



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 Milan Neubert**, nar. 30. 3. 1955, bytem Francouzská 852/11, 120 00 Praha, 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 Ivana Suchá**, nar. 18. 2. 1962, bytem Hanusova 1537, 140 00 Praha, 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 **MUDr. Magdalena Richterová**, nar. 27. 3. 1967, bytem U Dubu 250, 267 29 Zadní Třebáň, 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 Anna Kubásková** a **paní Helena Pavelková**, nar. 22. 4. 1954 a 20. 5. 1952, bytem Tyršova 403, 252 30 Řevnice, 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 namítají nesouhlas 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 takováto 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 **paní Jitka Vojtřová**, nar. 9. 6. 1943, bytem Kosmonautů 2848, 276 01 Mělník, 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 **paní Pavla Svitáková, a pan Jaroslav Sviták** nar. 20. 6. 1951 a 30. 5. 1973, bytem Selecká 645, 252 30 Řevnice, 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 **paní Šárka Svobodová**, nar. 27. 4. 1965, bytem Škroupova 1135, 252 30 Řevnice, 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 **pan Václav Rejka**, nar. 25. 12. 1948, a **paní Marie Rejková**, nar. 24. 8. 1949, oba bytem Škroupova 1038, 252 30 Řevnice, 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 námítku **pan Jan Malina**, nar. 19. 6. 1965 a **pan Jan Malina** nar. 10. 5. 1927, bytem Škroupova 1010, 252 30 Řevnice, a **paní Milena Malinová** nar. 15. 8. 1937, bytem Werichova 13, 152 00 Praha 5, 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 Miroslav Jelínek**, nar. 29. 8. 1963, bytem Nerudova 595, 252 30 Řevnice, 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 Jan Mixa**, nar. 26. 4. 1956, bytem Plíškova 1956/32, 155 00 Praha, 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 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 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 Věra Mixová**, nar. 4. 3. 1959, bytem Plíškova 1956/32,

155 00 Praha, 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 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 Věra Mixová**, nar. 4. 3. 1959, bytem Plíškova 1956/32, 155 00 Praha, 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.

Námitce 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. Námitka č. j. MUCE 5478/2018OUP – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podal dne 23. 1. 2018 námitku **pan Jan Mixa**, nar. 26. 4. 1956, bytem Plíškova 1956/32, 155 00 Praha, 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 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.

Námitce se částečně vyhovuje.

Námitce 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. Námitka č. j. MUCE 4894/2018 - Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podala dne 22. 1. 2018 námitku **paní Jana Klečková Holečková**, nar. 17. 2. 1983, bytem Škroupova 1243, 252 30 Řevnice, která se týká pozemků parc. č. 2030 a 2031 v k. ú. Řevnice (respektive obecně sousedící lokality Vrážka B7 – etapy I., II, III.). V námitce 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 námítku **pan Karel Čepela**, nar. 8. 5. 1973, bytem Malé náměstí 1189, 252 30 Řevnice, 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 námítku **paní Martina Čepelová**, nar. 5. 2. 1974, bytem Malé náměstí 1189, 252 30 Řevnice, 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 **pan Pavel Červený**, nar. 8. 7. 1981, **Ing. Terezie Červená**, nar. 15. 7. 1986 a **Ing. Kateřina Červená**, nar. 22. 12. 1986, všichni bytem nám. Krále Jiřího z Poděbrad 45, 252 30 Řevnice, která se týká pozemku LV č. 860 v k. ú. Řevnice. 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 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).

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 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 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 Zbyněk Bureš**, nar. 25. 3. 1947, bytem Komenského 472, 252 30 Řevnice, 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 **pan Petr Hartmann**, nar. 4. 6. 1982, bytem Komenského 319, 252 30 Řevnice, 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 námitku **paní Martina Gollová**, nar. 27. 7. 1973 a **paní Anna Špálová**, nar. 20. 12. 1942, obě bytem Škroupova 783, 252 30 Řevnice, 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 **Ing. Tomáš Chabera**, nar. 6. 10. 1971, bytem Dr. Pecla 1174, 252 30 Řevnice, 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, retenční, vsakovací objekty, 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 **pan Petr Kučera**, nar. 6. 5. 1974, bytem Slepá 315, 252 30 Řevnice, 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 **paní Ilona Klímová**, nar. 11. 4. 1972, bytem Dr. Pecla 1149, 252 30 Řevnice, 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 **Ing. Tomáš Chabera**, nar. 6. 10. 1971, bytem Dr. Pecla 1174, 252 30 Řevnice, která se týká pozemků parc. č. 2056, 2057 v k. ú. Řevnice. V námitce 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 **pan Milan Tomek**, nar. 29. 5. 1966, bytem Seifertova 1143, 252 30 Řevnice, která se týká pozemků parc. č. 2051 a 2052 v k. ú. Řevnice. V námitce 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).

Námitce 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 koncepčních bodů.

Námitka 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 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.

Námitce 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.

Námitce 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 %.

Námitka 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. Námitka č. j. MUCE 5044/2018OUP – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podal dne 22. 1. 2018 námitku **pan Karel Čepela**, nar. 8. 5. 1973, bytem Malé náměstí 1189, 252 30 Řevnice, která se týká pozemků parc. č. 3725/26 v k. ú. Řevnice. V námitce 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 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 **paní Martina Čepelová**, nar. 5. 2. 1974, bytem Malé náměstí 1189, 252 30 Řevnice, 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 **paní Marie Knýblová**, nar. 22. 4. 1946, bytem Vraného 987, 252 30 Řevnice, 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 **paní Květa Soukupová**, nar. 11. 1. 1980, bytem Škrétova 609, 252 30 Řevnice, 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 **pan Jan Mixa**, nar. 26. 4. 1956, bytem Plíškova 1956/32, 155 00 Praha, 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 námítky 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 Věra Mixová**, nar. 4. 3. 1959, bytem Plíškova 1956/32, 155 00 Praha, 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 souvislostí 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 **Mgr. Jan Dočekal**, nar. 1. 2. 1977, bytem Hlavní 18, 252 26 Kosoř, 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 **paní Lucie Krahulcová**, nar. 25. 1. 1971, bytem Ostravská

625, 190 00 Praha, 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 tůň. 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 **paní Ludmila Štěpánková**, nar. 17. 1. 1977, bytem Chelčického 1639, 250 82 Úvaly 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 **paní Jiřina Cvancigerová a pan Milan Cvancinger**, nar. 3. 1. 1953 a 21. 5. 1951, bytem Čs. Armády 642, 252 30 Řevnice, 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 **paní Ludmila Štěpánková**, nar. 17. 1. 1977, bytem Chelčického 1639, 250 82 Úvaly, 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 **paní Jiřina Cvancigerová a pan Milan Cvancinger**, nar. 3. 1. 1953 a 21. 5. 1951, bytem Čs.Armády 642, 252 30 Řevnice, 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 **pan Martin Tamchyna**, nar. 28. 8. 1975, bytem Masarykova 330, 252 30 Řevnice, 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 Luhů, 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 **pan Jan Vinš**, nar. 22. 5. 1962, bytem Komenského 79, 252 30 Řevnice, 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 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 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.

45. Námítka č. j. MUCE 4938/2018OUP – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podal dne 22. 1. 2018 námitku **Ing. Jiří Pekárek**, nar. 21. 7. 1939, bytem Tylova 490, 252 30 Řevnice, 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 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 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 akumulační 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 námítku **paní Helena Jeřichová**, nar. 8. 4. 1954, bytem V Souhradí 1027, 252 30 Řevnice a **pan Vladimír Křivánek**, nar. 18. 8. 1951, bytem Slunečná 1042, 252 30 Řevnice, která se týká pozemků parc. č. 3455/3, 3456/2, 3458/2, 2358/3 v k. ú. Řevnice. V námítce č. 1 nesouhlasí se zrušením funkce BC – bydlení a nahrazením funkcí LP – louky a pastviny. V námítce 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 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 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 **paní Anna Svobodová** a **paní Danuše Maříková**, nar. 20. 2. 1946 a 23. 1. 1949, bytem Jedličkova 817/40, 289 22 Lysá nad Labem a Sokolovská 1142/1, 289 22 Lysá nad Labem, 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 akumulární 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 **pan Jan Lacina**, nar. 29. 10. 1975, bytem Šmilovského 1427/12, 120 00 Praha, 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 **Ing. Jiří Káš**, nar. 16. 7. 1950, bytem Jiřiny Štěpničkové 1509, 156 00 Praha 5 Zbraslav, 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 **paní Monika Chezeaudová**, nar. 3. 3. 1965 bytem V Edenu 1457/3, 252 10 Mníšek pod Brdy, 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 námítky 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 námítky 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 námítky 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 **Ing. Miloš Hlaváček**, nar. 3. 2. 1954, bytem Uruguayská 230/22, 120 00 Praha 2, 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 **Ing. Jan Nosek**, nar. 26. 4. 1976, bytem Masarykova 351, 252 30 Řevnice, 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 **paní Anna Bláhová nar. 17. 12. 1942, bytem Modřanská 1042/5, 143 00 Praha 4 Modřany, 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 **pan Josef Šedivý, nar. 13. 1. 1977, bytem Legií 30, 252 30 Řevnice**, 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 **pan Miloš Nosek, nar. 24. 1. 1978, a paní Alena Plunderová** oba bytem Komenského 1140, 252 30 Řevnice, 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 **pan Miloš Nosek**, nar. 24. 1. 1978, a **paní Alena Plunderová** oba bytem Komenského 1140, 252 30 Řevnice, 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 **Ing. Jiří Káš**, nar. 16. 7. 1950, bytem Jiřiny Štěpničkové 1509, 156 00 Praha 5 Zbraslav, 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 **paní Eva Hůlková**, nar. 29. 4. 1956, bytem Náplavní 543, 252 30 Řevnice, 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 **pan Michal Hůlka**, nar. 13. 6. 1984, bytem Na Jamech 1159, 252 30 Řevnice, 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 **paní Lucie Krahulcová**, nar. 25. 1. 1971, bytem Ostravská 625, 190 000 Praha, 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 **paní Ludmila Štěpánková**, nar. 17. 1. 1977, bytem Chelčického 1639, 250 82 Úvaly, 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 **paní Jiřina Cvancigerová a pan Milan Cvanciger**, nar. 3. 1. 1953 a 21. 5. 1951, bytem Čs. Armády 642, 252 30 Řevnice, 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 **pan Štěpán Chvojka**, nar. 16. 11. 1974, bytem Bezručova 714, 252 30 Řevnice, 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 **paní Lucie Krahulcová**, nar. 25. 1. 1971, bytem Ostravská 625, 190 00 Praha, 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 nekoncepční a vůči některým redukováným 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 **paní Ludmila Štěpánková**, nar. 17. 1. 1977, bytem Chelčického 1639, 250 82 Úvaly, 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 **JUDr. Alena Buriánová**, nar. 9. 1. 1963, bytem Kozinova 496, 252 30 Řevnice, 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 **pan Tomáš Krejčí**, nar. 19. 11. 1979, bytem Čs. Armády 51, 266 01 Beroun, 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 **paní Martina Podlipná**, nar. 20. 7. 1975, bytem J. Štulíka 234, 252 30 Řevnice, 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 **JUDr. Alena Buriánová**, nar. 9. 1. 1963, bytem Kozinova 496, 252 30 Řevnice, která se týká pozemků parc. č. 1967, 1771, 1772 v k.ú. Řevnice.

V námitce nesouhlasí se následujícími 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.

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 **pan Miroslav Kučera**, nar. 28. 5. 1938, bytem Slepá 315, 252 30 Řevnice, 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 5034/2018OUP – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podal dne 22. 1. 2018 námitku **pan Petr Hartman**, nar. 16. 10. 1939, bytem Komenského 319, 252 30 Řevnice, 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 **paní Helena Šebíková**, nar. 17. 3. 1967, bytem Selecká 1037, 252 30 Řevnice.

76. Námitka č. j. MUCE 5162/2018OUP - Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podal dne 22. 1. 2018 námitku **pan Miroslav Šebík**, nar. 19. 7. 1964, bytem Selecká 1037, 252 30 Řevnice.

77. Námitka č. j. MUCE 5163/2018 OUP - Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podala dne 22. 1. 2018 námitku **paní Anna Mynářová**, nar. 6. 11. 1952, bytem Raisova 867, 252 30 Řevnice.

78. Námitka č. j. MUCE 5165/2018OUP - Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podal dne 22. 1. 2018 námitku **pan Prokop Mynář**, nar. 22. 11. 1948, bytem Raisova 867, 252 30 Řevnice.

79. Námitka č. j. MUCE 5168/2018OUP - Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podala dne 22. 1. 2018 námitku **paní Martina Čepelová**, nar. 5. 2. 1974, bytem Malé náměstí 1189, 252 30 Řevnice.

80. Námitka č. j. MUCE 5170/2018OUP - Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podala dne 22. 1. 2018 námitku **paní Jitka Radová**, nar. 22. 5. 1981, bytem Škrétova 57, 252 30 Řevnice.

81. Námitka č. j. MUCE 5172/2018OUP - Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podal dne 22. 1. 2018 námitku **pan Petr Rada**, nar. 8. 7. 1978, bytem Škrétova 57, 252 30 Řevnice.

- 82. Námitka č. j. MUCE 5174/2018OUP** - Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podala dne 22. 1. 2018 námitku **paní Alena Divišová**, nar. 23. 7. 1974, bytem Škrétova 1096, 252 30 Řevnice.
- 83. Námitka č. j. MUCE 5175/2018OUP** - Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podal dne 22. 1. 2018 námitku **pan Martin Diviš**, nar. 29. 1. 1973, bytem Škrétova 1096, 252 30 Řevnice.
- 84. Námitka č. j. MUCE 5176/2018OUP** - Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podala dne 22. 1. 2018 námitku **paní Emilie Klailová**, nar. 26. 3. 1950, bytem Škrétova 1028, 252 30 Řevnice.
- 85. Námitka č. j. MUCE 5177/2018OUP** - Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podal dne 22. 1. 2018 námitku **pan Jiří Klail**, nar. 10. 7. 1952, bytem Škrétova 1028, 252 30 Řevnice.
- 86. Námitka č. j. MUCE 5178/2018OUP** - Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podal dne 22. 1. 2018 námitku **pan Milan Šmíd**, nar. 25. 7. 1948, bytem Raisova 613, 252 30 Řevnice.
- 87. Námitka č. j. MUCE 5180/2018OUP** - Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podal dne 22. 1. 2018 námitku **pan Josef Šůra**, nar. 5. 7. 1950, bytem U prodejny 938, 252 30 Řevnice.
- 88. Námitka č. j. MUCE 5181/2018OUP** - Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podal dne 22. 1. 2018 námitku **pan Jaroslav Michek**, nar. 5. 9. 1962, bytem Škrétova 1023, 252 30 Řevnice.
- 89. Námitka č. j. MUCE 5182/2018OUP** - Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podala dne 22. 1. 2018 námitku **paní Bohumila Drechslerová**, nar. 4. 4. 1967, bytem Škrétova 1023, 252 30 Řevnice.
- 90. Námitka č. j. MUCE 5183/2018OUP** - Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podala dne 22. 1. 2018 námitku **paní Renata Gotvaldová**, nar. 20. 2. 1941, bytem Švabinského 1187, 252 30 Řevnice.
- 91. Námitka č. j. MUCE 5185/2018OUP** - Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podala dne 22. 1. 2018 námitku **paní Marie Knýblová**, nar. 22. 2. 1946, bytem Vraného 987, 252 30 Řevnice.
- 92. Námitka č. j. MUCE 5186/2018OUP** - Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podala dne 22. 1. 2018 námitku **paní Lenka Pitauerová**, nar. 19. 4. 1967, bytem 5. května 696, 252 30 Řevnice.

Výše uvedení podávají věcně shodnou námitku, viz níže uvedené 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.

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 zákresu 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 **pan Petr Křenek**, nar. 3. 12. 1963, bytem Bílinská 507/22, 190 00 Praha, 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 **paní Lucie Krahulcová**, nar. 25. 1. 1971, bytem Ostravská 625, 190 00 Praha, 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 **paní Michaela Sudková**, nar. 10. 4. 1967, bytem Lesní 1086, 252 30 Řevnice, 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 **paní Naděa Schneiderová**, bytem Sochorova 482, 252 30 Řevnice, 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 **paní Tereza Štičková**, nar. 6. 10. 1979, a **Ing. Petr Štička**, nar. 10. 12. 1973, oba bytem Čs. armády 359, 252 30 Řevnice, 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 nepřijatelné. 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 **paní Lucie Jislová a pan Pavel Jisl**, nar. 21. 5. 1979, a 20. 7. 1979, bytem Nerudova 422, 252 30 Řevnice, 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 **paní Jana Hromádková**, nar. 22. 7. 1978, a **Ing. Štěpán Marek**, nar. 21. 6. 1980 oba bytem Čs. armády 361, 252 30 Řevnice, 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 nepřípustného 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. MUC 5187/2018OUP - Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podal dne 22. 1. 2018 námitku **pan Zdeněk Burian**, nar. 8. 5. 1951, bytem Bezručova 1186, 252 30 Řevnice.

101. Námitka č. j. MUC 5188/2018OUP - Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podala dne 22. 1. 2018 námitku **paní Alice Zavadilová**, nar. 7. 9. 1973, bytem Pod Selcem 826, 252 30 Řevnice.

102. Námitka č. j. MUCE 5189/2018OUP - Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podal dne 22. 1. 2018 námitku **pan Jan Nývlt**, nar. 29. 4. 1973, bytem K. Čapka 1196, 252 30 Řevnice.

103. Námitka č. j. MUCE 5190/2018OUP - Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podal dne 22. 1. 2018 námitku **pan Karel Vyleta**, nar. 11. 2. 1970, bytem Kozinova 854, 252 30 Řevnice.

104. Námitka č. j. MUCE 5191/2018OUP - Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podal dne 22. 1. 2018 námitku **pan Vladimír Marval**, nar. 8. 3. 1971, bytem K. Čapka 1109, 252 30 Řevnice.

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 **pan Petr Křenek**, nar. 3. 12. 1963, bytem Bilinská 507/22, 190 00 Praha, 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 **paní Alena Jelínková**, nar. 25. 3. 1980, **pan Tomáš Jelínek** nar. 24. 3. 1975 a **paní Jiřina Jelínková** nar. 14. 5. 1948 bytem Masarykova 463, 252 30 Řevnice, 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 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 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 4946/2018OUP - Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podal dne 22. 1. 2018 námitku **pan Libor Kvasnička**, nar. 5. 9. 1963, bytem Karla Čapka 557, 252 30 Řevnice, 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 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 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 cyklotrasa a cyklostezka. 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 dopr

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*

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 týk

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		

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, navrhuující obecně řešení dopravní a technické infrastruktury.

108. Námitka č. j. MUCE 5024/2018OUP (námitka obdobná s č. j. MUCE 5496/2018OUP) - Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podala dne 22. 1. 2018 námitku **paní Ivana Luitjesová**, nar. 19. 6. 1947, kontaktní adresa v ČR Městečko 215, 270 23 Křivoklát, která se týká pozemků parc. č. 3447/13, 3448/9, 3448/12 v k. ú. Řevnice. V námitce nesouhlasí se zrušením zastavitelnosti výše uvedených pozemků

Námitce se vyhovuje

Pozemky byly navraceny do zastavitelné plochy s funkčním využitím B – bydlení (B3). Důvodem je fakt, že vlastník pozemku získal územní rozhodnutí a stavební povolení a zahájil výstavbu (respektive začal nakládat s pozemkem dle funkčního využití uvedeného v platné územně plánovací dokumentaci). S ohledem na soustavnost, kontinuitu a právní jistotu územního plánování je proto zastavitelná plocha pro bydlení navracena zpět do návrhu územního plánu.

109. Námitka č. j. MUCE 5505/2018OUP – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podala dne 23. 1. 2018 námitku **Ing. Barbora Šimůnková**, nar. 1. 2. 1976, bytem Lesní 381, 252 30 Řevnice, která se týká pozemků parc. č. 1241/2, 1243/1, 1242, 1243/2 v k. ú. Řevnice obecně následující bodů.

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

Zastavěno st	Proce nto zahra dy	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, námítce 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 nepřípustného 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 **paní Jitka Nosková**, nar. 26. 4. 1976, bytem Masarykova 351, 252 30 Řevnice, 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 **pan Luboš Černý**, nar. 7. 10. 1970, bytem Baarova 322, 252 30 Řevnice, 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.

Námítce 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.

Námítka 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.

Námítka 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.

Námítka 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.

Námítce se v bodě 5 vyhovuje.

Vyhodnocení k opakovanému veřejnému projednání: Námítce 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 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.

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 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.

112. Námitka č. j. MUCE 5727/2018OUP – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podal dne 23. 1. 2018 námitku **pan Richard Pokorný**, nar. 8. 5. 1976, bytem Čs. armády 649, 252 30 Řevnice, 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 námítku **paní Eva Kůrková**, nar. 2. 4. 1963, bytem K háji 1129, 165 00 Praha Suchdol, 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 **Ing. Antonín Havlín**, nar. 4. 6. 1946 bytem Komenského 60, 252 30 Řevnice, 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-jížního 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 **MUDr. Jana Kombercová**, nar. 21. 3. 1952 bytem Krouzova 3018/8, Praha 4 – Modřany 143 00, 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 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 (body K a L) vyznačené osou koridoru o šířce 20 m na každou stranu. Nové propojení tak musí vzniknout v rámci tohoto koridoru a spojit dané body. V obecné rovině je rovněž možné v plochách B2 – bydlení Pod Lesem realizovat stavby dopravní infrastruktury.

Část námítky 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 **pan Josef Šůra**, nar. 5. 7. 1950, bytem U prodejny 938, 252 30 Řevnice, 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.

Námitce se vyhovuje.

Námitce 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 **paní JUDr. Alena Buriánová**, nar. 9. 1. 1963, bydlištěm Kozinova 496, 252 30 Řevnice, 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 **pan Miroslav Jelínek a paní Šárka Svobodová**, nar. 29. 8. 1963 a 27. 4. 1965, bydlištěm Nerudova 595, 252 30 Řevnice a Škroupova 1135, 252 30 Řevnice, 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 **paní Martina Skovajsová, pan Alexandr Melleš a paní Michaela Kerbllová**, nar. 31. 5. 1985, 21. 7. 1946 a 28. 1. 1980, bydlištěm Rybní 553, 252 30 Řevnice, Na Jamech 603, 252 30 Řevnice a Na Jamech 563, 252 30 Řevnice, 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 **paní Šárka Kalatová, pan Jiří Novák a paní Eva Bouchnerová**, nar. 29. 8. 1966, 9. 9. 1963 a 24. 1. 1956, bydlištěm Na Libušince 95/5, 128 00 Praha 2, Pertoldova 3380/39, 143 00 Praha 4 a Na Jamech 713, 252 30 Řevnice, 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. Námitka 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 námitky **paní Šárka Kalatová, pan Jiří Novák, paní Eva Bouchnerová a paní Martina Skovajsová**, nar. 29. 8. 1966, 9. 9. 1963, 24. 1. 1956 a 31. 5. 1985, bydlištěm Na Libušince 95/5, 128 00 Praha 2, Pertoldova 3380/39, 143 00 Praha 4, Na Jamech 713, 252 30 Řevnice a Rybní 553, 252 30 Řevnice, 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.

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

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. 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 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 vlastníkovu 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 **paní Šárka Kalatová, pan Jiří Novák a paní Eva Bouchnerová**, nar. 29. 8. 1966, 9. 9. 1963 a 24. 1. 1956, bydlištěm Na Libušince 95/5, 128 00 Praha 2, Pertoldova 3380/39, 143 00 Praha 4 a Na Jamech 713, 252 30 Řevnice, 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 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 podmíněné 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 **paní Šárka Kalatová, pan Jiří Novák a paní Eva Bouchnerová**, nar. 29. 8. 1966, 9. 9. 1963 a 24. 1. 1956, bydlištěm Na Libušince 95/5, 128 00 Praha 2, Pertoldova 3380/39, 143 00 Praha 4 a Na Jamech 713, 252 30 Řevnice, 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

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. 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 **paní Šárka Kalatová, pan Jiří Novák a paní Eva Bouchnerová**, nar. 29. 8. 1966, 9. 9. 1963 a 24. 1. 1956, bydlištěm Na Libušince 95/5, 128 00 Praha 2, Pertoldova 3380/39, 143 00 Praha 4 a Na Jamech 713, 252 30 Řevnice, 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 **paní Šárka Kalatová, pan Jiří Novák a paní Eva Bouchnerová**, nar. 29. 8. 1966, 9. 9. 1963 a 24. 1. 1956, bydlíštěm Na Libušince 95/5, 128 00 Praha 2, Pertoldova 3380/39, 143 00 Praha 4 a Na Jamech 713, 252 30 Řevnice, 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 **paní Šárka Svobodová, pan Miroslav Jelínek, paní Martina Gollová, paní Anna Špálová a paní Ing. Ilona Klímová**, nar. 27. 4. 1965, 29. 8. 1963, 27. 7. 1973, 20. 12. 1942 a 11. 4. 1972, bydlíštěm Škroupova 1135, 252 30 Řevnice, Nerudova 595, 252 30 Řevnice, Škroupova 783, 252 30 Řevnice, Škroupova 783, 252 30 Řevnice a Dr. Pecla 1149, 252 30 Řevnice, 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 a paní Ing. Ilona Klímová**, nar. 27. 4. 1965, 29. 8. 1963, 27. 7. 1973, 20. 12. 1942 a 11. 4. 1972, bydlíštěm Škroupova 1135, 252 30 Řevnice, Nerudova 595, 252 30 Řevnice, Škroupova 783, 252 30 Řevnice, Škroupova 783, 252 30 Řevnice a Dr. Pecla 1149, 252 30 Řevnice, 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 **paní Helena Jeřichová, pan Vladimír Křivánek, pan Jan Vinš a pan Ing. Jiří Pekárek**, nar. 8. 4. 1954, 18. 8. 1954, 22. 5. 1962, 21. 7. 1939, bydlíštěm V Souhradi 1027, 252 30 Řevnice, Slunečná 1042, 252 30 Řevnice, Komenského 79, 252 30 Řevnice, Tylova 490, 252 30 Řevnice, 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 **pan Vladimír Bílek, paní Hana Bílková, pan Michal Hůlka a paní Eva Hůlková**, nar. 25. 7. 1957, 24. 3. 1960, 13. 6. 1984 a 29. 4. 1956, bydlištěm Krhanická 716/31, 142 00 Praha 4, p. Hůlka Na Jamech 1159, 252 30 Řevnice, paní Hůlková Náplavní 543, 252 30 Řevnice, 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 **pan Ondřej Skripnik, paní Ruth Tachezy, pan Jan Tachezy, pan Štěpán Skripnik a paní Hana Bolinová**, nar. 18. 10. 1975, 11. 7. 1964, 6. 6. 1958, 28. 9. 1979 a 1. 2. 1981, bydlištěm V Luhu 1181, 252 30 Řevnice, V Luhu 564, 252 30 Řevnice, V Luhu 1207, 252 30 Řevnice a V Luhu 1177, 252 30 Řevnice, 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 **paní MUDr. Margita Budová**, nar. 11. 5. 1957, bydlištěm Nevanova 1076/29, 163 00 Praha, 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 **paní MUDr. Ludmila Sophová**, nar. 17. 3. 1956, bydlištěm Zborovská 49, Praha 5, 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 námitku **MUDr. Dana Diamantová** (nar. 4. 10. 1963, bytem Ke Karlovu 461/8, Nové Město, 120 00 Praha 2), **MUDr. Jan Diamant** (nar. 24. 9. 1956, bytem Rašínovo nábřeží 1571/62, Nové Město, 120 00 Praha 2), manželé **Ing. Jan Mixa a Věra Mixová** (nar. 26. 4. 1956, 4. 3. 1959, bytem Plíškova 1956/32, Stodůlky, Prah 5), manželé **Mgr. Ladislav Kotěra a Romana Kotěrová** (nar. 19. 5. 1966, 11. 12. 1973, bytem Arch. Weisse 1089, 252 30 Řevnice). 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.

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 ambici 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. MUC 147116/2021 a č. j. MUC 147115/2021 – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (opakované veřejné projednání, dále jen „návrh“ podali dne 13. 9. 2021 věcně shodnou námitku manželé **Ing. Jan Mixa a Věra Mixová** (nar. 26. 4. 1956, 4. 3. 1959, bytem Plíškova 1956/32, Stodůlky, Praha 5. 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. MUC 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 **paní Ing. Kateřina Červená, pan Pavel Červený a paní Ing. Terezie Červená**, nar. 22. 12. 1982, 8. 7. 1981 a 15. 7. 1986, bydlištěm Náměstí Krále Jiřího z Poděbrad 45, 252 30 Řevnice, 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. MUC 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

2021 věcně shodné námítky **paní Ing. Kateřina Červená, pan Pavel Červený a paní Ing. Terezie Červená**, nar. 22. 12. 1982, 8. 7. 1981 a 15. 7. 1986, bydlícím Náměstí Krále Jiřího z Poděbrad 45, 252 30 Řevnice, 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.

Námítka 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 **paní Ing. Kateřina Červená, pan Pavel Červený a paní Ing. Terezie Červená**, nar. 22. 12. 1982, 8. 7. 1981 a 15. 7. 19986, bydlištěm Náměstí Krále Jiřího z Poděbrad 45, 252 30 Řevnice, 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 **paní Ing. Kateřina Červená, pan Pavel Červený a paní Ing. Terezie Červená**, nar. 22. 12. 1982, 8. 7. 1981 a 15. 7. 1986, bydlištěm Náměstí Krále Jiřího z Poděbrad 45, 252 30 Řevnice, 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 **paní MUDr. Margita Budová**, nar. 11. 5. 1957, bydlištěm Nevanova 1076/29, 163 00 Praha, 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. Navržený charakter 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 **pan Pavel Hertl a paní Lenka Hertlová**, nar. 30. 8. 1976, 14. 5. 1978, bydlištěm Tyršova 1190, 252 30 Řevnice, 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 **pan Mgr. Milan Cvancinger a paní Jiřina Cvancingerová**, bydlištěm Řevnice 642, 252 30 Řevnice, 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 **pan Pavel Bastl** (bydlištěm Maršála Koněva 878/55, 288 02 Nymburk), **paní Václava Bastlová** (bydlištěm Lipová 634, 468 02 Rychnov nad Nisou), **paní Danuše Maříková** (bydlištěm Sokolovská 1142/11, 289 22 Lysá nad Labem), **paní Anna Svobodová** (bydlištěm Jedličkova 817, 289 22 Lysá nad Labem), **paní P. Jelínková** (bydlištěm Masarykova 463, 252 30 Řevnice), **pan Ing. Jiří Pekárek** (bydlištěm Tylova 490, 252 30 Řevnice), **pan Jaromír Tytlbach** (bydlištěm Pražská 322, 252 30 Řevnice). 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 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 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 akumulární 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 **paní MUDr. Jana Komercová**, nar. 21. 3. 1952, bydlícím Krouzova 3018/8, Praha 4 – Modřany 143 00, 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 **paní Magdalena Mutlová a pan Vít Mutl**, oba bydlícím Mírová 1182, 252 30 Řevnice, 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 **pan Tomáš Jelínek a paní Alena Jelínková**, nar. 24. 3. 1975, 25. 3. 1980, bydlištěm Masarykova 463, 252 30 Řevnice, 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 námítky.

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 **pan Tomáš Křiváček a JUDr. Miroslav Křiváček**, nar. 21. 12. 1977, 30. 9. 1950, bydlištěm V Luhu 542, 252 30 Řevnice, 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, popsána 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 akumulární 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 **paní Alena Jelínková**, nar. 25. 3. 1980, bydlíštěm Masarykova 463, 252 30 Řevnice, 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 **pan Tomáš Jelínek a paní Alena Jelínková**, nar. 24. 3. 1975, 25. 3. 1980, bydlištěm Masarykova 463, 252 30 Řevnice, 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 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 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 **paní Ing. Ilona Klímová**, nar. 11. 4. 1972, bydlícím Dr. Pecla 149, 252 30 Řevnice, 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 **paní MUDr. Ludmila Sophová**, nar. 17. 3. 1956, bydlícím Zborovská 49, Praha 5, 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 MUC 147118/2021 – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (opakované veřejné projednání, dále jen „návrh“, podal dne 13. 9. 2021 námitku **pan Ing. Jan Mixa**, nar. 26. 4. 1956 bytem Plíškova 1956/32, Praha 5 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 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

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 **pan Josef Nosek**, nar. 17. 9. 1963 bytem Polní 797, 252 29 Dobřichovice, 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 **paní Ing. Barbora Šimůnková**, nar. 1. 2. 1976, bydlištěm Lesní 381, 252 30 Řevnice, 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 **JUDr. Alena Buriánová**, nar. 9. 1. 1963, bytem Kozinova 496, 252 30 Řevnice, 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 **paní JUDr. Alena Burianová**, nar. 9. 1. 1963, bydlištěm Kozinova 496, 252 30 Řevnice, ve které požaduje do regulativů 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 námitky 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 **paní JUDr. Alena Burianová**, nar. 9. 1. 1963, bydlištěm Kozinova 496, 252 30 Řevnice, ve které opakovaně vyjadřuje nesouhlas se zamítnutím námitky týkající se tzv. staré řevnické skládky.

Námitka se zamítá.

Zde zůstává v platnosti vyhodnocení námitky 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 **paní JUDr. Alena Burianová**, nar. 9. 1. 1963, bydlištěm Kozinova 496, 252 30 Řevnice, ve které je vyjádřen nesouhlas s větou uvedenou ve veřejné vyhlášce ze dne 30. 3. 2022, č. j. MUCE 61454/2022 OUP: „Námitky 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 případně 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 JUDr. Alena Burianová**, nar. 9. 1. 1963, bydlištěm Kozinova 496, 252 30 Řevnice 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 **pan Ondřej Skripnik**, nar. 18. 10. 1975, bydlištěm V Luhu 1181, 252 30 Řevnice, 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 **paní Martina Skovajsová**, nar. 31. 5. 1985, bydlištěm Rybní 553, 252 30 Řevnice, 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 Kateřina Červená**, nar. 22. 12. 1982, bydlícím Náměstí Krále Jiřího z Poděbrad 45, 252 30 Řevnice a **pan Pavel Červený**, nar. 8. 7. 1981, bydlícím Náměstí Krále Jiřího z Poděbrad 45, 252 30 Řevnice 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 pozmeněných, 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 **pan Jan Mixa**, nar. 26. 4. 1956, bydlíštěm Píškova 1956/32, Praha 5, 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 bezejmené 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.