

**NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH**  
**uplatněných k veřejnému projednání návrhu Územního plánu Řevnice**

součást odůvodnění Návrhu Územního plánu Řevnice pro opakované veřejné projednání

**červenec 2021**

**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 vlastník 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 území, 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 zastavění 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.

### Námítce se z části vyhovuje.

Námítce 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. Námítka č. j. MUCE 72641/2017** - Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podala dne 6. 12. 2017 námítku **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 námítce 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.

### Námítce se vyhovuje.

Pozemek parc. č. 3451/2 v k. ú. Řevnice byl zahrnut do zastavěného území s funkčním využitím B – bydlení B3. Námítce 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. Námítka č. j. MUCE 2185/2018OUP** – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podala dne 10. 1. 2018 námítku **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 námítce 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 zasilován (vodovod, odběrné místo elektrické energie), ostatní sítě jsou v bezprostřední blízkosti.

### Námítce se vyhovuje.

Pozemek parc. č. 3451/8 v k. ú. Řevnice byl zahrnut do zastavěného území s funkčním využitím B – bydlení B3. Námítce 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. Námítka č. j. MUCE 5461/2018OUP** – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podala dne 23. 1. 2018 námítku **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 námítce nesouhlasí se změnou funkčního využití pozemku parc. č. 359 v k. ú. Řevnice z plochy BC – smíšené obytné území, zóna čistého bydlení (dle

stávajícího územního plánu) a jeho změna na kategorii ZK – zahrady v krajině. Dále namítající nesouhlasí s umístěním veřejně prospěšného opatření VPO-6 (zemní hráz).

#### **Námítce 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. Námítce 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 územního rozhodnutí, je žádoucí, aby územní plán takovouto aktivitu nebo takováto rozhodnutí zohlednil.

#### **Námítce 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. Námítka č. j. MUCE 4787/2018OUP** – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podala dne 19. 1. 2018 námítku **paní Jitka Vojířová**, 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 námítce 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, 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). 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 retenci 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 se svedením dešťových vod do Nezabudického potoka prostřednictvím VPS-T4, do nově vybudovaných kanalizačních řadů v souvislosti s novou výstavbou (na Vrážce) a také s možným svedením do kanalizačních řadů v ulici Třebáňská (Janáčkova, Fibichova, Dvořákova, Smetanova). 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 (nikoliv uvnitř zástavby) budou umístěny minimálně 30 metrů široké zelené pásy tak, aby zastavily vodu stékající z polí. Regulační plán musí navrhnout takové řešení, které umožní záměr realizovat po etapách. Zelené pásy budou realizovány nejprve v rámci druhé etapy nad zastavitelnými plochami Z03 a Z11. Po otevření třetí etapy budou pásy přesunuty na vrchní hranu zastavitelných ploch Z12 a Z13. 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“) podala 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, 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. Bytové 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 (nikoliv uvnitř zástavby) budou umístěny minimálně 30 metrů široké zelené pásy tak, aby zastavily vodu stékající z polí. Regulační plán musí navrhnout takové řešení, které umožní záměr realizovat po etapách. Zelené pásy budou realizovány nejprve v rámci druhé etapy nad zastavitelnými plochami Z03 a Z11. Po otevření třetí etapy budou pásy přesunuty na vrchní hranu zastavitelných ploch Z12 a Z13. 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. MUC 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 retenci dešťové vody s využitím zeleně. Konkrétní řešení umístění zeleně bude předmětem řešení regulačního plánu. Základní koncepce územního plánu dále předpokládá se svedením dešťových vod do Nezabudického potoka prostřednictvím VPS-T4, do nově vybudovaných kanalizačních řadů v souvislosti s novou výstavbou (na Vrážce) a také s možným svedením do kanalizačních řadů v ulici Třebáňská (Janáčkova, Fibichova, Dvořákova, Smetanova). 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 (nikoliv uvnitř zástavby) budou umístěny minimálně 30 metrů široké zelené pásy tak, aby zastavily vodu stékající z polí. Regulační plán musí navrhnout takové řešení, které umožní záměr realizovat po etapách. Zelené pásy budou realizovány nejprve v rámci druhé etapy nad zastavitelnými plochami Z03 a Z11. Po otevření třetí etapy budou pásy přesunuty na vrchní hranu zastavitelných ploch Z12 a Z13. 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, 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 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“) podal 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

### **Námítce 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 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 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 retenci 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 se svedením dešťových vod do Nezabudického potoka prostřednictvím VPS-T4, do nově vybudovaných kanalizačních řadů v souvislosti s novou výstavbou (na Vrážce) a také s možným svedením do kanalizačních řadů v ulici Třebáňská (Janáčkova, Fibichova, Dvořákova, Smetanova). 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 (nikoliv uvnitř zástavby) budou umístěny minimálně 30 metrů široké zelené pásy tak, aby zastavily vodu stékající z polí. Regulační plán musí navrhnout takové řešení, které umožní záměr realizovat po etapách. Zelené pásy budou realizovány nejprve v rámci druhé etapy nad zastavitelnými plochami Z03 a Z11. Po otevření třetí etapy budou pásy přesunuty na vrchní hranu zastavitelných ploch Z12 a Z13. 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. MUC 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 ta, 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, 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 domy jsou v textové části uvedeny pro lokalitu B10 jako nepřijatelné. 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 m<sup>2</sup> 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 odstupem 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 zezeň. Vyhodnocení „zamítá se“ je uvedeno z důvodu nepředurčení takového řešení – přímého nenavržení zeleného pásu s funkčním využitím P – parky, či KZ – krajinná zezeň. 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 retenci dešťové vody s využitím zeleně. Konkrétní řešení umístění zeleně bude předmětem řešení regulačního plánu. Základní koncepce územního plánu dále předpokládá se svedením 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 (nikoliv uvnitř zástavby) budou umístěny minimálně 30 metrů široké zelené pásy tak, aby zastavily vodu stékající z polí. Regulační plán musí navrhnout takové řešení, které umožní záměr realizovat po etapách. Zelené pásy budou realizovány nejprve v rámci druhé etapy nad zastavitelnými plochami Z03 a Z11. Po otevření třetí etapy budou pásy přesunuty na vrchní hranu zastavitelných ploch Z12 a Z13. 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. Námítka č. j. MUCE 4897/2018OUP** – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podal dne 22. 1. 2018 námítku **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 námítce 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 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). 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 zezeň. Vyhodnocení „zamítá se“ je uvedeno z důvodu nepředurčení takového řešení – přímého nenavržení zeleného pásu s funkčním využitím P – parky, či KZ – krajinná zezeň. 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 retenci 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 (nikoliv uvnitř zástavby) budou umístěny minimálně 30 metrů široké zelené pásy tak, aby zastavily vodu stékající z polí. Regulační plán musí navrhnout takové řešení, které umožní záměr realizovat po etapách. Zelené pásy budou realizovány nejprve v rámci druhé etapy nad zastavitelnými plochami Z03 a Z11. Po otevření třetí etapy budou pásy přesunuty na vrchní hranu zastavitelných ploch Z12 a Z13. 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 Píškova 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 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 (nikoliv uvnitř zástavby) budou umístěny minimálně 30 metrů široké zelené pásy tak, aby zastavily vodu stékající z polí. Regulační plán musí navrhnout takové řešení, které umožní záměr realizovat po etapách. Zelené pásy budou realizovány nejprve v rámci druhé etapy nad zastavitelnými plochami Z03 a Z11. Po otevření třetí etapy budou pásy přesunuty na vrchní hranu zastavitelných ploch Z12 a Z13. 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 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 bytové jednotky 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 Píškova 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 zóny 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, 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 (nikoliv uvnitř zástavby) budou umístěny minimálně 30 metrů široké zelené pásy tak, aby zastavily vodu stékající z polí. Regulační plán musí navrhnout takové řešení, které umožní záměr realizovat po etapách. Zelené pásy budou realizovány nejprve v rámci druhé etapy nad zastavitelnými plochami Z03 a Z11. Po otevření třetí etapy budou pásy přesunuty na vrchní hranu zastavitelných ploch Z12 a Z13. 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 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 bytové jednotky 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 Píškova 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 m<sup>2</sup> odpovídá domem zastavěné ploše 200 m<sup>2</sup> a celkové ploše domu se zpevněnými plochami 450 m<sup>2</sup> 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 vyhová, v zastavitelné ploše nyní zařazené do samostatné plochy B10 (dříve B7) nebudou povoleny bytové 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 bytové jednotky 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 m<sup>2</sup> 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 Píškova 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 m<sup>2</sup> odpovídá domem zastavěné ploše 200 m<sup>2</sup>

a celkové ploše domu se zpevněnými plochami 450 m<sup>2</sup> a současně snížen počet bytů na dva. Dále žádám o snížení celkové stavební výšky domu na 12 m.

#### **Námítce se částečně vyhovuje.**

Námítce se částečně vyhoví, v zastavitelné ploše nyní zařazené do samostatné plochy B10 (dříve B7) nebudou povoleny bytové 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 bytové jednotky 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 m<sup>2</sup> jako optimální. Při stanovování regulativů dochází k zohlednění stávajícího charakteru a struktury zástavby. Regulovaná výška zástavby bude dosahovat max. hodnot 8 m, maximální výška zástavby bude dosahovat 9 m.

**17. Námítka č. j. MUCE 4894/2018** - Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podala dne 22. 1. 2018 námítku **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 námítce nesouhlasí zejména s navrženými regulativy zastavěnosti pro tuto oblast. Navrhovaná zastavěnost území 35 % dovoluje stavět domy velkých objemů, které budou narušovat ráz okolní krajiny a budou bránit výhledům stávajících domů. Nově vzniklé území se nachází ve velmi svažitém terénu na kopci nad Řevnicemi a velké objekty budou narušovat vzdálené pohledy. Navrhováno je ponechání 30 % a tím regulovat velikostí nově vzniklých objektů, které budou ve stejném měřítku jako současná okolní zástavba.

#### **Námítce se v požadavku snížení zastavitelnosti vyhovuje.**

Zastavitelnost byla snížena na z 35 % 25 %, aby došlo k co nejbližšímu přiblížení ke stávajícímu stavu. Do zastavěné plochy se započítávají také garáže a další doplňkové stavby na pozemku ke stavbě pro bydlení (zahradní domky, altány, kůlny, apod.) a tak se hodnota 25 % jeví vzhledem k parcele o velikosti 1000 m<sup>2</sup> jako optimální. Zároveň došlo k navýšení minimální výměry parcely z 800 m<sup>2</sup> na 1000 m<sup>2</sup>.

#### **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 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). Obdobně platí výše uvedené pro plochu B7 – etapa I. – Z02.

**18. Námitka č. j. MUCE 5043/2018OUP** – 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, 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 a také s ohledem na respektování stávajícího charakteru a struktury zástavby.

**19. Námitka č. j. MUCE 5046/2018OUP** – 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. 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 obecnou koncepci technické infrastruktury a nové podmínky týkající odvodnění některých lokality. 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 se svedením dešťových vod do Nezabudického potoka prostřednictvím VPS-T4, do nově vybudovaných kanalizačních řadů v souvislosti s novou výstavbou (na Vrážce) a také s možným svedením do kanalizačních řadů v ulici Třebáňská (Janáčkova, Fibichova, Dvořákova, Smetanova). 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 (nikoliv uvnitř zástavby) budou umístěny minimálně 30 metrů široké zelené pásy tak, aby zastavily vodu stékající z polí. Regulační plán musí navrhnout takové řešení, které umožní záměr realizovat po etapách. Zelené pásy budou realizovány nejprve v rámci druhé etapy nad zastavitelnými plochami Z03 a Z11. Po otevření třetí etapy budou pásy přesunuty na vrchní hranu zastavitelných ploch Z12 a Z13. 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 m<sup>2</sup> 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 zvyhodňuje 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 se 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).

#### **Námítka s v bodu 2 vyhovuje.**

Územní plán disponuje pravomocí stanovit rozmezí výměry pro vymezení 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 m<sup>2</sup> jako optimální. Přesto je s ohledem na možné zbytkové parcely umožněno vymezovat parcely o minimální výměře 800 m<sup>2</sup>.

#### **Námítka 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 mezi (tedy zintenzivnění zemědělské činnosti v území, které by mělo negativní vliv na rozliv povodňových vod v území), nikoliv rovinatých půdních bloků.

#### **Námítka se v bodě 4 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). 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).

#### **Námítka 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.

Námítce se v druhé části bodu (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 – C. 3 (označená v návrhu pro veřejné projednání) je poměrně komplikovaná a to jak z hlediska přijetí plánované transformace území veřejností, tak v podobě zajištění komplexního řešení celé veřejné infrastruktury lokality, na kterém je zapotřebí ještě podrobněji zapracovat. Z tohoto důvodu bylo od záměru transformace areálu Eurovia na bydlení upuštěno, aby nedocházelo k blokování procesu pořízení územního plánu. Transformaci lokality je tak možné v budoucnu řešit samostatnou změnou územního plánu, což se v současné době jeví jako vhodnější řešení.

**21. Námítka č. j. MUC 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 m<sup>2</sup> pro výstavbu v lokalitě Vrážka I.

**Námítka 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 se 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).

#### **Námítce s v bodu 2 vyhovuje.**

Územní plán disponuje pravomocí stanovit rozmezí výměry pro vymezení 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 m<sup>2</sup> jako optimální. Přesto je s ohledem na možné zbytkové parcely umožněno vymežovat parcely o výměře 800 m<sup>2</sup>.

**22. Námítka č. j. MUCE 5260/2018OUP** – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podal dne 22. 1. 2018 námítku **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 námítku co do rozdělení jednotlivých etap zastavitelností území, a to zejména k vyloučení lokality Pod Vrážkou – plochy č. 11 do samostatné etapy III.

**Bod 2** – Námítka proti stanovení minimální velikosti Pod Vrážkou – plocha č. 11 (nesouhlas minimální velikostí 1200 m<sup>2</sup>).

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 m<sup>2</sup>.

**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.

#### **Námítce se v obou bodech 1 a 2 vyhovuje.**

Pořizovatel akceptuje argumenty uvedené v námítce. 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 m<sup>2</sup> a maximální zastavěností 25 %. Jedná se o podmínky prostorového uspořádání respektující urbanistickou koncepci zahradního města a pozicí zastavitelných ploch na okraji stávající zástavby a jejich přechodu do volné krajiny, kde se předpokládá spíše rozvolnění zástavby než její nahuštění.

#### **Námítce 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. Námítka č. j. MUCE 5400/2018OUP** – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podal dne 23. 1. 2018 námítku **pan Petr Hartmann**, nar. 4. 6. 1982, bytem Komenského 319, 252 30 Řevnice, která se obecně regulativů v lokalitě Vrážka. V námítce nesouhlasí s navrženou prostorovou regulací, a to konkrétně navrženou výškou 9 m, požaduje snížení např. 7 m.

#### **Námítce 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. Námítka č. j. MUCE 4563/2018** - Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podaly dne 18. 1. 2018 námítku **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 námítce 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 retenci 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 (nikoliv uvnitř zástavby) budou umístěny minimálně 30 metrů široké zelené pásy tak, aby zastavily vodu stékající z polí. Regulační plán musí navrhnout takové řešení, které umožní záměr realizovat po etapách. Zelené pásy budou realizovány nejprve v rámci druhé etapy nad zastavitelnými plochami Z03 a Z11. Po otevření třetí etapy budou pásy přesunuty na vrchní hranu zastavitelných ploch Z12 a Z13. 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, 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. 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 se svedením dešťových vod do Nezabudického potoka prostřednictvím VPS-T4, do nově vybudovaných kanalizačních řadů v souvislosti s novou výstavbou (na Vrážce) a také s možným svedením do kanalizačních řadů v ulici Třebáňská (Janáčkova, Fibichova, Dvořákova, Smetanova). 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 (nikoliv uvnitř zástavby) budou umístěny minimálně 30 metrů široké zelené pásy tak, aby zastavily vodu stékající z polí. Regulační plán musí navrhnout takové řešení, které umožní záměr realizovat po etapách. Zelené pásy budou realizovány nejprve v rámci druhé etapy nad zastavitelnými plochami Z03 a Z11. Po otevření třetí etapy budou pásy přesunuty na vrchní hranu zastavitelných ploch Z12 a Z13. 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, neměněný 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 se svedením dešťových vod do Nezabudického potoka prostřednictvím VPS-T4, do nově vybudovaných kanalizačních řadů v souvislosti s novou výstavbou (na Vrážce) a také s možným svedením do kanalizačních řadů v ulici Třebáňská (Janáčkova, Fibichova, Dvořákova, Smetanova). 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 (nikoliv uvnitř zástavby) budou umístěny minimálně 30 metrů široké zelené pásy tak, aby zastavily vodu stékající z polí. Regulační plán musí navrhnout takové řešení, které umožní záměr realizovat po etapách. Zelené pásy budou realizovány nejprve v rámci druhé etapy nad zastavitelnými plochami Z03 a Z11. Po otevření třetí etapy budou pásy přesunuty na vrchní hranu zastavitelných ploch Z12 a Z13. 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 vyznačování 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.

#### **Námitce 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 se svedením dešťových vod do Nezabudického potoka prostřednictvím VPS-T4, do nově vybudovaných kanalizačních řadů v souvislosti s novou výstavbou (na Vrážce) a také s možným svedením do kanalizačních řadů v ulici Třebáňská (Janáčkova, Fibichova, Dvořákova, Smetanova). 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 (nikoliv uvnitř zástavby) budou umístěny minimálně 30 metrů široké zelené pásy tak, aby zastavily vodu stékající z polí. Regulační plán musí navrhnout takové řešení, které umožní záměr realizovat po etapách. Zelené pásy budou realizovány nejprve v rámci druhé etapy nad zastavitelnými plochami Z03 a Z11. Po otevření třetí etapy budou pásy přesunuty na vrchní hranu zastavitelných ploch Z12 a Z13. 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. Námitka 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.

**Námitka se zamítá.**

Územní plán dle § 18 odst. 1 stavebního zákona vytváří předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území, a proto dochází k vymezení 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. Námitka 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 zácpy 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 umístování 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. Bezesporu 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. Bilance 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) nebude v rámci nového územního plánu navrhována, což výrazně sníží hodnotu přírůstu počtu obyvatel.

**Námitce bodu 2 a 3 se vyhovuje.** Došlo k úpravě urbanistické koncepce lokality právě s ohledem na okolní charakter a strukturu zástavby a došlo k definování nové plochy z B7 nově vzniklá plocha B10 (pro zastavitelné plochy), která umožňuje pouze výstavbu rodinných domů (samostatné rodinné domy v zahradách, řadové domy nebudou přípustné, stejně jako bytové domy).

**Námítce v bodu 4 se částečně vyhovuje.** S ohledem na novou výstavbu bude nutné upravit dopravní a technickou infrastrukturu v přilehlém okolí tak, aby odpovídala požadovaným normám. Územní plán na tuto problematiku pamatuje v definovaných koncepcích dopravní a technické infrastruktury, kde navrhuje různé možnosti řešení uvedených problémů. V lokalitě RP1 (lokalita B10 – výkres základního členění území) je nutné v navazujícím regulačním plánu podrobně vyřešit problémy týkající se odvodnění pozemků, dostatečnou občanskou vybavenost, odvod dešťových vod apod. Územní plán tak vytváří podmínky pro řešení výše uvedených problémů prostřednictvím navržených různých koncepčních bodů.

**Námítka se v bodu 5 zamítá.** Jedná se o tvrzení, které vychází z logického úsudku, přesto je nutné zmínit, že na podobně formulované námítky není možné z hlediska mantinelů definovaných stavebním zákonem fundovaně odpovědět. Obecně lze zmínit to, že územní plán vytváří podmínky pro realizaci dopravní infrastruktury takřka ve všech plochách, přičemž samotnou výstavbu komunikací či jejich rekonstrukci již nezajistí. Územní plán je pouze nástrojem koncepčním, zatímco navazující podrobnější řízení (územní a stavební) jsou nástroji realizačními. Územní plán dále pracuje s etapizací (viz § 19 odst. 1 písm. f stavebního zákona), která podmiňuje novou výstavbu realizací odpovídající veřejné infrastruktury.

**Námítce se v bodu 6 vyhovuje.** Navrhované řešení svedení vody může být v lokalitách B10 řešeno v rámci podrobnější dokumentace, a to regulačním plánu RP1. Základní koncepce územního plánu dále předpokládá se svedením dešťových vod do Nezabudického potoka prostřednictvím VPS-T4, do nově vybudovaných kanalizačních řadů v souvislosti s novou výstavbou (na Vrážce) a také s možným svedením do kanalizačních řadů v ulici Třebáňská (Janáčkova, Fibichova, Dvořákova, Smetanova). 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 (nikoliv uvnitř zástavby) budou umístěny minimálně 30 metrů široké zelené pásy tak, aby zastavily vodu stékající z polí. Regulační plán musí navrhnout takové řešení, které umožní záměr realizovat po etapách. Zelené pásy budou realizovány nejprve v rámci druhé etapy nad zastavitelnými plochami Z03 a Z11. Po otevření třetí etapy budou pásy přesunuty na vrchní hranu zastavitelných ploch Z12 a Z13. Ze stavebních parcel nesmí žádná povrchová voda směřovat na veřejné plochy nebo do dešťové kanalizace (každá stavební parcela musí mít dostatečný retenční prostor). Více viz příloha – zadání RP. Územní plán v obecné rovině definuje řadu koncepčních bodů související s rozvojem technické infrastruktury v oblasti řešení svodu a likvidace dešťových vod.

**Námítce se v bodu 7 vyhovuje.** Z původně vymezené lokality B7 byla vytvořena nová lokalita pro zastavitelné plochy B10, která respektuje stávající charakter a strukturu zástavby a umožňuje realizovat pouze stavby do velikosti 8m regulovaná výška, 9 m maximální výška odpovídající cca max. 2 nadzemním podlažím, zastavěnost byla zmenšena z 35 % na 25 %.

**Námítka se v bodu 8 zamítá.** Možnost organizovat referendum je zejména pravomocí zastupitelstva. Podnět na jeho uspořádání nemůže být řešen v rámci pořizování územního plánu. Referendum bylo konáno souběžně s volbami do Zastupitelstva Středočeského kraje ve dnech 2. a 3. října 2020.



**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 se svedením dešťových vod do Nezabudického potoka prostřednictvím VPS-T4, do nově vybudovaných kanalizačních řadů v souvislosti s novou výstavbou (na Vrážce) a také s možným svedením do kanalizačních řadů v ulici Třebáňská (Janáčkova, Fibichova, Dvořákova, Smetanova). 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 (nikoliv uvnitř zástavby) budou umístěny minimálně 30 metrů široké zelené pásy tak, aby zastavily vodu stékající z polí. Regulační plán musí navrhnout takové řešení, které umožní záměr realizovat po etapách. Zelené pásy budou realizovány nejprve v rámci druhé etapy nad zastavitelnými plochami Z03 a Z11. Po otevření třetí etapy budou pásy přesunuty na vrchní hranu zastavitelných ploch Z12 a Z13. 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“) podal 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“) podal 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 m<sup>2</sup> 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 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 podkroví.“ 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 se svedením dešťových vod do Nezabudického potoka prostřednictvím VPS-T4, do nově vybudovaných kanalizačních řadů v souvislosti s novou výstavbou (na Vrážce) a také s možným svedením do kanalizačních řadů v ulici Třebáňská (Janáčkova, Fibichova, Dvořákova, Smetanova). 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 (nikoliv uvnitř zástavby) budou umístěny minimálně 30 metrů široké zelené pásy tak, aby zastavily vodu stékající z polí. Regulační plán musí navrhnout takové řešení, které umožní záměr realizovat po etapách. Zelené pásy budou realizovány nejprve v rámci druhé etapy nad zastavitelnými plochami Z03 a Z11. Po otevření třetí etapy budou pásy přesunuty na vrchní hranu zastavitelných ploch Z12 a Z13. 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“) podal 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). Tyto regulační plány mají 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 se svedením dešťových vod do Nezabudického potoka prostřednictvím VPS-T4, do nově vybudovaných kanalizačních řadů v souvislosti s novou výstavbou (na Vrážce) a také s možným svedením do kanalizačních řadů v ulici Třebáňská (Janáčkova, Fibichova, Dvořákova, Smetanova). 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 (nikoliv uvnitř zástavby) budou umístěny minimálně 30 metrů široké zelené pásy tak, aby zastavily vodu stékající z polí. Regulační plán musí navrhnout takové řešení, které umožní záměr realizovat po etapách. Zelené pásy budou realizovány nejprve v rámci druhé etapy nad zastavitelnými plochami Z03 a Z11. Po otevření třetí etapy budou pásy přesunuty na vrchní hranu zastavitelných ploch Z12 a Z13. 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. MUC 5476/2018OUP** – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podal dne 23. 1. 2018 námitku **pan Jan Mixa**, nar. 26. 4. 1956, bytem Píškova 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

propoččet nárůstu obyvatel byl dán do souvislostí s kapacitami inženýrských sítí, čističky odpadních vod, kapacitou parkoviště u nádraží, kapacitou školky a školy.

**Námítce 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 domů v lokalitě (B10 – Vrážka, Pod Vrážkou). Rodinný dům může obsahovat maximálně dvě bytové jednotky (třetí bytová jednotka, vzniklá pouze stavebními úpravami při zachování celkového objemu stavby, může být povolena po 5 letech od vydání nebo vzniku veřejnoprávního titulu opravňujícího užívání stavby (například kolaudace stavby, souhlasu s užíváním stavby), což je určitá reakce na možné vícegenerační bydlení (s ohledem na aktuální stav trhu s nemovitostmi). Tato podmínka vychází z vyhlášky č. 501/2006 Sb., § 2 písm. a) bod 2: „Rodinný dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.“ V územním plánu je tak použita ještě přísnější regulace, která vybudování 3 bytové jednotky významně reguluje. Z tohoto důvodu došlo k přepočtu veškerých bilancí v odůvodnění územního plánu. Dále je nutné zmínit, že územní plán plánuje zastavení 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.

**Námítce se v části výpočtu 3,5 obyvatel na domácnost na tři byty na stavbu částečně vyhovuje.**

K výpočtu byl použit průměr dle statistických údajů pro rodinný dům. Bytové 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. Námítka č. j. MUCE 5477/2018OUP** – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podal dne 23. 1. 2018 námítku **paní Věra Mixová**, nar. 4. 3. 1959, bytem Píškova 1956/32, 155 00 Praha, která se týká pozemků parc. č. 3725/14, 3725/5 a 3725/4 v k. ú. Řevnice. V námítce 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 propoččet nárůstu obyvatel byl dán do souvislostí s kapacitami inženýrských sítí, čističky odpadních vod, kapacitou parkoviště u nádraží, kapacitou školky a školy.

**Námítce 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 stavbu a zákaz výstavby bytových domů v lokalitě (B10 – Vrážka, Pod Vrážkou). Rodinný dům může obsahovat maximálně dvě bytové jednotky (třetí bytová jednotka, vzniklá pouze stavebními úpravami při zachování celkového objemu stavby, může být povolena po 5 letech od vydání nebo vzniku veřejnoprávního titulu opravňujícího užívání stavby (například kolaudace stavby, souhlasu s užíváním stavby), což je určitá reakce na možné vícegenerační bydlení (s ohledem na aktuální stav trhu s nemovitostmi). Tato podmínka vychází z vyhlášky č. 501/2006 Sb., § 2



písm. a) bod 2: „Rodinný dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.“ V územním plánu je tak použita ještě přísnější regulace, která vybudování 3 bytové jednotky významně reguluje. Z tohoto důvodu došlo k přepočtu veškerých bilancí v odůvodnění územního plánu. Dále je nutné zmínit, že územní plán plánuje zastavění jednotlivých lokalit ve 3 etapách s podmínkami 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.

**Námítce se v části výpočtu 3,5 obyvatel na domácnost na tři byty na stavbu částečně vyhovuje.**

K výpočtu se byl použit průměr dle statistických údajů pro rodinný dům. Bytové 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. Námítka 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 přivaděče do Zadní Třebáně na hranici pozemků 3721/4 a 3121/5.

**Námítce 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. Námítka 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 tůní. Dále upozorňuje, že oproti stávajícímu územnímu plánu vyjímá pozemky ze zastavitelné oblasti.

**Námítce 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 vymezení zastavitelných ploch na území měst a obcí vedla k rapidnímu nárůstu předpokládaného záboru zemědělského půdního fondu, což v posledních letech vyústilo v nové trendy a přístupy územního plánování. Od roku 1997 (nabytí účinnosti ÚPnSÚ Řevnice) dochází k neustálému vývoji výkladu právních předpisů. Ustálená judikatura a výklady ministerstva pro místní rozvoj kladou čím dál tím vyšší nároky na dodržování hlavních cílů a úkolů územního plánování. Jedná se zejména o ochranu nezastavěného území, hospodárné využívání zastavěného území, vymezení zastavitelných ploch s ohledem na potenciál území (§18 odst. 4 stavebního zákona). Vymezení zastavitelných ploch by mělo být podloženo základními bilancemi obyvatelstva (např. kapitola E odůvodnění). Výsledkem předimenzovaného navržení zastavitelných ploch 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 zvláště 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. Námítka č. j. MUCE 5466/2018** - Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podal dne 23. 1. 2018 námítku **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 námítce 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.

#### **Námítce 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 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 návržení 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 zvláště 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“) podalí dne 22. 1. 2018 námítku **paní Jiřina Cvancigerová a pan Milan Cvancinger**, nar. 3. 1. 1953 a 21. 5. 1951, bytem ČSA 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

nyňí 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 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 částí 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 nepřijemné, 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 Čhelčického 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 částí 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 nepřijemné, 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“) podal dne 22. 1. 2018 námitku **paní Jiřina Cvancigerová a pan Milan Cvanciger**, nar. 3. 1. 1953 a 21. 5. 1951, bytem ČSA 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

námítky parc. č. 3533/16, 3532/3 v k. ú. Řevnice. V první části námítky 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 vymezení zastavitelného území na celé výměře pozemků. Dalším požadavkem je vybudování kolmé komunikace k ulici V Luhu, která by obsluhovala celé zájmové území. Do plánů 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 námítky 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).

**Námítce 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 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 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 územní 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 (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.

**Námítce 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 námítka 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 vymezení 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 Túních, 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.

**Námitka 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 túních 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 umístování 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 Túních s cílem navrátit jim jejich akumulaci a retenční schopnost – cíl podpora retence vody v krajině.

**45. Námitka 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 Túních, který je umístěn na všech citovaných pozemcích a likviduje tak celou zastavitelnou plochu BC přilehlou k ul. V Luhu, což by při střídavějším 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.

#### **Námitka 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 vymezení 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 túních jsou významné zastavitelné plochy redukovány a pomocí nástroje VPO budou Túně revitalizovány a navracena retenční a akumulaci 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, že se jedná o veřejně prospěšné opatření zřizované ve veřejném zájmu (ochránit

stávající zástavbu). Dalším opatřením v území je revitalizace mokřadů V Túních s cílem navrátit jim jejich akumulární a retenční schopnost – cíl podpora retence vody v krajině.

**46. Námitka č. j. MUCE 4939/2018OUP** – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podali dne 22. 1. 2018 námitku **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 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 Túních, 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.

**Námitka 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 túních jsou významné zastavitelné plochy redukovány a pomocí nástroje VPO budou Túně 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, že se jedná o veřejně prospěšné opatření zřizované ve veřejném zájmu (ochránit stávající zástavbu). Dalším opatřením v území je revitalizace mokřadů V Túních 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 vymezení 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 akumulční schopnost pro odlehčení průtoku Kejnského potoka. Lokalita má výrazně přírodní charakter, viz zásah lokálního biocentra RV 106, čímž se liší např. od plochy Z04, která je přirozenou prolukou mezi stávající zástavbou. Územní plán musí respektovat jednotlivé cíle a úkoly územního plánování, přičemž je možné v územním plánu vymezovat jen určitý počet zastavitelných ploch odpovídající reálné potřebě, přičemž dle navržené urbanistické koncepce bylo preferováno vymezení zastavitelných ploch v méně konfliktních lokalitách, mimo podmáčená záplavová území, případně v těsné návaznosti zastavěného území a v prolukách. Důležitou 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 umístění staveb dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. Soustavnost územního plánování jistě předpokládá jistou návaznost jednotlivých územně plánovacích dokumentací (nová vs. stará), avšak nelze tuto soustavnost vykládat stylem, že nový územní plán je striktně vázán územním plánem starým (stávajícím). Vždy je nutné vyhodnotit nové výklady právních předpisů, jejich novelizaci, judikaturu, metodické pokyny a obecně základní principy územního plánování. Z výše uvedených důvodů dochází k redukci zastavitelné plochy.

S ohledem na charakter území (v jižní části se nachází Mokřad) a další problémy s ním spojené (povodňové riziko) je v souladu s § 18 odst. 5 navrženo v nezastavěném území veřejně prospěšné opatření (zemní hráz) sloužící k snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof. Cílem tedy je ochrana území před povodněmi. Je tedy více než zřejmé, že se jedná o veřejně prospěšné opatření zřizované ve veřejném zájmu (ochránit stávající zástavbu). Dalším opatřením v území je revitalizace mokřadů V Tůních s cílem navrátit jim jejich akumulční a retenční schopnost – cíl podpora retence vody v krajině. Na pozemcích se dále nachází prvek územního systému ekologické stability RV 106. Jako podklad pro vymezení tohoto biocentra posloužil Generel ÚSES okresu Praha – západ (2002). Ust. § 4 odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny stanoví, že vymezení systému ekologické stability, zajišťujícího uchování a reprodukci přírodního bohatství, příznivé působení na okolní méně stabilní části krajiny a vytvoření základů pro mnohostranné využívání krajiny stanoví a jeho hodnocení provádějí orgány územního plánování a ochrany přírody ve spolupráci s orgány vodohospodářskými, ochrany zemědělského půdního fondu a státní správy lesního hospodářství. Ochrana systému ekologické stability je povinností všech

vlastníků a uživatelů pozemků tvořících jeho základ; jeho vytváření a ochrana je veřejným zájmem.

#### **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 zažádal 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 nejvíce jeví 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 Chezeudová**, 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 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 m<sup>2</sup>).

Namítající dále předkládá popis spekulací s pozemku v lokalitě Pod lesem, která je vzata pořizovatelem i zpracovatelem na vědomí.

#### **Námitce se v části vymezení dopravní obslužnosti lokality Pod lesem vyhovuje.**

Po posouzení obsahu námitky dospěl pořizovatel k názoru, že konkrétní řešení dopravní obslužnosti lokality Pod lesem bude vhodné prověřit v rámci podrobnějšího nástroje územního plánování, a to územní studií (§ 43 odst. 2 stavebního zákona v návaznosti na § 30 stavebního zákona). Smysl územní studie jako plánovacího podkladu či podkladu pro rozhodování v území směřuje k navržení, prověření a posouzení možných řešení vybraných problémů např. v oblasti dopravní obslužnosti území. Momentální předurčení v podobě přesného vymezení komunikací se nejeví s ohledem na soukromé zájmy jako žádoucí. Návrh uliční kostry byl ze zastavitelné plochy č. 1 (B2) vypuštěn. Bylo vymezeno pouze koncepční severojižní propojení ulice Broncova a Tyršova severojižní spojkou podél stávající zástavby při východní hranici území. Dále byly v území navrženy dvě spojnice míst vyznačené osou koridoru o šířce 20 m na každou stranu. Nové propojení tak musí vzniknout v rámci tohoto koridoru a spojuvat dané body (K a L). Plochy B – bydlení obecně umožňují kdekoliv realizovat stavby dopravní infrastruktury, viz funkční využití ploch.

#### **Část námitky týkající se prostorové regulace se zamítá.**

Územní plán dle § 43 odst. 1 stavebního zákona stanoví základní koncepci plošného a prostorového uspořádání území (urbanistickou koncepci). Tato urbanistická koncepce primárně vychází ze stávajícího charakteru a struktury zástavby v lokalitě, optimálních standardů vhodných pro 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 m<sup>2</sup>. 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 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 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 spojit 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 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. 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 spojit 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 m<sup>2</sup>, v ploše B3 např. 300 m<sup>2</sup>, v ulici Pražská, Alšova a U Viaduktu do 500 m<sup>2</sup> (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.

#### **Námítce 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. Námítka č. j. MUCE 4135/2018OUP** – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podal dne 17. 1. 2018 námítku **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 námítce 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.

#### **Námítce 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. Námítka č. j. MUCE 5091/2018OUP** – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podal dne 22. 1. 2018 námítku **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 námítce nesouhlasí se zařazením uvedené parcely do orné půdy z důvodu rozporu se stávajícím stavem.

#### **Námítce se částečně vyhovuje.**

Námítka 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. Námítka č. j. MUCE 4560/2018OUP** – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podala dne 19. 1. 2018 námítku **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 námítce nesouhlasí, aby ochranné pásmo pitné vody druhého stupně zasahovalo do již zastavěného území (viz moje připomínka z 14. 6. 2016 č. j. 41310/2016OUP).

#### **Námítka 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. Námítka č. j. MUCE 4559/2018OUP** – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podal dne 19. 1. 2018 námítku **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 zpracování do územního plánu posunutí hranice zastavitelného dle přiložené mapy.

### **Námítka 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 zpracováno 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 Jamách 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, takže 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 ČSA 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 m<sup>2</sup>. 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 navrhující 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. 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 bylo nekonceptní a vůči některým redukovaným zastavitelným plochám by se jednalo o jisté nerovné zacházení.

#### **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.

**67. Námítka č. j. MUCE 5464/2018OUP** – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podala dne 23. 1. 2018 námítku **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 námítce 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 bylo nekonceptní 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 plán tak odpovídá jemu 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. Námítka č. j. MUCE 75003/2017OUP** – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podala dne 18. 1. 2017 námítku **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 námítce nesouhlasí se zařazením uvedené parcely do plochy pro výstavbu rekreačních objektů. Požadavkem je zařazení zpět do obytného území (cca 3 rodinné domy).

#### **Námítce 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 zákresu tzv. „Hrnčířské strouhy“ (dále jen strouha) do mapy.

**Bod 2** – Zásadní námitka ke zřízení zeleného pásu – jakéhosi ochranného pásma pro tuto strouhu a jeho zákres do mapy.

**Bod 3** – Zásadní námitka k omezení vlastnického práva k nemovitostem dotčeným zákresem strouhy do mapy a zřízením ochranného pásma pro tuto strouhu.

**Bod 4** – Zásadní námitka k textové části vztahující se k výše uvedeným námitkám ad 1. a 3., zejména stra. 9 (tabulka), str. 20 (2. odst. pod nadpisem „systém sídelní zeleně“), na str. 14 (3. a 4 odst.), na str. 17 E.3 3. odst.

**Bod 5** – Námitka souvisí s výše uvedenými námitkami, neboť část vody svedené do tzv. strouhy teče i v oblasti této skládky. Moje pozemky jsou tak tímto dotčeny. Existence této staré skládky jako velké ekologické zátěže není v návrhu ÚP, ani v textové ani mapové části zohledněna, její existence je evidentně zneviditelněna. Naopak je na území skládky vymezen funkční lokální biocentrum RV 107. Toto biocentrum, resp. jeho část, již jednou skončila až na mých pozemcích a dodnes nacházím na zahradě různé pozůstatky této události – odpad původně uložený na této skládce. Osobní prohlídkou na místě jsem zjistila, že jde o území neudržované, nachází se zde dosti velké množství odpadů, původně vybudovaná odvodnění skládky jsou též neudržovaná, nefunkční, někde už zcela zmizela. Existuje tedy dle mého názoru bohužel dosti pravděpodobné nebezpečí dalšího sesuvu této skládky.

**Bod 6** – Zásadní námitka k vymezení a návrh regulativů plocha B7 – Bydlení – Vrážka. Územní plán obsahuje podrobnost, která nenáleží územnímu plánu ve výše uvedených regulativech.

**Bod 7** – Zásadní námitka k regulativům plochy B7 Bydlení – Vrážka – charakter zástavby – uvedení uliční čáry 5 m.

**Bod 8** – Zásadní námitka k regulativům plochy B7 Bydlení – Vrážka – charakter zástavby – uvedení minimální velikosti pozemku 1000 m<sup>2</sup>

#### **Námitce 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, neměněný 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 strouha 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 spojovat 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 se svedením 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 (nikoliv uvnitř zástavby) budou umístěny minimálně 30 metrů široké zelené pásy tak, aby zastavily vodu stékající z polí. Regulační plán musí navrhnout takové řešení, které umožní záměr realizovat po etapách. Zelené pásy budou realizovány nejprve v rámci druhé etapy nad zastavitelnými plochami Z03 a Z11. Po otevření třetí etapy budou pásy přesunuty na vrchní hranu zastavitelných ploch Z12 a Z13. 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.

#### **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.

#### **Námítce 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, neměněný 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 se svedením dešťových vod do Nezabudického potoka prostřednictvím VPS-T4, do nově vybudovaných kanalizačních řadů v souvislosti s novou výstavbou (na Vrážce) a také s možným svedením do kanalizačních řadů v ulici Třebáňská (Janáčkova, Fibichova, Dvořákova, Smetanova). 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 (nikoliv uvnitř zástavby) budou umístěny minimálně 30 metrů široké zelené pásy tak, aby zastavily vodu stékající z polí. Regulační plán musí navrhnout takové řešení, které umožní záměr realizovat po etapách. Zelené pásy budou realizovány nejprve v rámci druhé etapy nad zastavitelnými plochami Z03 a Z11. Po otevření třetí etapy budou pásy přesunuty na vrchní hranu zastavitelných ploch Z12 a Z13. 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, neměněný 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 se svedením dešťových vod do Nezabudického potoka prostřednictvím VPS-T4, do nově vybudovaných kanalizačních řadů v souvislosti s novou výstavbou (na Vrážce) a také s možným svedením do kanalizačních řadů v ulici Třebáňská (Janáčkova, Fibichova, Dvořákova, Smetanova). Napojení na stávající bezejmennou strouhu 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 (nikoliv uvnitř zástavby) budou umístěny minimálně 30 metrů široké zelené pásy tak, aby zastavily vodu stékající z polí. Regulační plán musí navrhnout takové řešení, které umožní záměr realizovat po etapách. Zelené pásy budou realizovány nejprve v rámci druhé etapy nad zastavitelnými plochami Z03 a Z11. Po otevření třetí etapy budou pásy přesunuty na vrchní hranu zastavitelných ploch Z12 a Z13. 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, neměněný 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 se svedením dešťových vod do Nezabudického potoka prostřednictvím VPS-T4, do nově vybudovaných kanalizačních řadů v souvislosti s novou výstavbou (na Vrážce) a také s možným svedením do kanalizačních řadů v ulici Třebáňská (Janáčkova, Fibichova, Dvořákova, Smetanova). Napojení na stávající bezejmennou strouhu 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, 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 (nikoliv uvnitř zástavby) budou umístěny minimálně 30 metrů široké zelené pásy tak, aby zastavily vodu stékající z polí. Regulační plán musí navrhnout takové řešení, které umožní záměr realizovat po etapách. Zelené pásy budou realizovány nejprve v rámci druhé etapy nad zastavitelnými plochami Z03 a Z11. Po otevření třetí etapy budou pásy přesunuty na vrchní hranu zastavitelných ploch Z12 a Z13. 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 zakresu tzv. „Hrnčírské 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.

**Námítce 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, neměněný současný stav a důležitá omezení v území. Zároveň došlo k vypuštění zakresu bezejmenné strouhy přes pozemky vedoucí v zastavěném území. Argumenty vznesené namítajícími byly uznány relevantními, i když v některých případech se toliko netýkají přímo problematiky územního plánování. Pořizovatel akceptuje, že předmětná „struha“ není vodním dílem dle zákona o vodách. Původní značení modrou linií pouze znázorňovalo stávající svod vody, který reálně probíhá. Pojem strouha byl označen pouze pro „pracovní“ označení či popis jevu. Zelený pás byl z výrokové části vypuštěn. Akceptován je argument, že nebylo vhodné označit daný pás jako „ochranné



pásmo“. Na druhou stranu se jednalo o jistý koridor, který má za cíl zamezit případné škodě na majetku z důvodu realizace stavby v nebezpečné blízkosti zmíněné strouhy. Spojení vymezeného koridoru nelze zaměňovat s územním opatřením o stavební uzávěře (§ 97 stavebního zákona) a už vůbec nelze tuto situaci propojovat s náhradami za změnu v území dle (§ 102 stavebního zákona). Řešení situace současného odvodu dešťových srážek, vznik této strouhy, případná legálnost či nelegálnost není předmětem řešení územního plánu. S ohledem na vyhovění námítky není bod 12 odůvodnění k námitce komentován. Územní plán vytvoří obecné podmínky pro různé formy odvádění dešťových vod. Primárním cílem je zasakování na vlastních pozemcích (s ohledem na udržení vody v krajině), pokud toto nebude možné a budou prokázány nevhodné podmínky pro zasakování, bude možné po akumulaci přívalové srážky v dešťové zdrži a následné vypouštění do dešťové kanalizace – více viz jednotlivé koncepce. Svádění dešťových vod stávajícím způsobem nemůže územní plán v současné době nikterak řešit (zda je správně či špatně, zda je legální či nelegální) – územní plán pouze říká „co se může, kde stavět a za jakých podmínek“. Základní koncepce územního plánu dále předpokládá se svedením dešťových vod do Nezabudického potoka prostřednictvím VPS-T4, do nově vybudovaných kanalizačních řadů v souvislosti s novou výstavbou (na Vrážce) a také s možným svedením do kanalizačních řadů v ulici Třebáňská (Janáčkova, Fibichova, Dvořákova, Smetanova). Napojení na stávající bezejmennou strouhu není dovoleno. 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 (nikoliv uvnitř zástavby) budou umístěny minimálně 30 metrů široké zelené pásy tak, aby zastavily vodu stékající z polí. Regulační plán musí navrhnout takové řešení, které umožní záměr realizovat po etapách. Zelené pásy budou realizovány nejprve v rámci druhé etapy nad zastavitelnými plochami Z03 a Z11. Po otevření třetí etapy budou pásy přesunuty na vrchní hranu zastavitelných ploch Z12 a Z13. 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.

#### **Námítce 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.**

Pozemek 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 Nad'a 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 s 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“) podala 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 umisťování vybavení a služeb

**Bod 2** – požadujeme snížit plochu nerušící provozovny na max. 150 m<sup>2</sup>

**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 domcích. Z charakteru zástavby a regulativů logicky vyplývá, že umisťování bytových domů je nepřípustné. Provozovny služeb mohou v ploše B7 dosahovat max. 150 m<sup>2</sup>. Procento zastavenosti 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 zastaveností, zmenšením minimální výměry pozemků a zvýšením 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 zastavenost 35 %, minimální výměra pozemku 800 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> resp. 250 m<sup>2</sup> 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“) podala 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 m<sup>2</sup>.

**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 zastavěnost 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 rozdílů 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 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 rozporuplné 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. MUCE 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. MUCE 5188/2018OUP** - Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podal 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 Čapkova 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 jasně, 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 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. 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.

**Námítce se vyhovuje.**

Pozemky parc.č. 3075, 3076/1 a 3076/2 v k. ú. Řevnice byly přearovány 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“) podala dne 22. 1. 2018 námitku **paní Alena Jelínková**, nar. 25. 3. 2018, **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.

**Námitka 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 vymezení 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 roli 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 vztahujícím se k této lokalitě je nevyřešená parcelace lokality, tvořená úzkými pruhy pozemků, na kterých by šlo velmi obtížně dodržet základní podmínky pro umístění 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 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.

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 návržení 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 zažádáno o vydání územního rozhodnutí na stavbu rodinného domu, tudíž došlo redukcí 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 zasakování na vlastním pozemku v lokalitách, kde je jílovité podloží.

12) C3 a související – nesouhlasím s bytovou výstavbou v lokalitě C3.

13) Celé území řešené návrhem ÚP – nesouhlasím s tím, jak se ÚP vypořádá s OV.

14) Celé území řešené návrhem ÚP – nesouhlasím s tím, aby etapy II a III byly realizovatelné dříve, než město dá do pořádku stávající infrastrukturu

**Bodu 1 se částečně vyhovuje.** Územní plán definuje pro každou plochu s rozdílným způsobem využití určitou regulativu pro ni vhodnou. 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 regulativách. 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 platící 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. 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.

**Bodu 7 se vyhovuje.** Na základě proběhlých úprav došlo v textové části odůvodnění k přepočítání bilancí a tabulek.

**Bod 8 se zamítá.** Zamítá se, je uvedeno z důvodu, že zastavitelnost zmíněného území bude zachována, avšak bodu se i částečně vyhovuje, neboť územní plán koncepčně řeší řadu bodů, které budou usměrňovat budoucí využití lokality. Územní plánování vytváří předpoklady pro výstavbu, směřuje k trvale udržitelnému rozvoji území dle § 18 odst. 1 stavebního zákona, k čemuž využívá rozličné nástroje. Obavy popsané v námitce jsou jistě pochopitelné, avšak není možné o možném rozvoji sídla uvažovat pouze negativně. Při důkladnějším prostudování územního plánu lze dospět k závěru, že růst města má být koordinovaný a rozdělený do několika etap (kapitola L) s cílem nejprve dostatečně posílit např. technickou infrastrukturu před započítím výstavby např. v lokalitě Vrážka, Pod Vrážkou, atd. a až poté zahájit možnou výstavbu. Pro lokalitu bude rovněž nutné pořídit regulační plán RP1, který bude řešit dopravní a technickou infrastrukturu v lokalitě, zelené pásy, odpovídající občanskou vybavenost. Územní plán vyjadřuje základní koncepci rozvoje

a neumisťuje jednotlivé stavby a záměry – to náleží až územnímu rozhodnutí, tedy nástroji realizačním.

**Bod 9 se zamítá.** Otázku zadání a jeho obsahu bohužel nelze ve fázi veřejného projednání připomínkovat. U nádraží a u zámečku jsou dvě stávající parkoviště. Dvě nová parkoviště jsou navržena u hřbitova (80 míst) a za nádražím (100 míst). Je vhodné upozornit, že v případě nové výstavby má mít každá stavba vyřešeny požadavky na dopravu v klidu v rámci územního řízení. Pokud je někde přebytek automobilů, či někde parkovací místa chybí, není v moci územního plánu tento problém řešit. Dále upozorňujeme, že územní plán vytváří obecné podmínky umožňující výstavbu parkovišť v různých plochách s rozdílným způsobem využití (obecně C a B).

**Bod 10 se zamítá.** Územní plán toliko vytváří podmínky pro výstavbu nových komunikací, umožňuje rekonstrukci stávajících, a to vše díky regulativům ploch s rozdílným způsobem využití. Pro nové zastavitelné plochy RP1 (výkres základního členění území) definuje nutnost vypracovat regulační plán, který má za úkol vyřešit koncepci dopravní infrastruktury v lokalitě. Je logické, že ruku v ruce s rozvojem nových lokalit je nutné modernizovat stávající dopravní a technickou infrastrukturu v ulicích a lokalitách navazující na novou zástavbu.

**Bodu 11 se vyhovuje.** Územní plán definoval obecnou koncepci technické infrastruktury, kde v kapitole D.2.2 Kanalizace je v podrobnosti náležející územnímu plánu popsáno nakládání s dešťovými vodami. Při zjištění komplikací se vsakováním na vlastních pozemcích je možné přívalové srážky akumulovat v dešťových zdržích a následně vypouštět do dešťové kanalizace. Základní koncepce územního plánu dále předpokládá se svedením dešťových vod do Nezabudického potoka prostřednictvím VPS-T4, do nově vybudovaných kanalizačních řadů v souvislosti s novou výstavbou (na Vrážce) a také s možným svedením do kanalizačních řadů v ulici Třebáňská (Janáčkova, Fibichova, Dvořákova, Smetanova). Napojení na stávající bezejmennou strouhu není dovoleno. Pro některé nové zastavitelné plochy bude pořízen regulační plán, který bude řešit zejména vymezení tras technické infrastruktury bude dále požadováno zohlednit podmínky týkající se vyřešení likvidace a odvod dešťových vod, tak aby nebyla ohrožena stávající zástavba a stavby v blízkosti bezejmenné strouhy začínající na pozemcích parc. č. 3681/8 a 3681/4 v k. ú. Řevnice. Dále bude nutné - vyřešit odvodnění s využitím zeleně, retence, vsakovacích objektů, napojení odvodnění ploch uličních prostranství v lokalitě na přepad do odvodňovacího kanálu se zaústěním do dešťové kanalizace v Třebáňské ulici. Velký důraz bude kladen na návrh zelených pásů pro zadržování povrchových vod. Nad zástavbou (nikoliv uvnitř zástavby) budou umístěny minimálně 30 metrů široké zelené pásy tak, aby zastavily vodu stékající z polí. Regulační plán musí navrhnout takové řešení, které umožní záměr realizovat po etapách. Zelené pásy budou realizovány nejprve v rámci druhé etapy nad zastavitelnými plochami Z03 a Z11. Po otevření třetí etapy budou pásy přesunuty na vrchní hranu zastavitelných ploch Z12 a Z13. Ze stavebních parcel nesmí žádná povrchová voda směřovat na veřejné plochy nebo do dešťové kanalizace (každá stavební parcela musí mít dostatečný retenční prostor). Více viz příloha – zadání RP.

**Bodu 12 se vyhovuje.**

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

**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, navrhuje 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 navráceny 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.**

##### **Námitce se v bodu 1 písm. a) částečně vyhovuje.**

Územní plán jasně definuje koncepcí 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).

#### **Námítka 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 neznehodnotit. 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 a 30 % u VO2, které se však nacházejí v blízkosti centra města. Samotná zastavěnost není u ploch VO definována, u plochy VO2 je stanovena na 50 %. Výměru pozemků není nutné v poše 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).

#### **Námítka 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 m<sup>2</sup>. Pro plochy CH2 je stanovena podmínka, že stávající zastavěnost nesmí být navyšována.

#### **Námítka se v bodu 2 vyhovuje.**

Námítka 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.

#### **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, námitky 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 nedoplnění 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 námitky 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 m<sup>2</sup>, v ploše B3 např. 300 m<sup>2</sup>, v ulici Pražská, Alšova a U Viaduktu do 500 m<sup>2</sup> (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 nechť je 900 m<sup>2</sup>, 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

**Námítce 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 roztržštění.

**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. Pouze u plochy VO2 je možné vybudovat služební byty. Pro plochu VO2 se dále definuje procento zahrady na hodnotu 30 % a zastavěnost na 50 %. Plocha VO2 – výroba a obchod za nádražím je určena zejména pro nerušící drobnou výrobu a služby a tak umožňuje integrovat větší množství funkce bydlení (služebních bytů).

**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 využitým – 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 ni 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 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.**

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 zpracovat. Z tohoto důvodu bylo od záměru transformace areálu Eurovia na bydlení upuštěno, aby nedocházelo k blokování procesu pořízení územního plánu. Transformaci lokality je tak možné v budoucnu řešit samostatnou změnou územního plánu, což se v současné době jeví jako vhodnější řešení. S ohledem na vypuštění plochy C3 – Nové centrum, byla plocha C4 – Centrum Za Vodou přečíslována na C3.

**112. Námítka 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 námítce nesouhlasí s následujícími body:

**Bod 1** – Změnit regulativ v části podmíněné využití – odstranit text „v ulici Čs. armády do 500 m<sup>2</sup>“. Snížit na 150 m<sup>2</sup> 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 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 umístování staveb, které by jakýmkoliv způsobem narušovaly architektonický a urbanistický ráz lokality, je nepřipustné. Parametry pro provozovny služeb byly v ulici Čs. armády významně omezeny redukcí hrubé podlažní plochy z 500 m<sup>2</sup> na 250 m<sup>2</sup>. V lokalitě B7 – bydlení – Vrážka (část sousedící s ulicí Čs. armády je poté přípustné realizovat provozovny služeb a drobné výroby do 150 m<sup>2</sup>.

#### **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 intenzitě 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“) podal 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 nekonceptní s ohledem na navrhované řešení. Zároveň nelze soukromé zájmy jednoho vlastníka nadřazovat nad soukromé zájmy vlastníka jiného.

**114. Námítka je součástí záznamu z veřejného projednání** – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podal dne 15. 1. 2018 námítku **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 námítce 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-jžního 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 m<sup>2</sup>).

Namítající dále předkládá popis spekulací s pozemku v lokalitě Pod lesem, která je vzata pořizovatelem i zpracovatelem na vědomí.

#### **Námítce 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 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 spojovat 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 rovně 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 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 m<sup>2</sup>. Koeficienty zastavěných ploch dosahují poměrně vysokých hodnot a to 35 % a více, což 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 se výrazně nahuštěná zástavba nejeví z urbanistického hlediska jako ideální (§ 19 odst. 1 písm. o) stavebního zákona). Jako vhodné se rovněž jeví zmínit fakt, že minimální velikost pozemku 1000 m<sup>2</sup> se uplatňuje pouze na nově oddělené pozemky. Stávající pozemky je možné využít, i když minimální velikost nesplní. Na pozemku o průměrné výměře cca 1000 m<sup>2</sup> s možností 30 % zastavění, lze umístit stavby o zastavěné ploše cca 300 m<sup>2</sup>, 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. Námítka je součástí záznamu z veřejného projednání** – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podala dne 15. 1. 2018 námítku **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 námítce je

požadováno upravit dopravní obslužnost zastavitelné plochy č. 1 (označenou jako B2), zejména pak zrušit navrženou spojku mezi ulicemi Mírová – Sochorova vedoucí přes pozemek parc. č. 605 v k. ú. Řevnice.

#### **Námítce 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 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. V návaznosti na vypuštění výše uvedených komunikací došlo k vypuštění veřejně prospěšných staveb VPS 4-D.1b a VPS 13-D.4. Dále byly v území navrženy dvě spojnice míst (body K a L) vyznačené osou koridoru o šířce 20 m na každou stranu. Nové propojení tak musí vzniknout v rámci tohoto koridoru a spojuvat dané body. V obecné rovně 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 koncepcí). 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 m<sup>2</sup>. 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 nejeví z urbanistického hlediska jako ideální. (§ 19 odst. 1 písm. o) stavebního zákona). Jako vhodné se rovněž jeví zmínit fakt, že minimální velikost pozemku 1000 m<sup>2</sup> se uplatňuje pouze na nově oddělené pozemky. Stávající pozemky je možné využít, i když minimální velikost nesplní. Na pozemku o průměrné výměře cca 1000 m<sup>2</sup> s možností 30 % zastavění, lze umístit stavby o zastavěné ploše cca 300 m<sup>2</sup>, 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. Námítka č. j. MUCE 5040/2018OUP** – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podal dne 22. 1. 2018 námítku 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 námítce 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 m<sup>2</sup> lze předpokládat, že celkové množství dešťových vod odváděných ze všech zastavěných a zpevněných ploch včetně ulic nelze řešit jakýmkoliv vsakovacím systémem.



### Námítce se vyhovuje.

Námítce se částečně vyhovuje. Lokalita B7 (vymezena v návrhu pro veřejné projednání) byla překódována na nově definovanou plochu B10. V této ploše je možné realizovat pouze stavby rodinných domů v zahradách (řadové a bytové domy jsou nepřipustné). 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 se svedením dešťových vod do Nezabudického potoka prostřednictvím VPS-T4, do nově vybudovaných kanalizačních řadů v souvislosti s novou výstavbou (na Vrážce) a také s možným svedením do kanalizačních řadů v ulici Třebáňská (Janáčkova, Fibichova, Dvořákova, Smetanova). 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 (nikoliv uvnitř zástavby) budou umístěny minimálně 30 metrů široké zelené pásy tak, aby zastavily vodu stékající z polí. Regulační plán musí navrhnout takové řešení, které umožní záměr realizovat po etapách. Zelené pásy budou realizovány nejprve v rámci druhé etapy nad zastavitelnými plochami Z03 a Z11. Po otevření třetí etapy budou pásy přesunuty na vrchní hranu zastavitelných ploch Z12 a Z13. 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 m<sup>2</sup> jako optimální.