

# **NÁVRH VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK**

**uplatněných k veřejnému projednání návrhu Územního plánu Řevnice**

součást odůvodnění Návrhu Územního plánu Řevnice pro opakované veřejné projednání

**červenec 2021**

**1. Připomínka č. j. MUCE 5015/2018OUP** – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podala dne 22. 1. 2018 připomínku **pan Richard Wagner**, nar. 18. 4. 1982, bytem Mníšecká 1074, 252 30 Řevnice, která se týká areálu Eurovia. V připomínce nesouhlasí s výstavbou bytových domů v lokalitě Eurovia

**Připomínce se vyhovuje.**

Připomínce týkající se lokality Nové Centrum – lokalita Eurovia se vyhovuje. Funkční využití lokality bylo po veřejném projednání začleněno do plochy VO2 – výroba a obchod za nádražím (viz stávající využití v platné ÚPD). Lokalita P01 – C. 3 (označená v návrhu pro veřejné projednání) je poměrně komplikovaná a to jak z hlediska přijetí plánované transformace území veřejností, tak v podobě zajištění komplexního řešení celé veřejné infrastruktury lokality, na kterém je zapotřebí ještě podrobněji zapracovat. Z tohoto důvodu bylo od záměru transformace areálu Eurovia na bydlení upuštěno, aby nedocházelo k blokování procesu pořízení územního plánu. Transformaci lokality je tak možné v budoucnu řešit samostatnou změnou územního plánu, což se v současné době jeví jako vhodnější řešení.

**2. Připomínka č. j. MUCE 5014/2018OUP** – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podal dne 22. 1. 2018 připomínku **pan Richard Wagner**, nar. 18. 4. 1982, bytem Mníšecká 1074, 252 30 Řevnice, která se týká lokality Vrážka V připomínce nesouhlasí s výstavbou v lokalitě Vrážka.

**Připomínka se zamítá.**

Územní plán Řevnice definuje urbanistickou koncepci na základě tří hlavních témat (odůvodnění kapitola D.3). Jedná se o Řevnice jako zahradní město, Řevnice jako brána Brd a Řevnice jako zelené město. Základním cílem je tedy zachovat stávající charakter a strukturu zástavby a to prostřednictvím nastavení vhodných regulativů. Nově vymezené zastavitelné plochy (zpravidla převzaté z platné územně plánovací dokumentace z důvodu zajištění určité návaznosti a kontinuity územního plánování) jsou regulovány s ohledem na stávající zástavbu nacházející se v jejich těsném sousedství. Zároveň jsou plochy upraveny tak, aby docházelo k menšímu záboru zemědělského půdního fondu s vyšší bonitou. Rovněž došlo k úpravě hranice sídla tak, aby hrana sídla více korespondovala s morfologií, krajinou a stávající zástavbou. Oblast Vrážka II. a III. je dle katastru nemovitostí druhem pozemku orná půda, o tom není žádný pochyb, avšak dle současně platného Územního plánu sídelního útvaru Řevnice, včetně změny č. 1 a 2, je tato plocha zastavitelná defacto od roku 1997. Rozvoj města je naplánován komplexně, k čemuž mimo jiné využívá řadu podrobnějších nástrojů územního plánování. Pro lokalitu Vrážka II. a III. je podmínkou budoucího rozhodování území vydání regulačního plánu (RP1). V rámci tohoto regulačního plánu je nutné řešit odpovídající veřejnou infrastrukturu (dopravní infrastruktura, technická infrastruktura, občanské vybavení a veřejná prostranství) a další podmínky uvedené v kapitole K. výrokové části a přílohách územního plánu tvořících zadání těchto regulačních plánů. Zároveň využívá nástroje etapizace, která má mimo jiné zajistit postupné zastavování území směřující od zastavěného území směrem do krajiny. Další podmínky etapizace jsou uvedeny v kapitole L. výrokové části. Namátkou zajištění dostatečných kapacit technické infrastruktury (zejména likvidace dešťových vod, přičemž jejich svod z nově navržené infrastruktury do stávající bezejmenné strouhy není možný) nebo vybudování nutné dopravní infrastruktury. Nedostatečné kapacity občanského vybavení a případná výstavba nového občanského vybavení bude prověřena v rámci zpracování regulačního plánu. Obecně je pak výstavba a rozvoj občanského vybavení umožněn takřka ve všech plochách s rozdílným způsobem využití definovaných pro zastavěné území. Územní plán tedy řeší veškerou problematiku pouze v určité podrobnosti (zpravidla v měřítku 1 : 5000) a obsahu mu svěřeným stavebním zákonem a jeho prováděcími právními předpisy. Vyšší podrobnost řešení není dle § 43 odst. 3 stavebního zákona povolena, přesto není v rozporu s územním

plánem vypracovat podrobnější studie a projekty prověřující a posuzují stav území, různé problémy nebo rizika. K části připomínky týkající se změny podzemních vod lze v této chvíli konstatovat to, že změny mohou nastat, ale nemusí. Záleží na dalším navrženém řešení (např. řešení navržené regulačním plánem). Případný dopad může být zjištěn až v navazujících podrobnějších řízeních, např. v územním řízení. V této chvíli nelze předurčovat, že případná výstavba bude mít jednoznačně negativní dopad na území. Navržená prostorová regulace neumožňuje výstavbu bytových domů. Původní návrh byl upraven, došlo ke snížení počtu bytů na stavbu. Rodinný dům může obsahovat maximálně dvě bytové jednotky (třetí bytová jednotka, vzniklá pouze stavebními úpravami při zachování celkového objemu stavby, může být povolena po 5 letech od vydání nebo vzniku veřejnoprávního titulu opravňujícího užívání stavby (například kolaudace stavby, souhlasu s užíváním stavby), což je určitá reakce na možné vícegenerační bydlení (s ohledem na aktuální stav trhu s nemovitostmi). Tato podmínka vychází z vyhlášky č. 501/2006 Sb., § 2 písm. a) bod 2: „Rodinný dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkrovní.“ V územním plánu je tak použita ještě přísnější regulace, která vybudování 3 bytové jednotky významně reguluje. Došlo ke změně prostorových regulativů, které se více utvrzují urbanistickou koncepcí zahradního a zeleného města (zejména zvýšení min. výměry pozemku). S ohledem na výše uvedené rovněž došlo ke změně bilancí nacházející se v odůvodnění územního plánu.

**3. Připomínka č. j. MUCE 5013/2018OUP (obdobná s připomínkou č. j. MUCE 5011/2018OUP)** – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podala dne 22. 1. 2018 připomínku **pan Martin Chroust**, nar. 11. 2. 1981, bytem Mníšecká 946, 252 30 Řevnice, která se týká zástavby v lokalitě Vrážka. V připomínce nesouhlasí s výstavbou v lokalitě Vrážka.

#### **Připomínka se zamítá.**

Územní plán Řevnice definuje urbanistickou koncepci na základě tří hlavních témat (odůvodnění kapitola D.3). Jedná se o Řevnice jako zahradní město, Řevnice jako brána Brd a Řevnice jako zelené město. Základním cílem je tedy zachovat stávající charakter a strukturu zástavby a to prostřednictvím nastavení vhodných regulativů. Nově vymezené zastavitelné plochy (zpravidla převzaté z platné územně plánovací dokumentace z důvodu zajištění určité návaznosti a kontinuity územního plánování) jsou regulovány s ohledem na stávající zástavbu nacházející se v jejich těsném sousedství. Oblast Vrážka II. a III. je dle katastru nemovitostí druhem pozemku orná půda, o tom není žádný pochyb, avšak dle současně platného Územního plánu sídelního útvaru Řevnice, včetně změny č. 1 a 2, je tato plocha zastavitelná defacto od roku 1997. Rozvoj města je naplánován komplexně, k čemuž mimo jiné využívá řadu podrobnějších nástrojů územního plánování. Pro lokalitu Vrážka II. a III. je podmínkou budoucího rozhodování území vydání regulačního plánu (RP1). V rámci tohoto regulačního plánu je nutné řešit odpovídající veřejnou infrastrukturu (dopravní infrastruktura, technická infrastruktura, občanské vybavení a veřejná prostranství) a další podmínky uvedené v kapitole K. výrokové části a přílohách územního plánu tvořících zadání těchto regulačních plánů. Zároveň využívá nástroje etapizace, která má mimo jiné zajistit postupné zastavování území směřující od zastavěného území směrem do krajiny. Další podmínky etapizace jsou uvedeny v kapitole L. výrokové části. Namátkou zajištění dostatečných kapacit technické infrastruktury (zejména likvidace dešťových vod, přičemž jejich svod z nově navržené infrastruktury do stávající bezejmenné strouhy není možný) nebo vybudování nutné dopravní infrastruktury. Nedostatečné kapacity občanského vybavení a případná výstavba nového občanského vybavení bude prověřena v rámci zpracování regulačního plánu. Obecně je pak výstavba a rozvoj občanského vybavení

umožněn takřka ve všech plochách s rozdílným způsobem využití definovaných pro zastavěné území. Územní plán tedy řeší veškerou problematiku pouze v určité podrobnosti (zpravidla v měřítku 1 : 5000) a obsahu mu svěřeným stavebním zákonem a jeho prováděcími právními předpisy. Vyšší podrobnost řešení není dle § 43 odst. 3 stavebního zákona povolena, přesto není v rozporu s územním plánem vypracovat podrobnější studie a projekty prověřující a posuzují stav území, různé problémy nebo rizika. K části připomínky týkající se změny podzemních vod lze v této chvíli konstatovat to, že změny mohou nastat, ale nemusí. Záleží na dalším navrženém řešení (např. řešení navržené regulačním plánem). Případný dopad může být zjištěn až v navazujících podrobnějších řízeních, např. v územním řízení. V této chvíli nelze předurčovat, že případná výstavba bude mít jednoznačně negativní dopad na území. Navržená prostorová regulace neumožňuje výstavbu bytových domů. Původní návrh byl upraven, došlo ke snížení počtu bytů na stavbu. Rodinný dům může obsahovat maximálně dvě bytové jednotky (třetí bytová jednotka, vzniklá pouze stavebními úpravami při zachování celkového objemu stavby, může být povolena po 5 letech od vydání nebo vzniku veřejnoprávního titulu opravňujícího užívání stavby (například kolaudace stavby, souhlasu s užíváním stavby), což je určitá reakce na možné vícegenerační bydlení (s ohledem na aktuální stav trhu s nemovitostmi). Tato podmínka vychází z vyhlášky č. 501/2006 Sb., § 2 písm. a) bod 2: „Rodinný dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.“ V územním plánu je tak použita ještě přísnější regulace, která vybudování 3 bytové jednotky významně reguluje. Došlo ke změně prostorových regulativů, které se více utvrzují urbanistickou koncepcí zahradního a zeleného města (zejména zvýšení min. výměry pozemku). S ohledem na výše uvedené rovněž došlo ke změně bilancí nacházející se v odůvodnění územního plánu.

**4. Připomínka č. j. MUCE 5012/2018OUP** – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podal dne 22. 1. 2018 připomínku **pan Jan Chroust**, nar. 5. 4. 1982, bytem Mníšecká 946, 252 30 Řevnice, která se týká pozemků výstavby bytů v lokalitě Eurovia. V připomínce nesouhlasí s výstavbou bytových domů v lokalitě Eurovia.

#### **Připomínce se vyhovuje.**

Připomínce týkající se lokality Nové Centrum – lokalita Eurovia se vyhovuje. Funkční využití lokality bylo po veřejném projednání začleněno do plochy VO2 – výroba a obchod za nádražím (viz stávající využití v platné ÚPD). Lokalita P01 – C. 3 (označená v návrhu pro veřejné projednání) je poměrně komplikovaná a to jak z hlediska přijetí plánované transformace území veřejností, tak v podobě zajištění komplexního řešení celé veřejné infrastruktury lokality, na kterém je zapotřebí ještě podrobněji zapracovat. Z tohoto důvodu bylo od záměru transformace areálu Eurovia na bydlení upuštěno, aby nedocházelo k blokování procesu pořízení územního plánu. Transformaci lokality je tak možné v budoucnu řešit samostatnou změnou územního plánu, což se v současné době jeví jako vhodnější řešení.

**5. Připomínka č. j. MUCE 5010/2018OUP** – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podala dne 22. 1. 2018 připomínku **Mgr. Ludmila Chroustová**, nar. 28. 5. 1948, bytem Mníšecká 946, 252 30 Řevnice, která se týká výstavby v lokalitě Vrážka. V připomínce nesouhlasí s výstavbou v lokalitě Vrážka.

#### **Připomínka se zamítá.**

Územní plán Řevnice definuje urbanistickou koncepcí na základě tří hlavních témat (odůvodnění kapitola D.3). Jedná se o Řevnice jako zahradní město, Řevnice jako brána Brd a Řevnice jako zelené město. Základním cílem je tedy zachovat stávající charakter a strukturu zástavby a to prostřednictvím nastavení vhodných regulativů. Nově vymezené

zastavitelné plochy (zpravidla převzaté z platné územně plánovací dokumentace z důvodu zajištění určité návaznosti a kontinuity územního plánování) jsou regulovány s ohledem na stávající zástavbu nacházející se v jejich těsném sousedství. Oblast Vrážka II. a III. je dle katastru nemovitostí druhem pozemku orná půda, o tom není žádný pochyb, avšak dle současně platného Územního plánu sídelního útvaru Řevnice, včetně změny č. 1 a 2, je tato plocha zastavitelná defacto od roku 1997. Rozvoj města je naplánován komplexně, k čemuž mimo jiné využívá řadu podrobnějších nástrojů územního plánování. Pro lokalitu Vrážka II. a III. je podmínkou budoucího rozhodování území vydání regulačního plánu (RP1). V rámci tohoto regulačního plánu je nutné řešit odpovídající veřejnou infrastrukturu (dopravní infrastruktura, technická infrastruktura, občanské vybavení a veřejná prostranství) a další podmínky uvedené v kapitole K. výrokové části a přílohách územního plánu tvořících zadání těchto regulačních plánů. Zároveň využívá nástroje etapizace, která má mimo jiné zajistit postupné zastavování území směřující od zastavěného území směrem do krajiny. Další podmínky etapizace jsou uvedeny v kapitole L. výrokové části. Namátkou zajištění dostatečných kapacit technické infrastruktury (zejména likvidace dešťových vod, přičemž jejich svod z nově navržené infrastruktury do stávající bezejmenné strouhy není možný) nebo vybudování nutné dopravní infrastruktury. Nedostatečné kapacity občanského vybavení a případná výstavba nového občanského vybavení bude prověřena v rámci zpracování regulačního plánu. Obecně je pak výstavba a rozvoj občanského vybavení umožněn takřka ve všech plochách s rozdílným způsobem využití definovaných pro zastavěné území. Územní plán tedy řeší veškerou problematiku pouze v určité podrobnosti (zpravidla v měřítku 1 : 5000) a obsahu mu svěřeným stavebním zákonem a jeho prováděcími právními předpisy. Vyšší podrobnost řešení není dle § 43 odst. 3 stavebního zákona povolena, přesto není v rozporu s územním plánem vypracovat podrobnější studie a projekty prověřující a posuzující stav území, různé problémy nebo rizika. K části připomínky týkající se změny podzemních vod lze v této chvíli konstatovat to, že změny mohou nastat, ale nemusí. Záleží na dalším navrženém řešení (např. řešení navržené regulačním plánem). Případný dopad může být zjištěn až v navazujících podrobnějších řízeních, např. v územním řízení. V této chvíli nelze předurčovat, že případná výstavba bude mít jednoznačně negativní dopad na území. Navržená prostorová regulace neumožňuje výstavbu bytových domů. Původní návrh byl upraven, došlo ke snížení počtu bytů na stavbu. Rodinný dům může obsahovat maximálně dvě bytové jednotky (třetí bytová jednotka, vzniklá pouze stavebními úpravami při zachování celkového objemu stavby, může být povolena po 5 letech od vydání nebo vzniku veřejnoprávního titulu opravňujícího užívání stavby (například kolaudace stavby, souhlasu s užíváním stavby), což je určitá reakce na možné vícegenerační bydlení (s ohledem na aktuální stav trhu s nemovitostmi). Tato podmínka vychází z vyhlášky č. 501/2006 Sb., § 2 písm. a) bod 2: „Rodinný dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.“ V územním plánu je tak použita ještě přísnější regulace, která vybudování 3 bytové jednotky významně reguluje. Došlo ke změně prostorových regulativů, které se více utvrzují urbanistickou koncepcí zahradního a zeleného města (zejména zvýšení min. výměry pozemku). S ohledem na výše uvedené rovněž došlo ke změně bilancí nacházející se v odůvodnění územního plánu. Nedostatek učitelů nemůže územní plán řešit – územní plán vytváří předpoklady pro výstavbu.

**6. Připomínka č. j. MUCE 5009/2018OUP** – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podala dne 22. 1. 2018 připomínku **paní Mgr. Ludmila Chroustová**, nar. 28. 5. 1948, bytem Mníšecká 946, 252 30 Řevnice, která se týká výstavby v lokalitě Eurovia. V připomínce nesouhlasí s výstavbou v lokalitě Eurovie.

**Připomínce se vyhovuje.**

Připomínce týkající se lokality Nové Centrum – lokalita Eurovia se vyhovuje. Funkční využití lokality bylo po veřejném projednání začleněno do plochy VO2 – výroba a obchod za nádražím (viz stávající využití v platné ÚPD). Lokalita P01 – C. 3 (označená v návrhu pro veřejné projednání) je poměrně komplikovaná a to jak z hlediska přijetí plánované transformace území veřejností, tak v podobě zajištění komplexního řešení celé veřejné infrastruktury lokality, na kterém je zapotřebí ještě podrobněji zapracovat. Z tohoto důvodu bylo od záměru transformace areálu Eurovia na bydlení upuštěno, aby nedocházelo k blokování procesu pořízení územního plánu. Transformaci lokality je tak možné v budoucnu řešit samostatnou změnou územního plánu, což se v současné době jeví jako vhodnější řešení.

**7. Připomínka č. j. MUCE 5008/2018OUP (totožné s č. j. MUCE 5006/2018OUP a č. j. MUCE 5005/2018OUP)** – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podal dne 22. 1. 2018 připomínku Ing. Tomáš Chabera, nar. 6. 10. 1971, bytem Dr. Pecla 1174, 252 30 Řevnice, která se týká výstavby v lokalitě Eurovia a Vrážka. V připomínce nesouhlasí s výstavbou v lokalitě Eurovie a Vrážka.

#### **Připomínce se pro lokalitu Eurovia vyhovuje.**

Připomínce týkající se lokality Nové Centrum – lokalita Eurovia se vyhovuje. Funkční využití lokality bylo po veřejném projednání začleněno do plochy VO2 – výroba a obchod za nádražím (viz stávající využití v platné ÚPD). Lokalita P01 – C. 3 (označená v návrhu pro veřejné projednání) je poměrně komplikovaná a to jak z hlediska přijetí plánované transformace území veřejností, tak v podobě zajištění komplexního řešení celé veřejné infrastruktury lokality, na kterém je zapotřebí ještě podrobněji zapracovat. Z tohoto důvodu bylo od záměru transformace areálu Eurovia na bydlení upuštěno, aby nedocházelo k blokování procesu pořízení územního plánu. Transformaci lokality je tak možné v budoucnu řešit samostatnou změnou územního plánu, což se v současné době jeví jako vhodnější řešení.

#### **Připomínka se pro lokalitu Vrážka zamítá.**

Územní plán Řevnice definuje urbanistickou koncepci na základě tří hlavních témat (odůvodnění kapitola D.3). Jedná se o Řevnice jako zahradní město, Řevnice jako brána Brd a Řevnice jako zelené město. Základním cílem je tedy zachovat stávající charakter a strukturu zástavby a to prostřednictvím nastavení vhodných regulativů. Nově vymezené zastavitelné plochy (zpravidla převzaté z platné územně plánovací dokumentace z důvodu zajištění určité návaznosti a kontinuity územního plánování) jsou regulovány s ohledem na stávající zástavbu nacházející se v jejich těsném sousedství. Oblast Vrážka II. a III. je dle katastru nemovitostí druhem pozemku orná půda, o tom není žádný pochyb, avšak dle současně platného Územního plánu sídelního útvaru Řevnice, včetně změny č. 1 a 2, je tato plocha zastavitelná defacto od roku 1997. Rozvoj města je naplánován komplexně, k čemuž mimo jiné využívá řadu podrobnějších nástrojů územního plánování. Pro lokalitu Vrážka II. a III. je podmínkou budoucího rozhodování území vydání regulačního plánu (RP1). V rámci regulačního plánu je nutné řešit odpovídající veřejnou infrastrukturu (dopravní infrastruktura, technická infrastruktura, občanské vybavení a veřejná prostranství) a další podmínky uvedené v kapitole K. výrokové části a přílohách územního plánu tvořících zadání těchto regulačních plánů. Zároveň využívá nástroje etapizace, která má mimo jiné zajistit postupné zastavování území směřující od zastavěného území směrem do krajiny. Další podmínky etapizace jsou uvedeny v kapitole L. výrokové části. Namátkou zajištění dostatečných kapacit technické infrastruktury (zejména likvidace dešťových vod, přičemž jejich svod z nově navržené infrastruktury do stávající bezejmenné strouhy není možný) nebo vybudování nutné dopravní infrastruktury. Nedostatečné kapacity občanského vybavení a případná výstavba nového občanského vybavení bude prověřena v rámci zpracování regulačního plánu. Obecně je pak výstavba a rozvoj občanského vybavení umožněn takřka ve všech

plochách s rozdílným způsobem využití definovaných pro zastavěné území. Územní plán tedy řeší veškerou problematiku pouze v určité podrobnosti (zpravidla v měřítku 1 : 5000) a obsahu mu svěřeným stavebním zákonem a jeho prováděcími právními předpisy. Vyšší podrobnost řešení není dle § 43 odst. 3 stavebního zákona povolena, přesto není v rozporu s územním plánem vypracovat podrobnější studie a projekty prověřující a posuzující stav území, různé problémy nebo rizika. K části připomínky týkající se změny podzemních vod lze v této chvíli konstatovat to, že změny mohou nastat, ale nemusí. Záleží na dalším navrženém řešení (např. řešení navržené regulačním plánem). Případný dopad může být zjištěn až v navazujících podrobnějších řízeních, např. v územním řízení. V této chvíli nelze předurčovat, že případná výstavba bude mít jednoznačně negativní dopad na území. Navržená prostorová regulace neumožňuje výstavbu bytových domů. Původní návrh byl upraven, došlo ke snížení počtu bytů na stavbu. Rodinný dům může obsahovat maximálně dvě bytové jednotky (třetí bytová jednotka, vzniklá pouze stavebními úpravami při zachování celkového objemu stavby, může být povolena po 5 letech od vydání nebo vzniku veřejnoprávního titulu opravňujícího užívání stavby (například kolaudace stavby, souhlasu s užíváním stavby), což je určitá reakce na možné vícegenerační bydlení (s ohledem na aktuální stav trhu s nemovitostmi). Tato podmínka vychází z vyhlášky č. 501/2006 Sb., § 2 písm. a) bod 2: „Rodinný dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.“ V územním plánu je tak použita ještě přísnější regulace, která vybudování 3 bytové jednotky významně reguluje. Došlo ke změně prostorových regulativů, které se více utvrzují urbanistickou koncepcí zahradního a zeleného města (zejména zvýšení min. výměry pozemku). S ohledem na výše uvedené rovněž došlo ke změně bilancí nacházející se v odůvodnění územního plánu.

**8. Připomínka č. j. MUCE 5004/2018OUP (totožné s č. j. 5003/2018OUP) –** Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podala dne 22. 1. 2018 připomínku **paní Ilona Klímová**, nar. 11. 4. 1972, bytem Dr. Pecla 1972, 252 30 Řevnice, která se týká výstavby v lokalitě Vrážka. V připomínce nesouhlasí s výstavbou v lokalitě Vrážka.

**Připomínka se zamítá.**

Územní plán Řevnice definuje urbanistickou koncepci na základě tří hlavních témat (odůvodnění kapitola D.3). Jedná se o Řevnice jako zahradní město, Řevnice jako brána Brd a Řevnice jako zelené město. Základním cílem je tedy zachovat stávající charakter a strukturu zástavby a to prostřednictvím nastavení vhodných regulativů. Nově vymezené zastavitelné plochy (zpravidla převzaté z platné územně plánovací dokumentace z důvodu zajištění určité návaznosti a kontinuity územního plánování) jsou regulovány s ohledem na stávající zástavbu nacházející se v jejich těsném sousedství. Oblast Vrážka II. a III. je dle katastru nemovitostí druhem pozemku orná půda, o tom není žádný pochyb, avšak dle současně platného Územního plánu sídelního útvaru Řevnice, včetně změny č. 1 a 2, je tato plocha zastavitelná defacto od roku 1997. Rozvoj města je naplánován komplexně, k čemuž mimo jiné využívá řadu podrobnějších nástrojů územního plánování. Pro lokalitu Vrážka II. a III. je podmínkou budoucího rozhodování území vydání regulačního plánu (RP1). V rámci tohoto regulačního plánu je nutné řešit odpovídající veřejnou infrastrukturu (dopravní infrastruktura, technická infrastruktura, občanské vybavení a veřejná prostranství) a další podmínky uvedené v kapitole K. výrokové části a přílohách územního plánu tvořících zadání těchto regulačních plánů. Zároveň využívá nástroje etapizace, která má mimo jiné zajistit postupné zastavování území směřující od zastavěného území směrem do krajiny. Další podmínky etapizace jsou uvedeny v kapitole L. výrokové části. Namátkou zajištění dostatečných kapacit technické infrastruktury (zejména likvidace dešťových vod, přičemž jejich svod z nově navržené infrastruktury do stávající bezejmenné strouhy není možný)

nebo vybudování nutné dopravní infrastruktury. Nedostatečné kapacity občanského vybavení a případná výstavba nového občanského vybavení bude prověřena v rámci zpracování regulačního plánu. Obecně je pak výstavba a rozvoj občanského vybavení umožněn takřka ve všech plochách s rozdílným způsobem využití definovaných pro zastavěné území. Územní plán tedy řeší veškerou problematiku pouze v určité podrobnosti (zpravidla v měřítku 1 : 5000) a obsahu mu svěřeným stavebním zákonem a jeho prováděcími právními předpisy. Vyšší podrobnost řešení není dle § 43 odst. 3 stavebního zákona povolena, přesto není v rozporu s územním plánem vypracovat podrobnější studie a projekty prověřující a posuzují stav území, různé problémy nebo rizika. K části připomínky týkající se změny podzemních vod lze v této chvíli konstatovat to, že změny mohou nastat, ale nemusí. Záleží na dalším navrženém řešení (např. řešení navržené regulačním plánem). Případný dopad může být zjištěn až v navazujících podrobnějších řízeních, např. v územním řízení. V této chvíli nelze předurčovat, že případná výstavba bude mít jednoznačně negativní dopad na území. Navržená prostorová regulace neumožňuje výstavbu bytových domů. Původní návrh byl upraven, došlo ke snížení počtu bytů na stavbu. Rodinný dům může obsahovat maximálně dvě bytové jednotky (třetí bytová jednotka, vzniklá pouze stavebními úpravami při zachování celkového objemu stavby, může být povolena po 5 letech od vydání nebo vzniku veřejnoprávního titulu opravňujícího užívání stavby (například kolaudace stavby, souhlasu s užíváním stavby), což je určitá reakce na možné vícegenerační bydlení (s ohledem na aktuální stav trhu s nemovitostmi). Tato podmínka vychází z vyhlášky č. 501/2006 Sb., § 2 písm. a) bod 2: „Rodinný dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.“ V územním plánu je tak použita ještě přísnější regulace, která vybudování 3 bytové jednotky významně reguluje. Došlo ke změně prostorových regulativů, které se více utvrzují urbanistickou koncepcí zahradního a zeleného města (zejména zvýšení min. výměry pozemku). S ohledem na výše uvedené rovněž došlo ke změně bilancí nacházející se v odůvodnění územního plánu. Podle vyhlášky č. 501/2006 Sb. musí ke každému rodinnému nebo bytovému domu vést veřejně přístupná zpevněná komunikace. Vzhledem ke zpevněnému povrchu by provoz na těchto komunikacích neměl výrazně zvýšit prašnost.

**9. Připomínka č. j. MUCE 4999/2018OUP** – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podal dne 22. 1. 2018 připomínku **pan Pavel Knýbel**, nar. 31. 1. 1976, bytem Říční 1133, 252 30 Řevnice, která se týká lokality B8 bydlení – Na Větrově. V připomínce nesouhlasí s vymezením území C3 01. Na výkrese je do tohoto území začleněn soukromý pozemek p. č. 3210 a dům p. č. 3208. Navrhují ponechat C3 jen na území bývalé Eurovie a pozemek č. p. 3210 zařadit do B3

#### **Připomínce se vyzývají.**

Připomínka byla zapracována. Pozemek parc. č. 3210 je zastavěný pozemek stávajícího rodinného domu na pozemku parc. č. 3208, v okolí je zástavba rodinnými domy zařazená do plochy B3 – bydlení – V Túních a Na Jámách, přístup na pozemek je po dostatečně kapacitní komunikaci, jedná se o stabilizované území., využití předmětného pozemku pro bydlení odpovídá využití v požadované ploše. A proto byl pozemek zařazen do plochy B3 – bydlení – V Túních a Na Jámách.

**10. Připomínka č. j. MUCE 4998/2018OUP** – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podala dne 22. 1. 2018 připomínku **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 pozemku parc. č. 1527 v k. ú. Řevnice, obecně plochy B8 – bydlení Na Větrově. V připomínce nesouhlasí se zástavbou v lokalitě Eurovia a Na Vrážce s ohledem na nedostatečné kapacity občanského vybavení v oblasti školství a vzdělávání. V blíže uvedené



plánovací smlouvě neuvádí, v jaké míře bude investor přispívat a jaké prostory budou pro školská zařízení vyhrazeny. Druhá část připomínky se týká obecně oblasti C1 a zahrad ve městě. Zahrady nacházející se mezi ulicemi Opletalova a Pod Lipami by měly být do této kategorie zařazeny. Třetí část připomínky s týká parkování a to konkrétně neřešení parkování a dostatečného počtu parkovacích míst s ohledem na plánovaný nárůst obyvatel.

#### **Připomínce požadující zamezení výstavby v lokalitě Eurovia se vyhovuje**

Připomínce týkající se lokality Nové Centrum – lokalita Eurovia se vyhovuje. Funkční využití lokality bylo po veřejném projednání začleněno do plochy VO2 – výroba a obchod za nádražím (viz stávající využití v platné ÚPD). Lokalita P01 – C. 3 (označená v návrhu pro veřejné projednání) je poměrně komplikovaná a to jak z hlediska přijetí plánované transformace území veřejností, tak v podobě zajištění komplexního řešení celé veřejné infrastruktury lokality, na kterém je zapotřebí ještě podrobněji zapracovat. Z tohoto důvodu bylo od záměru transformace areálu Eurovia na bydlení upuštěno, aby nedocházelo k blokování procesu pořízení územního plánu. Transformaci lokality je tak možné v budoucnu řešit samostatnou změnou územního plánu, což se v současné době jeví jako vhodnější řešení. Vzhledem k provedené úpravě je tedy budoucí nárok na veřejnou infrastrukturu mnohem nižší. Územní plán v obecné rovině vytváří podmínky pro rozvoj veřejné infrastruktury, tedy i občanského vybavení či parkování (v rámci dopravní infrastruktury). Územní plán je nástroj koncepční, zatímco navazující řízení pracující s konkrétními projekty, např. územní rozhodnutí je již nástrojem realizačním.

#### **Připomínka požadující zamezení výstavby v lokalitě Vrážka se zamítá**

Územní plán Řevnice definuje urbanistickou koncepci na základě tří hlavních témat (odůvodnění kapitola D.3). Jedná se o Řevnice jako zahradní město, Řevnice jako brána Brd a Řevnice jako zelené město. Základním cílem je tedy zachovat stávající charakter a strukturu zástavby a to prostřednictvím nastavení vhodných regulativů. Nově vymezené zastavitelné plochy (zpravidla převzaté z platné územně plánovací dokumentace z důvodu zajištění určité návaznosti a kontinuity územního plánování) jsou regulovány s ohledem na stávající zástavbu nacházející se v jejich těsném sousedství. Oblast Vrážka II. a III. je dle katastru nemovitostí druhem pozemku orná půda, o tom není žádný pochyb, avšak dle současně platného Územního plánu sídelního útvaru Řevnice, včetně změny č. 1 a 2, je tato plocha zastavitelná defacto od roku 1997. Rozvoj města je naplánován komplexně, k čemuž mimo jiné využívá řadu podrobnějších nástrojů územního plánování. Pro lokalitu Vrážka II. a III. je podmínkou budoucího rozhodování území vydání regulačního plánu (RP1). V rámci tohoto regulačního plánu je nutné řešit odpovídající veřejnou infrastrukturu (dopravní infrastruktura, technická infrastruktura, občanské vybavení a veřejná prostranství) a další podmínky uvedené v kapitole K. výrokové části a přílohách územního plánu tvořících zadání těchto regulačních plánů. Zároveň využívá nástroje etapizace, která má mimo jiné zajistit postupné zastavování území směřující od zastavěného území směrem do krajiny. Další podmínky etapizace jsou uvedeny v kapitole L. výrokové části. Namátkou zajištění dostatečných kapacit technické infrastruktury (zejména likvidace dešťových vod, přičemž jejich svod z nově navržené infrastruktury do stávající bezejmenné strouhy není možný) nebo vybudování nutné dopravní infrastruktury. Nedostatečné kapacity občanského vybavení a případná výstavba nového občanského vybavení bude prověřena v rámci zpracování regulačního plánu. Obecně je pak výstavba a rozvoj občanského vybavení umožněn takřka ve všech plochách s rozdílným způsobem využití definovaných pro zastavěné území. Územní plán tedy řeší veškerou problematiku pouze v určité podrobnosti (zpravidla v měřítku 1 : 5000) a obsahu mu svěřeným stavebním zákonem a jeho prováděcími právními předpisy. Vyšší podrobnost řešení není dle § 43 odst. 3 stavebního zákona povolena, přesto není v rozporu s územním plánem vypracovat podrobnější studie a projekty prověřující a posuzující stav území, různé problémy nebo rizika. K části připomínky týkající se změny podzemních vod lze v této chvíli konstatovat to, že změny mohou nastat,

ale nemusí. Záleží na dalším navrženém řešení (např. řešení navržené regulačním plánem). Případný dopad může být zjištěn až v navazujících podrobnějších řízeních, např. v územním řízení. V této chvíli nelze předurčovat, že případná výstavba bude mít jednoznačně negativní dopad na území. Navržená prostorová regulace neumožňuje výstavbu bytových domů. Původní návrh byl upraven, došlo ke snížení počtu bytů na stavbu. Rodinný dům může obsahovat maximálně dvě bytové jednotky (třetí bytová jednotka, vzniklá pouze stavebními úpravami při zachování celkového objemu stavby, může být povolena po 5 letech od vydání nebo vzniku veřejnoprávního titulu opravňujícího užívání stavby (například kolaudace stavby, souhlasu s užíváním stavby), což je určitá reakce na možné vícegenerační bydlení (s ohledem na aktuální stav trhu s nemovitostmi). Tato podmínka vychází z vyhlášky č. 501/2006 Sb., § 2 písm. a) bod 2: „Rodinný dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.“ V územním plánu je tak použita ještě přísnější regulace, která vybudování 3 bytové jednotky významně reguluje. Došlo ke změně prostorových regulativů, které se více utvrzují urbanistickou koncepcí zahradního a zeleného města (zejména zvýšení min. výměry pozemku). S ohledem na výše uvedené rovněž došlo ke změně bilancí nacházející se v odůvodnění územního plánu.

#### **Přípomínce týkající se zahrad ve městě se částečně vyhovuje.**

I s ohledem na stanovisko odboru MěÚ Černošice, odboru životního prostředí byly zahrnuty některé pozemky v okolí ulic Opletalova a Pod Lipami do funkční kategorie ZM – zahrady ve městě či P – parky.

Otázka případného parkování je dále řešena v souvislosti s novou výstavbou na pozemcích stavebníků (2 parkovací stání na vlastním pozemku). Obecně bude rozvoj dopravní a technické infrastruktury související s novou výstavbou v zastavitelných plochách řešen v lokalitě Vrážka též v rámci RP1.

**11. Přípomínka č. j. MUCE 4987/2018OUP (totožné s č. j. MUCE 4985/2018OUP) –** Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podali dne 22. 1. 2018 připomínku **paní Alena Divišová**, nar. 23. 7. 1974, a **pan Martin Diviš**, nar. 29. 1. 1973, oba bytem Škrátova 1096, 252 30 Řevnice, která se týká výstavby v lokalitě Vrážka. V připomínce nesouhlasí s výstavbou bytových a řadových domů v lokalitě Vrážka B7. Výstavbou takovýchto staveb by došlo k výrazné změně charakteru území a nárůstu počtu obyvatel. Dalším požadavkem je, aby v lokalitě byla umožněna výstavba pouze rodinných domů s jednou bytovou jednotkou (2NP + podkroví), regulativ zastavěnosti v území by se měl snížit na 20 %.

#### **Vyhovuje se části připomínky týkající se zákazu bytových domů v lokalitě Vrážka.**

Výstavba bytových a řadových domů je na Vrážce (zastavitelná plocha) výslovně zakázána, respektive uvedena v nepřípustném využití plochy B10 (dříve plocha B7), která se týká zastavitelných ploch v lokalitě.

#### **Přípomínce týkající se úpravy regulativů se vyhovuje částečně.**

Zastavěnost byla snížena z 35 % na 25 %, což více odpovídá charakteru okolních lokalit. V lokalitě B10 mohou být umístěny novostavby rodinných domů nejvíce se 2 respektive 3 bytovými jednotkami. Rodinný dům může obsahovat maximálně dvě bytové jednotky (třetí bytová jednotka, vzniklá pouze stavebními úpravami při zachování celkového objemu stavby, může být povolena po 5 letech od vydání nebo vzniku veřejnoprávního titulu opravňujícího užívání stavby (například kolaudace stavby, souhlasu s užíváním stavby), což je určitá reakce na možné vícegenerační bydlení (s ohledem na aktuální stav trhu s nemovitostmi). Tato podmínka vychází z vyhlášky č. 501/2006 Sb., § 2 písm. a) bod 2: „Rodinný dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě

nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.“ V územním plánu je tak použita ještě přísnější regulace, která vybudování 3 bytové jednotky významně reguluje. Regulovaná výška zástavby dosahuje 2 nadzemních podlaží, 8 m, maximální výška zástavby pak může dosáhnout 9 m.

**12. Připomínka č. j. MUCE 4944/2018OUP** – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podal dne 22. 1. 2018 připomínku **pan Libor Kvasnička**, nar. 5. 9. 1963, bytem Karla Čapka 557, 252 30 Řevnice. Připomínka je shodná s námitkou, kterou rovněž podal pan Libor Kvasnička (pod č. j. MUCE/2018OUP).

**Vyhodnocení připomínky viz vyhodnocení námítky č. j. MUCE4946/2018OUP.**

1) Nesouhlas s regulativy v oblasti C2 – požadavek na doplnění regulace o počet bytů, které je možné vybudovat na jednom pozemku. ÚP neřeší dopad na infrastrukturu a dopravu při zahušťování zástavby.

2) Nesouhlas s regulativy v oblasti B8. B8 umožňuje výstavbu řadových domů zastavěnost 45/40 u domů, 55/30 u řadových domů a dělení pozemků do 600 m. Takové regulativy jsou vhodné do ulice ČS armády, ale již nikoli do dalších bloků, kde je mimo jiné velký pozemek fary.

3) Nesouhlasím s regulativy a členěním oblasti B7. Navrhuji tuto část oddělit od nové zástavby a upravit regulativy, aby odpovídali stávajícímu stavu.

4) Lokální cyklostezka V Luhu. Nesouhlasím s vedením cyklostezky v ulici V Luhu.

5) Myslivecká klubovna. Nesouhlasím s novým zařazením myslivecké klubovny do využití „UK“.

6) Celé území - nerovnost přístupu, při řešení výstavby v záplavových zónách. V oblasti C3 je plánována výstavba bytů a v oblasti B7 je omezení 5 m na každou stranu koryta, přitom v této lokalitě nikdy k zaplavení nedošlo

7) Celé území – nesouhlasím s tabulkou, která predikuje vývoj počtu obyvatel v návaznosti na novou výstavbu.

8) Lokalita Vrážka – nesouhlasím s návrhem zástavby v lokalitě Vrážka.

9) Celé území řešené návrhem ÚP – nedostatečně vyřešené zadání ÚP, týkající se nedostatku parkovacích ploch.

10) Celé území řešené návrhem ÚP – ÚP neřeší koncepci napojení lokality Vrážka na centrální část města.

11) Celé území řešené návrhem ÚP – nesouhlasím se 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 určité regulativy pro ni vhodné. Za tvorbu regulativů zodpovídá autorizovaný architekt, který je oprávněn vykonávat vybrané činnosti ve výstavbě. S ohledem na historický vývoj je logické, že zástavba bude v centrální části města více zahuštěna než v okrajových doposud nezastavitelných plochách a s vysokou pravděpodobností bude podléhat častěji transformačním procesům. Územní plán naopak velmi podrobně řeší dopady na dopravní a technickou infrastrukturu. V odůvodnění jsou rozpočítány jednotlivé bilance, jsou využívány další nástroje, které mají regulovat růst města a případné dopady na dopravní a technickou infrastrukturu (mezi tyto nástroje lze zařadit např. etapizaci v kapitole L, nebo podmínky vypracovat podrobnější dokumentaci – regulační plán, územní studii nebo dohodu o parcelaci). Územní plán uvádí k jednotlivým plochám (pokud je to účelné max. počet bytů na jednu stavbu) a to v doplňujících regulativech. V centrálních částech města

nebylo shledáno jako účelné definovat max. počet bytů, které je možné vybudovat na jednom pozemku.

**Bodu 2 se částečně vyhovuje.** Došlo k přeřazení části lokality B8 do plochy B7 s ohledem na charakter lokality (část ulice Čs. armády).

**Bodu 3 se částečně vyhovuje.** Původní plocha B7 byla nahrazena plochou B10 s upravenými regulativy 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 3 byty za splnění určitých podmínek, což je určitá reakce na možné vícegenerační bydlení (s ohledem na aktuální stav trhu s nemovitostmi). Rodinný dům může obsahovat maximálně dvě bytové jednotky (třetí bytová jednotka, 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. Úpravy regulativů byly zvoleny s cílem zachovat stávající charakter a strukturu zástavby v lokalitě (i s ohledem na podmínky definované ve Změně č. 2 ÚPnSÚ Řevnice, tedy i s ohledem jistou soustavnost a návaznost územního plánování - § 18 odst. 2 stavebního zákona). Regulativy pro lokalitu B7 zůstali takřka beze změny, vyjma změny maximální výšky zástavby – 11 m. Navržená regulace se zastavěností 35 % řadě většině parcel neznemožní realizaci drobných zahradních staveb. Samozřejmě lze připustit, že v některých případech je zastavěnost vyčerpána, avšak jedná se o minimum případů a v globálním měřítku takto navržený koeficient pro plochy B7 obstojí.

**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 P01 – C. 3 (označená v návrhu pro veřejné projednání) je poměrně komplikovaná a to jak z hlediska přijetí plánované transformace území veřejností, tak v podobě zajištění komplexního řešení celé veřejné infrastruktury lokality, na kterém je zapotřebí ještě podrobněji zapracovat. Z tohoto důvodu bylo od záměru transformace areálu Eurovia na bydlení upuštěno, aby nedocházelo k blokování procesu pořízení územního plánu. Transformaci lokality je možné

v budoucnu řešit samostatnou změnou územního plánu, což se v současné době jeví jako vhodnější řešení.

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

**Bod 8 se zamítá.** Územní plánování vytváří předpoklady pro výstavbu, směřuje k trvale udržitelnému rozvoji území dle § 18 odst. 1 stavebního zákona, k čemuž využívá rozličné nástroje. Obavy popsané v námitce jsou jistě pochopitelné, avšak není možné o možném rozvoji sídla uvažovat pouze negativně. Při důkladnějším prostudování územního plánu lze dospět k závěru, že růst města má být koordinovaný a rozdělený do několika etap (kapitola L) s cílem nejprve dostatečně posílit např. technickou infrastrukturu před započítáním výstavby např. v lokalitě Vrážka, Pod Vrážkou, atd. a až poté zahájit možnou výstavbu. Územní plán vyjadřuje základní koncepci rozvoje a neumísťuje jednotlivé stavby a záměry – to náleží až územnímu rozhodnutí.

**Bod 9 se zamítá.** Otázku zadání a jeho obsahu bohužel nelze ve fázi veřejného projednání připomínkovat. U nádraží a u 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 P01 – C. 3 (označená v návrhu pro veřejné projednání) je poměrně komplikovaná a to jak z hlediska přijetí plánované transformace území veřejností, tak v podobě zajištění komplexního řešení celé veřejné infrastruktury lokality, na kterém je zapotřebí ještě podrobněji zapracovat. Z tohoto důvodu bylo od záměru transformace areálu Eurovia na bydlení upuštěno, aby nedocházelo k blokování procesu pořízení územního plánu. Transformaci lokality je možné v budoucnu řešit samostatnou změnou územního plánu, což se v současné době jeví jako vhodnější řešení.

**Bodu 13 se částečně vyhovuje.** S ohledem na výstavbu v nových zastavitelných plochách podmíněných zpracováním regulačního plánu je nutné řešit i odpovídající občanské vybavení. Pro stávající školu a školku je územním plánem umožněno její rozšíření např. prostřednictvím přístavby. To zda bude škola nebo školka opravdu rozšířena již není v moci územního plánu. V rámci stávajících areálů ZŠ a MŠ je teoreticky možné rozšíření.

**Bodu 14 se částečně vyhovuje.** Územní plán navrhuje v bodu L. podmínky pro etapizaci, která se mimo jiné týká i zajištění dostatečných kapacit technické infrastruktury (zejména zajištění likvidace – retence, zasakování, odvod, dešťových vod, vybudování veřejného osvětlení a vybudování nutné dopravní infrastruktury. Tato podmínka se dále propisuje i do etapy č. 2. Územní plán v obecné rovině vytváří předpoklady pro vybudování nové veřejné infrastruktury či pro rekonstrukci stávající technické infrastruktury. Územní plán je v tomto případě nástroj koncepční, který vytváří podmínky, zatímco územní rozhodnutí či stavební povolení představují nástroje realizační. Pro některé zastavitelné plochy je nutné pořídit regulační plán, jehož podmínkou je i obecné řešení dopravní a technické infrastruktury.

**13. Připomínka č. j. MUC 4943/2018OUP –** Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podal dne 22. 1. 2018 připomínku **pan Štěpán Chvojka**, nar. 16. 11. 1974, bytem Bezručova 714, 252 30 Řevnice, která se týká lokality Vrážka. V připomínce nesouhlasí s rozvojem bydlení v důsledku extrémního nárůstu dopravy a zatížení komunikací v celém městě, nedostatkem parkovacích míst zejména u nádraží, nedostatečnou kapacitou vody v letních měsících, přeplněností mateřské a základní školy, nedostatečných služeb pro občany, zásadní změnou charakteru krajiny a možnými změnami podzemních vod.

#### **Připomínka se zamítá.**

Územní plán Řevnice definuje urbanistickou koncepci na základě tří hlavních témat (odůvodnění kapitola D.3). Jedná se o Řevnice jako zahradní město, Řevnice jako brána Brd a Řevnice jako zelené město. Základním cílem je tedy zachovat stávající charakter a strukturu zástavby a to prostřednictvím nastavení vhodných regulativů. Nově vymezené zastavitelné plochy (zpravidla převzaté z platné územně plánovací dokumentace z důvodu zajištění určité návaznosti a kontinuity územního plánování) jsou regulovány s ohledem na stávající zástavbu nacházející se v jejich těsném sousedství. Oblast Vrážka II. a III. je dle katastru nemovitostí druhem pozemku orná půda, o tom není žádný pochyb, avšak dle současně platného Územního plánu sídelního útvaru Řevnice, včetně změny č. 1 a 2, je tato plocha zastavitelná defacto od roku 1997. Rozvoj města je naplánován komplexně, k čemuž mimo jiné využívá řadu podrobnějších nástrojů územního plánování. Pro lokalitu Vrážka II. a III. je podmínkou budoucího rozhodování území vydání regulačního plánu (RP1). V rámci tohoto regulačního plánu je nutné řešit odpovídající veřejnou infrastrukturu (dopravní infrastruktura, technická infrastruktura, občanské vybavení a veřejná prostranství) a další podmínky uvedené v kapitole K. výrokové části a přílohách územního plánu tvořících zadání těchto regulačních plánů. Zároveň využívá nástroje etapizace, která má mimo jiné zajistit postupné zastavování území směřující od zastavěného území směrem do krajiny. Další podmínky etapizace jsou uvedeny v kapitole L. výrokové části. Namátkou zajištění dostatečných kapacit technické infrastruktury (zejména likvidace dešťových vod, přičemž

jejich svod z nově navržené infrastruktury do stávající bezejmenné strouhy není možný) nebo vybudování nutné dopravní infrastruktury. Nedostatečné kapacity občanského vybavení a případná výstavba nového občanského vybavení bude prověřena v rámci zpracování regulačního plánu. Obecně je pak výstavba a rozvoj občanského vybavení umožněn takřka ve všech plochách s rozdílným způsobem využití definovaných pro zastavěné území. Územní plán tedy řeší veškerou problematiku pouze v určité podrobnosti (zpravidla v měřítku 1 : 5000) a obsahu mu svěřeným stavebním zákonem a jeho prováděcími právními předpisy. Vyšší podrobnost řešení není dle § 43 odst. 3 stavebního zákona povolena, přesto není v rozporu s územním plánem vypracovat podrobnější studie a projekty prověřující a posuzují stav území, různé problémy nebo rizika. K části připomínky týkající se změny podzemních vod lze v této chvíli konstatovat to, že změny mohou nastat, ale nemusí. Záleží na dalším navrženém řešení (např. řešení navržené regulačním plánem). Případný dopad může být zjištěn až v navazujících podrobnějších řízeních, např. v územním řízení. V této chvíli nelze předurčovat, že případná výstavba bude mít jednoznačně negativní dopad na území. Navržená prostorová regulace neumožňuje výstavbu bytových domů. Původní návrh byl upraven, došlo ke snížení počtu bytů na stavbu. Rodinný dům může obsahovat maximálně dvě bytové jednotky (třetí bytová jednotka, vzniklá pouze stavebními úpravami při zachování celkového objemu stavby, může být povolena po 5 letech od vydání nebo vzniku veřejnoprávního titulu opravňujícího užívání stavby (například kolaudace stavby, souhlasu s užíváním stavby), což je určitá reakce na možné vícegenerační bydlení (s ohledem na aktuální stav trhu s nemovitostmi). Tato podmínka vychází z vyhlášky č. 501/2006 Sb., § 2 písm. a) bod 2: „Rodinný dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.“ V územním plánu je tak použita ještě přísnější regulace, která vybudování 3 bytové jednotky významně reguluje. Došlo ke změně prostorových regulativů, které se více utvrzují urbanistickou koncepcí zahradního a zeleného města (zejména zvýšení min. výměry pozemku). S ohledem na výše uvedené rovněž došlo ke změně bilancí nacházející se v odůvodnění územního plánu.

**14. Připomínka č. j. MUCE 4139/2018OUP** – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podal dne 17. 1. 2018 připomínku **pan Miloš Nosek**, nar. 24. 1. 1978, bytem Komenského 1140, 252 30 Řevnice, která se týká účelového zavádění kategorie občanské vybavenosti (OV). V připomínce nesouhlasí s tím, že kategorie OV nemá jako jediná stanovenou regulovanou výšku budovy – ta by měla být stanovena s ohledem na koncept zahradního města a též s ohledem na majitele sousedních pozemků, aby měli jistotu, že jim za plotem nevyroste neúměrně vysoká stavba, obdobná například hotelu Thermal v Karlových Varech. OV je navržena i na soukromých pozemcích v rozšířeném centru a na Vrážce – město tím ztratí kontrolu nad regulací výstavby. Pokud je nějaký důvod pro kategorii OV, pak by měla mít stanovenou regulovanou výšku budovy, která by měla odpovídat okolní zástavbě.

**Připomínce se částečně vyhovuje.**

Plochy občanského vybavení byly vymezeny účelově v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb, o obecných požadavcích na využívání území, a to konkrétně dle ustanovení § 6. Stavby občanského vybavení musí dle kapitoly F výrokové části respektovat charakter okolní zástavby, nesmí poškodit obraz sídla a musí mít zjevnou využitelnost pro veřejnost. Neúměrně vysoká stavba by tak neměla v jednotlivých lokalitách vzniknout.

**15. Připomínka č. j. MUCE 4130/2018OUP** – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podala dne 17. 1. 2018 připomínku **paní Jaroslava Dercová**, nar. 3. 5. 1968, bytem Tyršova 208, 252 30 Řevnice, která se týká pozemků parc. č. 206, 220 a 239 v

k.ú. Řevnice. V připomínce požaduje ponechat pozemek parc. č. 206 v k. ú. Řevnice v ploše zeleně. Přeradit pozemky parc. č. 220 a 239 v k. ú. Řevnice do ploch zeleně. Snížit zastavěnost v C1 na 70 %. Snížit v C2 regulovanou výšku na 10 m a 2 nadzemní podlaží. Snížit v B7 zastavěnost na 30 % a regulovanou výšku na 8 m, vyloučit písemně možnost stavět bytové domy. Snížit v B8 zastavěnost u Rd na 35 % a u řadových domů na 45 %. Snížit v B9 zastavěnost na 30 %.

**Připomínce se v části vymezení ploch zeleně na pozemku parc. č. 206 v k. ú. Řevnice vyhovuje.**

Na pozemku je hodnotná vzrostlá zeleň a část hodnotné významné aleje v ulici Pod Lipami, využití pozemku odpovídá zařazení do plochy ZM – zahrady ve městě. Pozemek byl zařazen do této plochy.

**Připomínce týkající se pozemků parc. č. 220 a 239 se částečně vyhovuje.**

Byla opravena chyba v hlavním výkrese a pozemek parc.č. 220 byl zařazen dle požadavku stanoviska OŽP do plochy ZM - zahrady ve městě. Pozemek parc. č. 239 není ve stanovisku OŽP zmíněn, jedná se dle údajů v katastru nemovitostí o zastavěnou plochu, proto zůstane zařazen do plochy C2 – širší centrum.

**Připomínce týkající se snížení zastavitelnosti v ploše C1 na 70 % se vyhovuje.**

Regulativ zastavěnosti byl znovu prověřen a v souladu se stávající zástavbou bylo připomínce vyhověno – regulativ byl snížen na 70 %.

**Připomínka týkající se snížení regulované výšky na 10 m – 2NP byla zamítnuta.**

Jedná se o území, ve kterém již současná zástavba dosahuje parametrů regulované výšky 10m se třemi nadzemními podlažími. Vzhledem k poloze navazující na samotné centrum města s výbornou dopravní dostupností a koncentrací obchodu, služeb a občanské vybavenosti celoměstského významu má území potenciál pro vytvoření hodnotných městských tříd, vedlejších náměstí a významných křížení ulic s veřejně přístupným parterem doplněným bydlením, kde je vhodná zvýšená výška zástavby odpovídající významu těchto veřejných prostranství oproti běžným ulicím se zástavbou pro bydlení, kde jsou dvě až tři nadzemní podlaží běžná.

**Připomínce týkající se úpravy regulativů v B7 se částečně vyhovuje.**

Část lokality B7 (zastavitelné plochy) byly přesunuty do plochy B10, pro kterou platí zastavitelnost 25 %. V ploše B7 je dále zachována zastavěnost na hodnotě 35 %, což lépe odpovídá charakteru zástavby v lokalitě a zároveň umožňuje zachování drobného rozvoje v rámci stabilizovaného území např. o drobné užitkové a doplňkové stavby související s bydlením na zastavěných stavebních pozemcích rodinných domů. Změna výšky v lokalitě B7 nebyla změněna, je zachován návrh navržený zpracovatelem.

**Připomínka se v bodech týkajících se změně zastavěnosti v ploše B8 a B9 se zamítá.**

Podmínky prostorového uspořádání byly nastaveny s ohledem na stávající charakter a strukturu zástavby. Dalším důvodem je vytvoření předpokladu pro výstavbu (tedy i eventuální rozšíření stávajících vlastnických celků např. o drobné doplňkové stavby).

**16. Připomínka č. j. MUCE 5019/2018OUP** – Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podala dne 22. 1. 2018 připomínku **paní Michaela Sudková**, nar. 10. 4. 1967, bytem Lesní 1086, 252 30 Řevnice, která se týká lokality č. 11 Pod Vrážkou B7, P III, PR2 a 3 Vrážka II, B7 II 4,5 – územní studie US3. V připomínce zachovat zahradní charakter města Řevnice s prvorepublikovou atmosférou neporušenou developerskými projekty ani panelákovou výstavbou. V připomínce navrhuje vyjmout oblast Vrážka II. a III. z území určeného pro zástavbu a ponechat ho polem, jako tomu bylo dosud v minulých 200 letech. V dalších bodech dále požaduje, respektive nesouhlasí se zástavbou lokality Vrážka s ohledem na dopravní zatížení, nedostatečnou kapacitu občanského vybavení, nedostatečnou kapacitou ČOV. Výstavbou v lokalitě nastanou změny podzemních vod. Dále jde o problémy s odvodem povrchových vod. Kapacita infrastruktury ve městě bude po



masivním narůstání Řevnic nedostatečná – ÚP řeší tento problém pouze povrchně a rovněž nedostatečně.

#### **Připomínka se zamítá.**

Územní plán Řevnice definuje urbanistickou koncepci na základě tří hlavních témat (odůvodnění kapitola D.3). Jedná se o Řevnice jako zahradní město, Řevnice jako brána Brd a Řevnice jako zelené město. Základním cílem je tedy zachovat stávající charakter a strukturu zástavby a to prostřednictvím nastavení vhodných regulativů. Nově vymezené zastavitelné plochy (zpravidla převzaté z platné územně plánovací dokumentace z důvodu zajištění určité návaznosti a kontinuity územního plánování) jsou regulovány s ohledem na stávající zástavbu nacházející se v jejich těsném sousedství. Oblast Vrážka II. a III. je dle katastru nemovitostí druhem pozemku orná půda, o tom není žádný pochyb, avšak dle současně platného Územního plánu sídelního útvaru Řevnice, včetně změny č. 1 a 2, je tato plocha zastavitelná defacto od roku 1997. Rozvoj města je naplánován komplexně, k čemuž mimo jiné využívá řadu podrobnějších nástrojů územního plánování. Pro lokalitu Vrážka II. a III. je podmínkou budoucího rozhodování území vydání regulačního plánu (RP1). V rámci tohoto regulačního plánu je nutné řešit odpovídající veřejnou infrastrukturu (dopravní infrastruktura, technická infrastruktura, občanské vybavení a veřejná prostranství) a další podmínky uvedené v kapitole K. výrokové části a přílohách územního plánu tvořících zadání těchto regulačních plánů. Zároveň využívá nástroje etapizace, která má mimo jiné zajistit postupné zastavování území směřující od zastavěného území směrem do krajiny. Další podmínky etapizace jsou uvedeny v kapitole L. výrokové části. Namátkou zajištění dostatečných kapacit technické infrastruktury nebo vybudování nutné dopravní infrastruktury. Nedostatečné kapacity občanského vybavení a případná výstavba nového občanského vybavení bude prověřena v rámci zpracování regulačního plánu. Obecně je pak výstavba a rozvoj občanského vybavení umožněn takřka ve všech plochách s rozdílným způsobem využití definovaných pro zastavěné území. Územní plán tedy řeší veškerou problematiku pouze v určité podrobnosti (zpravidla v měřítku 1 : 5000) a obsahu mu svěřeným stavebním zákonem a jeho prováděcími právními předpisy. Vyšší podrobnost řešení není dle § 43 odst. 3 stavebního zákona povolena, přesto není v rozporu s územním plánem vypracovat podrobnější studie a projekty prověřující a posuzující stav území, různé problémy nebo rizika. K části připomínky týkající se změny podzemních vod lze v této chvíli konstatovat to, že změny mohou nastat, ale nemusí. Záleží na dalším navrženém řešení (např. řešení navržené regulačním plánem). Případný dopad může být zjištěn až v navazujících podrobnějších řízeních, např. v územním řízení. V této chvíli nelze předurčovat, že případná výstavba bude mít jednoznačně negativní dopad na území.

**17. Připomínka č. j. MUCE 5021/2018OUP** - Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podal dne 22. 1. 2018 připomínku **pan Milan Tomek**, nar. 29. 5. 1966, bytem Seifertova 1143, 252 30 Řevnice, která se týká zástavby v lokalitě Vrážka. V Připomínce nesouhlasí se zástavbou v lokalitě Vrážka. Negativní vlivy spojené se zástavbou v lokalitě – dojde k navýšení počtu obyvatel o několik set, k čemuž není vyřešeno parkování. Dojde k podstatné změně charakteru krajiny (z poklidného městečka na satelit). Stávající infrastruktura je v okolí lokality v katastrofálním stavu. Stávající komunikace jsou vytížené (zejm. u potravin Nosek). Není vyřešena otázka svodu dešťových vod ze svahu ulice na Vrážku. Maximální výška budov 15 je neodpovídající. O těchto otázkách by se mělo rozhodovat v referendu.

**Připomínka se v obecné rovině týkající se umožnění výstavby v lokalitě Vrážka zamítá, avšak v některých bodech je požadavkům vyhověno.**

**Připomínce 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 respektive 3 bytové jednotky v rodinném domě, bude nutné vybudovat minimálně 2 parkovací stání na vlastním pozemku. Rodinný dům může obsahovat maximálně dvě bytové jednotky (třetí bytová jednotka, 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. Akceptujeme fakt, že s nově vymezenými zastavitelnými plochami dojde i k nárůstu počtu obyvatel, ovšem po provedené úpravě (zrušení výstavby bytových domů) nebude tento nárůst tak dramatický, jak popisuje namítající. Bilance nárůstu počtu obyvatel byly přepočítány. Z původního návrhu 439 obyvatel došlo k poklesu na 202 obyvatel při plném využití lokality B10. Parkování je řešeno v základní koncepci dopravní infrastruktury (doprava v klidu). Pro každou novou stavbu o 1 bytové jednotce bude muset stavebník zajistit dvě parkovací místa na vlastním pozemku. V lokalitě Za nádražím je plánováno nové parkoviště s kapacitou 100 nových míst.

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

**Přípomínce 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 (lokality B10 – výkres základního členění území) je nutné v regulačním plánu podrobně vyřešit problémy týkající se odvodnění pozemků, dostatečnou občanskou vybavenost, odvod dešťových vod apod.

**Přípomínka se v bodu 5 zamítá.** Jedná se o tvrzení, které vychází z logického úsudku, přesto je nutné zmínit, že na podobně formulované námitky není možné z hlediska mantinelů definovaných stavebním zákonem fundovaně odpovědět. Obecně lze zmínit to, že územní plán vytváří podmínky pro realizaci dopravní infrastruktury takřka ve všech plochách, přičemž samotnou výstavbu komunikací či jejich rekonstrukci již nezajistí. Územní plán dále pracuje s etapizací, která podmiňuje novou výstavbu realizací odpovídající veřejné infrastruktury. Územní plán je nástrojem koncepčním, na který navazují nástroje realizační jako je např. územní rozhodnutí.

**Přípomínce se v bodu 6 vyhovuje.** Navrhované řešení svedení vody bude v lokalitách B10 řešeno v rámci podrobnější dokumentace, např. regulační plán RP1. Dále základní koncepce územního plánu dále předpokládá 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. 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 obecné rovině územní plán umožňuje realizaci staveb veřejné technické infrastruktury takřka ve všech plochách v zastavitelném územím.

**Připomínce se v bodu 7 se částečně vyhovuje.** Z původně vymezené lokality B7 byla vytvořena nová lokalita B10, která respektuje stávající charakter a strukturu zástavby a umožňuje realizovat pouze stavby do velikosti 8-9 m odpovídající max. 2 nadzemním podlaží, zastavěnost byla zmenšena z 35 % na 25 %.

**Připomínka se v bodu 8 zamítá.** Možnost organizovat referendum je pravomocí zastupitelstva. Podnět na jeho uspořádání není připomínkou k návrhu.

**18. Připomínka č. j. MUCE 5025/2018OUP (totožná s připomínkou 5462/2018OUP) -** Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podala dne 22. 1. 2018 připomínku společnost **IMMO Leasing**, se sídlem Argentinská 286/38, 170 00 Praha 7 - Holešovice, která se týká pozemků parc. č. 3447/13, 3448/9, 3448/12 v k. ú. Řevnice. V připomínce nesouhlasí se zrušením zastavitelné plochy pro bydlení na výše uvedených pozemcích.

**Připomínce se vyhovuje.**

Připomínka byla zapracována, dotčené pozemky jsou dle platného územně plánovací dokumentace vymezeny jako zastavitelná plocha - území smíšené a vlastník pozemků v době vyhodnocení připomínky projednal a získal u místně příslušného stavebního úřadu územní rozhodnutí pro umístění stavby a stavební povolení k souboru rodinných domů a zahájil výstavbu. Pozemky tak budou využity pro zástavbu se zohledněním požadavků pro umístění stavby v záplavovém území dle platných podmínek stávajícího územního plánu a jejich vypuštění ze zastavitelných ploch v návrhu územního plánu tak nesplní původně sledovaný účel redukce zastavitelných ploch vymezených v záplavovém území v blízkosti hranic katastrálních území sousedních obcí.

**19. Připomínka č. j. MUCE 5095/2018 (totožná s připomínkou č. j. 5100/2018OUP) -** Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podali dne 22. 1. 2018 připomínku **pan Jaroslav Soukup**, nar. 7. 4. 1979, a **paní Květa Soukupová**, nar. 11. 1. 1980, oba bytem Škrétova 609, 252 30 Řevnice, která se týká lokalit Vrážka a Eurovia. V připomínce nesouhlasí s nadměrnou výstavbou v lokalitách Vrážka a Eurovia dle navrženého územního plánu. Není zajištěna odpovídající občanská vybavenost (školy, školky), parkovací místa.

**Připomínce se částí týkající se lokalitě Eurovia vyhovuje.**

Připomínce týkající se lokality Nové Centrum – lokalita Eurovia se vyhovuje. Funkční využití lokality bylo po veřejném projednání začleněno do plochy VO2 – výroba a obchod za nádražím (viz stávající využití v platné ÚPD). Lokalita P01 – C. 3 (označená v návrhu pro veřejné projednání) je poměrně komplikovaná a to jak z hlediska přijetí plánované transformace území veřejností, tak v podobě zajištění komplexního řešení celé veřejné

infrastruktury lokality, na kterém je zapotřebí ještě podrobněji 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.

### **Přípomínka se v části týkající se lokality Vrážka zamítá.**

Územní plán Řevnice definuje urbanistickou koncepci na základě tří hlavních témat (odůvodnění kapitola D.3). Jedná se o Řevnice jako zahradní město, Řevnice jako brána Brd a Řevnice jako zelené město. Základním cílem je tedy zachovat stávající charakter a strukturu zástavby a to prostřednictvím nastavení vhodných regulativů. Nově vymezené zastavitelné plochy (zpravidla převzaté z platné územně plánovací dokumentace z důvodu zajištění určité návaznosti a kontinuity územního plánování) jsou regulovány s ohledem na stávající zástavbu nacházející se v jejich těsném sousedství. Oblast Vrážka II. a III. je dle katastru nemovitostí druhem pozemku orná půda, o tom není žádný pochyb, avšak dle současně platného Územního plánu sídelního útvaru Řevnice, včetně změny č. 1 a 2, je tato plocha zastavitelná defacto od roku 1997. Rozvoj města je naplánován komplexně, k čemuž mimo jiné využívá řadu podrobnějších nástrojů územního plánování. Pro lokalitu Vrážka II. a III. je podmínkou budoucího rozhodování území vydání regulačního plánu (RP1). V rámci tomto územním plánu je nutné řešit odpovídající veřejnou infrastrukturu (dopravní infrastruktura, technická infrastruktura, občanské vybavení a veřejná prostranství) a další podmínky uvedené v kapitole K. výrokové části a přílohách územního plánu tvořících zadání těchto regulačních plánů. Zároveň využívá nástroje etapizace, která má mimo jiné zajistit postupné zastavování území směřující od zastavěného území směrem do krajiny. Další podmínky etapizace jsou uvedeny v kapitole L. výrokové části. Namátkou zajištění dostatečných kapacit technické infrastruktury (zejména likvidace dešťových vod, přičemž jejich svod z nově navržené infrastruktury do stávající bezejmenné strouhy není možný) nebo vybudování nutné dopravní infrastruktury. Základní koncepce územního plánu dále předpokládá 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. Nedostatečné kapacity občanského vybavení a případná výstavba nového občanského vybavení bude prověřena v rámci zpracování regulačního plánu. Obecně je pak výstavba a rozvoj občanského vybavení umožněn takřka ve všech plochách s rozdílným způsobem využití definovaných pro zastavěné území. Územní plán tedy řeší veškerou problematiku pouze v určité podrobnosti (zpravidla v měřítku 1 : 5000) a obsahu mu svěřeným stavebním zákonem a jeho

prováděcími právními předpisy. Vyšší podrobnost řešení není dle § 43 odst. 3 stavebního zákona povolena, přesto není v rozporu s územním plánem vypracovat podrobnější studie a projekty prověřující a posuzují stav území, různé problémy nebo rizika. K části připomínky týkající se změny podzemních vod lze v této chvíli konstatovat to, že změny mohou nastat, ale nemusí. Záleží na dalším navrženém řešení (např. řešení navržené regulačním plánem). Případný dopad může být zjištěn až v navazujících podrobnějších řízeních, např. v územním řízení. V této chvíli nelze předurčovat, že případná výstavba bude mít jednoznačně negativní dopad na území. Navržená prostorová regulace neumožňuje výstavbu bytových domů. Původní návrh byl upraven, došlo ke snížení počtu bytů na stavbu. Rodinný dům může obsahovat maximálně dvě bytové jednotky (třetí bytová jednotka, vzniklá pouze stavebními úpravami při zachování celkového objemu stavby, může být povolena po 5 letech od vydání nebo vzniku veřejnoprávního titulu opravňujícího užívání stavby (například kolaudace stavby, souhlasu s užíváním stavby), což je určitá reakce na možné vícegenerační bydlení (s ohledem na aktuální stav trhu s nemovitostmi). Tato podmínka vychází z vyhlášky č. 501/2006 Sb., § 2 písm. a) bod 2: „Rodinný dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.“ V územním plánu je tak použita ještě přísnější regulace, která vybudování 3 bytové jednotky významně reguluje. Došlo ke změně prostorových regulativů, které se více utvrzují urbanistickou koncepcí zahradního a zeleného města (zejména zvýšení min. výměry pozemku). S ohledem na výše uvedené rovněž došlo ke změně bilancí nacházející se v odůvodnění územního plánu. Výstavba bytových domů není s ohledem na definované prostorové regulativy možná.

**20. Připomínka č. j. MUCE 5096/2018OUP** - Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podala dne 22. 1. 2018 připomínku **paní Květoslava Matoušková**, nar. 1. 2. 1957, bytem Škrétova 609, 252 30 Řevnice, která se týká lokality Vrážka. V připomínce nesouhlasí se zástavbou uvedené oblasti z důvodu narušení klidu, zvýšené prašnosti a hluku způsobeného dopravou. Není dostatečně zajištěna občanská vybavenost, je potřeba zachovat zelené oblasti, technická infrastruktura je nedostatečná.

#### **Připomínka se zamítá.**

Územní plán Řevnice definuje urbanistickou koncepci na základě tří hlavních témat (odůvodnění kapitola D.3). Jedná se o Řevnice jako zahradní město, Řevnice jako brána Brd a Řevnice jako zelené město. Základním cílem je tedy zachovat stávající charakter a strukturu zástavby a to prostřednictvím nastavení vhodných regulativů. Nově vymezené zastavitelné plochy (zpravidla převzaté z platné územně plánovací dokumentace z důvodu zajištění určité návaznosti a kontinuity územního plánování) jsou regulovány s ohledem na stávající zástavbu nacházející se v jejich těsném sousedství. Oblast Vrážka II. a III. je dle katastru nemovitostí druhem pozemku orná půda, o tom není žádný pochyb, avšak dle současně platného Územního plánu sídelního útvaru Řevnice, včetně změny č. 1 a 2, je tato plocha zastavitelná defacto od roku 1997. Rozvoj města je naplánován komplexně, k čemuž mimo jiné využívá řadu podrobnějších nástrojů územního plánování. Pro lokalitu Vrážka II. a III. je podmínkou budoucího rozhodování území vydání regulačního plánu (RP1). V rámci tohoto regulačního plánu je nutné řešit odpovídající veřejnou infrastrukturu (dopravní infrastruktura, technická infrastruktura, občanské vybavení a veřejná prostranství) a další podmínky uvedené v kapitole K. výrokové části a přílohách územního plánu tvořících zadání těchto regulačních plánů. Zároveň využívá nástroje etapizace, která má mimo jiné zajistit postupné zastavování území směřující od zastavěného území směrem do krajiny. Další podmínky etapizace jsou uvedeny v kapitole L. výrokové části. např. zajištění dostatečných kapacit technické infrastruktury (zejména likvidace dešťových vod, přičemž jejich svod z nově navržené infrastruktury do stávající bezejmenné strouhy není možný) nebo vybudování

nutné dopravní infrastruktury. Nedostatečné kapacity občanského vybavení a případná výstavba nového občanského vybavení bude prověřena v rámci zpracování regulačního plánu. Obecně je pak výstavba a rozvoj občanského vybavení umožněn takřka ve všech plochách s rozdílným způsobem využití definovaných pro zastavěné území. Územní plán tedy řeší veškerou problematiku pouze v určité podrobnosti (zpravidla v měřítku 1 : 5000) a obsahu mu svěřeným stavebním zákonem a jeho prováděcími právními předpisy. Vyšší podrobnost řešení není dle § 43 odst. 3 stavebního zákona povolena, přesto není v rozporu s územním plánem vypracovat podrobnější studie a projekty prověřující a posuzující stav území, různé problémy nebo rizika. K části připomínky týkající se změny podzemních vod lze v této chvíli konstatovat to, že změny mohou nastat, ale nemusí. Záleží na dalším navrženém řešení (např. řešení navržené regulačním plánem). Případný dopad může být zjištěn až v navazujících podrobnějších řízeních, např. v územním řízení. V této chvíli nelze předurčovat, že případná výstavba bude mít jednoznačně negativní dopad na území. Navržená prostorová regulace neumožňuje výstavbu bytových domů. Původní návrh byl upraven, došlo ke snížení počtu bytů na stavbu. Rodinný dům může obsahovat maximálně dvě bytové jednotky (třetí bytová jednotka, vzniklá pouze stavebními úpravami při zachování celkového objemu stavby, může být povolena po 5 letech od vydání nebo vzniku veřejnoprávního titulu opravňujícího užívání stavby (například kolaudace stavby, souhlasu s užíváním stavby), což je určitá reakce na možné vícegenerační bydlení (s ohledem na aktuální stav trhu s nemovitostmi). Tato podmínka vychází z vyhlášky č. 501/2006 Sb., § 2 písm. a) bod 2: „Rodinný dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.“ V územním plánu je tak použita ještě přísnější regulace, která vybudování 3 bytové jednotky významně reguluje. Došlo ke změně prostorových regulativů, které se více utvrzují urbanistickou koncepcí zahradního a zeleného města (zejména zvýšení min. výměry pozemku). S ohledem na výše uvedené rovněž došlo ke změně bilancí nacházející se v odůvodnění územního plánu.

**21. Připomínka č. j. MUCE 5098/2018OUP** - Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podala dne 22. 1. 2018 připomínku **paní Martina Klepetková**, nar. 1. 2. 1969, bytem Husova 890, 252 30 Řevnice, která se týká lokality Vrážka v k. ú. Řevnice. V připomínce nesouhlasí s výstavbou ve výše uvedené oblasti – problémy s veřejnou infrastrukturou, kapacitou ČOV, nastanou změny s podzemními vodami, problémy se srážkami a špatnou propustností, změna charakteru krajiny, problém s výškou zástavby.

#### **Připomínka se zamítá.**

Územní plán Řevnice definuje urbanistickou koncepcí na základě tří hlavních témat (odůvodnění kapitola D.3). Jedná se o Řevnice jako zahradní město, Řevnice jako brána Brd a Řevnice jako zelené město. Základním cílem je tedy zachovat stávající charakter a strukturu zástavby a to prostřednictvím nastavení vhodných regulativů. Nově vymezené zastavitelné plochy (zpravidla převzaté z platné územně plánovací dokumentace z důvodu zajištění určité návaznosti a kontinuity územního plánování) jsou regulovány s ohledem na stávající zástavbu nacházející se v jejich těsném sousedství. Oblast Vrážka II. a III. je dle katastru nemovitostí druhem pozemku orná půda, o tom není žádný pochyb, avšak dle současně platného Územního plánu sídelního útvaru Řevnice, včetně změny č. 1 a 2, je tato plocha zastavitelná defacto od roku 1997. Rozvoj města je naplánován komplexně, k čemuž mimo jiné využívá řadu podrobnějších nástrojů územního plánování. Pro lokalitu Vrážka II. a III. je podmínkou budoucího rozhodování území vydání regulačního plánu (RP1). V rámci tohoto regulačního plánu je nutné řešit odpovídající veřejnou infrastrukturu (dopravní infrastruktura, technická infrastruktura, občanské vybavení a veřejná prostranství) a další podmínky uvedené v kapitole K. výrokové části a přílohách územního plánu tvořících zadání

těchto regulačních plánů. Zároveň využívá nástroje etapizace, která má mimo jiné zajistit postupné zastavování území směřující od zastavěného území směrem do krajiny. Další podmínky etapizace jsou uvedeny v kapitole L. výrokové části. Namátkou zajištění dostatečných kapacit technické infrastruktury (zejména likvidace dešťových vod, přičemž jejich svod z nově navržené infrastruktury do stávající bezejmenné strouhy není možný) nebo vybudování nutné dopravní infrastruktury. Základní koncepce územního plánu dále předpokládá 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. Nedostatečné kapacity občanského vybavení a případná výstavba nového občanského vybavení bude prověřena v rámci zpracování regulačního plánu. Obecně je pak výstavba a rozvoj občanského vybavení umožněn takřka ve všech plochách s rozdílným způsobem využití definovaných pro zastavěné území. Územní plán tedy řeší veškerou problematiku pouze v určité podrobnosti (zpravidla v měřítku 1 : 5000) a obsahu mu svěřeným stavebním zákonem a jeho prováděcími právními předpisy. Vyšší podrobnost řešení není dle § 43 odst. 3 stavebního zákona povolena, přesto není v rozporu s územním plánem vypracovat podrobnější studie a projekty prověřující a posuzující stav území, různé problémy nebo rizika. K části připomínky týkající se změny podzemních vod lze v této chvíli konstatovat to, že změny mohou nastat, ale nemusí. Záleží na dalším navrženém řešení (např. řešení navržené regulačním plánem). Případný dopad může být zjištěn až v navazujících podrobnějších řízeních, např. v územním řízení. V této chvíli nelze předurčovat, že případná výstavba bude mít jednoznačně negativní dopad na území. Navržená prostorová regulace neumožňuje výstavbu bytových domů. Původní návrh byl upraven, došlo ke snížení počtu bytů na stavbu. Rodinný dům může obsahovat maximálně dvě bytové jednotky (třetí bytová jednotka, vzniklá pouze stavebními úpravami při zachování celkového objemu stavby, může být povolena po 5 letech od vydání nebo vzniku veřejnoprávního titulu opravňujícího užívání stavby (například kolaudace stavby, souhlasu s užíváním stavby), což je určitá reakce na možné vícegenerační bydlení (s ohledem na aktuální stav trhu s nemovitostmi). Tato podmínka vychází z vyhlášky č. 501/2006 Sb., § 2 písm. a) bod 2: „Rodinný dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.“ V územním plánu je tak použita ještě přísnější regulace, která vybudování 3 bytové jednotky významně reguluje. Došlo ke změně prostorových regulativů, které se více utvrzují urbanistickou koncepcí zahradního a zeleného města (zejména zvýšení min. výměry

pozemku). S ohledem na výše uvedené rovněž došlo ke změně bilancí nacházející se v odůvodnění územního plánu.

**22. Přípomínka č. j. MUCE 5159/2018OUP** - Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podal dne 22. 1. 2018 připomínku **pan Zdeněk Burián**, nar. 8. 5. 1951, bytem Bezručova 1186, 252 30 Řevnice, která se týká výkresů N2 – hlavní výkres a N3 - příroda. V připomínce požaduje do N2 doplnit památný strom (dub v Selci), v N3 je tímto číslem zakreslený. DO N2 a N3 doplnit studánku Nad Červených loukou. V textu ani mapách není zmíněna stará černá skládka v Selci. V novém ÚP Řevnice by tato skládka měla být uvedena, protože je velkou ekologickou zátěží.

**Přípomínka týkající se zakreslení památného stromu do hlavního výkresu se zamítá.** Přípomínka nebyla zapracována. Památný dub je zakreslen ve výkresu N3 Příroda a krajina a v O1 koordinační výkres. Obsah hlavního výkresu stanovuje příloha č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., památný strom náleží do výkresu koordinačního, nebo do výkresu krajiny. Do výkresů N2 a N3 byly zaznačeny známé významné zdroje vody a prameny dle územně analytických podkladů. Další podrobnosti a zaznačení veškerých drobných jevů dle stávajícího stavu nejsou předmětem řešení územního plánu, ochrana případného nezakresleného vodního zdroje podléhá zvláštním právním předpisům.

**Přípomínce týkající se staré skládky v Selci – stará ekologická zátěž se vyhovuje.**

Přípomínka byla zapracována. Územně analytické podklady evidují na území Řevnic dvě staré ekologické zátěže a kontaminované plochy, které budou informativně uvedeny v odůvodnění. Město Řevnice má doklady o rekultivaci těchto ploch.

**23. Přípomínka č. j. MUCE 5160/2018OUP** - Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podala dne 22. 1. 2018 připomínku **JUDr. Alena Buriánová**, nar. 9. 1. 1963, bytem Kozinova 496, 252 30 Řevnice, která se týká obecně bodů vztahujících se k celému návrhu územního plánu. V připomínce nesouhlasí s následujícími body. Územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územnímu rozhodnutí. Druhá část se týká rozdílného přístupu k podmínkám týkající se umístování staveb na levém a pravém břehu v záplavovém území. Např. v plochách C2 a B3, žádné podmínky z hlediska záplav uvedeny nejsou, naopak v B5, kde též zasahuje Q100 se dokonce hovoří o nutnosti omezení zástavby. Některé CH2 na levém břehu jsou umístěné v aktivní zóně záplavového území a některé pak Q100. Takže cílem návrhu ÚP je dle odůvodnění vrátit část levého břehu Berounky zpět přírodě, nechat vlastníky staveb dobrovolně je opustit, nejlépe je rovnou na své náklady odstranit, aby mohla voda volně proudit. Ve vyhodnocení připomínky bylo uvedeno, že nebyla zapracována, a nebylo zde uvedeno žádné odůvodnění. V ploše KZ – krajinná zeleň se nacházejí i plochy zastavěné stavbou rekreační chaty, např. chata. č. e. 213. Další část připomínky se vztahuje obecně k textové části ÚP. Textová část je velice a zbytečně obsáhlá a obsahuje řadu pravidel a omezení, která jsou navíc formulována velice nepřesně a nejednoznačně a umožňují různou interpretaci, což je nepřijatelné. Např. v části F. využití ploch – u vymezení nepřijatelného využití není možné používat příkladný výčet uvedený slovem „zejména, je nutné uvést výčet taxativní. Poslední část připomínky se týká regulativů oplocení u OP a KZ. Chybí vhodný druh oplocení např. pro chov koz.

**Přípomínce týkající se podrobnosti náležející územnímu plánu se vyhovuje.**

Přípomínka byla zapracována. V případě pojmů jako uliční a stavební čáry, objem a tvar stavby se jedná se o pojmy v podrobnosti, která nepřísluší územnímu plánu, proto budou z návrhu vypuštěny. Pro stanovení výškové hladiny zástavby či intenzity a míry využití pozemků jsou pojmy jako maximální výška zástavby, stanovení maximálního počtu podlaží či stanovení některých kapacitních omezení např. pomocí max. podlahové plochy využitelné pro podmíněné využití plochy nutnými a běžně užívanými pojmy pro vymezení prostorových



podmínek uspořádání v podrobnosti příslušející územnímu plánu. Omezení zastavitelnost pozemku dalšími stavbami je stanoveno pouze v případě, kdy je nutno zajistit převažující veřejný zájem z důvodu ochrany lesních pozemků, ochrany přírody nebo pro zajištění kvalitního bydlení dle cílů a úkolů územního plánování. Je nutné ovšem rozlišovat mezi podrobností nenáležející územnímu plánu a popisem charakteru a struktury zástavby, který již územnímu plánu náleží.

#### **Připomínce týkající se nerovnováhy regulace mezi levým a pravým břehem Berounky se částečně vyhovuje.**

V obecné rovině platí, že objekty nacházející se v aktivní zóně záplavového území byly zpravidla zařazeny do ploch ZK – zahrady ve volné krajině, tedy do plochy významně omezující výstavbu. Toto zařazení je stvrzující, neboť samotná výstavba je v aktivní zóně záplavového území de facto vyloučena, viz § 67 vodního zákona. Stávající stavby je však možné rekonstruovat a udržovat, územní plán nemůže retroaktivně zajistit např. odstranění stavby, apod. Podmínky pro plochy nacházející se ve „stabilizovaných plochách“ se vztahují pouze k aktivní zóně záplavového území. Podmínky týkající se k zastavitelným (obecně rozvojovým) plochám se vztahují též ke Q100, nad jejíž úroveň musí být umístěno obytné podlaží. Chata č. ev. 213 byla zařazena do ploch ZK – zahrady ve volné krajině.

#### **Připomínka týkající se délky a nejednoznačnosti textu se zamítá.**

Připomínka nebyla zapracována. Obsah a strukturu územního plánu upravuje stavební zákon (zejména § 43), vyhláška č. 500/2006 Sb. a její příloha č. 7, dále správní řád. Výčet využití území za použití výrazu „zejména“ uvádí příklady činností. Formulaci není třeba upravit. Slovo „zejména“ má v tomto případě přesný význam – „vždy, to co je uvedeno, lze doplnit v mezích předpisů, nesmí se tím změnit povaha dokumentu“. Různá interpretace a výklady jsou v určitých bodech možné, neboť je takřka nemožné napsat opatření obecné povahy (pomezí správního rozhodnutí a právního předpisu) absolutně jednoznačně. Analogicky i řada právních předpisů umožňuje řadu výkladů.

#### **Připomínce týkající se podmínek stanovené pro oplocení v nezastavěném území se částečně vyhovuje.**

Připomínka byla částečně zapracována, byly upraveny podmínky pro případné oplocení zemědělské půdy v plochách OP – orná půda, LP- louky a pastviny a KZ- krajinná zeleň, tak aby neomezilo migraci zvířat, přesto vysoké oplocení není v nezastavěném území žádoucí s ohledem na prostupnost krajiny (významná bariéra), nevhodné měřítko narušující krajinný ráz apod.

**24. Připomínka č. j. MUCE 5401/2018OUP** - Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podala dne 23. 1. 2018 připomínku **paní Bohdana Slámová**, nar. 24. 2. 1969, bytem Na Víru 44, 252 29 Lety, která se týká plochy B7. V připomínce nesouhlasí s naddimenzovanými regulativy pro výšku budov. Teoretická výška budovy 9m + 6m umožňuje v lokalitě postavit budovy o velikosti domů na nám. Krále Jiřího z Poděbrad. V lokalitě Selec se žádné takové domy nenachází, navíc tyto budou postaveny ve svahu nad městem a tím bude jejich velikost ještě výraznější.

#### **Připomínce se částečně vyhovuje.**

Připomínka byla částečně zapracována. Do ploch bydlení v lokalitě B7 – bydlení – Vrážka byla doplněna podmínka pro maximální výšku zástavby. Plocha B7 byla nově rozdělena do plochy B7 – bydlení – Vrážka zahrnující stávající zastavěné území a nově definovanou plochu B10 – bydlení – Pod Vrážkou, zahrnující zastavitelné plochy. V ploše B10 byla stanovena nižší regulovaná i maximální výška zástavby než ve stávajícím zastavěném území. Výšková hladina zástavby je omezena na max. 2 nadzemní podlaží. Maximální výška zástavby v ploše B7 byla snížena na 11 m a v ploše B10 na 9 m. V obou plochách je pomocí prostorových podmínek uspořádání zástavby znemožněna výrazná souvislá zástavba také z důvodu ochrany krajinného rázu na pohledově exponovaném svahu v blízkosti přírodního

parku Hřebený, a to omezením využitím území pouze pro samostatně stojící rodinné domy, snížením regulované výšky zástavby a maximální výšky zástavby. Rodinný dům může obsahovat maximálně dvě bytové jednotky (třetí bytová jednotka, vzniklá pouze stavebními úpravami při zachování celkového objemu stavby, může být povolena po 5 letech od vydání nebo vzniku veřejnoprávního titulu opravňujícího užívání stavby (například kolaudace stavby, souhlasu s užíváním stavby), což je určitá reakce na možné vícegenerační bydlení (s ohledem na aktuální stav trhu s nemovitostmi). Tato podmínka vychází z vyhlášky č. 501/2006 Sb., § 2 písm. a) bod 2: „Rodinný dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.“ V územním plánu je tak použita ještě přísnější regulace, která vybudování 3 bytové jednotky významně reguluje. Zastavěnost byla snížena z 35 % na 25 %.

**25. Připomínka č. j. MUCE 5402/2018OUP** - Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podala dne 23. 1. 2018 připomínku **paní Bohdana Slámová**, nar. 24. 2. 1969, bytem Na Víru 44, 252 29 Lety, která se týká plochy C3. V připomínce nesouhlasí s výstavbou v lokalitě bývalého areálu Eurovie – plán masivní zastavěnosti zátopového území – rozšiřování výstavby bytových domů v záplavovém území.

#### **Připomínce se vyhovuje.**

Připomínce týkající se lokality Nové Centrum – lokalita Eurovia se vyhovuje. Funkční využití lokality bylo po veřejném projednání začleněno do plochy VO2 – výroba a obchod za nádražím (viz stávající využití v platné ÚPD). Lokalita P01 – C. 3 (označená v návrhu pro veřejné projednání) je poměrně komplikovaná a to jak z hlediska přijetí plánované transformace území veřejností, tak v podobě zajištění komplexního řešení celé veřejné infrastruktury lokality, na kterém je zapotřebí ještě podrobněji zapracovat. Z tohoto důvodu bylo od záměru transformace areálu Eurovia na bydlení upuštěno, aby nedocházelo k blokování procesu pořízení územního plánu. Transformaci lokality je tak možné v budoucnu řešit samostatnou změnou územního plánu, což se v současné době jeví jako vhodnější řešení.

**26. Připomínka č. j. MUCE 5404/2018OUP** - Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podala dne 23. 1. 2018 připomínku **PhDr. Petra Onderková**, nar. 12. 6. 1965, bytem Broncova 1059, 252 30 Řevnice, která se týká obecně ulice Broncova. V Připomínce nesouhlasí s dopravní obslužností v lokalitě Pod Lesem, ochrana před vysokou spodní vodou a vodou z lesa. Požadavek na podporu tůňek a koridorů pod lesem pro průchod zvěře a migraci žab, podpora retence vody v záplavové zóně. Nesouhlas s výstavbou v areálu bývalé Eurovie, místo výstavby bytů zde postavit školku v kontejnerech s velkou zahradou a parkem a související občanskou vybaveností, možnost otevřeného kluziště v létě, část pozemku by mohla být využita jako parkoviště. Cílem by mělo být zachovat charakter městečka Řevnice jako městečka v zeleni.

#### **Připomínka se v části týkající se ochrany před spodní vodou v lokalitě Pod Lesem a požadavek na hydrogeologický průzkum zamítá.**

Připomínka nebyla zapracována, návrh územního plánu se zabývá možnostmi zadržování vody v krajině, kde je vysušování předmětné lokality v rozporu s tímto požadavkem. Pro ochranu předmětného území před srážkovými vodami z lesních pozemků umístěných nad zástavbou a zastavitelným územím je v návrhu územního plánu již navrženo veřejně prospěšné opatření VPO – 4 – Záchytný příkop ochraňující zastavitelnou plochu 01 Pod Lesem vedoucí do potoka Kejná. Vymezení plochy jako zastavitelné není vymezením jednotlivých stavebních pozemků dle stavebního zákona. V zastavitelných plochách je řešení ochrany před spodní vodou a nakládání se srážkovými vodami v rámci jednotlivých budoucích stavebních pozemků úkolem stavebníků v dalších řízeních podle stavebního

zákona. Zástavba lokality Pod Lesem je podmíněna zpracováním územní studie, kde bude lokalita dále podrobněji řešena.

**Požadavek týkající se dopravního značení a obslužnosti (ul. Tyršova a Broncova) se zamítá.**

Územní plán stanovuje koncepci dopravy – vymezí dopravní plochy. Může koncepčně navrhnout rozšíření parametrů komunikací – např. prostřednictvím umožnění realizace dopravní infrastruktury v konkrétních plochách. Jednosměrný provoz, zákaz odbočení nebo vymezení obytné zóny dopravním značením bohužel není předmětem územního plánu.

**Požadavku na revitalizaci tůní, koridorů pro zvěř a migraci žab, podpoření retence vody se částečně vyhovuje a nezastavení lokality Pod Lesem se zamítá.**

Požadavek na zapracování ochrany a péče o přírodní prostředí tůní a mokřadů je v této obecné rovině již obsažen v návrhu územního plánu. Lokalita V Tůních není dle návrhu územního plánu zastavitelná, jedná se o plochy s opatřeními v krajinně zajišťujícím retenci vody v krajinně. V rámci lokality je navrženo lokální biocentrum RV 106 a lokální biokoridor RV 106-1412, umožňující migraci živočichů. Požadavky na vyčištění lokality a další úpravy v území jsou návrhem územního plánu umožněny, jsou však přílišnou podrobností, kterou územní plán neřeší. Požadavek na zrušení zastavitelné plochy Pod lesem nebyl zapracován. Lokalita Pod lesem je vymezena jako zastavitelná plocha již současně platné územně plánovací dokumentaci. Jedná se o území navazující na stávající zastavěné území, mimo záplavové území, zohledňující limit využitelnost pozemků ve vzdálenosti do 50m od okraje lesa, a proto se jedná o vhodnou lokalitu pro přiměřený rozvoj obce. Využití lokality pro zástavbu již vzhledem k jejímu vymezení stávajícím platným územním plánem na některých pozemcích započalo. Ochrana přírody a krajiny, biokoridory a další plochy zeleně, jakož i požadovaná retence vody v krajinně je řešena v přilehlých vhodných částech území a není důvodem pro zrušení zastavitelných ploch Pod Lesem.

**Připomínce se v bodě týkající se lokality Eurovia vyhovuje.**

Připomínce týkající se lokality Nové Centrum – lokalita Eurovia se vyhovuje. Funkční využití lokality bylo po veřejném projednání začleněno do plochy VO2 – výroba a obchod za nádražím (viz stávající využití v platné ÚPD). Lokalita P01 – C. 3 (označená v návrhu pro veřejné projednání) je poměrně komplikovaná a to jak z hlediska přijetí plánované transformace území veřejností, tak v podobě zajištění komplexního řešení celé veřejné infrastruktury lokality, na kterém je zapotřebí ještě podrobněji zapracovat. Z tohoto důvodu bylo od záměru transformace areálu Eurovia na bydlení upuštěno, aby nedocházelo k blokování procesu pořízení územního plánu. Transformaci lokality je tak možné v budoucnu řešit samostatnou změnou územního plánu, což se v současné době jeví jako vhodnější řešení.

**27. Připomínka č. j. MUCE 5469/2018OUP (totožná s připomínkou MUCE 5471/2018OUP)** - Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podal dne 23. 1. 2018 připomínku pan Jan Mixa, nar. 26. 4. 1956 a paní Věra Mixová, nar. 4. 3. 1959), oba bytem Píškova 1956/32, 155 00 Praha, která se týká lokality Vrážka. V připomínce požadují zanechání města Řevnice jako zahradního města, přesto v lokalitě Vrážka II došlo k zahuštění zástavby a k vypuštění zelených zón oproti změně č. 2 územního plánu. Žádáme tímto, aby do návrhu územního plánu Řevnic byla opětovně vyprojektována na pozemku 3725/1 zelená zóna přiléhající k pozemkům 3725/2-6 a dalším. Další požadavek se týká konzultace s jiným architektem.

**Připomínka se zamítá.**

Pro zmíněnou lokalitu je územním plánem definována podmínka pořídit před samotným zahájením výstavby regulační plán (regulační plán jako podmínka pro rozhodování v území) – RP1. Do tabulky v kapitole K.3 výrokové části byly uvedeny podmínky zástavby v zastavitelných plochách. Jeden z požadavků se týká mimo jiné např. prověření vymezení

veřejných prostranství (včetně veřejné zeleně), která musí být v ploše vymezena v souladu s požadavkem vyhlášky č. 501/2006 Sb. Konkrétní řešení umístění zeleně bude předmětem řešení regulačního plánu, návrh regulačního plánu bude projednán postupem podle stavebního zákona a veřejnost bude mít možnost uplatnit k navrženému řešení námítky a připomínky. Projektant regulačního plánu není prozatím znám a řešení tak nelze momentálně připomínkovat. Požadavek na zachování širokého pásu zeleně za stávajícími domy není v současné době opodstatněný, neboť v přílehlé lokalitě severně od stávající i navrhované zástavby se nachází dostatečné množství krajinné zeleně KZ a veřejné zeleně na Malém náměstí. V zastavitelné ploše Z03 nyní zařazené do samostatné plochy B10 nebudou povoleny bytové 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 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.

**28. Připomínka č. j. MUCE 5470/2018OUP (totožná s připomínkou MUCE 5474/2018OUP)** - Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podal dne 23. 1. 2018 připomínku **pan Jan Mixa**, nar. 26. 4. 1956 a **paní Věra Mixová**, nar. 4. 3. 1959), oba bytem Píškova 1956/32, 155 00 Praha, která se týká obecně územního plánu. V připomínce poukazují na fakt, že návrh územního plánu obsahuje chybné údaje a propočty v oblasti nárůstu počtu obyvatel v souvislosti se zástavbou rozvojových území. Např. část odůvodnění ÚP. Nelze souhlasit s užitým koeficientem 2,4 obyvatele na domácnost. Je nutné počítat se 3 domácnostmi. Dále žádám, aby nový propočtení nárůstu obyvatel byl dán do souvislosti s kapacitami inženýrských sítí, ČOV, kapacitou parkoviště u nádraží, kapacitou školy a školky.

**Připomínce se v části přepočtu kapacit technické infrastruktury, veřejné vybavenosti, atd. vyhovuje.**

S ohledem i na jiné uplatněné námítky a připomínky došlo k úpravě regulativů zastavitelných ploch, zejména pak došlo ke snížení maximálního počtu bytů (na dva respektive tři byty na stavbu) a zákaz výstavby bytových 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.

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

K výpočtu se byl použit průměr dle statistických údajů pro rodinný dům. Bytové domy není možné dle upraveného návrhu v lokalitách Vrážka realizovat. Dle Českého statistického úřadu dosahuje k roku 2017 průměrný počet členů domácnosti ve Středočeském kraji hodnoty 2,53. Zpracovatel zřejmě použil republikový průměr 2,37 – zaokrouhlen na 2,4. Tento koeficient byl dále ještě navýšen o hodnotu 1,5, neboť se uvažuje s průměrnou hodnotou 1,5 bytu na 1 rodinný dům. Po vynásobení dostáváme hodnotu, která co nejreálněji pracuje s počtem obyvatel na 1 rodinný dům –  $2,4 \times 1,5 = 3,6$ . Bilance obyvatelstva byly např. pro technickou infrastrukturu přepočítány (viz příslušné části odůvodnění územního plánu).

**29. Připomínka č. j. MUC 5479/2018OUP (totožná s připomínkou MUC 5481/2018OUP)** - Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podal dne 23. 1. 2018 připomínku **pan Jan Mixa**, nar. 26. 4. 1956 a **paní Věra Mixová**, nar. 4. 3. 1959), oba bytem Píškova 1956/32, 155 00 Praha, která se týká lokality Vrážka II. V připomínce požadují, aby v návrhu územního plánu Řevnic byla v rozvojových územích – plochách přestavby v území Vrážka II snížena zastavěnost na 20 %, což při pozemku 1000 m<sup>2</sup> odpovídá domem zastavěné ploše 200 m<sup>2</sup> a celkové ploše domu spolu se zpevněnými plocha 450 m<sup>2</sup> a současně snížen počet bytů na dva. Dále žádám o snížení celkové stavební výšky domu na 12 m.

**Připomínce se částečně vyhovuje.**

Námítce se částečně vyhoví, v zastavitelné ploše nyní zařazené do samostatné plochy B10 (dříve B7) nebudou povoleny bytové domy, bude omezen počet nově vzniklých bytů. Rodinný dům může obsahovat maximálně dvě bytové jednotky (třetí bytová jednotka, vzniklá pouze stavebními úpravami při zachování celkového objemu stavby, může být povolena po 5 letech od vydání nebo vzniku veřejnoprávního titulu opravňujícího užívání stavby (například kolaudace stavby, souhlasu s užíváním stavby), což je určitá reakce na možné vícegenerační bydlení (s ohledem na aktuální stav trhu s nemovitostmi). Tato podmínka vychází z vyhlášky č. 501/2006 Sb., § 2 písm. a) bod 2: „Rodinný dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.“ V územním plánu je tak použita ještě přísnější regulace, která vybudování 3 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.

**30. Připomínka č. j. MUC 5727(5724)/2018OUP** - Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podala dne 23. 1. 2018 připomínku **MUDr. Jana Černá**, nar. 10. 12. 1981, bytem Bezručova 714, 252 30 Řevnice, která se týká území Vrážka II. Řevnice.

**Bod 1** – Nesouhlasím se zařazením této parcely do oblasti C2, navrhuji zařadit ji do B9

**Bod 2** – VO – u této lokality chybí minimální výměra pozemku, zastavěnost ani nejsou jiné regulativy. Navrhuji zadat 50 % zastavěnost, minimální výměra pozemku necht' 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 (vystavení 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

**Připomínce se v bodu 1 vyhovuje.**

Námítka 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.

**Připomínka se v bodu 2 zamítá.**

Pro plochy výroby a skladování VO nejsou definovány některé regulativy z důvodu, že jde o areály nacházející se ve stabilizovaných plochách a areálech, proto se nepředpokládá jejich výrazná úprava parcelace jako je tomu u zastavitelných ploch pro bydlení (dříve nezastavěné území např. velké půdní bloky). Dále je nutné zmínit, že v ploše výroba a obchod je možné umisťovat rozličné záměry a nelze předem předvídat, zda se bude jednat o výrobní halu či drobnou řemeslnou činnost. Základní regulace vychází z definované výšky (regulovaná výška budovy – 15 m) a procentem zahrady 20 %. Zastavěnost není stanovena. Bydlení je v ploše VO či VS omezeno a to na 2 byty na 30 % podlažní plochy stavby nebo ubytování max. 40 lůžek, respektive v jedné stavbě 1 byt na 20 % podlažní plochy u ploch VO. 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).

**Připomínka se v bodu 3 zamítá.**

Osobou zmocněnou stavebním zákonem vykonávat vybrané činnosti ve výstavbě byl vytvořen návrh územního plánu. V souladu s § 19 odst. 1 stavebního zákona byly při zpracování územního plánu uplatněny poznatky z oboru architektury a urbanismu a v souladu s charakterem stávajícího území byly navrženy jednotlivé plochy v zastavěném a zastavitelném území. Zmíněné lokality a ulice se nacházejí v zastavěném území, poměrně intenzivně 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 ní předpokládat výrazné nové oddělování pozemků, viz regulativ platící jen pro nově oddělené pozemky). Stávající zeleň je chráněna s ohledem na nastavené regulativy, a to konkrétně koeficient zahrady 0,4 (40%). Některé jsou vymezeny jako plochy „P“, avšak ne ve všech případech je vhodné soukromé pozemky (často splňující definici zastavěného stavebního pozemku) dle § 18 odst. 2 stavebního zákona zahrnovat do ploch veřejných prostranství. Centrální část lokality v okolí ZUŠ je zahrnuta do funkčního využití plochy P – parky s minimální možností zastavění.

**Přípomínka 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.

**Přípomínce 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 P01 – C3 (označená v návrhu pro veřejné projednání) je poměrně komplikovaná a to jak z hlediska přijetí plánované transformace území veřejností, tak v podobě zajištění komplexního řešení celé veřejné infrastruktury lokality, na kterém je zapotřebí ještě podrobněji 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.

**31. Přípomínka č. j. MUCE 6099/2018OUP** - Proti návrhu Územního plánu Řevnice (dále jen „Návrh“) podal dne 24. 1. 2018 připomínku **PhDr. Pavel Beneš, Ph.D.**, nar. 8. 1. 1967 a **Mgr. Květoslava Benešová**, nar. 20. 8. 1980), oba bytem Mníšecká 333, 252 30 Řevnice. V připomínce nesouhlasí se zařazením rodinného domu č. p. 331 (pozemky parc. č. 1262 a 1263 v k. ú. Řevnice) do plochy B9 (nikoliv C2). Zároveň poukazují na to, aby město Řevnice zůstalo nadále městem zahrad, nikoliv periferií Prahy s hlučnými a přetíženými ulicemi. Za tímto účelem byla již před několika desetiletími vypracována dopravní studie obchvat Řevnic, již by bylo velmi vhodné do územního plánu zpracovat.

**Přípomínce se v části přearazení pozemků parc. č. 1262 a 1263 z plochy C2 do plochy B9 vyhovuje.**

Přípomínka byla zpracována, pozemky byly zařazeny do B9 – bydlení V Potočině. Jedná se o pozemek nároží ulic Baarova/Mníšecká proti Lidovému domu, na pozemku i v okolí je zástavba rodinnými domy. Okolní pozemky v této lokalitě jsou zařazeny do plochy B9. Regulativy plochy byly upraveny dle charakteru zástavby, byl doplněn regulativ pro maximální výšku stavby.

**Přípomínka se v části vymezení obchvatu zamítá.**

Přípomínka k obchvatu nebyla zpracována. Přeložky krajských silnic jižně a západně od města dle platné nadřazené územně plánovací dokumentace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, jsou již obsaženy v návrhu, jiné přeložky silnic není možno umístit v k. ú. Řevnice z důvodu stávající zástavby údolí Berounky a složitému terénu, Řešení obchvatu mimo katastrální území Řevnice bohužel není možné řešit v rámci projednávaného návrhu územního plánu, a pokud se přeložka týká území více obcí, musí být řešena ideálně v nadřazené krajské územně plánovací dokumentaci.

### **Opožděná podání:**

**Č. j. MUCE 6181/2018OUP - Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace**, Zborovská 11, Praha 2, týkající se zastavitelné plochy bydlení u silnic II. a III. tříd. Připomínka byla uplatněna po uplynutí lhůty určené k podávání připomínek, proto se k ní dle § 52 odst. 3 stavebního zákona nepřihlíží.

Pořizovatel však konstatuje, že požadavky vycházejí ze zákonných požadavků na výstavbu dle zvláštních předpisů, jejichž splnění je součástí v územním řízení. Významný nárůst nákladní dopravy se nepředpokládá, záměry vyžadující nákladní dopravní obslužnost jsou umístěny v okrajových plochách zastavitelného území v návaznosti na plánované přeložky silnic II. třídy.

**Č. j. MUCE 6183/2018OUP - České dráhy, a.s.**, nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, 11000 Praha 1, týkající se železniční dráhy. Připomínka byla uplatněna po uplynutí lhůty určené k podávání připomínek, proto se k ní dle § 52 odst. 3 stavebního zákona nepřihlíží. Pořizovatel však konstatuje, že koridor pro rekonstrukci trati je v návrhu vymezen jako VPS-18/D31 a zahrnuje zmíněný pozemek parc. č. 2689/1, k. ú. Řevnice, zařazen do plochy Ž – železnice, kde regulativy neumožňují jiné využití než pro železnici, její obsluhu a provoz. V koordinačním výkrese v části odůvodnění ÚP je vyznačeno OP dráhy jako limit území. Správa železniční dopravní cesty se k návrhu územního plánu nevyjádřila. Dodržení podmínek využívání území v ochranném pásmu dráhy je předmětem dalších řízení dle stavebního zákona.