží do výkresu koordinačního, nebo do výkresu krajiny. Do výkresů N2 a N3 byly zaznačeny známé významné zdroje vody a prameny dle územně analytických podkladů. Další podrobnosti a zaznačení veškerých drobných jevů dle stávajícího stavu nejsou předmětem řešení územního plánu, ochrana případného nezakresleného vodního zdroje podléhá zvláštním právním předpisům.

Připomínka týkající se staré skládky v Selci – stará ekologická zátěž se zamítá.

Dle informačního systému SEKM, který umožňuje dle pokynů Evropské agentury pro životní prostředí (EEA) systematickou evidenci informací o kontaminovaných a potenciálně kontaminovaných místech i ekologických újmách, platí pro lokalitu následující informace k 17. 1. 2020: „Jedná se o uzavřenou a zrekultivovanou skládku TKO, založenou v rokli Hrnčířská strouha v minulém století. Strouhou teče periodicky bezejmenná vodoteč. V období let 1997 až 2000 byla zrekultivována překrytím zeminou bez použití těsnících prvků, byla provedena úprava figury skládky, zatravnění a výsadba stromků. Odpad nebyl vymístěn. Způsob rekultivace byl proveden v souladu s Územním rozhodnutím MÚ Řevnice (Stavební úřad) č. j. 302/97-6 ze dne 21. 7. 1997. V současné době (2020) je plocha bývalé skládky bez odpadů, zarostlá vysázenými stromky a náletovými dřevinami. 2020/01 Nápravná opatření byla ukončena - byla provedena rekultivace skládky překryvem zeminou, úprava figury skládky a osázení dřevinami.“ Vzhledem k povaze a výše popsanému problému je nutné zmínit pouze fakt, že územní plán na území staré řevnické skládky (oblast RV 107) nenavrhuje jakékoliv plochy pro nakládání s odpady. V současné době se domníváme, že případná další sanace skládky „pokud by byla zapotřebí“ není činností, která je v rozporu s územním plánem. Územní plán však nedisponuje nástroji, jak s výše uvedeným problémem naložit a tak doporučujeme obrátit se na věcně a místně příslušný odbor životního prostředí řešící odpadové hospodářství dle zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech.

23. Připomínka č. j. MUCE 5160/2018OUP - Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podala dne 22. 1. 2018 připomínku _____

_____, která se týká obecně bodů vztahujících se k celému návrhu územního plánu. V připomínce nesouhlasí s následujícími body. Územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územnímu rozhodnutí. Druhá část se týká rozdílného přístupu k podmínkám týkající se umísťování staveb na levém a pravém břehu v záplavovém území. Např. v plochách C2 a B3, žádné podmínky z hlediska záplav uvedeny nejsou, naopak v B5, kde též zasahuje Q100 se dokonce hovoří o nutnosti omezení zástavby. Některé CH2 na levém břehu jsou umístěné v aktivní zóně záplavového území a některé pak Q100. Takže cílem návrhu ÚP je dle odůvodnění vrátit část levého břehu Berounky zpět přírodě, nechat vlastníky staveb dobrovolně je opustit, nejlépe je rovnou na své náklady odstranit, aby mohla voda volně proudit. Ve vyhodnocení připomínky bylo uvedeno, že nebyla zpracována, a nebylo zde uvedeno žádné odůvodnění. V ploše KZ – krajinná zeleň se nacházejí i plochy zastavěné stavbou rekreační chaty, např. chata. č. e. 213. Další část připomínky se vztahuje obecně k textové části ÚP. Textová část je velice a zbytečně obsáhlá a obsahuje řadu pravidel a omezení, která jsou navíc formulována velice nepřesně a nejednoznačně a umožňují různou interpretaci, což je nepřijatelné. Např. v části F. využití ploch – u vymezení nepřipustného využití není možné používat příkladný výčet uvedený

slovem „zejména“, je nutné uvést výčet taxativní. Poslední část připomínky se týká regulativů oplocení u OP a KZ. Chybí vhodný druh oplocení např. pro chov koz.

Připomínce týkající se podrobnosti náležející územnímu plán se vyhovuje.

Připomínka byla zapracována. V případě pojmů jako uliční a stavební čáry, objem a tvar stavby se jedná se o pojmy v podrobnosti, která nepřísluší územnímu plánu, proto budou z návrhu vypuštěny. Pro stanovení výškové hladiny zástavby či intenzity a míry využití pozemků jsou pojmy jako maximální výška zástavby, stanovení maximálního počtu podlaží či stanovení některých kapacitních omezení např. pomocí max. podlahové plochy využitelné pro podmíněné využití plochy nutnými a běžně užívanými pojmy pro vymezení prostorových podmínek uspořádání v podrobnosti příslušející územnímu plánu. Omezení zastavitelnost pozemku dalšími stavbami je stanoveno pouze v případě, kdy je nutno zajistit převažující veřejný zájem z důvodu ochrany lesních pozemků, ochrany přírody nebo pro zajištění kvalitního bydlení dle cílů a úkolů územního plánování. Je nutné ovšem rozlišovat mezi podrobností nenáležející územnímu plánu a popisem charakteru a struktury zástavby, který již územnímu plánu náleží.

Připomínce týkající se nerovnováhy regulace mezi levým a pravým břehem Berounky se částečně vyhovuje.

V obecné rovině platí, že objekty nacházející se v aktivní zóně záplavového území byly zpravidla zařazeny do ploch ZK – zahrady ve volné krajině, tedy do plochy významně omezující výstavbu. Toto zařazení je stvrzující, neboť samotná výstavba je v aktivní zóně záplavového území de facto vyloučena, viz § 67 vodního zákona. Stávající stavby je však možné rekonstruovat a udržovat, územní plán nemůže retroaktivně zajistit např. odstranění stavby, apod. Podmínky pro plochy nacházející se ve „stabilizovaných plochách“ se vztahují pouze k aktivní zóně záplavového území. Podmínky týkající se k zastavitelným (obecně rozvojovým) plochám se vztahují též ke Q100, nad jejíž úroveň musí být umístěno obytné podlaží. Chata č. ev. 213 byla zařazena do ploch ZK – zahrady ve volné krajině.

Připomínka týkající se délky a nejednoznačnosti textu se zamítá. V případě úpravy konstrukce nepřipustného využití se vyhovuje.

Připomínka nebyla zapracována. Obsah a strukturu územního plánu upravuje stavební zákon (zejména § 43), vyhláška č. 500/2006 Sb. a její příloha č. 7, dále správní řád. Na základě uplatněné připomínky k opakovanému veřejnému projednání a upřesnění požadavku došlo na vyjmutí slova „zejména“ z nepřipustného využití ploch s rozdílným způsobem využití, čímž je zajištěna jednoznačnost výkladu nepřipustného využití.

Připomínce týkající se podmínek stanovené pro oplocení v nezastavěném území se částečně vyhovuje.

Připomínka byla částečně zapracována, byly upraveny podmínky pro případné oplocení zemědělské půdy v plochách OP – orná půda, LP- louky a pastviny a KZ- krajinná zeleň, tak aby neomezilo migraci zvířat, přesto vysoké oplocení není v nezastavěném území žádoucí s ohledem na prostupnost krajiny (významná bariéra), nevhodné měřítko narušující krajinný ráz apod.

24. Připomínka č. j. MUCE 5401/2018OUP - Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podala dne 23. 1. 2018 připomínku

_____ která se týká plochy B7. V připomínce nesouhlasí s naddimenzovanými regulativy pro výšku budov. Teoretická výška budovy 9m + 6m umožňuje v lokalitě postavit budovy o velikosti domů na nám. Krále Jiřího z Poděbrad. V lokalitě Selec se žádné takové domy nenachází, navíc tyto budou postaveny ve svahu nad městem a tím bude jejich velikost ještě výraznější.

Připomínce se částečně vyhovuje.

Připomínka byla částečně zapracována. Do ploch bydlení v lokalitě B7 – bydlení – Vrážka byla doplněna podmínka pro maximální výšku zástavby. Plocha B7 byla nově rozdělena do plochy

B7 – bydlení – Vrážka zahrnující stávající zastavěné území a nově definovanou plochu B10 – bydlení – Pod Vrážkou, zahrnující zastavitelné plochy. V ploše B10 byla stanovena nižší regulovaná i maximální výška zástavby než ve stávajícím zastavěném území. Výšková hladina zástavby je omezena na max. 2 nadzemní podlaží. Maximální výška zástavby v ploše B7 byla snížena na 11 m a v ploše B10 na 9 m. V obou plochách je pomocí prostorových podmínek uspořádání zástavby znemožněna výrazná souvislá zástavba také z důvodu ochrany krajinného rázu na pohledově exponovaném svahu v blízkosti přírodního parku Hřebeny, a to omezením využitím území pouze pro samostatně stojící rodinné domy, snížením regulované výšky zástavby a maximální výšky zástavby. Rodinný dům může obsahovat maximálně dvě bytové jednotky (třetí bytová jednotka, vzniklá pouze stavebními úpravami při zachování celkového objemu stavby, může být povolena po 5 letech od vydání nebo vzniku veřejnoprávního titulu opravňujícího užívání stavby (například kolaudace stavby, souhlasu s užíváním stavby), což je určitá reakce na možné vícegenerační bydlení (s ohledem na aktuální stav trhu s nemovitostmi). Tato podmínka vychází z vyhlášky č. 501/2006 Sb., § 2 písm. a) bod 2: „Rodinný dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkrovní.“ V územním plánu je tak použita ještě přísnější regulace, která vybudování 3 bytových jednotek významně reguluje. Zastavěnost byla snížena z 35 % na 25 %.

25. Přípomínka č. j. MUCE 5402/2018OUP - Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podala dne 23. 1. 2018

_____ která se týká plochy C3. V připomínce nesouhlasí s výstavbou v lokalitě bývalého areálu Eurovie – plán masivní zastavěnosti zátopového území – rozšiřování výstavby bytových domů v záplavovém území.

Přípomínce se vyhovuje.

Vyhodnocení k opakovanému veřejnému projednání: Přípomínce týkající se lokality Nové Centrum – lokalita Eurovia se vyhovuje. Funkční využití lokality bylo po veřejném projednání začleněno do plochy VO2 – výroba a obchod za nádražím (viz stávající využití v platné ÚPD). Lokalita P01 – C. 3 (označená v návrhu pro veřejné projednání) je poměrně komplikovaná a to jak z hlediska přijetí plánované transformace území veřejností, tak v podobě zajištění komplexního řešení celé veřejné infrastruktury lokality, na kterém je zapotřebí ještě podrobněji zapracovat. Z tohoto důvodu bylo od záměru transformace areálu Eurovia na bydlení upuštěno, aby nedocházelo k blokování procesu pořízení územního plánu. Transformaci lokality je tak možné v budoucnu řešit samostatnou změnou územního plánu, což se v současné době jeví jako vhodnější řešení.

Doplněné vyhodnocení po opakovaném veřejném projednání: Podmínky pro plochu VO2 nově označenou jako OV2 byly na základě proběhnuvšího referenda upraveny tak, aby co nejvíce odpovídaly stávajícímu územnímu plánu. Vzhledem ke stáří současně platné územně plánovací dokumentace, změnám v legislativě (změna zákona a prováděcích právních předpisů) a v neposlední řadě zohlednění i vlastnických práv vlastníka nemovitostí byla plocha OV2 definována s následujícími možnostmi využití:

OV2 ZA NÁDRAŽÍM

Plochy občanského vybavení dle §6 Vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Regulativy způsobu využití

Hlavní využití

Stavby a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport, stravování, služby, vědu a výzkum.

Přípustné využití

Stavby a zařízení pro drobnou nerušící výrobu. Nezbytná související dopravní a technická infrastruktura. Zeleň.

Podmíněně – přípustné využití

Stavby a zařízení pro stravování, ubytování a obchodní prodej nap. za podmínky, že svou kapacitou budou určeny pouze pro lokální využití (apod. aby zde nemohl být umístěn supermarket)

Charakter zástavby:

Plochy určené pro kombinaci nekomerčního a komerčního občanského vybavení s drobnou nerušící výrobou a službami. Zástavba je charakteristická těsnou blízkostí řeky Berounky a železniční stanice s návazností na centrum města.

Nepřípustné využití

Rodinné a bytové domy, stavby pro rodinnou rekreaci, rozsáhlá výrobní, skladová a dopravní zařízení. Dále všechny stavby, jejichž provoz by narušoval životní prostředí nad přípustnou míru stanovenou hygienickými předpisy. Dále jakékoliv jiné využití než hlavní, přípustné nebo podmíněné.

PROSTOROVÉ REGULATIVY

Zastavěnost	Procento zahrady	Regulovaná výška zástavby	Maximální výška zástavby	Minimální velikost pozemku	Doplňující regulativy
50 %	30 %	Není stanovena	14 m. Platí vyjma 20 m širokého pásu měřeného od sousední zástavby rodinných domů. V tomto pasu je maximální výška stanovena na 11 m.	Není stanovena	Nejsou stanoveny

Plocha byla zařazena do ploch občanského vybavení - § 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb., neboť jim svou charakteristikou co nejvíce vyhovují.

Provedené úpravy reagují na otázku položenou v místním referendu: „*Souhlasíte s tím, aby zastupitelstvo města Řevnice schválilo územní plán v podobě, která v návrhových plochách území bývalé Eurovie v Řevnicích (podle návrhu územního plánu prezentovaného na veřejném projednání v lednu 2018 se jedná o území C3) neumožní výstavbu jakýchkoli bytových domů a/nebo rodinných domů a jako jediné přípustné využití tohoto území se stanoví pouze: stavby občanské vybavenosti, a to zařízení školství a výchovy, zařízení kultury, zařízení tělovýchovy a sportu, veřejná prostranství, zeleň, drobná nerušící výroba a služby, místní komunikace?*”

Na základě výsledků referenda tak došlo k úpravě hlavního, přípustného, podmíněně přípustného a nepřípustného využití co nejvíce v duchu s obsahem vznesené otázky. Sousední „jako jediné přípustné využití“ je zde chápáno, jako to využití, které je v území možné realizovat. Nelze tedy na něj nahlížet tak, jak je tento pojem obvykle v územních plánech

používán, neboť v absurdním případě, by pak bylo přípustné využití přesně definováno a jako hlavní a podmíněně přípustné využití by bylo možné navrhnout významně odlišně.

Závaznost místního referenda nelze pro zastupitelstvo chápat absolutně. Závaznost výsledku místního referenda pro zastupitelstvo či jiné orgány obce znamená, že jeho výsledek musí zajistit či prosazovat způsobem souladným s právními předpisy. Příkladem může být samotné znění § 54 odst. 2 stavebního zákona: „*Zastupitelstvo obce vydá územní plán po ověření, že není v rozporu s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem, s územně plánovací dokumentací vydanou krajem nebo výsledkem řešení rozporů a se stanovisky dotčených orgánů nebo stanoviskem krajského úřadu.*“ V obdobném duchu by pak nemělo dojít k neúměrnému zásahu do vlastnických práv vlastníka zmíněného areálu. Cílem tedy bylo vhodně zkombinovat požadavky referenda týkající se regulace s ohledem na ochranu vlastnických práv a kontinuitu a návaznost územního plánování. Výše uvedenou problematiku zmínil ve svém rozsudku i Krajský soud v Praze: „*Soud se proto přiklonil ke třetímu výkladu otázky č. 1 Občanského referenda, která dle jeho názoru nejlépe odpovídá okolnostem věci. Otázku č. 1 Občanského referenda je třeba chápat tím způsobem, že v zásadě sice brání zastupitelstvu, aby schválilo územní plán, v němž by lokalita bývalé betonárny byla řešena odlišným způsobem, než který požaduje Občanské referendum, nicméně v případě, kdy by řešení požadované Občanským referendem nebylo realizovatelné (např. by se dodatečně ukázalo, že takové řešení by bylo v rozporu se zákonem), mohlo by zastupitelstvo nový územní plán přesto schválit, samozřejmě s náležitým odůvodněním svého postupu. Pakliže by totiž zastupitelstvo schválilo odlišné řešení dané lokality bez odůvodnění, proč řešení schválené v referendu nelze přijmout, mohla by tato skutečnost být za určitých okolností důvodem pro zrušení příslušné části územního plánu soudem.*“

Touto cestou tak město, pořizovatel i zpracovatel činní veškeré kroky k tomu, aby návrh územního plánu v co největší míře respektoval výsledky referenda za předpokladu zajištění souladu s právními předpisy.

Na základě výše uvedených úprav je výstavba bytových domů v lokalitě uvedena jako nepřípustná.

26. Přípomínka č. j. MUCE 5404/2018OUP - Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podala dne 23. 1. 2018 připomínku [redacted], která se týká obecně ulice Broncova. V Přípomínce nesouhlasí s dopravní obslužností v lokalitě Pod Lesem, ochranou před vysokou spodní vodou a vodou z lesa. Požadavek na podporu tůňek a koridorů pod lesem pro průchod zvěře a migraci žab, podpora retence vody v záplavové zóně. Nesouhlas s výstavbou v areálu bývalé Eurovie, místo výstavby bytů zde postavit školku v kontejnerech s velkou zahradou a parkem a související občanskou vybaveností, možnost otevřeného kluziště v létě, část pozemku by mohla být využita jako parkoviště. Cílem by mělo být zachovat charakter městečka Řevnice jako městečka v zeleni.

Přípomínka se v části týkající se ochrany před spodní vodou v lokalitě Pod Lesem a požadavek na hydrogeologický průzkum zamítá.

Přípomínka nebyla zapracována, návrh územního plánu se zabývá možnostmi zadržování vody v krajině, kde je vysušování předmětné lokality v rozporu s tímto požadavkem. Pro ochranu předmětného území před srážkovými vodami z lesních pozemků umístěných nad zástavbou a zastavitelným územím je v návrhu územního plánu již navrženo veřejně prospěšné opatření VPO – 4 – Záchytný příkop ochraňující zastavitelnou plochu 01 Pod Lesem vedoucí do potoka Kejná. Vymezení plochy jako zastavitelné není vymezením jednotlivých stavebních pozemků dle stavebního zákona. V zastavitelných plochách je řešení ochrany před spodní vodou a nakládání se srážkovými vodami v rámci jednotlivých budoucích stavebních

pozemků úkolem stavebníků v dalších řízeních podle stavebního zákona. Zástavba lokality Pod Lesem je podmíněna zpracováním územní studie, kde bude lokalita dále podrobněji řešena.

Požadavek týkající se dopravního značení a obslužnosti (ul. Tyršova a Broncova) se zamítá.

Územní plán stanovuje koncepci dopravy – vymezí dopravní plochy. Může koncepčně navrhnout rozšíření parametrů komunikací – např. prostřednictvím umožnění realizace dopravní infrastruktury v konkrétních plochách. Jednosměrný provoz, zákaz odbočení nebo vymezení obytné zóny dopravním značením bohužel není předmětem územního plánu.

Požadavku na revitalizaci tůní, koridorů pro zvěř a migraci žab, podpoření retence vody se částečně vyhovuje a nezastavění lokality Pod Lesem se zamítá.

Požadavek na zapracování ochrany a péče o přírodní prostředí tůní a mokřadů je v této obecné rovině již obsažen v návrhu územního plánu. Lokalita V Tůních není dle návrhu územního plánu zastavitelná, jedná se o plochy s opatřeními v krajině zajišťujícím retenci vody v krajině. V rámci lokality je navrženo lokální biocentrum RV 106 a lokální biokoridor RV 106-1412, umožňující migraci živočichů. Požadavky na vyčištění lokality a další úpravy v území jsou návrhem územního plánu umožněny, jsou však přílišnou podrobností, kterou územní plán neřeší. Požadavek na zrušení zastavitelné plochy Pod lesem nebyl zapracován. Lokalita Pod lesem je vymezena jako zastavitelná plocha již současně platné územně plánovací dokumentací. Jedná se o území navazující na stávající zastavěné území, mimo záplavové území, zohledňující limit využitelnost pozemků ve vzdálenosti do 50m od okraje lesa, a proto se jedná o vhodnou lokalitu pro přiměřený rozvoj obce. Využití lokality pro zástavbu již vzhledem k jejímu vymezení stávajícím platným územním plánem na některých pozemcích započalo. Ochrana přírody a krajiny, biokoridory a další plochy zeleně, jakož i požadovaná retence vody v krajině je řešena v přilehlých vhodných částech území a není důvodem pro zrušení zastavitelných ploch Pod lesem.

Připomínce se v bodě týkající se lokalitě Eurovia vyhovuje.

Vyhodnocení k opakovanému veřejnému projednání: Připomínce týkající se lokality Nové Centrum – lokalita Eurovia se vyhovuje. Funkční využití lokality bylo po veřejném projednání začleněno do plochy VO2 – výroba a obchod za nádražím (viz stávající využití v platné ÚPD). Lokalita P01 – C. 3 (označená v návrhu pro veřejné projednání) je poměrně komplikovaná a to jak z hlediska přijetí plánované transformace území veřejností, tak v podobě zajištění komplexního řešení celé veřejné infrastruktury lokality, na kterém je zapotřebí ještě podrobněji zapracovat. Z tohoto důvodu bylo od záměru transformace areálu Eurovia na bydlení upuštěno, aby nedocházelo k blokování procesu pořízení územního plánu. Transformaci lokality je tak možné v budoucnu řešit samostatnou změnou územního plánu, což se v současné době jeví jako vhodnější řešení.

Doplňné vyhodnocení po opakovaném veřejném projednání: Podmínky pro plochu VO2 nově označenou jako OV2 byly na základě proběhnuvšího referenda upraveny tak, aby co nejvíce odpovídaly stávajícímu územnímu plánu. Vzhledem ke stávající současně platné územně plánovací dokumentaci, změnám v legislativě (změna zákona a prováděcích právních předpisů) a v neposlední řadě zohlednění i vlastnických práv vlastníka nemovitostí byla plocha OV2 definována s následujícími možnostmi využití:

OV2 ZA NÁDRAŽÍM

Plochy občanského vybavení dle §6 Vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Regulativy způsobu využití

Hlavní využití

Stavby a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport, stravování, služby, vědu a výzkum.

Přípustné využití

Stavby a zařízení pro drobnou nerušící výrobu. Nezbytná související dopravní a technická infrastruktura. Zeleň.

Podmíněně – přípustné využití

Stavby a zařízení pro stravování, ubytování a obchodní prodej nap. za podmínky, že svou kapacitou budou určeny pouze pro lokální využití (apod. aby zde nemohl být umístěn supermarket)

Charakter zástavby:

Plochy určené pro kombinaci nekomerčního a komerčního občanského vybavení s drobnou nerušící výrobou a službami. Zástavba je charakteristická těsnou blízkostí řeky Berounky a železniční stanice s návazností na centrum města.

Nepřípustné využití

Rodinné a bytové domy, stavby pro rodinnou rekreaci, rozsáhlá výrobní, skladová a dopravní zařízení. Dále všechny stavby, jejichž provoz by narušoval životní prostředí nad přípustnou míru stanovenou hygienickými předpisy. Dále jakékoliv jiné využití než hlavní, přípustné nebo podmíněné.

PROSTOROVÉ REGULATIVY

Zastavěnost	Procento zahrad	Regulovaná výška zástavby	Maximální výška zástavby	Minimální velikost pozemku	Doplňující regulativy
50 %	30 %	Není stanovena	14 m. Platí vyjma 20 m širokého pásu měřeného od sousední zástavby rodinných domů. V tomto pasu je maximální výška stanovena na 11 m.	Není stanovena	Nejsou stanoveny

Plocha byla zařazena do ploch občanského vybavení - § 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb., neboť jí svou charakteristikou co nejvíce vyhovují.

Provedené úpravy reagují na otázku položenou v místním referendu: „Souhlasíte s tím, aby zastupitelstvo města Řevnice schválilo územní plán v podobě, která v návrhových plochách území bývalé Eurovie v Řevnicích (podle návrhu územního plánu prezentovaného na veřejném projednání v lednu 2018 se jedná o území C3) neumožní výstavbu jakýchkoli bytových domů a/nebo rodinných domů a jako jediné přípustné využití tohoto území se stanoví pouze: stavby občanské vybavenosti, a to zařízení školství a výchovy, zařízení kultury, zařízení tělovýchovy a sportu, veřejná prostranství, zeleň, drobná nerušící výroba a služby, místní komunikace?“

Na základě výsledků referenda tak došlo k úpravě hlavního, přípustného, podmíněně přípustného a nepřípustného využití co nejvíce v duchu s obsahem vznesené otázky. Sousloví „jako jediné přípustné využití“ je zde chápáno, jako to využití, které je v území možné realizovat. Nelze tedy na něj nahlížet tak, jak je tento pojem obvykle v územních plánech používán, neboť v absurdním případě, by pak bylo přípustné využití přesně definováno a jako hlavní a podmíněně přípustné využití by bylo možné navrhnout výrazně odlišně.

Závaznost místního referenda nelze pro zastupitelstvo chápat absolutně. Závaznost výsledku místního referenda pro zastupitelstvo či jiné orgány obce znamená, že jeho výsledek musí zajistit či prosazovat způsobem souladným s právními předpisy. Příkladem může být samotné znění § 54 odst. 2 stavebního zákona: *„Zastupitelstvo obce vydá územní plán po ověření, že není v rozporu s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem, s územně plánovací dokumentací vydanou krajem nebo výsledkem řešení rozporů a se stanovisky dotčených orgánů nebo stanoviskem krajského úřadu.“* V obdobném duchu by pak nemělo dojít k neúměrnému zásahu do vlastnických práv vlastníka zmíněného areálu. Cílem tedy bylo vhodně zkombinovat požadavky referenda týkající se regulace s ohledem na ochranu vlastnických práv a kontinuitu a návaznost územního plánování. Výše uvedenou problematiku zmínil ve svém rozsudku i Krajský soud v Praze: *„Soud se proto přiklonil ke třetímu výkladu otázky č. 1 Občanského referenda, která dle jeho názoru nejlépe odpovídá okolnostem věci. Otázku č. 1 Občanského referenda je třeba chápat tím způsobem, že v zásadě sice brání zastupitelstvu, aby schválilo územní plán, v němž by lokalita bývalé betonárny byla řešena odlišným způsobem, než který požaduje Občanské referendum, nicméně v případě, kdy by řešení požadované Občanským referendem nebylo realizovatelné (např. by se dodatečně ukázalo, že takové řešení by bylo v rozporu se zákonem), mohlo by zastupitelstvo nový územní plán přesto schválit, samozřejmě s náležitým odůvodněním svého postupu. Pakliže by totiž zastupitelstvo schválilo odlišné řešení dané lokality bez odůvodnění, proč řešení schválené v referendu nelze přijmout, mohla by tato skutečnost být za určitých okolností důvodem pro zrušení příslušné části územního plánu soudem.“*

Touto cestou tak město, pořizovatel i zpracovatel činní veškeré kroky k tomu, aby návrh územního plánu v co největší míře respektoval výsledky referenda za předpokladu zajištění souladu s právními předpisy.

Na základě výše uvedených úprav je výstavba bytových domů v lokalitě uvedena jako nepřípustná.

27. Připomínka č. j. MUCE 5469/2018OUP (totožná s připomínkou MUCE 5471/2018OUP) - Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podali dne 23. 1. 2018 připomínku

_____ která se týká lokality Vrážka. V připomínce požadují zanechání města Řevnice jako zahradního města, přesto v lokalitě Vrážka II došlo k zahuštění zástavby a k vypuštění zelených zón oproti změně č. 2 územního plánu. Žádáme tímto, aby do návrhu územního plánu Řevnic byla opětovně vyprojektována na pozemku 3725/1 zelená zóna přiléhající k pozemkům 3725/2-6 a dalším. Další požadavek se týká konzultace s jiným architektem.

Připomínka se zamítá.

Pro zmíněnou lokalitu je územním plánem definována podmínka pořídit před samotným zahájením výstavby regulační plán (regulační plán jako podmínka pro rozhodování v území) – RP1. Do tabulky v kapitole K.3 výrokové části byly uvedeny podmínky zástavby v zastavitelných plochách. Jeden z požadavků se týká mimo jiné např. prověření vymezení veřejných prostranství (včetně veřejné zeleně), která musí být v ploše vymezena v souladu s požadavkem vyhlášky č. 501/2006 Sb. Konkrétní řešení umístění zeleně bude předmětem

řešení regulačního plánu, návrh regulačního plánu bude projednán postupem podle stavebního zákona a veřejnost bude mít možnost uplatnit k navrženému řešení námítky a připomínky. Projektant regulačního plánu není prozatím znám a řešení tak nelze momentálně připomínkovat. Požadavek na zachování širokého pásu zeleně za stávajícími domy není v současné době opodstatněný, neboť v přilehlé lokalitě severně od stávající i navrhované zástavby se nachází dostatečné množství krajinné zeleně KZ a veřejné zeleně na Malém náměstí. V zastavitelné ploše Z03 nyní zařazené do samostatné plochy B10 nebudou povoleny bytové a řadové domy. Rodinný dům může obsahovat maximálně dvě bytové jednotky (třetí bytová jednotka, vzniklá pouze stavebními úpravami při zachování celkového objemu stavby, může být povolena po 5 letech od vydání nebo vzniku veřejnoprávního titulu opravňujícího užívání stavby (například kolaudace stavby, souhlasu s užíváním stavby), což je určitá reakce na možné vícegenerační bydlení (s ohledem na aktuální stav trhu s nemovitostmi). Tato podmínka vychází z vyhlášky č. 501/2006 Sb., § 2 písm. a) bod 2: „Rodinný dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.“ V územním plánu je tak použita ještě přísnější regulace, která vybudování 3 bytových jednotek významně reguluje. Zástavba bude rozvolněna díky omezení řadové zástavby, ostatní regulativy budou upraveny podle charakteru stávající zástavby v ploše B10. Zastavitelnost v ploše byla snížena z 35 % na 25 %. Zástavba tak nebude vytvářet takové negativní vlivy na své okolí, jak se namítající domnívá. Nad zástavbou budou umístěny minimálně 30 metrů široké zelené pásy (plocha KZ2) tak, aby zastavily vodu stékající z polí. Zelené pásy budou realizovány před třetí etapou. Ze stavebních parcel nesmí žádná povrchová voda směřovat na veřejné plochy nebo do dešťové kanalizace (každá stavební parcela musí mít dostatečný retenční prostor). Více viz příloha – zadání RP.

28. Připomínka č. j. MUCE 5470/2018OUP (totožná s připomínkou MUCE 5474/2018OUP) – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podali dne 23. 1. 2018 připomínku

, která se týká obecně územního plánu. V připomínce poukazují na fakt, že návrh územního plánu obsahuje chybné údaje a propočty v oblasti nárůstu počtu obyvatel v souvislosti se zástavbou rozvojových území. Např. část odůvodnění ÚP. Nelze souhlasit s užitým koeficientem 2,4 obyvatele na domácnost. Je nutné počítat se 3 domácnostmi. Dále žádám, aby nový propočet nárůstu obyvatel byl dán do souvislosti s kapacitami inženýrských sítí, ČOV, kapacitou parkoviště u nádraží, kapacitou školy a školky. **Připomínce se v části přepočtu kapacit technické infrastruktury, veřejné vybavenosti, atd. vyhovuje.**

S ohledem i na jiné uplatněné námítky a připomínky došlo k úpravě regulativů zastavitelných ploch, zejména pak došlo ke snížení maximálního počtu bytů (na dva respektive tři byty na stavbu) a zákaz výstavby bytových a řadových domů v lokalitě (B10 – Vrážka, Pod Vrážkou). Rodinný dům může obsahovat maximálně dvě bytové jednotky (třetí bytová jednotka, vzniklá pouze stavebními úpravami při zachování celkového objemu stavby, může být povolena po 5 letech od vydání nebo vzniku veřejnoprávního titulu opravňujícího užívání stavby (například kolaudace stavby, souhlasu s užíváním stavby), což je určitá reakce na možné vícegenerační bydlení (s ohledem na aktuální stav trhu s nemovitostmi). Tato podmínka vychází z vyhlášky č. 501/2006 Sb., § 2 písm. a) bod 2: „Rodinný dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.“ V územním plánu je tak použita ještě přísnější regulace, která vybudování 3 bytové jednotky významně reguluje. Z tohoto důvodu došlo k přepočtu veškerých bilancí v odůvodnění územního plánu. Dále je nutné zmínit, že územní plán plánuje zastavění jednotlivých lokalit ve 3 etapách s podmínkami zajišťujícími vybudování odpovídající veřejné

infrastruktury s cílem zajistit harmonický rozvoj území a zároveň ochránit stávající zástavbu před případnými negativními vlivy, které by mohly být s novou výstavbou spojeny. Nad zástavbou budou umístěny minimálně 30 metrů široké zelené pásy (plocha KZ2) tak, aby zastavily vodu stékající z polí. Zelené pásy budou realizovány před třetí etapou. Ze stavebních parcel nesmí žádná povrchová voda směřovat na veřejné plochy nebo do dešťové kanalizace (každá stavební parcela musí mít dostatečný retenční prostor). Více viz příloha – zadání RP.

Připomínce se v části výpočtu 3,5 obyvatel na domácnost na tři byty na stavbu částečně vyhovuje.

K výpočtu se byl použit průměr dle statistických údajů pro rodinný dům. Bytové a řadové domy není možné dle upraveného návrhu v lokalitách Vrážka realizovat. Dle Českého statistického úřadu dosahuje k roku 2017 průměrný počet členů domácnosti ve Středočeském kraji hodnoty 2,53. Zpracovatel zřejmě použil republikový průměr 2,37 – zaokrouhlen na 2,4. Tento koeficient byl dále ještě navýšen o hodnotu 1,5, neboť se uvažuje s průměrnou hodnotou 1,5 bytu na 1 rodinný dům. Po vynásobení dostáváme hodnotu, která co nejreálněji pracuje s počtem obyvatel na 1 rodinný dům – $2,4 \times 1,5 = 3,6$. Bilance obyvatelstva byly např. pro technickou infrastrukturu přepočítány (viz příslušné části odůvodnění územního plánu).

29. Připomínka č. j. MUCE 5479/2018OUP (totožná s připomínkou MUCE 5481/2018OUP) - Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podali dne 23. 1. 2018 připomínku [redacted]

[redacted], která se týká lokality Vrážka II. V připomínce požadují, aby v návrhu územního plánu Řevnic byla v rozvojových územích – plochách přestavby v území Vrážka II snížena zastavěnost na 20 %, což při pozemku 1000 m² odpovídá domem zastavěné ploše 200 m² a celkové ploše domu spolu se zpevněnými plochami 450 m² a současně snížen počet bytů na dva. Dále žádá o snížení celkové stavební výšky domu na 12 m.

Připomínce se částečně vyhovuje.

Připomínce se částečně vyhoví, v zastavitelné ploše nyní zařazené do samostatné plochy B10 (dříve B7) nebudou povoleny bytové a řadové domy, bude omezen počet nově vzniklých bytů. Rodinný dům může obsahovat maximálně dvě bytové jednotky (třetí bytová jednotka, vzniklá pouze stavebními úpravami při zachování celkového objemu stavby, může být povolena po 5 letech od vydání nebo vzniku veřejnoprávního titulu opravňujícího užívání stavby (například kolaudace stavby, souhlasu s užíváním stavby), což je určitá reakce na možné vícegenerační bydlení (s ohledem na aktuální stav trhu s nemovitostmi). Tato podmínka vychází z vyhlášky č. 501/2006 Sb., § 2 písm. a) bod 2: „Rodinný dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.“ V územním plánu je tak použita ještě přísnější regulace, která vybudování 3 bytových jednotek významně reguluje. Zástavba bude rozvolněna díky omezení řadové zástavby, ostatní regulativy budou upraveny podle charakteru stávající zástavby. Zastavitelnost byla snížena na z 35 % 25 %, aby došlo k co nejbližšímu přiblížení ke stávajícímu stavu. Do zastavěné plochy se započítávají také garáže a další doplňkové stavby na pozemku ke stavbě pro bydlení (zahradní domky, altány, kůlny, apod.) a tak se hodnota 25 % jeví vzhledem k parcele o velikosti 1000 m² jako optimální. Při stanovování regulativů dochází k zohlednění stávajícího charakteru a struktury zástavby. Regulovaná výška zástavby bude dosahovat max. hodnot 8 m, maximální výška zástavby bude dosahovat 9 m.

30. Připomínka č. j. MUCE 5727(5724)/2018OUP - Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podala dne 23. 1. 2018 připomínku [redacted]

[redacted] která se týká území Vrážka II. Řevnice.

Bod 1 – Nesouhlasím se zařazením této parcely do oblasti C2, navrhuji zařadit ji do B9

Bod 2 – VO – u této lokality chybí minimální výměra pozemku, zastavěnost ani nejsou jiné regulativy. Navrhuji zadat 50 % zastavěnost, minimální výměra pozemku nechť je 900 m², vhodné by bylo doplnit podmínku max. 1 bytu v objektu a výšku budovy snížit na 10 m s dodatkem 1 nadzemního podlaží.

Bod 3 – Lokalita C2, konkrétně okolí Zámečku. Nesouhlasím se zařazením oblasti okolo Zámečku vymezené ulicemi Komenského, Mníšecká, budova Beningu, budova České pošty, dále ulicí s parkovištěm pod obchodním domem do kategorie C2. Navrhuji ponechat toto území vyjma stávajících budov jako zelené prostranství spadající do kategorie P.

Bod 4 – Celé území řešené návrhem ÚP. Nesouhlasím s terminologií a hodnotami závazných regulativů v textové části ÚP konkrétně. Nesouhlasím s formulací regulované výšky, navrhuji určit maximální výšku stavby a snížit regulovanou výšku budov, b) u lokalit C1-C4 jsou příliš malé minimální velikosti pozemků, nesouhlasím s 80 % zastavitelností C1, c) nedostatečný regulační plán RP1 a RP2 ÚP týkající se povinnosti investora zajištění služeb občanům (vystavění mateřských, základních škol, domovů pro seniory, ostatních služeb a infrastruktury).

Bod 5 – Lokalita C3 – nesouhlasím s rozšiřování nové výstavby objektů pro bydlení v zátopovém území, zejména v rozsahu C3

Připomínka se v bodu 1 vyhovuje.

Připomínka se částečně vyhovuje. Pozemek parc. č. 1262 a 1263 v k. ú. Řevnice (čp. 331) byl zařazen do plochy B9 s ohledem na zachování homogenity lokality a zamezení jejího případného roztříštění.

Připomínka se v bodu 2 zamítá.

Pro plochy výroby a skladování VO nejsou definovány některé regulativy z důvodu, že jde o areály nacházející se ve stabilizovaných plochách a areálech, proto se nepředpokládá jejich výrazná úprava parcelace jako je tomu u zastavitelných ploch pro bydlení (dříve nezastavěné území např. velké půdní bloky). Dále je nutné zmínit, že v ploše výroba a obchod je možné umisťovat rozličné záměry a nelze předem předvídat, zda se bude jednat o výrobní halu či drobnou řemeslnou činnost. Základní regulace vychází z definované výšky (regulovaná výška budovy – 15 m) a procentem zahrady 20 %. Zastavěnost není stanovena. Bydlení je v ploše VO či VS omezeno a to na 2 byty na 30 % podlažní plochy stavby nebo ubytování max. 40 lůžek, respektive v jedné stavbě 1 byt na 20 % podlažní plochy u ploch VO.

Připomínka se v bodu 3 zamítá.

Osobou zmocněnou stavebním zákonem vykonávat vybrané činnosti ve výstavbě byl vytvořen návrh územního plánu. V souladu s § 19 odst. 1 stavebního zákona byly při zpracování územního plánu uplatněny poznatky z oboru architektury a urbanismu a v souladu s charakterem stávajícího území byly navrženy jednotlivé plochy v zastavěném a zastavitelném území. Zmíněné lokality a ulice se nacházejí v zastavěném území, poměrně intenzivně využitém – pozemky rozděleny mezi soukromé vlastníky, v drtivé většině zastavěny. Nejedná se tedy o zastavitelnou plochu, která by jakýmkoliv způsobem představovala riziko, jak z hlediska možného umisťování nových záměrů, tak z hlediska problematicky zvládnuté parcelace (parcelace je v zastavěném území ustálená a nelze u ní předpokládat výrazné nové oddělování pozemků, viz regulativ platící jen pro nově oddělené pozemky). Stávající zeleň je chráněna s ohledem na nastavené regulativy, a to konkrétně koeficient zahrady 0,4 (40%). Některé jsou vymezeny jako plochy „P“, avšak ne ve všech případech je vhodné soukromé pozemky (často splňující definici zastavěného stavebního pozemku) dle § 18 odst. 2 stavebního zákona zahrnovat do ploch veřejných prostranství. Centrální část lokality v okolí ZUŠ je zahrnuta do funkčního využití plochy P – parky s minimální možností zastavění.

Připomínka v bodu 4 se v části týkající se prostorové regulace zamítá, v části týkající se definování podmínek pro budoucí povinnosti investorů se jí částečně vyhovuje

Zpracovatel územního plánu zvolil jinou formu regulace výšky zástavby a maximální výšky zástavby (než navrhuje namítající). Regulace je podrobně vysvětlena v textové části terminologií včetně náskresů. Takto zvolená forma vyjadřující regulaci výšky zástavby není považována za rozporuplnou se stavebním zákonem a jeho prováděcími právními předpisy. Důležité v tomto bodě je, aby územní plán byl srozumitelný a dostatečně popsán, což je v tomto případě zpracovatelem zajištěno. Minimální velikosti pozemků u lokality C1-C2 vychází ze stávajícího charakteru zástavby a zároveň se týká jen nově oddělovaných pozemků. Území, které již intenzivně využito, takřka není možné využívat ještě intenzivněji. Z důvodu zajištění harmonického rozvoje území a kvalitního bydlení na území města s odpovídající veřejnou infrastrukturou byly zvoleny nástroje, kterými může územní plán vytvořit podmínky významně ovlivnit budoucí rozvoj území. Jedná se zejména o nástroje etapizace či zpracování územních studií či regulačního plánu (RP1). V rámci etapizace či v regulačním plánu bude vždy nutné předem zajistit dostatečné kapacity technické infrastruktury, či vybudování nové dopravní infrastruktury.

Připomínce se v bodě 5 vyhovuje.

Vyhodnocení k opakovanému veřejnému projednání: Připomínce se (týkající se lokality Nové Centrum) vyhovuje. Funkční využití lokality bylo po veřejném projednání začleněno do plochy VO2 – výroba a obchod za nádražím (viz stávající využití v platné ÚPD). Lokalita P01 – C3 (označená v návrhu pro veřejné projednání) je poměrně komplikovaná a to jak z hlediska přijetí plánované transformace území veřejností, tak v podobě zajištění komplexního řešení celé veřejné infrastruktury lokality, na kterém je zapotřebí ještě podrobněji zapracovat. Z tohoto důvodu bylo od záměru transformace areálu Eurovia na bydlení upuštěno, aby nedocházelo k blokování procesu pořízení územního plánu. Transformaci lokality je tak možné v budoucnu řešit samostatnou změnou územního plánu, což se v současné době jeví jako vhodnější řešení. S ohledem na vypuštění plochy C3 – Nové centrum, byla plocha C4 – Centrum Za Vodou přechíslována na C3.

Doplňné vyhodnocení po opakovaném veřejném projednání: Podmínky pro plochu VO2 nově označenou jako OV2 byly na základě proběhnuvšího referenda upraveny tak, aby co nejvíce odpovídaly stávajícímu územnímu plánu. Vzhledem ke stáří současně platné územně plánovací dokumentace, změnám v legislativě (změna zákona a prováděcích právních předpisů) a v neposlední řadě zohlednění i vlastnických práv vlastníka nemovitostí byla plocha OV2 definována s následujícími možnostmi využití:

OV2 ZA NÁDRAŽÍM

Plochy občanského vybavení dle §6 Vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Regulativy způsobu využití

Hlavní využití

Stavby a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport, stravování, služby, vědu a výzkum.

Přípustné využití

Stavby a zařízení pro drobnou nerušící výrobu. Nezbytná související dopravní a technická infrastruktura. Zeleň.

Podmíněně – přípustné využití

Stavby a zařízení pro stravování, ubytování a obchodní prodej nap. za podmínky, že svou kapacitou budou určeny pouze pro lokální využití (apod. aby zde nemohl být umístěn supermarket)

Charakter zástavby:

Plochy určené pro kombinaci nekomerčního a komerčního občanského vybavení s drobnou nerušící výrobou a službami. Zástavba je charakteristická těsnou blízkostí řeky Berounky a železniční stanice s návazností na centrum města.

Nepřípustné využití

Rodinné a bytové domy, stavby pro rodinnou rekreaci, rozsáhlá výrobní, skladová a dopravní zařízení. Dále všechny stavby, jejichž provoz by narušoval životní prostředí nad přípustnou míru stanovenou hygienickými předpisy. Dále jakékoliv jiné využití než hlavní, přípustné nebo podmíněné.

PROSTOROVÉ REGULATIVY

Zastavěno st	Procento zahrad	Regulovaná výška zástavby	Maximální výška zástavby	Minimální velikost pozemku	Doplňující regulativy
50 %	30 %	Není stanovena	14 m. Platí vyjma 20 m širokého pásu měřeného od sousední zástavby rodinných domů. V tomto pasu je maximální výška stanovena na 11 m.	Není stanovena	Nejsou stanoveny

Plocha byla zařazena do ploch občanského vybavení - § 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb., neboť jím svou charakteristikou co nejvíce vyhovují.

Provedené úpravy reagují na otázku položenou v místním referendu: „Souhlasíte s tím, aby zastupitelstvo města Řevnice schválilo územní plán v podobě, která v návrhových plochách území bývalé Eurovie v Řevnicích (podle návrhu územního plánu prezentovaného na veřejném projednání v lednu 2018 se jedná o území C3) neumožní výstavbu jakýchkoli bytových domů a/nebo rodinných domů a jako jediné přípustné využití tohoto území se stanoví pouze: stavby občanské vybavenosti, a to zařízení školství a výchovy, zařízení kultury, zařízení tělovýchovy a sportu, veřejná prostranství, zeleň, drobná nerušící výroba a služby, místní komunikace?“

Na základě výsledků referenda tak došlo k úpravě hlavního, přípustného, podmíněně přípustného a nepřípustného využití co nejvíce v duchu s obsahem vznesené otázky. Sousloví „jako jediné přípustné využití“ je zde chápáno, jako to využití, které je v území možné realizovat. Nelze tedy na něj nahlížet tak, jak je tento pojem obvykle v územních plánech používán, neboť v absurdním případě, by pak bylo přípustné využití přesně definováno a jako hlavní a podmíněně přípustné využití by bylo možné navrhnout významně odlišně.

Závaznost místního referenda nelze pro zastupitelstvo chápat absolutně. Závaznost výsledku místního referenda pro zastupitelstvo či jiné orgány obce znamená, že jeho výsledek musí zajistit či prosazovat způsobem souladným s právními předpisy. Příkladem může být samotné znění § 54 odst. 2 stavebního zákona: „Zastupitelstvo obce vydá územní plán po ověření, že není v rozporu s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem, s územně plánovací dokumentací vydanou krajem nebo výsledkem řešení rozporů a se stanovisky

dotčených orgánů nebo stanoviskem krajského úřadu.“ V obdobném duchu by pak nemělo dojít k neúměrnému zásahu do vlastnických práv vlastníka zmíněného areálu. Cílem tedy bylo vhodně zkombinovat požadavky referenda týkající se regulace s ohledem na ochranu vlastnických práv a kontinuitu a návaznost územního plánování. Výše uvedenou problematiku zmínil ve svém rozsudku i Krajský soud v Praze: „Soud se proto přiklonil ke třetímu výkladu otázky č. 1 Občanského referenda, která dle jeho názoru nejlépe odpovídá okolnostem věci. Otázku č. 1 Občanského referenda je třeba chápat tím způsobem, že v zásadě sice brání zastupitelstvu, aby schválilo územní plán, v němž by lokalita bývalé betonárny byla řešena odlišným způsobem, než který požaduje Občanské referendum, nicméně v případě, kdy by řešení požadované Občanským referendem nebylo realizovatelné (např. by se dodatečně ukázalo, že takové řešení by bylo v rozporu se zákonem), mohlo by zastupitelstvo nový územní plán přesto schválit, samozřejmě s náležitým odůvodněním svého postupu. Pakliže by totiž zastupitelstvo schválilo odlišné řešení dané lokality bez odůvodnění, proč řešení schválené v referendu nelze přijmout, mohla by tato skutečnost být za určitých okolností důvodem pro zrušení příslušné části územního plánu soudem.“

Touto cestou tak město, pořizovatel i zpracovatel činní veškeré kroky k tomu, aby návrh územního plánu v co největší míře respektoval výsledky referenda za předpokladu zajištění souladu s právními předpisy.

Na základě výše uvedených úprav je výstavba bytových domů v lokalitě uvedena jako nepřipustná.

31. Přípomínka č. j. MUCE 6099/2018OUP - Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podali dne 24. 1. 2018

V připomínce nesouhlasí se zařazením rodinného domu č. p. 331 (pozemky parc. č. 1262 a 1263 v k. ú. Řevnice) do plochy B9 (nikoliv C2). Zároveň poukazují na to, aby město Řevnice zůstalo nadále městem zahrad, nikoliv periferií Prahy s hlučnými a přetíženými ulicemi. Za tímto účelem byla již před několika desetiletími vypracována dopravní studie obchvat Řevnic, jíž by bylo velmi vhodné do územního plánu zapracovat.

Přípomínce se v části přeřazení pozemků parc. č. 1262 a 1263 z plochy C2 do plochy B9 vyhovuje.

Přípomínka byla zpracována, pozemky byly zařazeny do B9 – bydlení V Potočině. Jedná se o pozemek nároží ulic Baarova/Mníšecká proti Lidovému domu, na pozemku i v okolí je zástavba rodinnými domy. Okolní pozemky v této lokalitě jsou zařazeny do plochy B9. Regulativy plochy byly upraveny dle charakteru zástavby, byl doplněn regulativ pro maximální výšku stavby.

Přípomínka se v části vymezení obchvatu zamítá.

Přípomínka k obchvatu nebyla zpracována. Přeložky krajských silnic jižně a západně od města dle platné nadřazené územně plánovací dokumentace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, jsou již obsaženy v návrhu, jiné přeložky silnic není možno umístit v k. ú. Řevnice z důvodu stávající zástavby údolí Berounky a složitému terénu. Řešení obchvatu mimo katastrální území Řevnice bohužel není možné řešit v rámci projednávaného návrhu územního plánu, a pokud se přeložka týká území více obcí, musí být řešena ideálně v nadřazené krajské územně plánovací dokumentaci.

Opožděná podání:

Č. j. MUCE 6181/2018OUP - Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace, Zborovská 11, Praha 2, týkající se zastavitelné plochy bydlení u silnic II. a III. tříd. Přípomínka byla uplatněna po uplynutí lhůty určené k podávání připomínek, proto se k ní dle § 52 odst. 3 stavebního zákona nepřihlíží.

Pořizovatel však konstatuje, že požadavky vycházejí ze zákonných požadavků na výstavbu dle zvláštních předpisů, jejichž splnění je součástí v územním řízení. Významný nárůst nákladní dopravy se nepředpokládá, záměry vyžadující nákladní dopravní obslužnost jsou umístěny v okrajových plochách zastavitelného území v návaznosti na plánované přeložky silnic II. třídy.

Č. j. MUCE 6183/2018OUP - České dráhy, a.s., nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, 11000 Praha 1, týkající se železniční dráhy. Připomínka byla uplatněna po uplynutí lhůty určené k podávání připomínek, proto se k ní dle § 52 odst. 3 stavebního zákona nepřihlíží. Pořizovatel však konstatuje, že koridor pro rekonstrukci trati je v návrhu vymezen jako VPS-18/D31 a zahrnuje zmíněný pozemek parc. č. 2689/1, k. ú. Řevnice, zařazen do plochy Ž – železnice, kde regulativy neumožňují jiné využití než pro železnici, její obsluhu a provoz. V koordinacním výkrese v části odůvodnění ÚP je vyznačeno OP dráhy jako limit území. Správa železniční dopravní cesty se k návrhu územního plánu nevyjádřila. Dodržení podmínek využívání území v ochranném pásmu dráhy je předmětem dalších řízení dle stavebního zákona.

Příloha č. 5

Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů uplatněných k Návrhu územního plánu Řevnice projednávanému na opakovaném veřejném projednání

1. KRAJSKÝ ÚŘAD STŘEDOČESKÝ KRAJ, STANOVISKO ZE DNE 13. 9. 2021, Č. J. 096390/2021/KUSK

Odbor životního prostředí

a) Stanovisko dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále je zákon).

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako orgán ochrany přírody a krajiny příslušný podle § 77a odst. 4 písm. x) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, sděluje, že k opakovanému projednání návrhu územního plánu Řevnice, z hlediska nadregionálních a regionálních prvků územního systému ekologické stability, zvláště chráněných území kategorie přírodní rezervace a přírodní památka, zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů, nemá připomínek.

Vyhodnocení stanoviska: Vzato na vědomí.

b) Stanovisko dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů ve znění pozdějších předpisů.

Orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) příslušný dle ustanovení § 13 odst. 1 písm. b) a § 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ZPF“), na základě ustanovení § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF nesouhlasí s předloženým upraveným návrhem územního plánu Řevnice ze 14. 7. 2021 pro opakované veřejné projednání — s navýšením rozsahu záboru ZPF z 32,4571 ha na 34,9402 ha oproti předchozímu návrhu, ke kterému bylo dojednáno kladné stanovisko orgánu ochrany ZPF.

V předchozí fázi projednávání předmětné územně plánovací dokumentace (dále jen „ÚPD“ zdejší úřad nesouhlasil s nezemědělským využitím lokality č. II určené pro bydlení s předpokládaným rozsahem záboru ZPF ve výši 5,8543 ha na zemědělské půdě II. třídy ochrany. Toto negativní stanovisko bylo změněno na základě doplněného odůvodnění a zejména při zohlednění skutečnosti, je současně navrhována redukce jiných zastavitelných ploch dle platné ÚPD. Pokud se mají navrženou úpravou projednávané ÚPD měnit tyto podmínky, které správní orgán zohlednil pro udělení kladného stanoviska k nezemědělskému využití lokality č. 11, nelze považovat dojednaný souhlas k lokalitě č. 11 za platný.

Potřeba rozšíření zastavitelných ploch oproti předchozímu návrhu nebyla odůvodněna. Skutečnost, že jsou tyto lokality převzaté z platné ÚPD, není sama o sobě dostatečným důvodem pro jejich nezemědělské využití.

Vyhodnocení stanoviska: na základě žádosti o dohodu bylo stanovisko orgánu ochrany ZPF změněno (č.j.026942/2022/KUSK). Dotčený orgán souhlasí s nezemědělským využitím lokalit Z11 a Z13 s tím, že plochy KZ-2 krajinná zeleň obklopující lokalitu Z11 mají navrženo využití, které nevyžaduje zábor ZPF. Z důvodu snížení záborů je také navrženo převedení plochy záborů KZ5 na plochu KZ-2

c) Stanovisko dle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění.

Orgán státní správy lesů příslušný podle ustanovení § 47 odst. 1 písm. b) a § 48a odst. 2 písm. a) zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, požaduje, aby bylo v předloženém upraveném návrhu územního plánu Řevnice ze 14. 7. 2021 pro opakované veřejné projednání doplněno vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa v

tom smyslu, že bude popsáno, pro jaký účel je zábor PUPFL navržen, a z jakého důvodu. Samotné označení lokality záboru není dostatečné. Bez požadovaných údajů nelze upravený návrh (nový zábor PUPFL) posoudit.

Vyhodnocení stanoviska: Požadavky dotčeného orgánu jsou akceptovány. V upraveném návrhu je popsáno, z jakého důvodu a pro jaký účel jsou zábory PUPFL navrženy.

d) Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí: zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší a zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů, nemá k návrhu ÚP Řevnice pro opakované veřejné projednání připomínky, neboť změna územního plánu se netýká zájmů uvedených dle zákonů výše, případně Krajský úřad není příslušný k uplatnění stanoviska.

Odbor dopravy

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor dopravy, jako příslušný silniční správní úřad uplatňující stanovisko k územně plánovací dokumentaci z hlediska řešení silnic II. a III. třídy podle 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů nemá připomínky. Návrh územního plánu obce neobsahuje řešení silnic II. či III. třídy, proto Odbor dopravy Krajského úřadu Středočeského kraje není ve věci dotčeným správním orgánem.

Odbor kultury a památkové péče

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor kultury a památkové péče podle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, není příslušný k uplatnění stanoviska k opakovanému veřejnému projednání návrhu územního plánu Řevnice.

2. SEKCE NAKLÁDÁNÍ S MAJETKEM MINISTERSTVA OBRANY ODBOR OCHRANY ÚZEMNÍCH ZÁJMŮ A STÁTNÍCH ODBORNÉHO DOZORU, STANOVISKO ZE DNE 14. 9. 2021, Č. J. 127216/2021-1150-OÚZ-PHA

Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Sekce nakládání s majetkem, Ministerstvo obrany, v souladu se zmocněním v 6 odst. 1 písmeno h) zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zajišťování obrany ČR“) a zmocněním v § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), jako věcně a místně příslušné ve smyslu zákona o zajišťování obrany ČR, vydává ve smyslu 52 odst. 3 stavebního zákona a dle § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona stanovisko, jehož obsah je závazný pro opatření obecné povahy dle stavebního zákona, souhlasí s částmi řešení, které byly od společného jednání změněny. Navržené změny nejsou v rozporu se zájmy Ministerstva obrany.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle UAP jev 119) Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.

Vyhodnocení stanoviska:

Do kapitoly D) Soulad návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů v odůvodnění bude doplněno:

„Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného

stanoviska Ministerstva obrany:

- *výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy*
- *výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů*
- *výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení*
- *výstavba vedení VN a VVN*
- *výstavba větrných elektráren*
- *výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice...)*
- *výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)*
- *výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)“*

Do koordinačního výkresu bude doplněna informace „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany v z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb.“

3. MĚSTSKÝ ÚŘAD ČERNOŠICE, ODBOR ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ, STANOVISKO ZE DNE 8. 9. 2021, Č. J. MUCE 145097/2021 OŽP/BO

Vodoprávní úřad (zákon č. 254/2001 Sb., vodní zákon, ve znění pozdějších předpisů): Bez připomínek.

Orgán ochrany přírody (zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů): Bez připomínek.

Orgán ochrany ovzduší (zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů): V souladu s § 11 odst. 2 písm. a) zák. č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, stanovisko k územnímu plánu a regulačnímu plánu obce v průběhu jeho pořizování vydává krajský úřad, v tomto případě Krajský úřad Středočeského kraje.

Orgán veřejné správy v oblasti odpadového hospodářství (zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů): Orgán odpadového hospodářství nemá k opakovanému projednání upraveného návrhu ÚP Řevnice připomínky.

Orgán ochrany ZPF (zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů): Dle ust. § 17a písm. a) zákona je k vydání stanoviska k územně plánovací dokumentaci příslušný Krajský úřad Středočeského kraje, který je též dle § 18 odst. 5 zákona dotčeným orgánem v ostatních věcech souvisejících s územně plánovací dokumentací.

Orgán státní správy lesů (zákon č. 289/1995 Sb., o lesích, ve znění pozdějších předpisů): Orgán státní správy lesů uplatňuje k návrhu ÚP Řevnice pro opakované veřejné projednání toto stanovisko: V rámci dohodovacího řízení nad návrhem ÚP pro veřejné projednání zdejší úřad potvrdil přípisem č.j. MUCE 45746/2018 OŽP/Hau ze dne 26. 7. 2018 dohodu ve znění:

- 1) Podmínka prostorového uspořádání bude mít znění „Ve vzdálenosti 30 m od hranice ploch lesa je možná pouze výstavba nezbytné infrastruktury, oplocení, změn dokončených staveb (přístavby staveb pouze směrem od lesa); podmínka platí i pro stavby nepodléhající povolení podle stavebního zákona.“ a bude zapracována do regulativů všech ploch dotčených tzv. ochranným pásmem lesa.

Zdejší úřad konstatuje, že dohodnuté znění není splněno, protože regulativ použitý v plochách B1, B2, B7, B9, UK, CH1 a VO postrádá poslední větu za středníkem.

Z grafické části návrhu ÚP budou v hlavním výkrese vypuštěny všechny veřejně přístupné motoristické komunikace umístěné v plochách určených k plnění funkce lesa a budou zařazeny do ploch L — lesy.

Zdejší úřad konstatuje, že dohodnuté znění není splněno, protože hlavní výkres stále obsahuje veřejně přístupnou komunikaci na pozemku č. parc. 3558/5 v k.ú. Řevnice, ačkoliv se jedná o lesní účelovou komunikaci se zákazem vjezdu motorových vozidel.

2) V regulativech ploch L — lesy bude vypuštěna pasáž o stavbách dopravní infrastruktury pro těžkou techniku a regulativy budou ve znění:

Hlavní využití: Lesy (PUPFL).

Přípustné využití: Stavby pro hospodaření lesa. Nezbytně nutná dopravní a technická infrastruktura ve veřejném zájmu. Cyklistické trasy, single tracky.

Pozn. k posledně uvedenému: Cyklistické trasy a single tracky, jako sportovní aktivity resp. stavby, musí odsouhlasit orgán státní správy lesů na úrovni krajského úřadu

Tento dohodnutý bod je respektován.

S ohledem na body 1) a 2) zdejší úřad s návrhem ÚP Řevnice pro opakované projednání nesouhlasí.

Vyhodnocení stanoviska: Návrh územního plánu bude upraven v souladu s požadavky dotčeného orgánu na úseku státní správy lesů. Regulativ v plochách B1, B2, B7, B9, UK, CH1 a VO bude doplněn o větu: „podmínka platí i pro stavby nepodléhající povolení podle stavebního zákona“ a bude zapracována do regulativů všech ploch dotčených tzv. ochranným pásmem lesa.

4. KRAJSKÁ HYGIENICKÁ STANICE STŘEDOČESKÉHO KRAJE SE SÍDLEM V PRAZE, STANOVISKO ZE DNE 8. 9. 2021, Č. J. KHSSC 38330/2021

Po zhodnocení souladu předloženého návrhu Územního plánu s požadavky předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví vydává Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze v souladu s § 4 odst. 2 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), toto stanovisko:

S návrhem územního plánu Řevnice k opakovanému veřejnému projednání se souhlasí.

V souladu s § 77 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb. se souhlas váže na splnění níže uvedených podmínek, které jsou stanoveny na základě požadavků § 30 a 77 odst. 2 zákona a dále dle požadavků § 12 Nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nařízení“):

U lokality Z04 (B3 — bydlení) bude u nejbližší budoucí obytné zástavby v dalším stupni řízení prokázáno splnění hygienických limitů v chráněném venkovním prostoru staveb z provozu stávající železniční tratě č. 171 (Praha-Beroun).

U lokalit Z11 a Z13 (B10 — bydlení) bude u nejbližší budoucí obytné zástavby v dalším

stupni řízení prokázáno splnění hygienických limitů v chráněném venkovním prostoru staveb z provozu plánované přeložky komunikace II/116.

V rámci územního řízení záměru přeložky komunikace II/116 bude požadováno zpracování hlukové studie s vyhodnocením hluku z provozu přeložky na stávající i budoucí obytnou zástavbu.

Dotčený orgán dále informuje, že ke společnému jednání se dne 4. 7. 2016 se KHS vyjadřovala pod č. j. KHSSC 22201/2016 s podmínkami, které nebyly zapracovány a i nadále zůstávají v platnosti.

Vyhodnocení stanoviska: Respektovat požadavky KHS uplatněné ke společnému jednání a zapracovat je do návrhu ÚP. Pro plochy Z04, Z11 a Z13 budou doplněny specifické podmínky dle požadavku dotčeného orgánu.

5. MINISTERSTVO VNITRA ČESKÉ REPUBLIKY, STANOVISKO ZE DNE 2. 9. 2021, Č. J. KHSSC 38330/2021

Ministerstvo vnitra ČR je dotčeným orgánem ve smyslu § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“). V souladu s § 52 odst. 3 stavebního zákona Vám sděluji, že se v lokalitě Územního plánu Řevnice nenachází území vymezené Ministerstvem vnitra ČR ve smyslu § 175 odst. 1 stavebního zákona.

Vyhodnocení stanoviska: Vzato na vědomí.

6. MINISTERSTVO PRŮMYSLU A OBCHODU, STANOVISKO ZE DNE 18. 8. 2021, Č. J. MPO 580260/2021

Z hlediska působnosti Ministerstva průmyslu a obchodu ve věci ochrany a využívání nerostného bohatství, ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, a podle ustanovení § 52 odst. 3 a § 53 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, vydáváme k výše uvedené územně plánovací dokumentaci toto stanovisko: S návrhem ÚP Řevnice souhlasíme bez připomínek.

Vyhodnocení stanoviska: Vzato na vědomí.

7. KRAJSKÁ VETERINÁRNÍ SPRÁVA, STANOVISKO ZE DNE 3. 8. 2021, Č. J. SVS/2021/094346-S

Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro Středočeský kraj se seznámila se zasláným dokumentem a konstatuje, že v návrhu územního plánu Řevnice pro opakované konání 'veřejného projednání nejsou dotčeny zájmy chráněné zákonem č. 166/1999 Sb., o 'veterinární péči a o změně některých souvisejících zákonů (veterinární zákon), v platném znění, a zákonem č. 246/1992 Sb., na ochranu zvířat proti týrání, v platném znění.

Vyhodnocení stanoviska: Vzato na vědomí.

8. OBVODNÍ BÁŇSKÝ ÚŘAD PRO ÚZEMÍ HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY A KRAJE STŘEDOČESKÉHO, STANOVISKO ZE DNE 2. 8. 2021, Č. J. SBS 31709/2021/OBÚ-02/1

Návrh Územního plánu Řevnice — vyjádření OBÚ ve smyslu § 18 zákona č. 44/1988 Sb. o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů. K Vašemu oznámení o opakovaném veřejném projednání návrhu Územního plánu Řevnice ze dne 29.

07. 2021 č. j. MUCE 116530/2021 OUP, zaevidované Obvodním báňským úřadem pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského (dále jen „OBÚ“) dne 30. 07. 2021 pod č. j.

SBS 31709/2021/OBÚ-02, Vám OBÚ sděluje, že uvedený návrh se týká území, které je situováno mimo hranice stávajících dobývacích prostorů evidovaných u OBÚ a mimo hranice chráněných ložiskových území, a tudíž není dotčena ochrana výhradních ložisek. OBÚ k tomuto návrhu nemá námítky

Vyhodnocení stanoviska: Vzato na vědomí.

Příloha č. 6

Vyhodnocení připomínek uplatněných k opakovanému veřejnému projednání návrhu Územního plánu Řevnice

1. Připomínka č. j. MUCE 149039/2021 – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (opakované veřejné projednání, dále jen „návrh“ podal dne 13. 9. 2021 připomínku [redacted] která se týká pozemku parc. č. 2732/9 v k. ú. Řevnice. V připomínce poukazuje na fakt, že na pozemku parc. č. 2732/9 v k. ú. Řevnice došlo k povolení novostavby obslužného objektu – zahradnického skladu, územní rozhodnutí nabylo právní moci 31. 3. 2021 – podávající vznáší otázku, zda by pozemek parc. č. 2732/9 v k. ú. Řevnice neměl být zařazen do regulativu S1.

Připomínka se zamítá.

Novostavba obslužného objektu zahradnického skladu na pozemku parc. č. 2732/9 v k. ú. Řevnice není umístěna v rozporu s funkční regulací plochy S2 – sport a rekreace, neboť dle přípustného využití lze v ploše S2 umísťovat stavby doplňkové sloužící k provozu venkovních sportovišť. Převedení do plochy S1 by nekorespondovalo s cílovým charakterem zástavby, který je u ploch S1 definován následovně: *„Zejména tenisová hřiště v blízkosti centra, která jsou součástí stavebních bloků a jsou vhodně začleněna do uliční struktury. Součástí sportovišť mohou být doplňkové stavby jako šatny, popřípadě restaurace.“* Zařazení výše uvedeného pozemku by do plochy S1 nebylo vhodné, vzhledem k využití pozemku spíše pro doplňkové funkce, viz stavba zahradního skladu.

2. Připomínka č. j. MUCE 149344/2021 – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (opakované veřejné projednání, dále jen „návrh“ podal dne 14. 9. 2021 připomínku [redacted] která se týká plochy VO2 – výroba a obchod za nádražím. V připomínce je uveden požadavek na navrácení stávajícího způsobu využití území lokality C3 „Za nádražím“ a doplnění podmínek jeho případné přeměny na nerušící drobné výroby a služby.

Připomínce se částečně vyhovuje.

Na základě usnesení Zastupitelstva města Řevnice 15/ZM/15/2020 ze dne 21. 12. 2020 uložilo zastupitelstvo určenému zastupiteli aby „ověřil možnosti pokračování v pořizování nového Územního plánu města Řevnice v takové podobě pro lokalitu C3 „Za nádražím“, aby regulativy odpovídaly současně platnému Územnímu plánu města Řevnice pro tuto lokalitu (tj. PV – drobná výroba a řemesla). Ve věci areálu Eurovie proběhlo na podzim roku 2021 referendum, které řešilo otázku: *„Souhlasíte s tím, aby zastupitelstvo města Řevnice schválilo územní plán v podobě, která v návrhových plochách území bývalé Eurovie v Řevnicích (podle návrhu územního plánu prezentovaného na veřejném projednání v lednu 2018 se jedná o území C3) neumožní výstavbu jakýchkoli bytových domů anebo rodinných domů a jako jediné přípustné využití tohoto území se stanoví pouze: stavby občanské vybavenosti, a to zařízení školství a výchovy, zařízení kultury, zařízení tělovýchovy a sportu, veřejná prostranství, zeleň, drobná nerušící výroba a služby, místní komunikace?“* Výsledek tohoto referenda je platný a do určité míry pro město závazný. Problematice referenda ve vztahu k pořizování územního plánu se věnoval i Krajský soud v Praze: *„Soud se proto přiklonil ke třetímu výkladu otázky č. 1 Občanského referenda, která dle jeho názoru nejlépe odpovídá okolnostem věci. Otázku č. 1 Občanského referenda je třeba chápat tím způsobem, že v zásadě sice brání zastupitelstvu, aby schválilo územní plán, v němž by lokalita bývalé betonárny byla řešena odlišným způsobem, než který požaduje Občanské referendum, nicméně v případě, kdy by řešení požadované Občanským referendem nebylo realizovatelné (např. by se dodatečně ukázalo, že takové řešení by bylo v rozporu se zákonem), mohlo by zastupitelstvo nový územní plán přesto schválit, samozřejmě s náležitým odůvodněním svého postupu. Pakliže by totiž zastupitelstvo schválilo odlišné řešení dané lokality bez odůvodnění, proč řešení schválené v referendu nelze přijmout, mohla by tato skutečnost být za určitých okolností důvodem pro zrušení příslušné části územního plánu soudem.“* Z tohoto důvodu došlo k opětovné změně funkčního využití předmětného areálu, který byl nově zařazen do plochy OV2 – za nádražím. Regulace je uvedena ve výrokové

části územního plánu a mimo jiné umožňuje realizaci staveb občanského vybavení, veřejných prostranství, související dopravní a technické infrastruktury. Činnosti nesmí překračovat stanovené hygienické limity hluku. Nepřípustné jsou rodinné a bytové domy, objekty a plochy pro rekreaci, rozsáhlá výrobní, skladová a dopravní zařízení a dále všechny stavby, jejichž provoz by narušoval životní prostředí nad přípustnou mírou stanovenou hygienickými předpisy.

3. Připomínka č. j. MUCE 149346/2021 – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (opakované veřejné projednání, dále jen „návrh“ podala dne 14. 9. 2021 [redacted])

[redacted] e, která se týká plochy VO2 – výroba a obchod za nádražím. V připomínce je uveden požadavek na zachování Eurovie dle „současného stavu“, nové zařazení do ploch VO2 do ploch smíšených výrobních umožňuje výstavbu velkokapacitních prodejen a služebních bytů, a zároveň majitel nemá povinnost vysadit 15 m zelený pás (v případě stavebních úprav), který by odděloval nové stavby od dosud obydleného území, jak to ukládá stávající regulativ.

Připomínce se z převážné části vyhovuje vyjma vymezení 15 m zeleného pásu.

Podmínky pro plochu VO2 nově označenou jako OV2 byly na základě proběhnuvšího referenda upraveny tak, aby co nejvíce odpovídaly stávajícímu územnímu plánu. Vzhledem ke stáří současně platné územně plánovací dokumentace, změnám v legislativě (změna zákona a prováděcích právních předpisů) a v neposlední řadě zohlednění i vlastnických práv vlastníka nemovitostí byla plocha OV2 definována s následujícími možnostmi využití:

OV2 ZA NÁDRAŽÍM

Plochy občanského vybavení dle §6 Vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Regulativy způsobu využití

Hlavní využití

Stavby a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport, stravování, služby, vědu a výzkum.

Přípustné využití

Stavby a zařízení pro drobnou nerušící výrobu. Nezbytná související dopravní a technická infrastruktura. Zeleň.

Podmíněně – přípustné využití

Stavby a zařízení pro stravování, ubytování a obchodní prodej nap. za podmínky, že svou kapacitou budou určeny pouze pro lokální využití (apod. aby zde nemohl být umístěn supermarket)

Charakter zástavby:

Plochy určené pro kombinaci nekomerčního a komerčního občanského vybavení s drobnou nerušící výrobou a službami. Zástavba je charakteristická těsnou blízkostí řeky Berounky a železniční stanice s návazností na centrum města.

Nepřípustné využití

Rodinné a bytové domy, stavby pro rodinnou rekreaci, rozsáhlá výrobní, skladová a dopravní zařízení. Dále všechny stavby, jejichž provoz by narušoval životní prostředí nad přípustnou mírou stanovenou hygienickými předpisy. Dále jakékoliv jiné využití než hlavní, přípustné nebo podmíněné.

PROSTOROVÉ REGULATIVY

Zastavěno st	Procento zahrad	Regulovaná výška zástavby	Maximální výška zástavby	Minimální velikost pozemku	Doplňující regulativy
50 %	30 %	Není stanovena	14 m. Platí vyjma 20 m širokého pásu měřeného od sousední zástavby rodinných domů. V tomto pasu je maximální výška stanovena na 11 m.	Není stanovena	Nejsou stanoveny

Plocha byla zařazena do ploch občanského vybavení - § 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb., neboť jím svou charakteristikou co nejvíce vyhovují.

Provedené úpravy reagují na otázku položenou v místním referendu: „*Souhlasíte s tím, aby zastupitelstvo města Řevnice schválilo územní plán v podobě, která v návrhových plochách území bývalé Eurovie v Řevnicích (podle návrhu územního plánu prezentovaného na veřejném projednání v lednu 2018 se jedná o území C3) neumožní výstavbu jakýchkoli bytových domů a/nebo rodinných domů a jako jediné přípustné využití tohoto území se stanoví pouze: stavby občanské vybavenosti, a to zařízení školství a výchovy, zařízení kultury, zařízení tělovýchovy a sportu, veřejná prostranství, zeleň, drobná nerušící výroba a služby, místní komunikace?*“

Na základě výsledků referenda tak došlo k úpravě hlavního, přípustného, podmíněně přípustného a nepřípustného využití co nejvíce v duchu s obsahem vznesené otázky. Sousloví „jako jediné přípustné využití“ je zde chápáno, jako to využití, které je v území možné realizovat. Nelze tedy na něj nahlížet tak, jak je tento pojem obvykle v územních plánech používán, neboť v absurdním případě, by pak bylo přípustné využití přesně definováno a jako hlavní a podmíněně přípustné využití by bylo možné navrhnout významně odlišně.

Závaznost místního referenda nelze pro zastupitelstvo chápat absolutně. Závaznost výsledku místního referenda pro zastupitelstvo či jiné orgány obce znamená, že jeho výsledek musí zajistit či prosazovat způsobem souladným s právními předpisy. Příkladem může být samotné znění § 54 odst. 2 stavebního zákona: „*Zastupitelstvo obce vydá územní plán po ověření, že není v rozporu s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem, s územně plánovací dokumentací vydanou krajem nebo výsledkem řešení rozporů a se stanovisky dotčených orgánů nebo stanoviskem krajského úřadu.*“ V obdobném duchu by pak nemělo dojít k neúměrnému zásahu do vlastnických práv vlastníka zmíněného areálu. Cílem tedy bylo vhodně zkombinovat požadavky referenda týkající se regulace s ohledem na ochranu vlastnických práv a kontinuitu a návaznost územního plánování. Výše uvedenou problematiku zmínil ve svém rozsudku i Krajský soud v Praze: „*Soud se proto přiklonil ke třetímu výkladu otázky č. 1 Občanského referenda, která dle jeho názoru nejlépe odpovídá okolnostem věci. Otázku č. 1 Občanského referenda je třeba chápat tím způsobem, že v zásadě sice brání zastupitelstvu, aby schválilo územní plán, v němž by lokalita bývalé betonárny byla řešena odlišným způsobem, než který požaduje Občanské referendum, nicméně v případě, kdy by řešení požadované Občanským referendem nebylo realizovatelné (např. by se dodatečně ukázalo, že takové řešení by bylo v rozporu se zákonem), mohlo by zastupitelstvo nový územní plán přesto schválit, samozřejmě s náležitým odůvodněním svého postupu. Pakliže by totiž zastupitelstvo schválilo odlišné řešení dané lokality bez odůvodnění, proč řešení schválené v*

referendu nelze přijmout, mohla by tato skutečnost být za určitých okolností důvodem pro zrušení příslušné části územního plánu soudem.“

Touto cestou tak město, pořizovatel i zpracovatel činní veškeré kroky k tomu, aby návrh územního plánu v co největší míře respektoval výsledky referenda za předpokladu zajištění souladu s právními předpisy.

Na základě výše provedených úprav tak byly služební byty, velkokapacitní prodejní plochy z hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití vypuštěny. Nepřípustná jsou rozsáhlá výrobní a skladovací zařízení.

Na základě výše provedených úprav tak došlo k úpravě zejména funkční regulace. Podmínky prostorového uspořádání týkající se zeleného 15m pásu převzaty nebyly, neboť pro ně již není z důvodu změny funkce (obecně občanské vybavení, rozsáhlé výrobní a skladovací činnosti jsou nyní nepřípustné) důvod. Zelený pás byl původně navrhován právě v případě úprav v rámci zóny stávající průmyslové výroby. Důležitým regulačním prvkem je však navržení 20 m širokého pásu měřeného od sousední zástavby rodinných domů. V tomto pasu je maximální výška stanovena na 11 m. Cílem je zajistit plynulý přechod zástavby a zamezit tak negativní ovlivnění stávajících rodinných domů sousedících s areálem. Tato úprava významně přispívá k zajištění podmínek pro kvalitní bydlení v lokalitě a zároveň významně neomezuje vlastnická práva majitele pozemku parc. č. 3260 v k. ú. Řevnice.

4. Připomínka č. j. MUCE 148737/2021 – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (opakované veřejné projednání, dále jen „návrh“ podala dne 14. 9. 2021 připomínku [redacted] která se týká definice pojmu „služební byt“, tento pojem se vyskytuje v několika oblastech, přesto není nikde definován. Požadavkem je uvedení do výkladu pojmů v textové části Územního plánu Řevnice.

Připomínce se vyhovuje.

Podmínky pro plochu VO2 nově označenou jako OV2 byly na základě proběhnuvšího referenda upraveny tak, aby co nejvíce odpovídaly stávajícímu územnímu plánu. Vzhledem ke stáří současně platné územně plánovací dokumentace, změnám v legislativě (změna zákona a prováděcích právních předpisů) a v neposlední řadě zohlednění i vlastnických práv vlastníka nemovitostí byla plocha OV2 definována s následujícími možnostmi využití:

OV2 ZA NÁDRAŽÍM

Plochy občanského vybavení dle §6 Vyhlášky č. 501/2006 Sb

Regulativy způsobu využití

Hlavní využití

Stavby a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport, stravování, služby, vědu a výzkum.

Přípustné využití

Stavby a zařízení pro drobnou nerušící výrobu. Nezbytná související dopravní a technická infrastruktura. Zeleň.

Podmíněně – přípustné využití

Stavby a zařízení pro stravování, ubytování a obchodní prodej nap. za podmínky, že svou kapacitou budou určeny pouze pro lokální využití (apod. aby zde nemohl být umístěn supermarket)

Charakter zástavby:

Plochy určené pro kombinaci nekomerčního a komerčního občanského vybavení s drobnou nerušící výrobou a službami. Zástavba je charakteristická těsnou blízkostí řeky Berounky a železniční stanice s návazností na centrum města.

Nepřípustné využití

Rodinné a bytové domy, stavby pro rodinnou rekreaci, rozsáhlá výrobní, skladová a dopravní zařízení. Dále všechny stavby, jejichž provoz by narušoval životní prostředí nad přípustnou míru stanovenou hygienickými předpisy. Dále jakékoliv jiné využití než hlavní, přípustné nebo podmíněné.

PROSTOROVÉ REGULATIVY

Zastavěnost	Procento zahrady	Regulovaná výška zástavby	Maximální výška zástavby	Minimální velikost pozemku	Doplňující regulativy
50 %	30 %	Není stanovena	14 m. Platí vyjma 20 m širokého pásu měřeného od sousední zástavby rodinných domů. V tomto pasu je maximální výška stanovena na 11 m.	Není stanovena	Nejsou stanoveny

Plocha byla zařazena do ploch občanského vybavení - § 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb., neboť jim svou charakteristikou co nejvíce vyhovují.

Provedené úpravy reagují na otázku položenou v místním referendu: „*Souhlasíte s tím, aby zastupitelstvo města Řevnice schválilo územní plán v podobě, která v návrhových plochách území bývalé Eurovie v Řevnicích (podle návrhu územního plánu prezentovaného na veřejném projednání v lednu 2018 se jedná o území C3) neumožní výstavbu jakýchkoli bytových domů a/nebo rodinných domů a jako jediné přípustné využití tohoto území se stanoví pouze: stavby občanské vybavenosti, a to zařízení školství a výchovy, zařízení kultury, zařízení tělovýchovy a sportu, veřejná prostranství, zeleň, drobná nerušící výroba a služby, místní komunikace?*“

Na základě výsledků referenda tak došlo k úpravě hlavního, přípustného, podmíněně přípustného a nepřípustného využití co nejvíce v duchu s obsahem vznesené otázky. Sousloví „jako jediné přípustné využití“ je zde chápáno, jako to využití, které je v území možné realizovat. Nelze tedy na něj nahlížet tak, jak je tento pojem obvykle v územních plánech používán, neboť v absurdním případě, by pak bylo přípustné využití přesně definováno a jako hlavní a podmíněně přípustné využití by bylo možné navrhnout významně odlišně.

Závaznost místního referenda nelze pro zastupitelstvo chápat absolutně. Závaznost výsledku místního referenda pro zastupitelstvo či jiné orgány obce znamená, že jeho výsledek musí zajistit či prosazovat způsobem souladným s právními předpisy. Příkladem může být samotné znění § 54 odst. 2 stavebního zákona: „*Zastupitelstvo obce vydá územní plán po ověření, že není v rozporu s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem, s územně plánovací dokumentací vydanou krajem nebo výsledkem řešení rozporů a se stanovisky dotčených orgánů nebo stanoviskem krajského úřadu.*“ V obdobném duchu by pak nemělo dojít k neúměrnému zásahu do vlastnických práv vlastníka zmíněného areálu. Cílem tedy bylo vhodně zkombinovat požadavky

referenda týkající se regulace s ohledem na ochranu vlastnických práv a kontinuitu a návaznost územního plánování. Výše uvedenou problematiku zmínil ve svém rozsudku i Krajský soud v Praze: „Soud se proto přiklonil ke třetímu výkladu otázky č. 1 Občanského referenda, která dle jeho názoru nejlépe odpovídá okolnostem věci. Otázku č. 1 Občanského referenda je třeba chápat tím způsobem, že v zásadě sice brání zastupitelstvu, aby schválilo územní plán, v němž by lokalita bývalé betonárny byla řešena odlišným způsobem, než který požaduje Občanské referendum, nicméně v případě, kdy by řešení požadované Občanským referendem nebylo realizovatelné (např. by se dodatečně ukázalo, že takové řešení by bylo v rozporu se zákonem), mohlo by zastupitelstvo nový územní plán přesto schválit, samozřejmě s náležitým odůvodněním svého postupu. Pakliže by totiž zastupitelstvo schválilo odlišné řešení dané lokality bez odůvodnění, proč řešení schválené v referendu nelze přijmout, mohla by tato skutečnost být za určitých okolností důvodem pro zrušení příslušné části územního plánu soudem.“

Touto cestou tak město, pořizovatel i zpracovatel činní veškeré kroky k tomu, aby návrh územního plánu v co největší míře respektoval výsledky referenda za předpokladu zajištění souladu s právními předpisy.

Na základě výše provedených úprav tak došlo k úpravě přípustného využití, ze kterého byly služební byty vypuštěny. Do nepřípustného využití byly též zařazeny rodinné a bytové domy.

5. Přípomínka č. j. MUCE 149349/2021 (z části i námitka) – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (opakované veřejné projednání, dále jen „návrh“ podala dne 14. 9. 2021 připomínku [redacted], která se vztahuje k pozemku parc. č. 3171 a 3172 a to s požadavkem zařadit do přípustného využití ploch ZK – zahrady ve volné krajině, konkrétně formulaci, že „je možné stávající stavby rekonstruovat a udržovat“. Dále je uvedla připomínka obecně k textové části územního plánu.

Části připomínky týkající se rekonstrukce a údržby staveb je de facto vyhověno.

Základní rekonstrukce a údržba je možná, cílem je zamezit tomu, aby docházelo k rozšiřování zástavby v záplavovém území. Přičemž řada udržovacích prací je již v současné době přípustná a to bez povinnosti získat stavební povolení či ohlášení: Udržovací práce jsou definované zákonem č. 183/2006 Sb. Zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) § 103 Stavby, terénní úpravy, zařízení a udržovací práce nevyžadující stavební povolení ani ohlášení např. opravy fasády a vnitřních omítek, obkladů stěn, podlah a dlažeb, výměna a opravy střešní krytiny, opravy povrchu plochých střech, komínových těles, opravy vnitřních instalací, výměna, opravy a nátěry oplechování střech, žlabů a odpadních dešťových svodů, opravy oken a dveří a jejich nátěry, výměna dveří a oken a opravy oplocení, nemění-li se jimi vzhled stavby, výměna nepodstatných částí konstrukcí stavby, opravy ústředního vytápění, větracího a kanalizačního zařízení a výtahů, budou-li je provádět oprávněné osoby,

výměna zařizovacích předmětů (např. kuchyňských linek, van) a jiného běžného vybavení stavby.

Část připomínky vztahující se ke konstrukci nepřípustného využití se vyhovuje.

Na základě uplatněné připomínky došlo na vyjmutí slova „zejména“ z nepřípustného využití ploch s rozdílným způsobem využití, čímž je zajištěna jednoznačnost výkladu nepřípustného využití.

6. Přípomínka č. j. MUCE 149348/2021 – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (opakované veřejné projednání, dále jen „návrh“ podala dne 14. 9. 2021 připomínku [redacted] která se vztahuje k plánované přeložce II/116. Dle připomínky tato překládka nemá návaznost v obci Zadní Třebáň, kde prochází zástavbou.

Přípomínka se zamítá.

Přeložka II/116 v územním plánu označená jako VPS-5/D.25 je navržena v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje. Dle § 36 odst. 5 stavebního zákona jsou zásady územního rozvoje závazné pro pořizování a vydávání územních plánů. Navrhované řešení je tedy ze zásad převzato na základě povinnosti vyplývající ze zákona.

7. Přípomínka č. j. MUCE 149347/2021 – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (opakované veřejné projednání, dále jen „návrh“ podala dne 14. 9. 2021 připomínku [redacted]

[redacted] která se vztahuje k protipovodňovému opatření, které je v návrhu územního plánu jen velmi vágně specifikováno. Zvýšení stávajícího valu není nijak definováno, stejně tak jako liniové protipovodňové opatření v druhé plánované etapě. V připomínce dále zmiňuje obavy z ohrožení prameniště vody Berounka, které dodává 80 % vody pro Řevnice a Zadní Třebáň a je v těsném sousedství tohoto opatření. Dále poukazuje na spolupráci s obcemi dále po proudu a nedělat opatření, které by zhoršily případné povodně na jejich území.

Přípomínka se zamítá.

Územní plán je dokument, který v obecné rovině navrhuje základní koncepci rozvoje území, mimo jiné tedy může řešit i koncepci veřejně prospěšných staveb v oblasti protipovodňové ochrany. V tomto duchu vychází z oborových dokumentů. Návrh těchto opatření vychází z dokumentace PPO Hydropro Engineering s.r.o. 07/2020, které však do detailu nepřebírá, pouze definuje jejich přibližné umístění (prostřednictvím koridorů a ploch) a stručně tato opatření popisuje. Na úrovni územního plánu nelze jednotlivá protipovodňová opatření do detailu naprojektovat. Za tímto účelem na územní plán navazují další povolovací procesy, v rámci kterých dochází již k detailnímu a podrobnému navržení jednotlivých opatření. Co se týče připomínek k vágnosti a systémovosti navrhovaného řešení příslušného opatření, tak pořizovatel zastává určitou zásadu zdrženlivosti. Vzhledem k faktu, že podkladová studie i územní plán jsou zpracovávány odborníky s příslušnými autorizacemi, tak je složité porovnat vznesené připomínky a řešení navržené v územním plánu či podkladové studii.

8. Přípomínka č. j. MUCE 148926/2021 – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (opakované veřejné projednání, dále jen „návrh“ podala dne 14. 9. 2021 připomínku [redacted]

[redacted] která se vztahuje k zastavitelným plochám Z07, Z18, Z14 a Z15. V připomínce je uveden nesouhlas s výstavbou v uvedených lokalitách zejména z důvodu souvisejícího nárůstu dopravy, která je v současné době neúnosná, a stávající komunikace nejsou na nárůst dopravy připraveny.

Přípomínka se zamítá.

Zastavitelná plocha Z14 (B4) je navržena z důvodu aktivity vlastníka pozemku vedoucí k výstavbě na pozemku parc. č. 2824 v k. ú. Řevnice. Tato aktivita je činěna v dobré víře na základě legitimního očekávání, neboť plocha Z14 je vymezena (o větším rozsahu) v současně platném územním plánu. Část pozemku zasahuje do záplavového území. S ohledem na prioritu uvedenou v čl. 26 politiky představuje ochrana dobré víry a legitimního očekávání výjimečný a zvlášť odůvodněný případ, kdy lze plochu v záplavovém území vymežit, samozřejmě za předpokladu souhlasu dotčeného orgánu. V druhé řadě je rovněž nutné zmínit jistou předvídatelnost, soustavnost a kontinuitu územního plánování zakotvenou v hlavních cílech územního plánování (§ 18 stavebního zákona). Plocha nezasahuje do aktivní zóny záplavového území. Její vymezení je provedeno zejména z výše uvedených důvodů. Obavy související s vlivem výstavby na okolí jsou jistě odůvodněné a pochopitelné, avšak je nutné zmínit fakt, že plocha o výměře 0,67 ha nemůže představovat zásadní ovlivnění okolí.

Zastavitelná plocha Z18 byla navržena s cílem vytvořit podmínky pro rozvoj občanského vybavení – sport na území města. Rozvoj občanského vybavení je v tomto případě ve veřejném zájmu.

Zastavitelná plocha Z15 byla navržena s cílem umožnit vlastníkům pozemků rekreaci a volnočasové aktivity v souladu se zemědělským využitím ve vazbě na přírodní prostředí.

Zastavitelná plocha Z07 je navržena s ohledem na předvídatelnost, soustavnost a kontinuitu územního plánování zakotvenou v hlavních cílech územního plánování (§ 18 stavebního zákona).

Plocha je převzata ze stávající územně plánovací dokumentace města. Jedná se o plochu, která je navržena s cílem doplnit stávající zástavbu, čímž by byla dotvořena oblast Bydlení - Za Vodou

Výše uvedené plochy jsou zařazeny do I. etapy. Pokud by povolovací proces probíhal již dle nového územního plánu, tak pro plochy v I. etapě platí nutnost zajištění dostatečné kapacity technické infrastruktury, zejména zajištění likvidace (retence, zasakování, odvod) dešťových vod a zjištění kapacity vodních zdrojů pitné vody, vybudování veřejného osvětlení a vybudování nutné dopravní

infrastruktury. Na základě výše uvedených podmínek by tedy mělo dojít v souvislosti s novou výstavbou k výše uvedenému rozvoji veřejné infrastruktury, což by tedy eliminovalo obavy vznesené v připomínce.

9. Přípomínka č. j. MUCE 147121/2021 a č. j. 147113/2021 – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (opakované veřejné projednání, dále jen „návrh“, podali dne 13. 9. 2021 shodnou připomínku paní [redacted])

[redacted] 5, která se vztahuje k následujícím bodům:

Zásadní nesouhlas s odlišnými prostorovými regulativy mezi plochami Bydlení Vrážka B7 a Bydlení pod Vrážkou B10. Jedná se o jednolitou plochu, kde její předělení stávajícími třemi RD je zcela marginální a po zastavění těchto obou ploch se vytvoří jeden celek. Žádám, aby pro plochu Bydlení Vrážka B7 platily stejné regulativy jako pro plochu Bydlení pod Vrážkou B10. V připomínce je upozorňováno zejména na odlišnou min. výměru parcely a z ní odvozené max. zastavitelnosti, procenta zahrady, atd. Dále je zmíněna odlišná výška domů, počet bytů, vliv na veřejnou infrastrukturu a použití statistických dat.

Přípomínka se zamítá.

Návrh urbanistické koncepce (podmínky plošného a prostorového uspořádání) v Územním plánu Řevnice bylo provedenou autorizovanou osobou pro vybrané činnosti ve výstavbě, mezi které se řadí mimo jiné zpracování územně plánovací dokumentace. V souvislosti s uplatněnou námitkou brojící proti navržené prostorové regulaci musí pořizovatel zastávat jistou zásadu zdrženlivosti a to právě z důvodu respektování autorizačního oprávnění zpracovatele. Základní úvahou při návrhu podmínek prostorového uspořádání je, že plocha Z02 (B7) se nachází blíže zastavěnému území, ve kterém se v některých případech nacházejí parcely o menší výměře mezi 800 – 1000 m². Z tohoto důvodu jsou navrženy obdobné podmínky prostorového uspořádání pro plochu B7, zatímco směrem k nezastavěnému území jsou v zastavitelných plochách Z03 a Z12 navrženy odlišné podmínky prostorového uspořádání umožňující rozvolnit zástavbu, snížit její intenzitu a zajistit tak harmonický přechod mezi zastavěným a nezastavěným územím. Pořizovatel zhodnotil zákonnost navržené prostorové regulace pro plochu Z02 (B7), a nedospěl k závěru, že takto navržené podmínky byly navrženy v jakémkoliv rozporu se stavebním zákonem a prováděcími právními předpisy. Základní předpoklad pro stanovení podmínek prostorového uspořádání vychází z ustanovení § 43 odst. 1 stavebního zákona, na základě kterého územní plán stanoví urbanistickou koncepci (respektive podmínky plošného a prostorového uspořádání). Dále dle vyhlášky č. 500/2006 Sb., příloha č. 7 je možné na úrovni územního plánu stanovit podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití). Stavební zákon ani prováděcí právní předpisy dále nehovoří o tom, jaké mají být v území konkrétní hodnoty zvolených regulačních prvků. Tato pravomoc náleží autorizované osobě – zpracovateli, který na základě své odbornosti a vize navrhne prostorovou regulaci. Do určité míry lze pouze polemizovat nad možným zastíněním pozemků namítajícího a navrženou velikostí zástavby v lokalitě Z02. Maximální výška zástavby 11 m (regulovaná výška max. 9 m) ovšem nepředstavuje zásadní či neobvyklou hodnotu, která by se zásadně vymykala ze stávajících stavebních standardů na území České republiky (obdobně platí i pro ostatní navržené prostorové regulativy). Konkrétní zastínění pozemku je pak možné zhodnotit až na základě budoucí plánované výstavby v lokalitě, ke které by případně mohl namítající uplatnit námitky v rámci podrobnějších řízení. Dopad na veřejnou infrastrukturu je ošetřen v rámci etapizace – viz kapitola L. výrokové části. Co se týče statistických údajů, tak je výrok namítajícího určitě do jisté míry nedaleko od skutečnosti, avšak je nutné zohlednit i změnu distribuce počtu obyvatel v čase v rámci městského prostředí, respektive např. po 10-20 letech bude více zalidněná jedna lokalita a po určité době zase jiná, přičemž průměr počtu obyvatel na 1 bytovou jednotku v území bude více méně podobný.

10. Přípomínka č. j. MUCE 147117/2021 – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (opakované veřejné projednání), dále jen „návrh“, podal dne 13. 9. 2021 připomínku [redacted]

[redacted] ve které je uveden nesouhlas s umístěním veřejné Příloha č. 6 - Vyhodnocení připomínek uplatněných k opakovanému veřejnému projednání

komunikace na pozemcích parc. č. 3725/4 a 3725/5 nacházející se v našem vlastnictví, SJM. Pro tuto komunikaci je již nyní vyčleněn koridor veřejného prostranství na p.č. 3725/25 a 3725/24.

Připomínka se zamítá, komunikace bude v ÚP ponechána. Dojde ovšem k jejímu spravedlivějšímu návrhu a to mezi pozemky všech vlastníků, na které komunikace zasahuje.

Návrh jednosměrné komunikace mezi stabilizovaným územím a navrženou zastavitelnou plochou Z02 je proveden ve veřejném zájmu zajistit kvalitní dopravní obslužnost území a podpořit tak rozvoj kvalitní veřejné infrastruktury v území. Plánovaná jednosměrná komunikace je navržena rovnoměrně a spravedlivě mezi pozemky namítajících a pozemkem parc. č. 3725/25 v k. ú. Řevnice. Zahrnutí stávajícího dopravního napojení pozemků parc. č. 3725/2-6 v k. ú. Řevnice je provedeno z důvodu dosažení cíl zajistit komplexní dopravní obsluhu území a nevytvářet nadměrné množství vstup (vjezdů) do plochy Z02. Co se týče samotného navržení plochy pro komunikaci v rámci stávajícího dopravního napojení na pozemcích parc. č. 3725/2-6 v k. ú. Řevnice, tak tento návrh více méně reflektuje současný stav (dopravní obsluha, vedení inženýrských sítí – vodovod a kanalizace). Poté bude na vlastnících pozemků v ploše Z02, zda v rámci dohody o parcelaci naleznou společnou shodu na budoucím uspořádání území.

11. Připomínka č. j. MUCE 137345/2021 – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (opakované veřejné projednání, dále jen „návrh“, podal dne 14. 9. 2021 ředitel společnosti EKOS Řevnice s.r.o., pan David Kodým, IČ:47551828 se sídlem Na Bořích 1077, 252 30 Řevnice, ve které zmiňuje, že v koordinačním výkresu chybí vyznačení ochranných pásem vodních zdrojů (Prameniště Berounka a Prameniště Domov).

Připomínce se vyhovuje.

Do návrhu územního plánu byla doplněna ochranná pásma vodních zdrojů – OP K Prameništi a OP Kejná.

12. Soubor věcně shodných připomínek

- č. j. MUCE 148499/2021, [redacted]
- č. j. MUCE 148609/2021, [redacted]
- č. j. MUCE 148610/2021, p [redacted]
a [redacted]
- č. j. MUCE 148619/2021, [redacted]
- č. j. MUCE 148620/2021, [redacted]
- č. j. MUCE 148621/2021, [redacted]
- č. j. MUCE 148623/2021, [redacted]
- č. j. MUCE 148875/2021, [redacted]
e [redacted]
- č. j. MUCE 148877/2021, [redacted]
- č. j. MUCE 148880/2021 [redacted]
- č. j. MUCE 148898/2021, [redacted]
- č. j. MUCE 148900/2021, [redacted]
n [redacted]
- č. j. MUCE 148909/2021, [redacted],
[redacted]

- č. j. MUCE 148939/2021, [redacted]
[redacted]
- č. j. MUCE 148943/2021, [redacted]
[redacted]
- č. j. MUCE 148945/2021, [redacted]
[redacted]
- č. j. MUCE 148947/2021, [redacted]
[redacted]
- č. j. MUCE 148948/2021, [redacted]
[redacted]
- č. j. MUCE 148950/2021, [redacted]
[redacted]
- č. j. MUCE 148951/2021, [redacted]
[redacted]
- č. j. MUCE 148952/2021, [redacted]
[redacted]
- č. j. MUCE 148953/2021, [redacted]
[redacted]
- č. j. MUCE 148958/2021, [redacted]
[redacted]
- č. j. MUCE 148970/2021, [redacted]
[redacted]
- č. j. 148973/2021, [redacted]
[redacted]
- č. j. 149605/2021, [redacted]
[redacted] a
- č. j. MUCE 148928/2021, [redacted]
[redacted]
- č. j. MUCE 148933/2021, [redacted]
[redacted]
- č. j. MUCE 148935/2021, [redacted]
[redacted]
- č. j. MUCE 148974/2021, [redacted]
[redacted]
- č. j. MUCE 148976/2021, [redacted]
[redacted]
- č. j. MUCE 148977/2021, [redacted]
[redacted]
- č. j. MUCE 148980/2021, [redacted]
[redacted]
- č. j. MUCE 148981/2021, [redacted]
[redacted] e
- č. j. MUCE 148982/2021, [redacted]
[redacted]
- č. j. MUCE 148983/2021, [redacted]
[redacted]

Dojde k zásadnímu zvýšení hlučnosti a prašnosti v dané lokalitě. Dojde k významnému zvýšení světelného znečištění a narušení současného rekreačního rázu lokality. Navrhovaný regulativ s možností výstavby bytového domu až se třemi bytovými jednotkami (celkem tedy až 21 bytových jednotek) jde zcela proti zadání základní koncepce územního plánu, který byl schválen 15. 9. 2014. Připomínky se týkají zastavitelné plochy Z14.

Připomínky se zamítají.

Zastavitelná plocha Z14 (B4) je navržena z důvodu aktivity vlastníka pozemku vedoucí k výstavbě na pozemku parc. č. 2824 v k. ú. Řevnice. Tato aktivita je činěna v dobré víře na základě legitimního očekávání, neboť plocha Z14 je vymezena (o větším rozsahu) v současně platném územním plánu. Část pozemku zasahuje do záplavového území. S ohledem na prioritu uvedenou v čl. 26 politiky představuje ochrana dobré víry a legitimního očekávání představuje výjimečný a zvlášť odůvodněný případ, kdy lze plochu v záplavovém území vymezit, samozřejmě za předpokladu souhlasu dotčeného orgánu. V druhé řadě je rovněž nutné zmínit jistou předvídatelnost, soustavnost a kontinuitu územního plánování zakotvenou v hlavních cílech územního plánování (§ 18 stavebního zákona). Plocha nezasahuje do aktivní zóny záplavového území. Její vymezení je provedeno zejména z výše uvedených důvodů. Obavy související s vlivem výstavby na okolí jsou jistě odůvodněné a pochopitelné, avšak je nutné zmínit fakt, že plocha o výměře 0,67 ha nemůže představovat zásadní ovlivnění okolí. Plocha Z14 je navržena do I. etapy a pokud by povolení proces probíhal již dle nového územního plánu, tak pro plochy v I. etapě platí nutnost zajištění dostatečné kapacity technické infrastruktury, zejména zajištění likvidace (retence, zasakování, odvod) dešťových vod a zajištění kapacity vodních zdrojů pitné vody, vybudování veřejného osvětlení a vybudování nutné dopravní infrastruktury.

13. Připomínka č. j. MUC 149499/2021 – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (opakované veřejné projednání, dále jen „návrh“, podala dne 14. 9. 2021 připomínku Obec Lety zastoupené starostkou obce Ing. Barborou Tesařovou, Na Návsí 160, 252 29 Lety ve které a) nesouhlasí s minimální výměrou pro velikost stavebního pozemku v lokalitě Řevnice za vodou I. (B4) v rozsahu 800 m². Žádáme o sjednocení výměr jako u B5 na 1200 m², b) nesouhlasí se začleněním pozemku parc. č. 2824 v k. ú. Řevnice z lokality LP do B4.

Připomínka se zamítá.

Plochy B4 a B5 jsou co do charakteru území a zástavby dvě různé oblasti. Právě z důvodu zásadní odlišnosti (přítomnost v záplavovém území) determinuje odlišné podmínky prostorového uspořádání. Pro plochu B4 platí nadále prostorové regulativy – zastavěnost 25 %, min. velikost pozemku 800 m². Pro plochu B5 nadále platí podmínky – zastavěnost 15 %, min. velikost pozemku 1200 m². Pro výstavbu v těchto plochách obecně platí následující podmínky pro I. etapu (etapizace): V I. etapě budou zastavovány volné stavební pozemky v zastavěném území a také zastavitelné plochy Z01, Z02, Z04, Z05, Z06, Z07, Z08, Z09, Z10, Z14, Z15, Z16, Z17, Z18 a Z19. Výstavba je možná za těchto podmínek:

- zajištění dostatečných kapacit technické infrastruktury: zejména zajištění likvidace (retence, zasakování, odvod) dešťových vod a zajištění kapacity vodních zdrojů pitné vody, vybudování veřejného osvětlení,
- vybudování nutné dopravní infrastruktury.

Právě zvolené podmínky v první etapě rozvoje území mohou do jisté míry eliminovat obavy týkající se nároků na veřejnou infrastrukturu.

V souvislosti s uplatněnou připomínkou brojící proti navržené prostorové regulaci musí pořizovatel zastávat jistou zásadu zdrženlivosti a to právě z důvodu respektování autorizačního oprávnění zpracovatele.

Zastavitelná plocha Z14 (B4) je navržena z důvodu aktivity vlastníka pozemku vedoucí k výstavbě na pozemku parc. č. 2824 v k. ú. Řevnice. Tato aktivita je činěna v dobré víře na základě legitimního očekávání, neboť plocha Z14 je vymezena (o větším rozsahu) v současně platném územním plánu. Část pozemku zasahuje do záplavového území. S ohledem na prioritu uvedenou v čl. 26 politiky představuje ochrana dobré víry a legitimního očekávání představuje výjimečný a zvlášť odůvodněný případ, kdy lze plochu v záplavovém území vymezit, samozřejmě za předpokladu souhlasu dotčeného orgánu. V druhé řadě je rovněž nutné zmínit jistou předvídatelnost, soustavnost a kontinuitu územního plánování zakotvenou v hlavních cílech územního plánování (§ 18 stavebního zákona). Plocha nezasahuje do aktivní zóny záplavového území. Její vymezení je provedeno zejména z výše uvedených důvodů. Obavy související s vlivem výstavby na okolí jsou jistě odůvodněné a pochopitelné, avšak je nutné zmínit fakt, že plocha o výměře 0,67 ha nemůže

představovat zásadní ovlivnění okolí. Plocha Z14 je navržena do I. etapy a pokud by povolovací proces probíhal již dle nového územního plánu, tak pro plochy v I. etapě platí nutnost zajištění dostatečné kapacity technické infrastruktury, zejména zajištění likvidace (retence, zasakování, odvod) dešťových vod a zjištění kapacity vodních zdrojů pitné vody, vybudování veřejného osvětlení a vybudování nutné dopravní infrastruktury.

Oprávnění investoři:

1. Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace, vyjádření ze dne 25. 8. 2021, č. j. 6507/21/KSUS/KLT/JRC

Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje jako správce a zároveň zástupce Středočeského kraje jako vlastníka nemovitostí, tj. silnic II. a III. třídy k Návrhu územního plánu Řevnice sděluje, že dále platí podmínky vyjádření zn. 475/18/KUSK/KLT/JRC ze dne 18. 1. 2018.

Vyhodnocení: Vzato na vědomí.

2. Povodí Vltavy, státní podnik, závod Berounka, vyjádření ze dne 13. 9. 2021, č. j. PVL-64126/2021/340/Ha, PVL-13999/2021/SP

Jako správce povodí, který vykonává správu v dílčím povodí Berounky, podle ustanovení § 54 odst. 1 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, nemáme k uvedenému návrhu územního plánu Řevnice připomínky.

Vyhodnocení: Vzato na vědomí.

Příloha č. 7

Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů uplatněných k Návrhu územního plánu Řevnice projednávanému na II. opakovaném veřejném projednání

1. KRAJSKÝ ÚŘAD STŘEDOČESKÝ KRAJ, STANOVISKO ZE DNE 13. 5. 2022, Č. J. 040653/2022/KUSK

Odbor životního prostředí a zemědělství

a) Stanovisko dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále je zákon).

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako orgán ochrany přírody a krajiny příslušný podle § 77a odst. 4 písm. x) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, sděluje, že k opakovanému projednání návrhu územního plánu Řevnice, z hlediska nadregionálních a regionálních prvků územního systému ekologické stability, zvláště chráněných území kategorie přírodní rezervace a přírodní památka, zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů, nemá žádné připomínky.

Vyhodnocení stanoviska: Vzato na vědomí.

b) Stanovisko dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů ve znění pozdějších předpisů.

Orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) příslušný dle ustanovení § 13 odst. 1 písm. b) a § 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ZPF“), na základě ustanovení § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF souhlasí s předloženým upraveným návrhem územního plánu Řevnice z 11. 3. 2022 pro druhé opakované veřejné projednání — s nezemědělským využitím lokalit popsanych v tabulce „Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond“ na straně 143 a 144 textové části — odůvodnění, tj. s celkovým rozsahem záboru ZPF ve výši 33,1265 ha v členění na zastavitelné plochy (19,8377 ha), plochy parků (0,6336 ha), plochy sportu (1,1406 ha), plochy krajinné zeleně (5,7485 ha), dřevinné porosty (2,5940 ha), koridor dopravní stavby (3,1753 ha). Úpravy předloženého návrhu zohledňují předchozí stanoviska orgánu ochrany ZPF. Stanovisko dle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění.

Vyhodnocení stanoviska: Vzato na vědomí

c) Stanovisko dle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění.

Orgán státní správy lesů příslušný podle ustanovení § 47 odst. 1 písm. b) a § 48a odst. 2 písm. a) zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „lesní zákon“), požadoval v předchozí fázi projednávání, aby bylo doplněno vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa (dále jen „PUPFL c“) v tom smyslu, že bude popsáno, pro jaký účel je zábor PUPFL navržen, a z jakého důvodu, což se nestalo. V „tabulce záborů PUPFL“ na straně 145 předloženého návrhu je uveden seznam lokalit, z jejichž názvu si má patrně správní orgán dovodit, do jaké funkční plochy mají být zařazeny. V případě lokality „P.25“ jde pravděpodobně o překlep, v grafické části je plocha označena jako D.25, čili koridor určený pro dopravní stavbu. V případě lokality M1 jsou ve sloupci s označením parcelních čísel dotčených PUPFL uvedeny pozemky parcelní číslo 3451/I v katastrálním území Řevnice, který není PUPFL, jedná se o druh pozemku „vodní plocha“ se způsobem využití zamokřená plocha“, a pozemek parcelní číslo 3451/5, který se v katastrálním území Řevnice nenachází. Sousední lesní pozemky parcelní číslo 3451/3, 3451/4, PUPFL, s celkovou výměrou 0,0267 ha nejsou navrženy ke změně využití, ačkoliv je jejich využití pro lesní hospodářství s ohledem na jejich velikost, tvar a umístění nevhodné. Podle dostupných údajů předložený návrh nevymezuje plochy pro rekreační a sportovní stavby na PUPFL. K uplatnění stanoviska k

tomuto návrhu je podle ustanovení § 48 odst. 2 písm. b) lesního zákona příslušný orgán státní správy lesů obce s rozšířenou působností, v daném případě Městský úřad Černošice.

Vyhodnocení stanoviska: Požadavky dotčeného orgánu byly akceptovány. V upraveném návrhu je popsáno, z jakého důvodu a pro jaký účel jsou zábory PUPFL navrženy. Zkontrolováno, že se nevyjímá pro sport nebo rekreaci.

d) Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí: zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší a zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů, nemá k návrhu ÚP Řevnice 2. opakované veřejné projednání připomínky, neboť změna územního plánu se netýká zájmů uvedených dle zákonů výše, případně Krajský úřad není příslušný k uplatnění stanoviska.

Odbor dopravy

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor dopravy, jako příslušný silniční správní úřad uplatňující stanovisko k územně plánovací dokumentaci z hlediska řešení silnic II. a III. třídy podle 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů nemá připomínky. Návrh územního plánu obce neobsahuje řešení silnic II. či III. třídy, proto Odbor dopravy Krajského úřadu Středočeského kraje není ve věci dotčeným správním orgánem.

Odbor kultury a památkové péče

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor kultury a památkové péče podle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, není příslušný k uplatnění stanoviska k opakovanému veřejnému projednání návrhu územního plánu Řevnice.

2. MĚSTSKÝ ÚŘAD ČERNOŠICE, ODBOR ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ, STANOVISKO ZE DNE 12. 5. 2022, Č. J. MUCE 82315/2022 OŽP/BO

Vodoprávní úřad (zákon č. 254/2001 Sb., vodní zákon, ve znění pozdějších předpisů): nemá k druhému projednání návrhu územního plánu Řevnice připomínky.

Orgán ochrany přírody (zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů): Orgán ochrany přírody požaduje v textové části odd. F. Využití ploch F.2. Plochy v nezastavěném území, KZ2. Krajinná zeleň II., v regulativech způsobu využití upřesnit formulaci týkající se oplocení zemědělské půdy: „Oplocení zemědělské půdy se připouští pouze o výšce max. 1,2 m, se zachováním volných prostupů tak, že zásadním způsobem neomezí migraci zvířat. Ostatní způsoby oplocení volné krajiny jsou vyloučené. Formulace uvedená v předloženém návrhu ÚP (tzn. bez výše uvedeného doplnění textu) by mohla být nesprávně pochopena tak, že oplocení o výšce do 1,2 m neomezuje migraci zvířat, což neodpovídá skutečnosti.

Plocha KZ2 je nově přidaná plocha, DO může požadovat doplnění regulativů. Doplnění věty „se zachováním volných prostupů tak, že“ je drobná úprava, která není důvodem pro opakované projednání.

Orgán ochrany ovzduší (zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů): V souladu s § 11 odst. 2 písm. a) zák. č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, stanovisko k územnímu plánu a regulačnímu plánu obce v průběhu jeho pořizování vydává krajský úřad, v tomto případě Krajský úřad Středočeského kraje.

Orgán veřejné správy v oblasti odpadového hospodářství (zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů): Orgán odpadového hospodářství nemá k opakovanému projednání upraveného návrhu ÚP Řevnice připomínky.

Orgán ochrany ZPF (zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů): Dle ust. § 17a písm. a) zákona je k vydání stanoviska k územně plánovací dokumentaci příslušný Krajský úřad Středočeského kraje, který je též dle § 18 odst. 5 zákona dotčeným orgánem v ostatních věcech souvisejících s územně plánovací dokumentací.

Orgán státní správy lesů (zákon č. 289/1995 Sb., o lesích, ve znění pozdějších předpisů): Orgán státní správy lesů uplatňuje k návrhu ÚP Řevnice pro druhé opakované veřejné projednání toto stanovisko: V rámci dohodovacího řízení nad návrhem ÚP pro veřejné projednání zdejší úřad potvrdil přípisem č.j. MUCE 45746/2018 OŽP/Hau ze dne 26. 7. 2018 dohodu ve znění:

1) Podmínka prostorového uspořádání bude mít znění „Ve vzdálenosti 30 m od hranice ploch lesa je možná pouze výstavba nezbytné infrastruktury, oplocení, změn dokončených staveb (přístavby staveb pouze směrem od lesa); podmínka platí i pro stavby nepodléhající povolení podle stavebního zákona.“ a bude zapracována do regulativů všech ploch dotčených tzv. ochranným pásmem lesa.

2) Z grafické části návrhu ÚP budou v hlavním výkrese vypuštěny všechny veřejně přístupné motoristické komunikace umístěné v plochách určených k plnění funkce lesa a budou zařazeny do ploch L – lesy.

3) V regulativech ploch L – lesy bude vypuštěna pasáž o stavbách dopravní infrastruktury pro těžkou techniku a regulativy budou ve znění: Hlavní využití: Lesy (PUPFL).

Přípustné využití: Stavby pro hospodaření lesa. Nezbytně nutná dopravní a technická infrastruktura ve veřejném zájmu. Cyklistické trasy, single tracky. Pozn. k posledně uvedenému: Cyklistické trasy a single tracky, jako sportovní aktivity resp. stavby, musí odsouhlasit orgán státní správy lesů na úrovni krajského úřadu

Následně byl předložen návrh k opakovanému veřejnému projednání ÚP Řevnice. V případě bodu č. 1) však zdejší úřad zjistil, že dohodnuté znění nebylo splněno, protože regulativ použitý v plochách B1, B2, B7, B9, UK, CH1 a VO postrádal poslední větu za středníkem. Rovněž ani bod č. 2) nebyl dodržen, jelikož hlavní výkres i nadále obsahoval veřejně přístupnou komunikaci na pozemku č. parc. 3558/5 v kat. území Řevnice, ačkoliv se jedná o lesní účelovou komunikaci se zákazem vjezdu motorových vozidel. S ohledem na nesplněné body dohody 1) a 2) zdejší úřad s návrhem ÚP Řevnice pro opakované projednání nesouhlasil v rámci stanoviska č.j. MUCE 145097/2021 OŽP/Bo ze dne 8. 9. 2021.

Aktuálně předložený návrh trpí totožnými nedostatky jako v případě předchozího projednání, a proto zdejší orgán státní správy lesů i tentokrát s návrhem ÚP Řevnice pro druhé opakované projednání nesouhlasí. Toto je stanovisko ve smyslu § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona. Dotčený orgán vydal souhlasné stanovisko č.j. MUCE 110897/2022 OŽP/Vei dne 3.8.2022.

Vyhodnocení stanoviska:

Požadavek DO že „podmínka platí i pro stavby nepodléhající povolení podle stavebního zákona“ je procesní podmínka, která v ÚP být nesmí. Dohodnuto s DO, že nepožaduje opravit. Vypuštění komunikací a zařazení pozemků do plochy lesa požadoval DO od společného jednání. Ve vyhodnocení bylo navrženo změnit na plochu lesa. Lesní cesta je na pozemku č. parc. 3558/5 v kat. území Řevnice, který patří městu Řevnice. Změna plochy veřejného prostranství na lesní pozemek ve vlastnictví města, je drobná úprava, která není důvodem pro opakované projednání.

3. KRAJSKÁ HYGIENICKÁ STANICE STŘEDOČESKÉHO KRAJE SE SÍDLEM V PRAZE, STANOVISKO ZE DNE 16. 5. 2022, Č. J. KHSSC 16397/2022

Po zhodnocení souladu předloženého návrhu Územního plánu s požadavky předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví vydává Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v

Praze v souladu s § 4 odst. 2 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), toto stanovisko: S návrhem územního plánu Řevnice k druhému opakovanému veřejnému projednání se souhlasí.

V souladu s § 77 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb. se souhlas váže na splnění níže uvedených podmínek, které jsou stanoveny na základě požadavků § 30 a § 77 odst. 2 zákona a dále dle požadavků § 12 Nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nařízení“):

U lokality Z04 (B3 — bydlení) bude u nejbližší budoucí obytné zástavby v dalším stupni řízení prokázáno splnění hygienických limitů v chráněném venkovním prostoru staveb z provozu stávající železniční tratě č. 171 (Praha-Beroun).

U lokalit Z 11 a Z13 (B10 bydlení) bude u nejbližší budoucí obytné zástavby v dalším stupni řízení prokázáno splnění hygienických limitů v chráněném venkovním prostoru staveb z provozu plánované přeložky komunikace II/116.

V rámci územního řízení záměru přeložky komunikace II/116 bude požadováno zpracování hlukové studie s vyhodnocením hluku z provozu přeložky na stávající i budoucí obytnou zástavbu.

Dopisem ze dne 29. 03. 2022 jste požádali o stanovisko k Návrhu územního plánu Řevnice k druhému opakovanému veřejnému projednání. Ke společnému projednání Návrhu ÚP Řevnice se KHS vyjadřovala pod č.j. KHSSC 22201/2016 ze dne 04.07.2016 s podmínkami, které nebyly zapracovány, dále se k opakovanému veřejnému jednání KHS vyjadřovala pod č.j. KHSSC 38330/2021, ze dne 08.09.2021 se stejnými podmínkami, které opět nebyly zapracovány, a proto i nadále zůstávají v platnosti. Nový návrh obsahuje zpravidla drobné úpravy. Mimo jiné navyšuje množství ploch vymezených pro občanskou vybavenost o lokalitu bývalého areálu Eurovie, která je zařazena do funkčních ploch s označením OV 2 Za Nádražím. Upozorňujeme na nutnost dodržení hygienických limitů dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, u nejbližší stávající obytné zástavby z provozu této navržené lokality. Ruší se plocha V02 — Výroba a obchod Za Nádražím. V regulativech se mění slovní spojení podmíněné využití na podmíněně přípustné využití. Mění se procenta zahrady. Je vymezena nová územní studie ÚS4 — Za Nádražím. Výše uvedená podmínka je dána požadavky § 30 a 77 odst. 2 zákona a dále dle požadavků 512 nařízení.

Vyhodnocení stanoviska:

Všechny výše uvedené požadavky jsou uvedeny v zákoně č. 258/2000 Sb. o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů. Podle čl. 4 odst. 1 Listiny práv a svobod mohou být povinnosti ukládány toliko na základě zákona a v jeho mezích a jen při zachování základních práv a svobod. Povinnosti uvedené v zákoně platí bez ohledu na to, zda jsou uvedeny v územním plánu. A naopak územní plán nemá právo povinnosti stanovit.

Požadavky DO byly do návrhu doplněny, protože to DO opakovaně požadoval a pořizovatel vyhodnotil, že nejsou nad rámec zákona, pouze informují o povinnosti dané zákonem. Protože se jedná o povinnost, kterou územní plán nově nestanoví, nejsou dotčena práva vlastníků a proto tato úprava není důvodem pro opakované projednání.