

Územní plán Řitka

verze „ANONYMIZOVÁNO“

Textová část – odůvodnění, samostatné přílohy č. 1, 2 a 3

Příloha č. 1a - Vyhodnocení stanovisek,

které byly uplatněny k návrhu územního plánu Řitka, projednávanému podle § 50 stavebního zákona
(po společném jednání)

str. 2

Příloha č. 1b - Vyhodnocení stanovisek,

které byly uplatněny k návrhu územního plánu Řitka, projednávanému podle § 52 stavebního zákona
(po veřejném projednání)

str. 12

Příloha č. 1c - Vyhodnocení stanovisek,

které byly uplatněny k návrhu územního plánu Řitka, projednávanému podle § 52 stavebního zákona
(po opakovaném veřejném projednání)

str. 19

Příloha č. 2 – Souhrnné vyhodnocení připomínek

uplatněných k návrhu územního plánu Řitka

str. 21

Příloha č. 3 – Souhrnné vyhodnocení připomínek

uplatněných k návrhu územního plánu Řitka

str. 40

Příloha č. 1a - Vyhodnocení stanovisek, které byly uplatněny k návrhu územního plánu Řitka, projednávanému podle § 50 stavebního zákona (po společném jednání)

Č.	Název DO/organizace	Požadavek	Vyhodnocení
1	Státní veterinární správa	Nemá námítky.	Bez požadavku na řešení.
2	Ministerstvo průmyslu a obchodu	Neuplatňují připomínky.	Bez požadavku na řešení.
3	Ministerstvo obrany	Souhlasí s předloženým návrhem, nemá připomínek.	Bez požadavku na řešení.
4	Krajská hygienická stanice	1) Plochy Z01, Z02, Z04, Z11 (BI - bydlení) budou zařazeny do ploch podmíněně přípustného využití pro bydlení vzhledem k blízkosti komunikace D4. V rámci územního řízení bude požadována hluková studie, která prokáže splnění hygienických limitů hluku u nové obytné zástavby. U plochy Z04 je nutné vybudovat protihlukové opatření (protihlukový val nebo stěna).	Obě podmínky jsou již v územním plánu obsaženy.
		2) Upozorňujeme, že na lokalitách Z08, Z11 a dále nejbližší zástavba na ploše Z10 k navrhované ploše s funkčním využitím OM budou plánované obytné zástavby umístěny tak, aby byly splněny hygienické limity v chráněném venkovním prostoru staveb z navrhovaných sousedních komerčních ploch dle platné legislativy v oblasti hluku (NV č. 272/2011 Sb.).	Bylo doplněno do textové části k ploše Z11. Plocha Z10 byla vypuštěna z rozvojových ploch a je vymezena jako územní rezerva. Plocha Z08 není nadále dotčena, protože část plochy s využitím OM, nacházející se v ploše Z10, byla vypuštěna.
5	Ministerstvo vnitra	Neuplatňují žádné připomínky.	Bez požadavku na řešení.
6	ČR - Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje	Vydává souhlasné stanovisko.	Bez požadavku na řešení.
7	Městský úřad Černošice, Odbor školství, kultury a cestovního ruchu	Návrh je akceptovatelný.	Bez požadavku na řešení.
8	Ministerstvo životního prostředí	Nemá žádné připomínky.	Bez požadavku na řešení.
9	Ministerstvo dopravy	1) Požaduje nahradit ve všech částech územního plánu nahradit termín "rychlostní silnice R4" označením "dálnice D4".	Bylo upraveno. Viz též stanovisko ŘSD.
		2) Požaduje v územním plánu vymezit a chránit koridor pro realizaci úprav souvisejících se zařazením D4 do kategorie dálnic minimálně v šíři 10 m od hrany tělesa na obě strany.	Bylo umožněno v rámci ZO v ploše Z04 a v NZ. Viz též stanovisko ŘSD.
		3) Pro úpravu MÚK Řitka včetně úpravy křižovatky silnic III/11510 a III/1024 (dle situace předané ŘSD ČR) požadují chránit koridor minimálně v šířce 5 m na obě strany stávající komunikace.	Bylo upraveno. Viz též stanovisko ŘSD.

Městský úřad Černošice, Odbor životního prostředí	Vodoprávní úřad (zákon č. 254/2001 Sb., vodní zákon, ve znění pozdějších předpisů)	
	<p>1) Na straně 10 textové části návrhu ÚP v kapitole odkanalizování a čištění odpadních vod: Pro napojení veškerých proluk i nových zastavitelných ploch na kanalizaci je nutné současnou ČOV zintenzifikovat. Vodoprávní úřad požaduje vynechat část "nebo zajistit jinou účinnou likvidaci odpadních vod". Vzhledem k malé vodnosti Všenorského potoka a absenci jiného dalšího možného vodního recipientu je možnost vybudovat další ČOV pro zástavbu obce Řitka nereálná. Kromě toho v současnosti je povolena stavba intenzifikace ČOV Řitka na kapacitu, která pro veškerou zástavbu navrženou územním plánem postačí. Vyvážet odpadní vody z nově budované zástavby obce Řitka je, vzhledem k již povolené stavbě intenzifikace ČOV, z vodohospodářského hlediska zbytečné a nevhodné. Rovněž v odstavci návrhy řešení postačuje věta intenzifikace a zkapacitnění ČOV, bez dovětku či nalezení jiného účinného řešení likvidace odpadních vod. Rovněž v kapitole A.6.3. je třeba vynechat dovětek "nebo zajistit jinou účinnou likvidaci odpadních vod".</p>	<p>Uvedená část věty byla ve všech třech kapitolách vypuštěna.</p>
	<p>2) V kapitole A.6.2. vodoprávní úřad požaduje doplnit: Pro všechny plochy s navrženou obytnou výstavbou platí: Nejprve bude realizována vodohospodářská infrastruktura (vodovod a kanalizace pro veřejnou potřebu), teprve poté je možno začít realizovat obytnou výstavbu. V této kapitole je dále uvedeno, že podmínkou využití ploch Z10 a Z12 je navýšení kapacity ČOV tak, aby byla pro tyto plochy dostatečná. Navýšení kapacity ČOV je však podmínkou zástavby ve všech plochách. Proto vodoprávní úřad doporučuje ještě uvážit formulaci této podmínky.</p>	<p>Bylo upraveno - podmínka dřívější realizace vodovodu a kanalizace před zástavbou byla doplněna. Během projednávání došlo k realizaci intenzifikace ČOV, což bylo v textové části zohledněno. Plocha Z10 byla vypuštěna a vymezena je jako územní rezerva.</p>
	<p>3) Ověřit vhodnost zásaku dešťových vod hydrogeologickým posudkem vodoprávní úřad doporučuje stanovit jako podmínku nejen v plochách Z6 a Z12, ale i v ostatních zastavitelných plochách, kromě Z05, kde je vzhledem k podmáčenému terénu zásak zjevně nevhodný.</p>	<p>Na společném jednání byla nalezena shoda v uvedení této podmínky pro plochy Z08, Z09 a Z10. Podmínka tedy byla doplněna k plochám Z08, Z09, Z06 a Z12. Hydrogeologický posudek je i tak možné požadovat v navazujících řízeních. (Plocha Z10 byla na základě požadavků dotčených orgánů vypuštěna a je vymezena jako územní rezerva.)</p>
	<p>4) U všech rozvojových zastavitelných ploch je třeba, kromě povinnosti napojit plochy na stokovou síť kanalizace pro veřejnou potřebu obce Řitka, stanovit i povinnost napojit je na síť vodovodu pro veřejnou potřebu obce Řitka. Vzhledem k omezeným zásobám podzemní vody není vhodné budovat novou zástavbu zásobovanou vodou z vlastních domovních studní nebo z lokálních vrtů bez jejího napojení na vodovodní systém celé obce.</p>	<p>Bylo doplněno do textové části.</p>

Orgán ochrany přírody (zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů)	
1) Orgán ochrany přírody požaduje v lokalitě Z05 vymezit plochu ZS alespoň v rozsahu 10 m od hranice toku Všenorského potoka a dále, aby bylo v textové části předloženého návrhu UP Řitka uvedeno, že vydání rozhodnutí podle stavebního zákona týkající se plochy Z05 musí být podmíněno vydáním závazného stanoviska orgánu ochrany přírody k zásahu do významného krajinného prvku údolní nivy. Předložený návrh územního plánu řešenou plochu popisuje jako údolní nivu, ta náleží k významným krajinným prvkům dle zákona č. 114/1992 Sb. Dle uvedeného zákona zásahy, které by mohly vést k poškození nebo zničení daného významného krajinného prvku nebo ohrožení či oslabení jeho ekologicko-stabilizační funkce, podléhají vydání závazného stanoviska orgánu ochrany přírody. Současné vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v rámci plochy Z05 nezajišťuje dostatečnou ochranu dotčené části údolní nivy.	Dle telefonické konzultace a dle dalších podkladů bylo zjištěno, že údolní niva se nachází zejména na pozemcích parc. č. 204/1, 204/17, stejně jako vodní tok. Zde byla plocha zeleně rozšířena tak, aby byla zajištěna jejich ochrana. Požadavek na doplnění podmínky vydání závazného stanoviska orgánu ochrany přírody není možné doplnit, protože se jedná o procesní podmínku, kterou územní plán nemůže stanovovat.
2) Orgán ochrany přírody požaduje, aby byl v rámci ploch ZV - veřejná prostranství - veřejná zeleň určen koeficient zpevněných ploch 0,2 obdobně, jak je tomu u ploch ZV1 - veřejná prostranství - veřejná zeleň - retence, vymezených v textové části předloženého návrhu UP Řitka.	Bylo doplněno.
Orgán ochrany ovzduší (zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů):	
Stanovisko vydává Krajský úřad Středočeského kraje.	Bez požadavku na řešení.
Orgán veřejné správy v oblasti odpadového hospodářství (zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů)	
Nemá připomínky.	Bez požadavku na řešení.
Orgán ochrany ZPF (zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů)	
K vydání stanoviska je příslušný Krajský úřad Středočeského kraje.	Bez požadavku na řešení.
Orgán státní správy lesů (zákon č. 289/1995 Sb., o lesích, ve znění pozdějších předpisů)	
1) V návrhu je vymezen pozemek č. parc. 123 jako plocha lesní - NL, přestože se nejedná o pozemek určený k plnění funkcí lesa. Orgán státní správy lesů požaduje tento pozemek vymezit jako návrh nebo zde vymezit jinou přírodní funkční plochu.	Pozemek byl vymezen v ploše NP - plochy přírodní.

	<p>2) Požaduje, aby lesní pozemky č. parc. 216/1 a 164/2 (pozemky určené k plnění funkcí lesa PUPFL) byly zařazeny do funkční plochy NL - plochy lesní. Zařazení do jiných funkčních ploch nerespektuje příslušnost pozemků k PUPFL a neodpovídá tak přípustnému využití PUPFL dle lesního zákona (zejména ust. § 13 odst. 1). Případný návrh změny funkčního využití lesních pozemků k jiným účelům je třeba v hlavním výkresu vyjádřit jako návrh, přičemž takový návrh musí být řádně zdůvodněn a vyhodnocen ve smyslu ust. § 14 odst. 1 lesního zákona.</p>	<p>Pozemek parc. č. 164/2 byl vymezen v ploše NL - plochy lesní. Pozemek parc. č. 216/1 byl ponechán v ploše TI - technická infrastruktura a byl vymezen jako návrh, tedy k vyjmutí z PUPFL, protože se na něm nachází obcí využívaný vodní zdroj. Bylo podrobně popsáno v odůvodnění. Stejná úprava byla provedena i u pozemku parc. č. 222/8 a části pozemku 222/2, kde se nachází nově vybudovaný vodojem.</p>
	<p>3) Vzhledem ke střetům v území do vzdálenosti 50 metrů od okraje lesa (tzv. ochranné pásmo lesa OP) požaduje zpracovat do závazných částí UP informace o omezeních v OP lesa, a to z toho důvodu, aby investoři byli přímo z UP na tato omezení upozorněni a předešlo se tak konfliktům v následných řízeních o umístění staveb. Konkrétně požaduje zpracovat do závazných částí UP regulativ v tom smyslu, že plochy do vzdálenosti 25 metrů od hranice ploch lesa nelze využít pro nové nadzemní objekty vyjma oplocení, nástaveb a přístaveb směrem od ploch lesa. Toto omezení se týká i staveb nepodléhajících povolení podle stavebního zákona. Uvedený požadavek se opírá o negativní účinky zástavby v OP lesa. Za účelem jejich eliminace je třeba zachovat určité odstupové vzdálenosti. Ty mají být dostatečné k tomu, aby lesu zajistily ochranu před škálou přímých i nepřímých negativních projevů a účinků zástavby, a to včetně těch, které mohou nastat v bližší i vzdálenější budoucnosti. Jedná se o uplatnění tzv. „principu předběžné opatrnosti“, což znamená, že tyto požadavky mají preventivní charakter, přičemž tento postup má oporu ve veřejném zájmu na zachování lesa, neboť lesy jsou zákonem deklarovány jako národní bohatství a nenahraditelná složka životního prostředí (ust. § 1 lesního zákona). Veřejný zájem v tomto směru judikoval i Ústavní soud, který v usnesení sp. zn. III. ÚS 403/98 ze dne 4. března 1999 uvedl „je nepochybné ve veřejném zájmu regulovat výstavbu obecně a v určitých lokalitách zvláště, a to v zájmu zachování životního prostředí či jiných obecně uznávaných hodnot, tedy v zájmu práv ostatních občanů“. Negativní účinky staveb vůči lesu jsou spojené zejména s nárůstem zastavěných a zpevněných ploch včetně terénních úprav v blízkosti lesa, což se může projevit narušením vodního režimu (tj. vláhových a odtokových poměrů stanoviště), změnou fyzikálních a chemických vlastností půdy, místního mikroklimatu apod., kdy tyto změny pak mohou být příčinou poškození lesa (např. usychání) nebo změn ve složení vegetace (nárůst nitrofilních druhů bylin, buřeně). Dále lze mezi negativní důsledky zástavby zařadit přímé zásahy do prostředí lesa, jako např. redukci a poškození kořenové soustavy při zakládání staveb, svévolný ořez větví či výřez celých dřevin a udržování bezlesí v těsné blízkosti staveb apod., kdy takové protiprávní zásahy omezují či znemožňují probíhání přírodních procesů a obnovu lesního porostu. V neposlední řadě lze za negativní účinky zástavby považovat i efekt související s bezpečnostní problematikou, kdy potřeba ochrany nemovitostí v OP lesa před negativními účinky lesa (zástin, padání listí, větví, stromů apod.) může způsobit nežádoucí a nekoncepční zásahy do lesního porostu včetně porostního pláště (preventivní těžby) nebo omezení až vyloučení možnosti pěstovat na přilehlých lesních pozemcích les. Z hlediska stavebních předpisů lze v OP lesa spatřit plochy s rozdílným způsobem využití z důvodu specifických podmínek a střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání území (ust. § 3 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.), v nich lze stanovit podmínky prostorového uspořádání.</p>	<p>Do textové části k plochám Z06 a Z12 bylo doplněno: "území do vzdálenosti 25 metrů od hranice lesa nelze využít pro nové nadzemní objekty vyjma oplocení, nástaveb a přístaveb. Toto omezení se týká i staveb nepodléhajících povolení podle stavebního zákona." Podmínka byla doplněna i do zadání územní studie. Plocha Z10 byla z rozvojových ploch vypuštěna a vymezena je jako územní rezerva.</p>

	<p>Potřeba regulace zástavby v OP lesa vyplývá i z aktuální soudní praxe - rozsudek Městského soudu v Praze č. j. 5 A 106/2011 - 68: Zde byl řešen případ stavby v OP lesa, k jejímuž umístění orgány státní správy lesů první a druhé instance neudělily souhlas podle § 14 odst. 2 lesního zákona, a to z důvodu jejího nedostatečného odstupu od lesa. Soud negativní stanoviska zrušil mimo jiné s tím, že orgán státní správy lesů odsouhlasil příslušný územní plán bez toho, že by zástavbu jakýmkoliv způsobem dopředu zreguloval, takže stavebník měl legitimní očekávání, že jeho žádosti bude bez omezení vyhověno.</p> <p>Konkrétní odstup 25 metrů odráží charakter lesa v předmětném území a odvíjí se od hodnot tzv. absolutní výškové bonity lesních dřevin, která vyjadřuje výšková maxima vzrůstu stromů.</p> <p>Současně tento odstup odpovídá kritériím, která orgán státní správy lesů již dříve v daném území uplatnil.</p>	
	<p>4) V regulativech pro plochy NL - plochy lesní požaduje upřesnit, že</p> <ul style="list-style-type: none"> - stezky pro pěší a cyklisty jsou přípustné pouze stávající a jejich vybavenost jen nezbytně nutná; stezky pro cyklisty jen po cestách pro dvoustopá vozidla /viz povolení cyklistiky v lesích jen po lesních cestách (§ 20 odst. 1 písm. j) lesního zákona) a definice lesní cesty dle § 2 vyhlášky č. 433/2001 Sb./. - technická infrastruktura je přípustná jen v nezbytně nutných případech veřejného významu - pozemní komunikace jsou přípustné pouze účelové s omezeným veřejným přístupem /viz zákaz vjezdu a stání motorovými vozidly v lese (§ 20 odst. 1 písm. g) lesního zákona)/. 	<p>Bylo doplněno do regulativů (bez podrobnosti např. týkající se dopravního značení, které pro svou podrobnost nepřísluší řešit v územním plánu).</p>

Č.	Název DO/organizace	Požadavek	Vyhodnocení
12	Krajský úřad Středočeského kraje	<p>Odbor živ. prostředí a zemědělství – Stanovisko dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny</p> <p>1) Již bylo k předkládané koncepci vydáno stanovisko, kterým byl vyloučen významný vliv předložené koncepce samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.</p> <p>2) V řešeném území se nenacházejí přírodní rezervace a přírodní památky, ani se zde nenachází prvky regionálního či nadregionálního územního systému ekologické stability (dále jen ÚSES).</p> <p>3) Vzhledem k tomu, že lokality P05, P10 a Z07 mohou s velkou pravděpodobností poskytovat podmínky pro výskyt populací okolních zvláště chráněných druhů uvedených ve vyhlášce č. 395/ 1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen vyhláška č. 395/ 1992 Sb.), krajský úřad požaduje provedení biologického průzkumu na těchto lokalitách v rámci návrhu ÚP. V případě zjištění výskytu zvláště chráněných druhů, je třeba upravit funkční využití a regulativy ploch tak, aby respektovaly nároky zvláště chráněných druhů dle § 49 resp. § 50 zákona. Krajský úřad dále upozorňuje, že lokalita Z05, obdobně jako předchozí plocha, pravděpodobně poskytuje vhodné podmínky pro výskyt zvláště chráněných druhů. V případě zjištění výskytu zvláště chráněných druhů na této lokalitě je třeba respektovat jejich ochranné podmínky dle § 49 resp. §50 zákona.</p>	<p>Bez požadavku na řešení.</p> <p>Bez požadavku na řešení.</p>

<p>Změna stanoviska z 5.7.2018: podmínka biologického průzkumu není požadována pro plochy P05 a P10. Požaduje podmínit konkrétní využití plochy Z07 provedením přírodovědného hodnocení zaměřeného na zvláště chráněné druhy. V případě zjištění výskytu zvláště chráněných druhů živočichů a rostlin je zapotřebí dbát zákonných omezení plynoucích ze zákona č. 114/1992 Sb.</p>	<p>Podmínka byla zpracována pro plochu Z07.</p>
<p>4) Dále nesouhlasíme se zařazením plochy Z12 (Jižní straně) do ÚP. Lokalita Jižní straně je tvořena mnoha přírodními krajinnými prvky (např. remízky, křovinatými pásy, vodními strouhami, rozptýlenou zelení), které z okolní krajiny vlivem urbanizace a intenzifikace zemědělství téměř vymizely. Tyto plochy, které tvoří důležitou mozaiku krajiny, mají důležitou ekostabilizační, retenční funkci a tvoří plynulý přechod mezi přírodním parkem Hřebenů a zastavěnou oblastí. Takto rozsáhlá plánovaná zástavba povede k významné fragmentaci krajiny a významnému snížení prostupnosti krajiny pro volně žijící organismy. Plocha Z12 dále poskytuje podmínky pro výskyt zvláště chráněných druhů. Dle nálezové databáze, kterou má orgán ochrany přírody k dispozici, byly v oblasti zaznamenány zvláště chráněné druhy živočichů uvedených ve vyhlášce č. 395/1992 Sb. V oblasti byl zaznamenán výskyt silně ohrožené křepelky polní (<i>Coturnix coturnix</i>), ohrožené koroptve polní (<i>Perdix perdix</i>) a silně ohroženého chřástala polního (<i>Crex crex</i>). Vzhledem k tomu, že plocha Z12 poskytuje stejné stanovištní podmínky, je výskyt výše uvedených druhů na této ploše více než pravděpodobný. V oblasti byl dále zaznamenán výskyt ohroženého ůuhýka šedého (<i>Lanius collurio</i>), ohroženého motáka pochopa (<i>Circus aeruginosus</i>), silně ohroženého krahujce obecného (<i>Accipiter nisus</i>) a několik druhů chráněných motýlů.</p>	
<p>Kromě zmíněných zvláště chráněných druhů, lze předpokládat i výskyt jiných ohrožených druhů vázaných na jemnou krajinnou mozaiku (např. ekotony). V této lokalitě se rovněž nachází několik struh svádějící srážkové vody přes straně z lesního komplexu Brd do Všenorského potoka. Z veškerých výše uvedených důvodů proto požadujeme vyřazení lokality Z12 z ÚP a požadujeme zachování všech stávajících krajinných prvků a vodního režimu v lokalitě. Zastavěním této oblasti dojde podle názoru krajského úřadu ke snížení druhové diverzity a ekologické stability oblasti, zániku biotopů nejen výše uvedených zvláště chráněných druhů, nežádoucí fragmentaci krajiny a snížení její prostupnosti s vazbou na Všenorský potok. V kontextu dynamiky změn v přírodě a krajině lze jednoznačně hodnotit původní stanovisko orgánu ochrany přírody při vymezování zastavitelných ploch, v rámci původního ÚP, jako překonané. Vyřazení uvedené lokality Z12 podporuje i fakt, že nebyla využita za celé předchozí období platnosti územně plánovací dokumentace (dle dostupných údajů od r. 1999) a nenaplnuje zásadu stanoviska zákona č. 183/2006 Sb. soustředování případné zástavby do zástavby stávající. Definováno v ust. § 55 odst. 4 cit. zákona, kdy lze nové zastavitelné plochy vymezovat pouze v případech prokázání nemožnosti využití již vymezené zastavitelné plochy. Změna stanoviska z 5.7.2018: Souhlasí s vymezení plochy Z12 jako plochy zastavitelné za podmínky dodržení závazných regulativů uvedených v návrhu nového ÚP (odhad počtu bytů nové zástavby 296, odhad počtu nových obyvatel 533, koeficient zastavěných ploch na pozemcích rodinnými domy max. 0,5 + další regulativy, stanovení etapizace, stanovení podmínky územní studie.</p>	<p>Plocha Z12 byla ponechána, stejně jako všechny její závazné regulativy.</p>

Odbor živ. prostředí a zemědělství - Stanovisko dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF	
1) Souhlasí s nezemědělským využitím následujících ploch uvedených: Z01, Z02, Z03, Z05, Z07, Z08, Z09, Z11, Z13 a Z14.	Bez požadavku na řešení.
2) Nesouhlasí s nezemědělským využitím následujících ploch: - Z06 - daná lokalita nenavazuje na zastavěné území a z větší části je od vymezené hranice zastavěného území oddělena lesním pozemkem. - Z10 a Z12 - u daných lokalit nebylo prokázáno, že zájem na vyjmutí převyšuje zájem na ochraně pozemků zařazených do ZPF. Změna stanoviska z 5.7.2018: souhlasí s nezemědělským využitím plochy Z06. Nesouhlasí s nezemědělským využitím lokalit Z10 a Z12. <u>Dohoda o řešení rozporu z 27.9.2019:</u> Plocha Z12, která je součástí návrhu ÚP Řitka pro společné jednání, může být nadále součástí návrhu v ÚP Řitka za podmínky, že ÚP Řitka stanoví pro plochu Z12 pořadí provádění změn v území (etapizaci) např. v souvislosti s dokončením (povolením užívání) veřejné technické infrastruktury.	Plocha Z06 byla v územním plánu ponechána. Plocha Z10 byla z návrhu rozvojových ploch vypuštěna, vymezena je jako územní rezerva. Plocha Z12 byla v územním plánu ponechána, etapizace již je součástí řešení.
Odbor živ. prostředí a zemědělství – Stanovisko dle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích	
Návrh ÚP Řitka neumísťuje sportovní a rekreační plochy na PUPFL. Dotýká-li se řízení podle zvláštních předpisů zájmů chráněných lesním zákonem, rozhodne stavební úřad nebo jiný orgán státní správy jen se souhlasem příslušného orgánu státní správy lesů, který může svůj souhlas vázat na splnění podmínek. Tohoto souhlasu je třeba i k dotčení pozemků do vzdálenosti 50 m od okraje lesa. Souhlas vydávaný jako podklad pro rozhodnutí o umístění stavby nebo územní souhlas a dále pro rozhodnutí o povolení stavby, zařízení nebo terénních úprav anebo jejich ohlášení je závazným stanoviskem dle správního řádu a není samostatným rozhodnutím ve správním řízení.	Bez požadavku na řešení.
Odbor živ. prostředí a zemědělství – Stanovisko dle zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší	
Obecně by obytná zástavba měla být umístěna v dostatečné vzdálenosti od ploch pro výrobu/průmysl či jiných činností, které by ji mohly negativním způsobem ovlivňovat, zejména z důvodu předcházení problémům obtěžování obyvatel hlukem, emisemi, dopravou a zápachem. Pokud bude do areálů/oblastí začleněn stacionární zdroj znečišťování ovzduší, je jeho provozovatel povinen dodržovat legislativu i v oblasti ochrany ovzduší.	Nejsou navrženy nové plochy pro výrobu. Netýká se územního plánu, nové stacionární zdroje znečištění nejsou navrhovány.
Odbor živ. prostředí a zemědělství – Stanovisko dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí	
1) Krajský úřad Středočeského kraje ve svém stanovisku k návrhu zadání ÚP Řitka ze dne 9. 7. 2014 č. j. 088030/2014/KUSK požadoval zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí (tzv. SEA) vč. návrhu stanoviska; tuto kapitolu příslušný úřad v předloženém vyhodnocení SEA postrádá.	Stanovisko SEA bylo vydáno v rámci společného jednání, tedy dříve, než byly provedeny úpravy v SEA, ta tak zůstává v původním znění.

	<p>2) V předloženém vyhodnocení SEA nejsou navržena žádná doporučení či podmínky pro realizaci jednotlivých ploch. S ohledem na možnou spolupráci mezi zpracovatelem návrhu ÚP a zpracovatelem vyhodnocení SEA je možné předpokládat, že případné podmínky či doporučení vzešlá z vyhodnocení SEA byla zapracována přímo do návrhu ÚP. Přesto je příslušný úřad názoru, že by pro přehlednost situace bylo vhodnější informaci o zapracování doporučení a podmínek ve vyhodnocení SEA, příp. alespoň v odůvodnění návrhu ÚP uvést.</p>	<p>V odůvodnění jsou uvedena doporučení, která byla v průběhu prací na ÚP a SEA diskutována a rovnou zapracována.</p>
	<p>3) Dle předloženého návrhu ÚP jsou některé plochy (např. plochy Z05, Z10, Z12) v ÚP ponechány především z důvodu, že byly zahrnuty v předchozí územně plánovací dokumentaci a nelze tyto plochy bez náhrady z ÚP vyjmout. Následně je např. na str. 5 vyhodnocení SEA v části týkající se přirozeného charakteru nivních půd konstatováno, že plocha Z05 zasahuje do nivních půd v poměrně velkém rozsahu. Celkový vliv na nivní půdy je označen jako negativní. A současně na str. 4 vyhodnocení SEA v části týkající se hustoty sítě vodních toků je uvedeno, že koncepce vede ke stabilizování a zachování údolních niv návrhem vhodných ploch s rozdílným způsobem využití a odpovídající regulace. Byť se str. 4 vyhodnocení SEA netýká přímo nivních půd jako str. 5, přesto text působí protichůdně. Ke zmírnění negativního vlivu na údolní nivu realizací této plochy došlo k doplnění nezastavitelné části plochy Z05 v místech nejvíce zamokřených, přesto z pohledu ochrany životního prostředí by to nemělo být následně hodnoceno jako bezproblémové umístění plochy. Totéž se týká i dalších ploch, např. na str. 9 vyhodnocení SEA v odrážce k bodu (01) je uvedeno, že navržený rozvoj je velmi rozsáhlý a v případě naplnění veškerých rozvojových ploch území výrazně zatíží. Následně jsou popsány podmínky pro zmírnění negativních vlivů, po jejichž splnění je hodnoceno, že dojde k zatížení území na únosnou mez. V předešlém textu na str. 6 vyhodnocení SEA v bodě týkajícím se změny počtu obyvatel je uvedeno, že koncepce obsahuje návrh ploch pro bydlení ve vysokém rozsahu v příhodných podmínkách. Zvláště pro lokality Z05 a Z12 - což jsou plochy bydlení - je termín „příhodné podmínky“ zvolen nevhodně. Z vlastního návrhu ÚP i vyhodnocení SEA v jiných kapitolách vyplývá, že jsou to plochy, které jsou zanechány v ÚP z důvodu hrožících náhrad, nikoliv z důvodu příhodných podmínek z hlediska ochrany přírody. Lokalita je umístěna v údolní nivě, příp. v ploše, kde je zajištěna retenční vod stékající z přírodního parku Hřebeny a kde jsou umístěny remízky a vodoteče, umožňující prostupnost krajiny pro volně žijící živočichy.</p>	<p>Je pravda, že uvedená tvrzení jsou protichůdná - plocha Z05 má negativní vliv (str. 4) a bydlení zde není v příhodných podmínkách (str. 6). Nicméně stanovisko SEA bylo vydáno v rámci společného jednání, tedy dříve, než byly provedeny úpravy SEA, ta tak zůstává v původním znění.</p>

<p>4) Pro plochu Z12 je navržena etapizace a v prostorovém regulativu je území plochy Z12 rozděleno do tří až čtyř částí podle min. výměry parcely, které se směrem k přírodnímu parku Hřebený zvětšují tak, aby došlo k rozvolnění. Nicméně první část parcel navazujících na stávající zastavěné území bude mít min. velikost 800 m², parcely pro dvoj domky 600 m². Plocha Z12, která je umístěna směrem k přírodnímu parku Hřebený a která se má postupně rozvolňovat tak, aby zůstal přirozený přechod do krajiny, navazuje na stávající parcely o velikosti cca 1 000 m² a více. Na tyto parcely budou v určitém místě navazovat parcely o velikosti 600 m², příp. parcely 800 m² (tato varianta bude častější), ve třetí řadě směrem k přírodnímu parku Hřebený se zástavba rozvolní na v podstatě původní velikost 1 000 m² a v posledním kroku dojde teprve k úplnému rozvolnění na 2 000 m². Z tohoto pohledu se zdá, že nejprve dojde na ploše Z12 k zahuštění zástavby, aby mohla být následně v posledních řadách rozvolněna. Přičemž navržené plochy bydlení umožní za 20 let, na které je stanoveno přibližné návrhové období ÚP, počet obyvatel obce Řitka z r. 2014 zdvojnásobit.</p>	<p>Minimální velikost pozemků pro rodinné domy v jihovýchodní části plochy Z12 je stejná, jako v navazující části obce. Pouze pro řadové domy byla zvolena menší velikost, vzhledem k jejich charakteru. Tyto řadové domy jsou umístěny směrem do středu sídla a při průjezdné komunikaci. Oproti platnému územnímu plánu je v ploše Z12 naopak hustota zástavby snížena právě velikostí parcel a koeficienty zástavby. Navržena je též etapizace, která zajistí postupné zastavění plochy směrem od sídla do krajiny.</p>
<p>5) Krajský úřad Středočeského kraje na základě předloženého návrhu ÚP Řitka vč. vyhodnocení SEA doporučuje vyřadit plochy Z05 a Z12 z návrhu ÚP vzhledem k negativnímu vlivu na životní prostředí.</p>	<p>Dle dohody o řešení rozporu mezi KÚSK a Obcí Řitka z 27.9.2019 může být nadále plocha Z12 součástí návrhu v ÚP Řitka za podmínky, že ÚP Řitka stanoví pro plochu pořadí provádění změn v území (etapizaci). Oproti platné ÚPD, kde je plocha již dlouho vymezena, návrh nového územního plánu významně snižuje míru jejího využití. Je stanovena prostorová regulace, doplněny plochy pro občanské vybavení a sport, veřejná prostranství, zelené pásy umožňující vsak a přirozený odtok srážek a stanovena etapizace. Vypuštění plochy Z12 by bylo značně problematické vzhledem k reálné hrozbě náhrad za zrušení zastavitelnosti pozemků, v návrhu územního plánu jsou tak alespoň stanoveny podmínky pro šetrnější využití plochy. Podobně i plocha Z05 přináší riziko náhrad za zmařené stavební investice. Plocha k výstavbě sice není vhodná kvůli výskytu údolní nivy, ale tím, že je již vymezena v platné ÚPD, bylo započato s přípravou výstavby. Byla provedena parcelace a zrealizovány sítě technické infrastruktury. Pro obec by bylo riziko náhrad neúnosné, proto je plocha v územním plánu ponechána. Zásah do údolní nivy je minimalizován vymezením zeleně (soukromé nebo veřejné) v místě podmáčených půd a lokálního ÚSES, tato zeleň byla rozšířena na část s výskytem údolní nivy (též požadavek MěÚ Černošice, OŽP).</p>
<p>6) Požaduje řádně zpracovat závěry vyhodnocení do územně plánovací dokumentace v souladu s ust. 53 odst. 5 stavebního zákona, tj. v odůvodnění ÚP uvést informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území spolu s informací, jak jsou zohledněny výsledky vyhodnocení vlivů na životní prostředí (SEA), popř. zdůvodnit, proč některé výsledky nebo jejich část nejsou respektovány.</p>	<p>Bylo zpracováno.</p>

	Odbor životního prostředí a zemědělství - stanovisko dle zákona č. 224/2015 Sb. o prevenci závažných havárií	
	Nemá připomínky.	Bez požadavku na řešení.
	Odbor dopravy	
	Nemá připomínky.	Bez požadavku na řešení.
	Odbor kultury a památkové péče	
	Není příslušný k uplatnění stanoviska.	Bez požadavku na řešení.
	Stanovisko k posouzení vlivů provádění územního plánu na životní prostředí	
	Vydává souhlasné stanovisko k posouzení vlivů provádění územního plánu Řitka na životní prostředí. Pro fázi vydání a uplatňování ÚP Řitka se stanovují následující požadavky: vyjmutí plochy Z10 z územního plánu Řitka.	Plocha Z10 byla vypuštěna, vymezena je jako územní rezerva.

Příloha č. 1b - Vyhodnocení stanovisek, které byly uplatněny k návrhu územního plánu Řitka, projednávanému podle § 52 stavebního zákona (po veřejném projednání)

Č.	Název DO/organizace	Požadavek	Vyhodnocení
1	Krajská veterinární správa	Nejsou dotčeny zájmy chráněné zákonem č. 166/1999 Sb., o veterinární péči a o změně některých souvisejících zákonů.	Bez požadavků na řešení.
2	Ministerstvo průmyslu a obchodu	S návrhem územního plánu souhlasíme.	Bez požadavků na řešení.
3	Krajská hygienická stanice	Souhlasí za podmínky splnění následujících podmínek.	-
		1) Plochy Z04, Z11 (BI - bydlení) budou zařazeny do ploch podmíněně přípustného využití pro bydlení vzhledem k blízkosti komunikace D4. V rámci územního řízení bude požadována hluková studie, která prokáže splnění hygienických limitů hluku u nové obytné zástavby. U plochy Z04 je nutné vybudovat protihlukové opatření (protihlukový val nebo stěna).	Podmínka byla do textu doplněna. Nutnost vybudovat protihlukový val už v textu je.
		2) Upozorňujeme, že na lokalitách Z08, Z11 budou plánované obytné zástavby umístěny tak, aby byly splněny hygienické limity v chráněném venkovním prostoru staveb z navrhovaných sousedních komerčních ploch dle platné legislativy v oblasti hluku (Nařízení vlády č. 272/2011 Sb. o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací).	Splněno předchozím bodem.
4	Obvodní báňský úřad	Návrh se týká území, které je situováno mimo hranice stávajících dobývacích prostorů evidovaných u OBÚ a mimo hranice chráněných ložiskových území, a tudíž není dotčena ochrana výhradních ložisek.	Bez požadavků na řešení.
5	Povodí Vltavy	Nemá připomínky.	Bez požadavků na řešení.
6	Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje	1) Požadujeme prověřit kapacitu stávající silnice III/11510 na nárůst dopravy ze zastavěných lokalit. V případě, že by v daném území došlo k zásadnímu navýšení dopravy, je nutné příslušným způsobem upravit i silniční síť, která by touto dopravou byla zatížena.	Úpravy ulic Všenorská a Řevnická jsou požadovány pro realizaci plochy Z12.
		2) V souvislosti s využitím rozvojové lokality respektovat ochranná pásma silnic II. a III. tříd v souladu s ustanovením § 30 zákona o pozemních komunikacích. Pro určení silničního pásma není rozhodujícím vymezené zastavěné území podle stavebního zákona, ale řídí se výše citovaným paragrafem zákona o pozemních komunikacích.	OP silnic jsou vymezena v souladu s požadavky a zakreslena v koordinačním výkresu.
		3) Řešení stávající a budoucí dopravní infrastruktury musí odpovídat vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných technických požadavcích na využívání území.	Požadavky vyhlášky č. 501/2006 Sb. o OTP na využívání území jsou splněny.
		4) Rozvojové lokality musí splňovat požadavky pro připojení na stávající a budoucí silnice II. a III. tříd dle ust. § 10 zákona o pozemních komunikacích. Počet připojení na tuto silniční síť omezit na minimum (např. jednou obslužnou komunikací).	Požadavky jsou splněny.

		<p>5) Řešit pěší a případně cyklistickou dopravu (vymezení ploch pro vybudování chodníků a cyklostezek, rezerva pro pokládku inž. sítí) a uzemní rezervy potřebné pro zajištění dopravní obslužnosti ve smyslu příslušných platných ČSN.</p> <p>6) Doporučujeme vymezení zastavitelných ploch pro bydlení situovaných u silnice III/11510 navrhnout tak, aby byly splněny limitní hladiny hluku z dopravy ve vnitřních chráněných prostorách staveb a ve venkovním chráněném prostoru staveb dle Nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, a zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví. Upozorňuje, že v případě prokázání nutnosti zajistit protihlukovou ochranu území navržených pro bytovou zástavbu, nebudou na náklady majetkového správce prováděna žádná protihluková opatření. Veškerá nová obytná zástavba musí být řešena tak, aby byly splněny hlukové hygienické standardy. Pokud budou nutná protihluková opatření (např. protihlukové stěny, valy), musí být realizována na náklady stavebníků obytných objektů.</p>	<p>Pěší a cyklistická doprava je v územním plánu řešena formou prostupů (překryvnou vrstvou liniově). Prostor pro vybudování chodníků a inž. sítí je vždy v rámci jednotlivých ploch DS, konkrétní zakreslení již pro svou podrobnost územnímu plánu nepřísluší.</p> <p>Uvedené požadavky jsou již zpracovány v podmínkách pro plochy Z04 a Z11.</p>
7	Ministerstvo dopravy	Z hlediska drážní, letecké a vodní dopravy souhlasíme s projednávaným návrhem územního plánu Řitka a požadavky neuplatňujeme.	Bez požadavků na řešení.
		Z hlediska dopravy na pozemních komunikacích, námi sledovaných dálnic a silnic I. třídy souhlasíme s projednávaným návrhem územního plánu Řitka za následujících podmínek.	-
		1) Požadujeme v grafických přílohách územního plánu vymežit koridor pro modernizaci dálnice D4 tak, že ve směru od Prahy bude hranice koridoru ve vzdálenosti alespoň 20 m vně od navrhované hrany dálničního tělesa. Ve směru do Prahy požadujeme hranici koridoru vymežit ve vzdálenosti alespoň 20 m od vnější hrany tělesa plánované přeložky silnice III/0042.	Koridor byl dle popisu vymezen.
		2) V textové části územního plánu požadujeme modernizaci dálnice D4 včetně všech vyvolaných a souvisejících staveb zařadit mezi veřejně prospěšné stavby (dále jen „VPS“), pro které lze práva ke stavbám a pozemkům vyvlastnit.	Pozemky v uvedeném koridoru byly vymezeny pro vyvlastnění.
8	Ředitelství silnic a dálnic ČR	1) V grafických přílohách ÚP požadujeme vymežit koridor pro modernizaci dálnice D4, a to tak, že ve směru od Prahy požadujeme hranici koridoru vymežit ve vzdálenosti alespoň 20 m vně od navrhované hrany dálničního tělesa. Ve směru do Prahy požadujeme hranici koridoru vymežit ve vzdálenosti alespoň 20 m od vnější hrany tělesa plánované přeložky silnice III/0042 v souladu s aktuální technickou studií.	Viz stanovisko MD.
		2) V textové části požadujeme modernizaci dálnice D4 včetně všech vyvolaných a souvisejících staveb zařadit mezi VPS, pro které lze práva ke stavbám a pozemkům vyvlastnit.	Viz stanovisko MD.

9 Městský úřad Černošice,
Odbor životního prostředí

Vodoprávní úřad (zákon č. 254/2001 Sb., vodní zákon, ve znění pozdějších předpisů)	
<p>Vodoprávní úřad nemá připomínky k návrhu územního plánu Řitka k veřejnému projednání, chce pouze upozornit na problémy intenzifikované ČOV Řitka s návrhovou kapacitou 3100 EO. ČOV Řitka byla v roce 2018 intenzifikována na kapacitu 1550 x 2 EO, tj. byly vybudovány dvě souběžné linky biologického stupně čištění, každá s projektovanou kapacitou 1550 EO. Nejprve byla technologií vystrojena pouze 1 linka s tím, že vystrojení druhé linky bude potřeba až s postupující novou výstavbou v obci Řitka, podle projednávaného územního plánu. Na jaře 2019 se však ukázalo, že při srážkových událostech dochází k hydraulickému přetěžování ČOV Řitka, které mělo za následek technologické problémy a zhoršenou kvalitu vypouštěné vody. K hydraulickému přetěžování dochází kvůli nátok balastních vod do stokové sítě obce Řitka. Nátok balastních vod se ani přes snahu provozovatele kanalizace a obce Řitka nepodařilo zamezit a nedá se to předpokládat ani v budoucnosti. Problém byl vyřešen zprovozněním druhé linky ČOV, kdy každá linka je zatížena zhruba na 50 % své kapacity při normálním dlouhodobém průtoku a volná kapacita tvoří ochranu recipientu při srážkových událostech (zachytí zvýšený nátok odpadních vod). Z toho vyplývá, že bez dalších úprav nebude stávající ČOV Řitka schopna pojmout odpadní vody od plánovaných 3100 EO.</p>	<p>Bylo doplněno do odůvodnění ÚP a informace o kapacitě ČOV byly aktualizovány.</p>
Orgán ochrany přírody (zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů)	
<p>Požaduje doplnit v kapitole A.5.3 Územní systém ekologické stability bližší informace o jednotlivých skladebních částech ÚSES – informace o jejich současném stavu, žádoucí stav, přípustné a nepřípustné využití a zásahy. Bez těchto informací v územním plánu má OOP při argumentaci v rámci územních a stavebních řízení ztíženou úlohu. Doplnění těchto informací je v zájmu naplnění pozitivního očekávání zájemců o využití území a také v zájmu efektivity výkonu státní správy.</p>	<p>Informace o současném stavu a žádoucím stavu biocenter a biokoridorů jsou uvedeny v kapitole C.10.15.2. Způsob využití je stanoven pro plochy s rozdílným způsobem využití v těchto BC a BK a ne znovu pro překryvnou vrstvu ÚSES. Tyto podmínky jsou uvedeny v regulativech v kapitole A.6.3. Vymezení ÚSES a jeho odůvodnění je dle platné metodiky dostatečné.</p>
<p>V zájmu efektivity a úspory výkonu státní správy OOP požaduje doplnit do územního plánu vymezení území, kde nebude dále posuzován vliv stavby na krajinný ráz dle metodického pokynu MŽP, odboru obecné ochrany přírody a krajiny, ve spolupráci s MMR, odborem územního plánování, k uplatňování § 12 odst. 4 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále zákon), který byl publikován ve Věstníku č. 9 v září 2017. Resp. které území je z hlediska krajinného rázu významné a kde je třeba požádat OOP o souhlas dle ust. § 12 odst. 2 zákona.</p>	<p>Krajinný ráz je podrobně popsán v kapitole C.10.15.1. Pro dotčený orgán by tento popis měl být dostatečný, samostatný výkres nebo podrobnější vymezení nebývá obsahem územního plánu.</p>

V souvislosti s ochranou krajinného rázu by OOP rád doplnil do územního plánu zmínku o výškových stožárech, v souvislosti v případě, který řešil v minulém roce. Jedná se o stožár elektronické komunikace na pozemku č. parc. 158/23 v kat. ú. Řitka. V obci jsou ještě další dva stožáry, stožár GSM v Pražské ulici a podobný stožár jako na pozemku č. parc. 158/23 v ulici Pod Pražskou. V případě pozemku č. par.c 158/23 v kat. ú. Řitka se jedná o výjimku ve veřejném zájmu, stožár bude využíván k vědeckým a vzdělávacím účelům, nejedná se o komerční provoz. Stožár bude vysoký 18 m plus 2,5 m vrcholová trubka, bude subtilní konstrukce, šedé barvy. Pokud by v tomto případě nebyl jiný silný veřejný zájem, v tomto případě zájem na rozvoji poznání v oblasti radiokomunikací ve vazbě na národní tradici, OOP by stožár nepovolil, resp. podmínka nekomerčního provozu byla podmínkou vydaného závazného stanoviska podle ust. § 12 odst. 2. Je žádoucí tuto problematiku v územním plánu zmínit a zdůraznit, že v lokalitě Jižní stráně a v okrajových částech sídla nejsou přípustné žádné podobné technické výškové stavby.

Povolovat stavby technické infrastruktury lze podle §18 odst. 5, pokud je ÚP nevyloučí. V rámci zpracování územního plánu je známo příliš málo informací než aby mohly být takovéto stavby plošně vyloučeny. Resp. pro svou přílišnou podrobnost např. není možné řešit komerčnost/nekomerčnost stožárů nebo jejich materiál či barvu. Proto nebudou stanoveny konkrétnější podmínky, lze postupovat dle § 18 odst. 5 stavebního zákona.

Návrh etapizace v aktuální podobě již prošel fází společného jednání. Jedná se o postupné naplňování plochy Z12 po blocích od východu k západu. OOP dává ke zvážení úpravu, která by představovala přirozenější růst sídla, tedy s menším negativním vlivem na měřítka a vztahy v krajině. Přirozenější růst sídla představuje postupný posun hranice zástavby od stávající hranice směrem vně k hranici zastavitelné plochy Z12. Tento způsob má též výhodu, že pokud by vlivem nepředpokládaného zpomalení ekonomického růstu došlo k zeslabení zájmu o pozemky, sídlo nebude vizuálně devastováno tím, že třeba po několik let či desítek let nedojde k zástavbě, kterou původně územní plán plánoval. Lokalita Z12 je krajinářsky velmi cenná, nachází se na patě svahu Hřebenů, které jsou přírodním parkem, hranice přírodního parku jde při severním okraji plánované zástavby. Návrh úpravy etapizace byl orgánem ochrany přírody uveden ve stanovisku v rámci zjišťovacího řízení pro záměr „Obytný soubor Řitka“ MUCÉ 145389/2020 OŽP/L/Ur ze dne 15. 10.2020.

Etapizace je navržena tak, aby zástavba probíhala směrem od sídla do krajiny a tak, aby jedna etapa navazovala na druhou a nedocházelo k rozestavení více větších území v obci. Určitý předěl mezi dvěma možnými směry etapizace tvoří plocha severně od zámku (etapa D2), která je na zbytku obytné výstavby časově nezávislá. Jedná se o rozdílné vlastníky a celková etapizace plochy Z12 by měla fungovat a dovolit kompaktnost sídla i v případě různého počátku výstavby obou vlastníků. Jednotlivé etapy tvoří větší bloky obytné zástavby vždy doplněné o občanskou vybavenost nebo sport a související veřejnou zeleň, dopravně logicky navazující. Zmínit je třeba i návaznost zelených pásů vymezených zejména pro vhodný odtok srážek tímto územím. Proto se může zdát, že etapy B4 a B5 jsou blíže k zastavěnému území, a časově odsunuty na pozdější horizont. Hledisky pro stanovení této etapizace však byla nejen blízkost Hřebenů a přírodního parku, ale i urbanistická a dopravní návaznost.

K vyhodnocení stanovisek a připomínek, které byly uplatněny ve společném jednání o návrhu ÚP Řitka, Příloha 1 a 2, OOP uvádí, že v době, kdy společné jednání probíhalo, bylo několik suchých let za sebou. Letošní rok přinesl opět srážky dle průměru v delší časové řadě a je třeba zdůraznit fakt, že dolní část Dlouhé louky je skutečně podmáčenou lokalitou, jde o přirozenou zvodně, kde bylo vlhko i v loňském suchém létě. Dobře situaci ilustruje topografická mapa Českého úřadu zeměměřického a katastrálního, která je uvedena přílohou tohoto stanoviska. Ve vyhodnocení stanoviska č. 12 Krajského úřadu Stč. kraje, Odboru životního prostředí a zemědělství dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí na straně 11 je konstatováno, že „plocha Z05 má negativní vliv (str. 4) a bydlení zde není v příhodných podmínkách (str. 6)“, odkaz se týká dokumentace SEA. Na straně 12 zpracovatel územního plánu vyjadřuje obavu z rizika možných náhrad za zmařené investice v lokalitě a dále: „Plocha k výstavbě sice není vhodná kvůli výskytu údolní nivy, ale tím, že je již vymezena v platné ÚPD, bylo započato s přípravou výstavby. Byla provedena parcelace a zrealizovány sítě technické infrastruktury. Pro obec by bylo riziko náhrad neúnosné, proto je plocha v územním plánu ponechána. Zásah do údolní nivy je minimalizován vymezením zeleně (soukromé nebo veřejné) v místě podmáčených půd a lokálního ÚSES, tato zeleň bude rozšířena na část s výskytem údolní nivy (též požadavek MěÚ Černošice, OŽP).“ Vymezení nezastavitelných částí soukromých pozemků v zájmu zachování přirozeného režimu údolní nivy nepovažuje OOP za dostatečně jistý způsob dosažení cíle, jak dokresluje připomínka č. 17 na str. 16. Zájem státu na využití dostupných způsobů zadržování vody v krajině a především zájem na zachování přirozeného vodního režimu, alespoň v základu, je deklarován v koncepčních dokumentech všech úrovní. Je třeba to respektovat. Parcelace lokality byla provedena na základě územního rozhodnutí Stavebního úřadu Mníšek pod Brdy č. j. SÚ 2210/96 ze dne 21. 10. 1997. Územní rozhodnutí je účinné a platné, vzhledem k tomu, že dle něj byly realizovány technické sítě. Komunikace ani parcely s domy zatím nebyly žádné realizovány. Vzhledem k časové vzdálenosti 20 let je možné, že technické sítě bude nutné vyměnit, neboť nebyly využívány. Byla také podána nová žádost o nové územní rozhodnutí, kde je zástavba intenzifikována, namísto samostatných RD jsou v plánu dvojdomy. Žádost podal jiný investor, který uvedl, že původní investor již neexistuje. To jsou důvody pro pochybnost o tom, že výše náhrad, v případě omezení zástavby v místě nivy, resp. v místě přirozené zvodně, by byla vysoká a nepřekonatelná. Vzhledem k výše uvedeným důvodům OOP navrhuje doložit doklady, zda náhrady skutečně hrozí a v jaké výši a posléze zvážit možnost úpravy parcel v okolí zvodně nad pramenem Všenorského potoka v zájmu ochrany VKP vodní tok a VKP údolní nivy a také v zájmu budoucích obyvatel těchto podmáčených pozemků.

Poživovatel, zpracovatel i obec chápou význam údolní nivy a její důležitost pro širší území, nicméně pokud je zastavitelná plocha vymezená v platné ÚPD (která byla řádně projednána), byly již vydány veřejnoprávní tituly na výstavbu, dokonce již bylo s výstavbou započato (sítě TI) a zájem o výstavbu nadále trvá, nelze již takovou zastavitelnou plochu z územního plánu vypustit. V průběhu prací na vypořádání stanovisek, námitek a připomínek z veřejného projednání nadále trvá zájem o výstavbu a pokračuje příprava výstavby. I v rámci projednání doznalo vnitřní uspořádání této plochy řadu změn - nejzamokřenější část je vymezena v ploše veřejné či soukromé zeleně, aby zásah do přírodně hodnotného prostředí byl co možná nejmenší. V ploše je navržena prostorová regulace, která výstavbu dvojdomů neumožňuje.

Orgán ochrany ovzduší (zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů):

Stanovisko vydává Krajský úřad Středočeského kraje.

Bez požadavků na řešení.

		Orgán veřejné správy v oblasti odpadového hospodářství (zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů)	
		Nemá připomínky.	Bez požadavků na řešení.
		Orgán ochrany ZPF (zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů)	
		K vydání stanoviska je příslušný příslušný Krajský úřad Středočeského kraje.	Bez požadavků na řešení.
		Orgán státní správy lesů (zákon č. 289/1995 Sb., o lesích, ve znění pozdějších předpisů)	
		Zdejší orgán státní správy lesů uplatnil ve stanovisku č.j. MUCE 19982/2017 OŽP/Ště ze dne 29. 3. 2017 pro společné řízení požadavek na zpracování regulativu v tom smyslu, že plochy do vzdálenosti 25 metrů od hranice ploch lesa nelze využít pro nové nadzemní objekty vyjma oplocení, nástaveb a přístaveb směrem od ploch lesa, kdy toto omezení se má týkat i staveb nepodléhajících povolení podle stavebního zákona. Č. j.: MUCE 149835/2020 OŽP/Hru. Pořizovatel se s tím požadavkem vypořádal tak, že regulativ do ÚP zpracoval, avšak pouze pro dvě návrhové plochy Z06 a Z12. Takové řešení nepovažuje zdejší úřad za dostatečné, protože vytváří disproporci mezi režimy „ochranného pásma lesa“ v současném zastavěném území a v rozvojových plochách. Smyslem požadavku/regulativu je jednotná úprava „ochranného pásma lesa“ ve všech plochách stávající i budoucí zástavby, a to tak, aby žádnou skupinu osob nezáškodňovala nebo nepoškozovala. Proto zdejší úřad s aktuálním řešením této problematiky v ÚP, a tedy ani s návrhem ÚP pro veřejné projednání, nesouhlasí.	Požadavek byl doplněn pro všechny plochy.
10	Krajský úřad Středočeského kraje - koordinované stanovisko	Odbor živ. prostředí a zemědělství – Stanovisko dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny	
		Koncepce již byla posouzena a stanovisko ze dne 5. 4. 2018 zůstává nadále v platnosti. Již byl vyloučen významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí, toto stanovisko zůstává nadále v platnosti.	Stanovisko k návrhu ÚP pro společné jednání bylo náležitě vypořádáno.
		Odbor živ. prostředí a zemědělství - Stanovisko dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí	
		Nemá připomínky.	Bez požadavků na řešení.
		Odbor živ. prostředí a zemědělství - Stanovisko dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF	
		Orgán ochrany ZPF souhlasí s navýšením výměry rozvojových ploch: a) Z05 na výměru 4,5893 ha, b) Z12 na výměru 33,3311 ha. Orgán ochrany ZPF souhlasí s nově vyhodnocenou plochou. Z17 - výměra 0,4502 ha – bydlení - zábor zemědělské půdy zařazené dle bonity do III. třídy ochrany.	Bez požadavků na řešení.
		Odbor živ. prostředí a zemědělství – Stanovisko dle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích	
		Nemá připomínky. K uplatnění stanoviska k navrženému záboru PUPFL pro lokality Z12 - ZV1 - 0,4500 ha, Z15 – TI – 0,0612 ha a Z16 – TI – 0,1844 ha je příslušný orgán státní správy lesů Městského úřadu Černošice.	Bez požadavků na řešení.

Odbor živ. prostředí a zemědělství – Stanovisko dle zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší	
Nemá připomínky.	Bez požadavků na řešení.
Odbor živ. prostředí a zemědělství – Stanovisko dle zákona č. 254/2001 Sb., o vodách	
Nemá připomínky.	Bez požadavků na řešení.
Odbor životního prostředí a zemědělství - stanovisko dle zákona č. 224/2015 Sb. o prevenci závažných havárií	
Nemá připomínky.	Bez požadavků na řešení.
Odbor dopravy	
Nemá připomínky.	Bez požadavků na řešení.
Odbor kultury a památkové péče	
Nemá připomínky.	Bez požadavků na řešení.

Příloha č. 1c - Vyhodnocení stanovisek, které byly uplatněny k návrhu územního plánu Řitka, projednávanému podle § 52 stavebního zákona (po opakovaném veřejném projednání)

Č.	Dotčený orgán	Požadavek	Vyhodnocení
1	Ministerstvo vnitra ČR	Nenachází se území vymezené Ministerstvem vnitra.	Bez požadavku na řešení.
2	Obvodní báňský úřad	Nemá námítky.	Bez požadavku na řešení.
3	Krajská hygienická stanice	Souhlasí, doplnění podmínky: "U plochy VD1 – dopravní infrastruktura – koridor pro modernizaci D4 bude v rámci územního řízení předložena hluková studie, která prokáže splnění hygienických limitů hluku u stávající i budoucí obytné zástavby (převážně plocha Z04) včetně navržení vhodného protihlukového opatření."	Bylo doplněno do textové části.
4	Ministerstvo obrany	<p>1. Žádá o doplnění limitů a zájmů MO-ČR - OP radaru SRE, které je nutno respektovat. V tomto území lze vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany – viz ÚAP – jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení vvn a vn, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána. Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat jej do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Část správního území obce je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany”.</p> <p>2. Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119) Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:</p> <ul style="list-style-type: none"> - výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy - výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů - výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení - výstavba vedení VN a VVN - výstavba větrných elektráren - výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....) - výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem - výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky) - výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny) 	Bylo doplněno.

		Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.	Bylo doplněno.
5	Krajský úřad Středočeského kraje	Odbor životního prostředí - ochrana přírody a krajiny	
		Krajský úřad ve svém stanovisku č. j. 066059/2021/KUSK ze dne 1. 9. 2021 k podstatné úpravě návrhu územního plánu sdělil, že souhlasí se zařazením zvláštních podmínek využitelnosti vybraných ploch do kapitoly A.6.2. Krajský úřad současně upozornil, že na ploše Z12 byl nově (vzhledem k uvedenému datu) zaznamenán výskyt některých druhů zvláště chráněných druhů ptáků, z nichž v případě tuhýka obecného, krutihlava obecného a slavíka obecného jde o druhy zaznamenané v hnízdní době v cílovém biotopu, tj. hnízdění těchto zvláště chráněných druhů je zde pravděpodobné. Z toho vyvodil potřebu rozšířit povinnost provést hodnocení vlivu zamýšleného zásahu podle § 67 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb. na zájmy chráněné podle částí druhé, třetí a páté tohoto zákona kromě plochy Z07 i na plochu Z12. Současně upozornil na novelu citovaného ustanovení, kterou je potřeba formálně reflektovat v textu dokumentace (tj. nikoliv „přírodovědné hodnocení“, ale „hodnocení vlivu zamýšleného zásahu podle § 67 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb. na zájmy chráněné podle částí druhé, třetí a páté tohoto zákona“). Krajský úřad trvá na začlenění uvedených požadavků do textu kapitoly „A.6.2. Podrobnější podmínky k některým rozvojovým plochám“.	Bylo doplněno.
		Odbor životního prostředí - ochrana ZPF	
		Souhlasí.	Bez požadavku na řešení.
		Odbor dopravy	
		Nemá připomínky.	Bez požadavku na řešení.
		Odbor kultury a památkové péče	
Nemá připomínky.	Bez požadavku na řešení.		

Příloha č. 2 – Souhrnné vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního plánu Řitka

Návrh vyhodnocení připomínek **veřejnosti** uplatněných k návrhu ÚP Řitka ve fázi **SPOLEČNÉHO JEDNÁNÍ** v období 1.2.2017 - 30.3.2017

označ.	podděl.	podatel	č. parc. - lokalita	stručné znění	návrh vyhodnocení
S-P01		B.M.		Jakákoliv výstavba v ploše "Z10" bude podmíněna vybudováním nové páteřní komunikace, která svede dopravu z této plochy mimo centrum obce Řitka (a zcela mimo ulice K Potokům a Na Vrškách). Tato podmínka bude jednoznačně uvedena i v podmínkách pro vypracování územní studie této lokality. Jednosměrná ulice K Potokům a Na Vrškách jsou již v současné době zcela vytiženy, protože obsluhují stávající zástavbu centra obce a 3 bytové domy, které nemají jiné dopravní napojení. V případě zástavby v ploše Z10 by se tak tyto dvě ulice na mnoho let staly tranzitem pro těžkou stavební techniku a budoucí doprava by výrazně ztížila životní situaci stávajících obyvatel.	Dopravní napojení plochy Z10 bylo komplikované a na základě stanoviska KÚSK byla z návrhu územního plánu vypuštěna. Plocha je vymezena jako územní rezerva. Odůvodnění viz námitka N03 a připomínka S-P19.
S-P02		D.Z.		text připomínky shodný s připomínkou č S-P06.	vyhodnocení je shodné s vyhodnocením připomínky č. S-P06
S-P03	1	D.J.		Připomínka k hlavnímu využití ploch RI: Nesouhlasí s tím, že je nepřipustné využívat stavby RI k bydlení. V rekreační oblasti Višňovka I, II, III lidé trvale bydlí, ať už s trvalým, přechodným bydlištěm nebo žádným v občanském průkazu. Navrhovaná definice využití staveb RI neodpovídá současnému stavu a do budoucna značně znevýhodňuje její obyvatele.	Do přípustného využití k plochám RI bylo doplněno "stávající stavby pro bydlení". Dále v rámci vyhodnocení námitek a připomínek v rámci veřejného projednání byly lokality Višňovka I, II a III zařazeny do plochy "B11 - bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské - s rekreací" a regulativy odpovídajícími bydlení i rekreaci. Minimální velikost stavebního pozemku je stanovena na 600 m ² , aby nedocházelo k nadměrnému zahušťování v místech, kde to vzhledem k příliš malým parcelám není z urbanistického hlediska vhodné.
	2			Připomínka k prostorové regulaci: Vzhledem k tomu, že koeficient zastavěných ploch max. 0,1 neodpovídá realitě, navrhuje koeficient 0,2. Dále podotýká, že u ostatních domů, dvojdomů, rodinných domů atd. v Řitce, kde lidé trvale bydlí stejně jako v oblasti Višňovka I, II, III, jsou koeficienty mezi 0,2-0,4. Navrhovaný koeficient je znevýhodňující.	Koeficient zastavěných ploch pro Rekreační objekty byl zvýšen na 0,15, aby bylo možné ke stávajícím stavbám doplnit drobné přístavby a nástavby. Jednalo se o plochu individuální rekreace, proto koeficient i nadále odpovídá rekreačním objektům. Převedením do obytné zástavby byly lokality Višňovka přiřazeny prostorové regulativy odpovídající obytným plochám, tedy RD0 s koeficientem zastavitelných ploch max. 0,25, koeficientem zeleně min. 0,65 a minimální velikostí pozemku 600 m ² .

	3		Co se týče maximální půdorysné velikosti objektu pro rekreaci, 50 m ² neodpovídá reálnému stavu. V těchto oblastech většina budov přesahuje tuto hranici, je zde i velké množství domů přesahující 80 i 100 m ² a některé mají i číslo popisné. Navrhuje vyškrtnutí omezení půdorysné velikosti rekreačního objektu. Stejně tak omezení, že objekt nesmí být podsklepen, je v rozporu s reálnou situací a toto omezení by mělo být vyškrtnuto.	Půdorysná velikost 50 m ² pro rekreační objekt odpovídá jeho potřebám. Udělení čísla popisného nesouvisí s půdorysnou velikostí stavby. Podmínka nepodsklepení objektů byla vypuštěna. Dále v rámci vyhodnocení námitek a připomínek v rámci veřejného projednání byly lokality Višňovka I, II a III zařazeny do plochy "B1 - bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské - s rekreací" a regulativy odpovídajícími bydlení i rekreací. Převedením do obytné zástavby byly lokality Višňovka přiřazeny prostorové regulativy odpovídající obytným plochám, tedy RD0 bez omezení půdorysné velikosti staveb.
	4		Připomínka k prostorové regulaci: Stejně jako u koeficientu zastavěných ploch navrhovaný koeficient zpevněných ploch neodpovídá realitě a do budoucnosti znevýhodňuje majitele RI staveb, kteří v těchto stavbách trvale bydlí. Navrhuje koeficient 0,25.	Odůvodnění viz předchozí bod. Koeficient zpevněných ploch byl vypuštěn úplně, je stanoven koeficient zastavěných ploch a koeficient zeleně.
	5		Připomínka k urbanistické koncepci v kap. A.3.1, řešení závad a střetů, bod první: Proč "vyšší kvalita" není implementována i do našeho prostředí (Višňovka I, II, III), kde trvale bydlí min. 20 lidí?	Protože lokality Višňovka I-III byly budovány jako chatové osady s tomu odpovídajícími parametry (malé parcely, úzké komunikace, drobné stavby, žádná občanská vybavenost atd.) a aby byla zajištěna kvalita bydlení, bylo by nutné komunikace rozšířit, vybudovat někde např. veřejný prostor nebo občanskou vybavenost. Tomu by musela předcházet asanace některých částí lokality, což zpracovatel územního plánu považoval za nepřijatelné.
S-P04	1	Dvorská, s.r.o., Z.P.	Do ÚP prosím uvést skutečné funkční využití vyznačených ploch (parcely č. st. 705, st. 706, st. 722, st. 723, 158/42, 158/41, 158/112, 158/39, 158/107 a dále související pozemky (vyznačené na příložené situaci č. 1). Namísto "B1" (bydlení v rodinných domech) a "P07" (stavební proluka pro rodinné domy) požadují uvedené plochy označit jako plochu "BH" (bydlení v bytových domech). V uvedené ploše se nachází již zkolaudované bytové domy č. p. 364, 365, 374 a 375 a na pozemku parc. č. 158/39, 158/107 a 158/114 je navržena stavba 5. bytového domu uzavírající uvedený bytový komplex), na kterou Obec Řitka již v roce 2016 vydala svůj souhlas s dokumentací pro územní a stavební řízení. Výstavba tohoto objektu je i smluvně ukotvena v dohodě mezi investorem a Obcí Řitka.	Protože jsou již uvedené stavby kolaudované jako bytové domy, bylo převedeno do plochy "BH - bydlení v bytových domech".
	2		Do ÚP prosím uvést skutečné funkční využití vyznačených ploch (parcely č. st. 216/142, 212/154, 212/155, st. 574, st. 575, st. 595, st. 596, st. 647, st. 648 a dále související pozemky (vyznačené na příložené situaci č. 2). Namísto "B1" (bydlení v rodinných domech) požadují uvedené plochy označit jako plochu "BH" (bydlení v bytových domech). V uvedené lokalitě se nachází bytové domy č. p. 267, 279 a 318, které byly zkolaudovány již před rokem 2010. Naproti tomu je v této lokalitě (Pod Bučinou, ulice Oblouková) chybně označený rodinný dům jako bytový.	Protože jsou již uvedené stavby kolaudované jako bytové domy, bylo převedeno do plochy "BH - bydlení v bytových domech". Pozemek parc. č. 603 byl převeden do ploch "B1", protože je stavba kolaudovaná jako rodinný dům.
S-P05		F.E.	text připomínky shodný s připomínkou č S-P06.	vyhodnocení je shodné s vyhodnocením připomínky č. S-P06

S-P06	1	H.V.		Připomínka k hlavnímu využití ploch RI: Nesouhlasí s tím, že je nepřipustné využívat stavby RI k rodinnému bydlení. V rekreační oblasti Višňovka I, II, III lidé trvale bydlí, ať už s trvalým, přechodným bydlištěm nebo žádným v občanském průkazu. Navrhovaná definice využití staveb RI neodpovídá současnému stavu a do budoucnosti značně znevýhodňuje její obyvatele.	Do přípustného využití k plochám RI bylo doplněno "stávající stavby pro bydlení". Dále v rámci vyhodnocení námitek a připomínek v rámci veřejného projednání byly lokality Višňovka I, II a III zařazeny do plochy "B1 - bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské - s rekreací" a regulativy odpovídajícími bydlení i rekreaci. Minimální velikost je stanovena na 600 m ² , aby nedocházelo k nadměrnému zahušťování v místech, kde to příliš malé parcely neumožní.
	2			Připomínka k prostorové regulaci: Vzhledem k tomu, že koeficient zastavěných ploch max. 0,1 neodpovídá realitě, navrhuje koeficient 0,2. Dále podotýká, že u ostatních domů, dvojdomů, rodinných domů atd. v Řitce, kde lidé trvale bydlí stejně jako v oblasti Višňovka I, II, III, jsou koeficienty mezi 0,2-0,4. Navrhovaný koeficient je znevýhodňující.	Koeficient zastavěných ploch pro Rekreační objekty byl zvýšen na 0,15, aby bylo možné ke stávajícím stavbám doplnit drobné přístavby a nástavby. Jednalo se o plochu individuální rekreace, proto koeficient i nadále odpovídá rekreačním objektům. Převedením do obytné zástavby byly lokality Višňovka přiřazeny prostorové regulativy odpovídající obytným plochám, tedy RD0 s koeficientem zastavitelných ploch max. 0,25, koeficientem zeleně min. 0,65 a minimální velikostí pozemku 600 m ² .
	3			Připomínka k prostorové regulaci: Stejně jako u koeficientu zastavěných ploch navrhovaný koeficient zpevněných ploch neodpovídá realitě a do budoucnosti znevýhodňuje majitele RI staveb, kteří v těchto stavbách trvale bydlí. Navrhuje koeficient 0,25.	Odůvodnění viz předchozí bod. Koeficient zpevněných ploch byl vypuštěn úplně, je stanoven koeficient zastavěných ploch a koeficient zeleně.
	4			Připomínka k urbanistické koncepci v kap. A.3.1, řešení závad a střetů, bod první: Proč "vyšší kvalita" není implementována i do našeho prostředí (Višňovka I, II, III), kde trvale bydlí min. 20 lidí?	Protože lokality Višňovka I-III byly budovány jako chatové osady s tomu odpovídajícími parametry (malé parcely, úzké komunikace, drobné stavby, žádná občanská vybavenost atd.) a aby byla zajištěna kvalita bydlení, bylo by nutné komunikace rozšířit, vybudovat někde např. veřejný prostor nebo občanskou vybavenost. Tomu by musela předcházet asanace některých částí lokality, což zpracovatel územního plánu považoval za nepřijatelné.
S-P07		H.D. 1	Jakákoliv výstavba v ploše Z10 bude podmíněna vybudováním nové páteřní komunikace, která nejdříve svede dopravu z plochy Z10 mimo stávající centrum obce (a mimo ulice K Potokům a Na Vrškách). Podmínku prosím uvést i do podmínek pro vypracování územní studie. Ulice K Potokům a Na Vrškách jsou jednosměrné a značně vytížené.	Dopravní napojení plochy Z10 bylo komplikované a na základě stanoviska KÚSK byla z návrhu územního plánu vypuštěna. Plocha je vymezena jako územní rezerva. Odůvodnění viz námitka N03 a připomínka S-P19.	
S-P08		H.D. 2	Ve výkresu urbanistické koncepce - prostorová regulace prosím u parcel č. 112/92 a 112/91 v k. ú. Řitka změnit parametr výšky zástavby na 2NP+P. Dále prosím o změnu využití těchto ploch i na zástavbu dvojdomy (situace v příloze). V těsném sousedství se nachází jak objekty, které mají dispozici 2NP+P, tak i dokončený dvojdům. Stejným způsobem je nastavena regulace v ulici Pražská a Lišnická.	V okolí se nachází až na jedinou výjimku právě samostatně stojící rodinné domy, proto je vhodné bez okolní návaznosti zde rodinné domy zachovat i nadále. V ulicích Pražská a Lišnická se nachází buď samostatně stojící domy o 1NP+P, nebo původní venkovská zástavba o jedno podlaží vyšší. Takto je i prostorová regulace definovaná. Se zástavbou na uvedených pozemcích ale příliš nesouvisí (původní venkovská zástavba se zde nenachází).	

S-P09		H.J. 1		Připomínka se týká ploch určených pro bydlení v RD s podkrovím. Žádá o upřesnění specifikace určení podkroví. Stavební norma tento pojem blíže neupřesňuje, proto navrhuje doplnit maximální výšku obvodových zdí nad 1.NP (tzv. atiku), aby nedocházelo ke stavbám s 2.NP s plnou světlou výškou místností nad celým obvodem budovy. Také navrhuje doplnit tyto plochy případně o typy střech - sedlové, valbové a jejich maximální a minimální sklon.	Definice podkroví je uvedena v několika normách (ČSN 73 4301 a ČSN ISO 6707-1, 73 0000). Byl k tomu vydán i metodický pokyn MMR, jehož závěrem je, že "Podkroví je ohraničený vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím nalézající se převážně v prostoru pod šikmou střechou (střecha s min. sklonem 10° tj. cca 17,6%) a určený k účelovému využití." To by mělo být pro stavební úřad dostatečné určení, aby nedocházelo k výstavbě RD s 2NP tam, kde je povoleno pouze 1NP s podkrovím. Doplnění typů střech by bylo mimo pravomoc územního plánu, protože regulace, kterou obsahuje další stupeň dokumentace (např. územní studie nebo regulační plán), územní plán obsahovat nesmí.
S-P10		H.J. 2		Plochu občanské vybavení - hřbitovy navrhuje změnit na OS - tělovýchovná a sportovní zařízení. Plocha hřbitova je nevhodně umístěna v těsné blízkosti rekreační zástavby a předpokládané výstavby RD. Složitě hydrogeologické a pedologické podmínky (podpovrchová migrace vody z horních partií zvětralé břidlice v návaznosti na přilehlou vodoteč) budou vyžadovat dodatečné a nákladné zajištění přívalových dešťových srážek. Tato oblast obce nemá dosud žádnou plochu OS. Plocha navrhovaná úplně na kraji katastru Řitka (v severovýchodní části) je na pozemcích soukromého investora a je příliš vzdálena od centrální části této oblasti obce. Pozemek pod návrhem plochy hřbitova je ve vlastnictví státu, nebude tedy problém toto změnit. Historicky se občané v Řitce nepohybují, nejbližší je to 1 km do Líšnice.	Vymezení plochy pro hřbitov je jedním ze vstupních požadavků obce a umístění hřbitova v těchto místech i dlouhodobým plánem, za tímto účelem byl pozemek od Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových žádán. K vydání pozemku obci bohužel nedošlo, bylo nutné částečně převzít zastavitelnou plochu z původního územního plánu a plocha pro hřbitov byla zmenšena. Vybudování hřbitova je možné pouze pod podmínkou, že v hydrogeologickém posudku bude prokázána možnost pohřbívání do země. Pokud tato možnost bude průzkumem vyhodnocena jako nevhodná, využití je možné pouze jako kolumbárium či rozptylová louka. Viz též připomínka S-P19.
S-P11		J.M.		Jakákoliv výstavba v ploše "Z10" bude podmíněna vybudováním nové páteřní komunikace, která svede dopravu z této plochy mimo centrum obce Řitka (a zcela mimo ulice K Potokům a Na Vrškách). Tato podmínka bude jednoznačně uvedena i v podmínkách pro vypracování územní studie této lokality. Navržené dopravní řešení bude v souladu s podmínkami územního plánu obce Líšnice pro tuto plochu. Jednosměrná ulice K Potokům a Na Vrškách jsou již v současné době zcela vytížené, protože obsluhují stávající zástavbu centra obce a 3 bytové domy, které nemají jiné dopravní napojení. V případě zástavby v ploše Z10 by se tak tyto dvě ulice na mnoho let staly tranzitem pro těžkou stavební techniku a budoucí doprava by výrazně ztížila životní situaci stávajících obyvatel.	Dopravní napojení plochy Z10 bylo komplikované a na základě stanoviska KÚSK byla z návrhu územního plánu vypuštěna. Plocha je vymezena jako územní rezerva. Odůvodnění viz námitka N03 a připomínka S-P19.

S-P12		J.M.		<p>Připomínka se týká území Z10, ulice / komunikace K Potokům a Na Vrškách a přiléhající stávající zástavby, pozemky p. č. 228/12, 226 v k. ú. Řitka. Budoucí využití rozvojové plochy Z10 musí být podmíněno vypracováním územní studie, která vhodným způsobem vyřeší dopravní obslužnost plochy Z10 mimo stávající nedostatečné kapacitní komunikace K Potokům a Na Vrškách.</p> <p>Rozvojové území Z10 je rozsáhlé území, jehož budoucí využití je možné pouze za podmínky odpovídajícího řešení dopravní obslužnosti. Dopravní obslužnost tak rozsáhlého území není možné zajistit stávajícími komunikacemi K Potokům a Na Vrškách, jejichž dopravní kapacita je již dnes takřka vyčerpána obsluhou stávajících přiléhajících zastavěných území a bude dále zatížena (resp. přetížena) dopravní obsluhou nové výstavby v rámci rozvojových území Z08 a Z09. Dopravní obslužnost stávající zástavby a nové zástavby v rozvojových územích Z08 a Z09 společně s územím Z10 není možné zajistit stávajícími komunikacemi K Potokům a Na Vrškách, neboť tyto nemají odpovídající parametry pro takovou dopravní zátěž, zejména pak šířku, neboť např. šířka pozemků p. č. 228/12 a p. č. 226, po kterých jsou uvedené komunikace vedeny, nedosahuje v nejužších místech ani minimální hodnoty 6 m a rozšíření na normovou šířku 8 m není vůbec možné. Vyřešení vhodného způsobu zajištění dopravní obslužnosti území Z10 mimo stávající nedostatečné kapacitní komunikace K Potokům a Na Vrškách je nezbytnou podmínkou pro jakékoliv budoucí využití rozvojového území Z10. Toto by mělo být předmětem územní studie, jejíž vypracování je nezbytné stanovit územním plánem jako podmínku pro budoucí využití Z10.</p>	Dopravní napojení plochy Z10 bylo komplikované a na základě stanoviska KÚSK byla z návrhu územního plánu vypuštěna. Plocha je vymezena jako územní rezerva. Odůvodnění viz námitka N03 a připomínka S-P19.
S-P13		K.J.		text připomínky shodný s připomínkou č S-P06.	vyhodnocení je shodné s vyhodnocením připomínky č. S-P06
S-P14		K.P.		text připomínky shodný s připomínkou č S-P06.	vyhodnocení je shodné s vyhodnocením připomínky č. S-P06
S-P15		K.M.		text připomínky shodný s připomínkou č S-P06.	vyhodnocení je shodné s vyhodnocením připomínky č. S-P06
S-P16		K.I.		text připomínky shodný s připomínkou č S-P06.	vyhodnocení je shodné s vyhodnocením připomínky č. S-P06
S-P17		K.R. + M.		Jedná se konkrétně o podmínky budoucí výstavby na pozemcích v plochách P05, P06 a Z05.	-
	1			V části návrhu A.6.3 - str. 23, vymezení ploch BI: žádáme provázat se specifikací podle A.6.4, tj. které typy rodinných domů jsou možné, předpokládáme typy RD1, RD2, RD3, řadové domy, dvojdomy, není-li to takto platné pro všechny plochy, prosíme vyspecifikovat minimálně pro plochy P05, P05 a Z05.	Specifikace je uvedena pro všechny zastavitelné plochy i zastavěné území ve výkresu 03 - Prostorová regulace. Je nutné ve výkresu dle barvy odečíst příslušný typ výstavby, tedy pro plochy P05 a P06 je to "RD1" a pro plochu Z05 jsou to "RD2" a "Zahrady". Maximální výška zástavby je stanovena také v tomto výkresu. Pro plochy P05, P05 a Z05 je to "1NP+P" (v poslední jmenované jen v její zastavitelné části, v části zahrady je to 3 m).
	2			V části návrhu A.6.3 - str. 29, vymezení ploch ZS: žádáme podmínku "související technická infrastruktura" změnit na "technická infrastruktura související s výstavbou na částech pozemků v BI".	Bylo upraveno na "technická infrastruktura související s výstavbou na částech sousedních pozemků v BI, RI nebo BV", protože plochy ZS přiléhají i k těmto druhům ploch.

	3		V části návrhu A.6.3 - str. 29, vymezení ploch ZS: žádáme doplnit možnost vybudovat "příjezdovou komunikaci" v ploše ZS k objektu na části pozemku v BI.	Plochy ZS jsou vymezeny zejména tam, kde se nachází na soukromých zahradách drobné vodní toky, podmáčené půdy, údolní nivy či hodnotná zeleň a v těchto částech není vhodné budovat zpevněné plochy (komunikace). Bez podrobnější specifikace předmětné parcely není možné lepší posouzení. Změnou v uvedené kapitole by bylo umožněno budovat tyto komunikace ve všech plochách ZS, což není vhodné z výše uvedených důvodů (ochrana vodních toků, niv a stávající zeleně). V plochách P05, P06 a Z05, kde již proběhla parcelace, je ke všem parcelám zajištěn přístup.
	4		V část návrhu A.6.1 - definice pojmů: žádáme pro plochu Z05, zejména dole, ve středu obce, udělit výjimku, vzhledem k tomu, že na její části je mokřad, a to takto: Pro plochu Z05 platí určení "koeficientu zeleně" a "koeficientu zastavění" z plochy celého pozemku. Odůvodnění: část katastrálních pozemků v ploše Z05 je rozdělena na část stavební (BI) a část soukromé zeleně (ZS). Domníváme se, že uvedené koeficienty je vhodné počítat z celé plochy katastrálních pozemků, nejen z části, která je v BI, velké procento zeleně a nezastavěné je dána již tímto rozdělením na BI a ZS.	Bylo upraveno ve smyslu připomínky, tj. část pozemků vymezena jako ZS je započítána do koeficientů zeleně. Podmínka je formulována dohromady i pro ostatní plochy v kapitole A.6.4.
	5		Část návrhu A.6.4. - str. 32 dole: žádáme určit maximální výšku všech typů rodinných domů.	Výška je určena u všech typů zástavby - pro všechny zastavitelné plochy i zastavěné území. Je uvedena u každé konkrétní plochy ve výkresu 03 - Prostorová regulace.
	6		Část návrhu A.6.4. - žádáme stanovit minimálně pro plochy P05, P06 a optimálně i pro plochy Z05 hmotové řešení všechny typů RD, a to až na 2 nadzemní podlaží s přípustným podkrovím. Návrh vychází z již realizované výstavby v bezprostředním okolí, kde jsou rodinné domy o 2NP.	Výška zástavby je stanovena pro všechny plochy, kde je umožněna výstavba. V okolí ploch P04, P05 a Z05 se nachází většinou zástavba 1NP+P (tedy 1 nadzemní podlaží s přípustným podkrovím) a je vhodné tuto výškovou hladinu zachovat, proto je stanoveno 1NP+P i pro plochy P04, P05 a Z05. Tato výšková hladina je typická pro velkou část obce.
S-P18		K.V.	text připomínky shodný s připomínkou č S-P03.	vyhodnocení je shodné s vyhodnocením připomínky č. S-P03
S-P19		Loxia a.s., vz V.	Námítky se týkají lokality "Ve Stružkách", která je označena jako plocha Z10.	V této fázi projednávání územního plánu je možné podávat pouze připomínky, následující body proto budou vyhodnoceny jako připomínky.

1		Nesouhlasíme s umístěním hřbitova západně od lokality "Ve Stružkách" v bezprostředním sousedství zmíněné lokality. Důvodem je ohrožení investice, kde vlastník uvažuje s výstavbou pro bydlení. Hřbitov v současně platném územním plánu, za jehož podmínek byly nakupovány investorem pozemky k výstavbě, nebyl. Hřbitov nepatří do zastavěného území obce, existuje zde ohrožení kvality podzemních vod a zdraví obyvatel, nejen v oblasti uvažované výstavby, ale i v širším území.	Vymezení plochy pro hřbitov je jedním ze vstupních požadavků obce a umístění hřbitova v těchto místech i dlouhodobým plánem, za tímto účelem byl pozemek od Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových žádán. K vydání pozemku obci bohužel nedošlo, bylo nutné částečně převzít zastavitelnou plochu z původního územního plánu a plocha pro hřbitov byla zmenšena. Vybudování hřbitova je možné pouze pod podmínkou, že v hydrogeologickém posudku bude prokázána možnost pohřbívání do země. Pokud tato možnost bude průzkumem vyhodnocena jako nevhodná, využití je možné pouze jako kolumbárium či rozptylová louka. Viz též připomínka S-P10.
2		Nesouhlasíme s navrženým funkčním využitím BI - bydlení v rodinných domech typu městské a příměstské. Požadujeme nahrazení možností budování nízkopodlažních bytových domů a rodinných domů. Objemové a kapacitní řešení navrhuje prověřit územní studii, která prokáže vhodné začlenění do krajiny a existující zástavby.	V rámci společného jednání bylo k ploše Z10 uplatněno několik stanovisek a připomínek. Dotčené orgány, hájící veřejné zájmy, upozornily na limity či střety této rozvojové plochy zejména s ochranou zemědělské půdy a ochranou přírody a krajiny (výskyt zvláště chráněných druhů). Upozorňují zejména na neodůvodněný rozsáhlý zábor zemědělské půdy. Problematická je též zvýšená dopravní zátěž, kterou by zástavba v ploše Z10 přinesla, přičemž zkapacitnění příjezdu k této ploše je v současné době velmi problematické (vybudování nového napojení na D4) a dopravní obsluha by musela být trasována přes střed obce. (S dopravním napojením přes svůj katastr nesouhlasí sousední obce Líšnice.) Na základě neřešitelnosti těchto střetů je plocha Z10 dle stanoviska KÚSK z návrhu územního plánu vypuštěna. Viz též stanoviska KÚSK - Odbor OŽP a zemědělství, připomínka obce Líšnice a další. Další odůvodnění viz námitka N03.
3		Nesouhlasíme s umístěním funkčních ploch OS1 a ZV. Požadujeme, aby umístění těchto ploch bylo řešeno v rámci územní studie lokality "Ve Stružkách" a v návaznosti ploch ZV a OS v sousedním katastru Líšnice. Prokázání potřeby umístění výše uvedených ploch je vhodnější řešit společně s návrhem zástavby lokality a v návaznosti na řešení širšího území a sousedního katastru Líšnice.	
4		Nesouhlasíme s umístěním zeleného pásu plochy ZV1 jdoucím středem lokality "Ve Stružkách"; je to ohrožení investice z důvodu realizovatelnosti záměru. Pro oddělení obcí Líšnice a Řitka bylo s tímto zeleným pásem uvažováno při hranici katastrů, tj. při východní hranici lokality. Požadujeme, aby umístění plochy ZV1 bylo řešeno v rámci samostatné územní studie lokality "Ve Stružkách" a v návaznosti ploch ZV1 v sousedním katastru Líšnice. Prokázání potřeby umístění výše uvedených ploch je vhodnější řešit společně s návrhem zástavby lokality a v návaznosti na řešení širšího území a sousedního katastru Líšnice.	
5		Nesouhlasíme s definovaným umístěním funkčních ploch PV, OV a OM, požadujeme, aby nebyly v územním plánu zaneseny pozičně a byly součástí řešení širšího území projektu "Aleje". Prokázání potřeby umístění výše uvedených ploch je vhodnější řešit společně s návrhem zástavby lokality a v návaznosti na řešení širšího území a sousedního katastru Líšnice.	

	6		Dále se k nám dostal leták - viz příloha, který koluje v obci Řitka a týká se negativního dopadu dopravy z lokality "Ve Stružkách". K tomu si dovoluujeme deklarovat, že pro připravovaný projekt "Aleje" nacházející se též v lokalitě "Ve Stružkách" se nikdy neuvažovalo s využíváním stávajících komunikací v rámci obce Řitka, a to ani pro výstavbu, ani pro vlastní provoz po dokončení. V rámci výstavby projektu "Aleje" má být lokalita "Ve Stružkách" dopravně napojena přes katastr obce Líšnice na provizorní sjezd z dálnice. Obytný soubor lokality "Ve Stružkách" bude po jeho dokončení dopravně připojen přes katastrální území Líšnice a překřížením s dálnicí D4 napojen na D4 z jižní strany.	
S-P20		M.Z.	text připomínky shodný s připomínkou č S-P06.	vyhodnocení je shodné s vyhodnocením připomínky č. S-P06
S-P21		MQM a.s. 1	<p>Připomínka se týká území vymezeného v příloze č. 1. V dotčené lokalitě plánujeme ve střednědobém horizontu výstavbu mimo jiné rodinných domů. Některá opatření v návrhu územního plánu obce Řitka však vytváří zásadní omezení pro tuto naši plánovanou činnost a ohrožují další rozvoj této lokality. V našem zájmu je bezproblémový rozvoj na našich pozemcích v lokalitě. Z toho důvodu musíme věnovat maximální úsilí tomu, abychom zajistili, že budou naše domy prodejné za konkurenceschopné ceny. Mimo jiné i z těchto důvodů podáváme následující připomínku:</p> <p>V rámci návrhu územního plánu je zamýšleno pod částí A.14 stanovení pořadí změn v území (etapizace), rozdělená do dvou řad, A a B. V rámci řady B je využití etapy B2 podmíněno výstavbou veřejného prostranství a realizací sportovní a komerční plochy OS a OM. Před 5. etapou (B5) je pak podmínkou výstavba veřejného prostranství a občanské vybavenosti OV.</p> <p>1) Požadujeme, aby byla zrušena podmínka výstavby veřejného prostranství a realizace sportovní a komerční plochy OS a OM pro využití etapy B2.</p> <p>2) Požadujeme, aby byla zrušena podmínka výstavby veřejného prostranství a občanské vybavenosti OV pro využití etapy B5. Odůvodnění: Požadavek výstavby veřejného prostranství a realizace sportovní a komerční plochy pro využití etapy B2 a výstavby veřejného prostranství a realizace občanské vybavenosti OV pro využití etapy B5 považujeme za přehnaný a neopodstatněný. Dle rozsudku Nejvyššího správního soudu pod č. j. 1 Ao 1/2009-185 etapizace:" směřuje k eliminaci či zmírnění negativních vlivů nutně spojených s rozsáhlou výstavbou objektů pro bydlení jak pro stávající tak i pro obyvatele nově postavených domů. Ti jsou, při neexistenci racionálně vybudované infrastruktury pro celou lokalitu, nuceni snášet její neustálé dobudování a přebudování pro potřeby později stavěných budov," a dále, ze stejného rozsudku lze ocitovat, že: "Nejvyšší správní soud má za to, že etapizace výstavby je důležitou součástí územního plánování, která umožňuje stanovit racionální časový a funkční rámec budoucí plánované výstavby. To platí tím spíše v situaci, kdy jsou k zastavění navrženy plochy, které jsou fakticky pole, bez možnosti přístupu po stávajících veřejných komunikacích a bez kanalizace a dalších nezbytných sítí." Z uvedeného vyplývá, že je zákoným smyslem stanovení pořadí změn v území vybudování potřebné infrastruktury, nutné pro její rozvoj.</p>	-

	1		<p>V rámci definice pojmu "infrastruktura" v § 2 odst. 1 písm. k) zákona č. 183/2006 Sb., nejsou sportoviště zahrnuta. Ohledně veřejných prostranství a komerčních ploch je pak nutné si položit otázku, zda představují infrastrukturu, která je, dle dikce citovaného judikátu, potřebná pro později stavěné budovy, a zda realizace veřejného prostranství a komerčních ploch stanovuje racionální časový a funkční rámec budoucí plánované výstavby. Podle našeho názoru je více než zjevné, že pro další rozvoj lokality není nutná výstavba veřejných prostranství ani dalších komerčních ploch.</p>	<p>V rámci společného jednání bylo k ploše Z12 uplatněno několik stanovisek. Dotčené orgány upozornily na limity či střety této rozvojové plochy zejména s ochranou přírody a krajiny a též s ochranou půdního fondu. Poukazují na značnou rozsáhlost plochy a nároky na různé oblasti, které budou na obec v budoucnu kladeny. Nakonec se s dotčenými orgány podařilo nalézt shodu, ale pouze pod podmínkou, že v ploše Z12 nebude zahušťována zástavba, tedy nebude zvyšován koeficient zastavěnosti, zmenšována minimální velikost parcel, bude ponechána etapizace a podmínka zpracování územní studie. Proto není připomínce vyhověno. V ploše byla pouze vymezena plocha DS na úkor OM pro realizaci kruhového objezdu dle již zpracované studie, a dále nepatrně posunuta komunikace naproti ploše OS a v jižní části plochy typ zástavby upřesněn na řadové domy místo dvojdomů. Viz též stanoviska KÚSK - Odbor OŽP a zemědělství.</p>
			<p>Takový požadavek je neopodstatněný, nijak neeliminuje ani nezmírňuje negativní vlivy rozsáhlé výstavby objektů pro bydlení v lokalitě, a je jen uměle vytvořeným prostředkem zpomalení jejího rozvoje, který postrádá zákonný požadavek racionality, který je uveden v citovaném rozsudku. Zároveň jsme toho názoru, že v lokalitě nebude dostatečná kupní síla pro udržení případně zbudovaných komerčních prostor, ani vhodný způsob využití pro tyto komerční prostory. Zdá se být aktuálním neblahým trendem, že takto uměle vytvářené provozovny zůstávají "prázdné a chátrající". Požadujeme změnit návrh územního plánu, jeho textovou i grafickou část a případně další dokumenty v souladu s výše uvedenými připomínkami. Jsme přesvědčeni o tom, že jsou navrhované změny rozumné a přijatelnější pro obec než navrhovaná verze územního plánu. Není našim zájmem komplikovat jakýkoli rozvoj obce a též chceme směřovat ke zvýšení kvality života v lokalitě, zlepšení dopravní situace, zvýšení přístupnosti pro pěší a k dalším výše nastiněným vylepšením. Zároveň se však musíme bránit opatřením, která vnímáme jako přehnaně restriktivní a nezpůsobilá splnit svůj účel. Věříme, že jsou naše připomínky oprávněné.</p>	-
S-P22		MQM a.s. 2	<p>Připomínka se týká území vymezeného v příloze č. 1. V dotčené lokalitě plánujeme ve střednědobém horizontu výstavbu mimo jiné rodinných domů. Některá opatření v návrhu územního plánu obce Řitka však vytváří zásadní omezení pro tuto naši plánovanou činnost a ohrožují další rozvoj této lokality. V našem zájmu je bezproblémový rozvoj na našich pozemcích v lokalitě. Mimo jiné i z těchto důvodů podáváme následující připomínky:</p> <p>V rámci návrhu územního plánu je zamýšleno výrazné omezení maximálního koeficientu zastavěné plochy a minimální velikosti parcely pro řadové domy, dvojdomy a rodinné domy 1-3. Pro řadové domy má být koeficient zastavěných ploch max. 0,35, pro dvojdomy je koeficient zastavěných ploch max. 0,2, pro rodinné domy 1 je minimální velikost parcely 800 m², pro rodinné domy 2 je minimální velikost parcely 1000 m² a pro rodinné domy 3 je minimální velikost parcely 2000 m².</p>	-

			<p>1) Nesouhlasíme s navrhovanými koeficienty zastavěných ploch a minimálními velikostmi parcel pro řadové domy, dvojdomy a rodinné domy 1-3.</p> <p>2) Požadujeme, aby koeficienty byly změněny následovně: Řadové domy: koeficient zastavěných ploch max. 0,5 Dvojdomy: koeficient zastavěných ploch max. 0,4 Rodinné domy 1 - koeficient zastavěných ploch max. 0,35, minimální velikost parcely 600 m2 Rodinné domy 2 - koeficient zastavěných ploch max. 0,35, minimální velikost parcely 800 m2 Rodinné domy 3 - koeficient zastavěných ploch max. 0,3, minimální velikost parcely 1000 m2</p>	<p>V rámci společného jednání bylo k ploše Z12 uplatněno několik stanovisek. Dotčené orgány upozornily na limity či střety této rozvojové plochy zejména s ochranou přírody a krajiny a též s ochranou půdního fondu. Poukazují na značnou rozsáhlost plochy a nároky na různé oblasti, které budou na obec v budoucnu kladeny. Nakonec se s dotčenými orgány podařilo nalézt shodu, ale pouze pod podmínkou, že v ploše Z12 nebude zahušťována zástavba, tedy nebude zvyšován koeficient zastavěnosti, zmenšována minimální velikost parcel, bude ponechána etapizace a podmínka zpracování územní studie. Proto není připomínce vyhověno. V ploše je pouze vymezena plocha DS na úkor OM pro realizaci kruhového objezdu dle již zpracované studie, a dále nepatrně pousunuta komunikace naproti ploše OS a v jižní části plochy typ zástavby upřesněn na řadové domy místo dvojdomů. Viz též stanoviska KÚSK - Odbor OŽP a zemědělství.</p>
		<p>Navrhované koeficienty zastavěné plochy a minimální velikost parcely pro nás, jakožto developera, představují neúměrnou zátěž, jelikož musíme rozvoj v lokalitě podmiňovat prodejností rodinných domů na volném realitním trhu. Navrhované koeficienty možná mají za cíl snížení hustoty obydlení v lokalitě, ale výrazně také zvyšují případnou cenu takových nemovitostí na volném trhu, což snižuje jejich prodejnost a tedy i rentabilitu dalšího rozvoje v lokalitě. Za takové situace je budoucí rozvoj lokality, a to zejména ve smyslu budoucích investic developeru do infrastruktury obce, významně ohrožen. Hrozí, že budou takové nemovitosti opuštěné chátrat bez jakéhokoli zájemce o jejich koupi, tak jak se již stalo u jiných projektů v jiných lokalitách v ČR, které omezovaly rozvoj podobným způsobem. Navíc tento postup vede i k dalším komplikacím. Zejména jím stoupají provozní náklady obce, a to ve smyslu zvýšených nákladů na údržbu sítí a komunikací. Logicky jsou také potřeba větší plochy pro zástavbu, což vede ke zvýšenému záboru zemědělského půdního fondu. Takový postup je mrháním půdou a představuje silnou zátěž na životní prostředí.</p>		
		<p>Požadujeme změnit návrh územního plánu, jeho textovou i grafickou část a případné další dokumenty v souladu s výše uvedenými připomínkami. Jsme přesvědčeni o tom, že jsou navrhované změny rozumné a přijatelnější pro obec než navrhovaná verze územního plánu. Není našim zájmem komplikovat jakýkoli rozvoj obce a též chceme směřovat ke zvýšení kvality života v lokalitě, zlepšení dopravní situace, zvýšení přístupnosti pro pěší a k dalším výše nastíněným vylepšením. Zároveň se však musíme bránit opatřením, která vnímáme jako přehnaně restriktivní a nezpůsobilá splnit svůj účel. Věříme, že jsou naše připomínky oprávněné.</p>		
S-P23		MQM a.s. 3	<p>Připomínka se týká území vymezeného v příloze č. 1. V dotčené lokalitě plánujeme ve střednědobém horizontu výstavbu mimo jiné rodinných domů. Některá opatření v návrhu územního plánu obce Řitka však vytváří zásadní omezení pro tuto naši plánovanou činnost a ohrožují další rozvoj této lokality. V našem zájmu je bezproblémový rozvoj na našich pozemcích v lokalitě. Z toho důvodu musíme věnovat maximální úsilí tomu, abychom zajistili, že budou naše domy prodejné za konkurenceschopné ceny. Mimo jiné i z těchto důvodů podáváme následující připomínku:</p>	-

			<p>Návrh územního plánu stanovuje pro pozemky p. č. 160, 174, 179/1 a 179/8 způsob využití NZ - plochy zemědělské. Zároveň umísťuje na západní cíp zastavitelné plochy Z12 plochu občanského vybavení OS1 - občanské vybavení - tělovýchovná zařízení - bez staveb. Na jihovýchodní části pozemku p. č. 174 pak stanovuje plochy způsobu využití OS (severozápadně) a OM (jihovýchodně).</p> <p>1) Požadujeme, aby způsob využití pozemků p. č. 160, 174, 179/1 a 179/8 byl změněn z NZ na ZS (viz grafická příloha č. 2). Umístění plochy pro zemědělské využití do prostoru mezi plochu zastavěnou rodinnými domy a plochu zeleně považujeme za nelogické. Jednak se jedná o relativně malé parcely, které beztlak nejsou pro zemědělskou činnost vhodné, a za druhé jsou tyto plochy umístěny v místech, kde bude vzhledem k přilehlým zastaveným parcelám docházet ke zvýšenému prášení. Toto bude narušovat zemědělskou činnost a povede k řadě nežádoucích sousedských konfliktů, kterým je lepší koncepčně předejít.</p> <p>2) Požadujeme, aby byla plocha OS1 - občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení - bez staveb, přesunuta severovýchodně na pozemek č. 177 (viz grafická příloha č. 2). Návrhem územního plánu zamýšlené umístění plochy OS1 je též spíše nelogické. Je odříznuta od koridoru zeleně, který je nedaleko veden zhruba napříč. Za logické považujeme přesunutí této plochy na kraj tohoto koridoru, kde na něj plynule naváže.</p> <p>3) Požadujeme, aby byl na pozemku č. 174 změněn způsob využití z OM na BI a tato plocha byla prohozena s OS (viz grafická příloha č. 2). Navrhovaná změna zvyšuje variabilitu využití pozemku. Sportovní plochy budou přiléhát ke stávající komunikaci a plocha BI umožňuje širší využití a bude posunuta blíže k zástavbě. Sportovní plochy dávají větší smysl u veřejné komunikace než uprostřed obydlené zástavby - naopak plocha BI do této zástavby svou povahou daleko více zapadá.</p>	<p>V rámci společného jednání bylo k ploše Z12 uplatněno několik stanovisek. Dotčené orgány upozornily na limity či střety této rozvojové plochy zejména s ochranou přírody a krajiny a též s ochranou půdního fondu. Poukazují na značnou rozsáhlost plochy a nároky na různé oblasti, které budou na obec v budoucnu kladeny. Nakonec se s dotčenými orgány podařilo nalézt shodu, ale pouze pod podmínkou, že v ploše Z12 nebude zahušťována zástavba, tedy nebude zvyšován koeficient zastavěnosti, zmenšována minimální velikost parcel, bude ponechána etapizace a podmínka zpracování územní studie. Proto není připomínce vyhověno. V ploše je pouze vymezena plocha DS na úkor OM pro realizaci kruhového objezdu dle již zpracované studie, a dále nepatrně posunuta komunikace naproti ploše OS a v jižní části plochy typ zástavby upřesněn na řadové domy místo dvojdomů. Viz též stanoviska KÚSK - Odbor OŽP a zemědělství.</p>
			<p>Požadujeme změnit návrh územního plánu, jeho textovou i grafickou část a případné další dokumenty v souladu s výše uvedenými připomínkami. Jsme přesvědčeni o tom, že jsou navrhované změny rozumné a přijatelnější pro obec než navrhovaná verze územního plánu. Není našim zájmem komplikovat jakýkoli rozvoj obce a též chceme směřovat ke zvýšení kvality života v lokalitě, zlepšení dopravní situace, zvýšení přístupnosti pro pěší a k dalším výše nastíněným vylepšením. Zároveň se však musíme bránit opatřením, která vnímáme jako přehnaně restriktivní a nezpůsobilá splnit svůj účel. Věříme, že jsou naše připomínky oprávněné.</p>	
S-P24		MQM a.s. 4	<p>Připomínka se týká území vymezeného v příloze č. 1. V dotčené lokalitě plánujeme ve střednědobém horizontu výstavbu mimo jiné rodinných domů. Některá opatření v návrhu územního plánu obce Řitka však vytváří zásadní omezení pro tuto naši plánovanou činnost a ohrožují další rozvoj této lokality. V našem zájmu je bezproblémový rozvoj na našich pozemcích v lokalitě. Z toho důvodu musíme věnovat maximální úsilí tomu, abychom zajistili, že budou naše domy prodejné za konkurenceschopné ceny. Mimo jiné i z těchto důvodů podáváme následující připomínku:</p>	<p>V rámci společného jednání bylo k ploše Z12 uplatněno několik stanovisek. Dotčené orgány upozornily na limity či střety této rozvojové plochy zejména s ochranou přírody a krajiny a též s ochranou půdního fondu. Poukazují na značnou rozsáhlost plochy a nároky na různé oblasti, které budou na obec v budoucnu kladeny. Nakonec se s dotčenými orgány podařilo nalézt shodu,</p>

			<p>Návrh územního plánu stanovuje ve své grafické části prostorovou regulaci výstavby řadových domů, dvojdomů, rodinných domů 1, rodinných domů 2 a rodinných domů 3.</p> <p>1) Požadujeme, aby byla prostorová regulace podle návrhu územního plánu obce Řitka pozměněna podle grafické přílohy č. 2, kdy červený nadpis ŘD znamená "řadový dům", DD znamená "dvojdom" D1 znamená "rodinný dům 1", D2 znamená "rodinný dům 2", D3 znamená "rodinný dům 3", a číslovka, která následuje za pomlčkou, představuje požadovanou minimální velikost parcely v metrech čtverečních.</p> <p>Záměr, který touto připomínkou sledujeme, úzce souvisí s následujícím zájmem - vhodnější využití plochy vzhledem ke společným zájmům občanů obce a investora na postupném rozvoji lokality a lepší využití plochy pro budoucí výstavbu v lokalitě.</p>	<p>ale pouze pod podmínkou, že v ploše Z12 nebude zahušťována zástavba, tedy nebude zvyšován koeficient zastavěnosti, zmenšována minimální velikost parcel, bude ponechána etapizace a podmínka zpracování územní studie. Proto není připomínce vyhověno. V ploše je pouze vymezena plocha DS na úkor OM pro realizaci kruhového objezdu dle již zpracované studie, a dále nepatrně pousunuta komunikace naproti ploše OS a v jižní části plochy typ zástavby upřesněn na řadové domy místo dvojdomů. Viz též stanoviska KÚSK - Odbor OŽP a zemědělství.</p>
			<p>Požadujeme změnit návrh územního plánu, jeho textovou i grafickou část a případné další dokumenty v souladu s výše uvedenými připomínkami. Jsme přesvědčeni o tom, že jsou navrhované změny rozumné a přijatelnější pro obec než navrhovaná verze územního plánu. Není našim zájmem komplikovat jakýkoli rozvoj obce a též chceme směřovat ke zvýšení kvality života v lokalitě, zlepšení dopravní situace, zvýšení přístupnosti pro pěší a k dalším výše nastíněným vylepšením. Zároveň se však musíme bránit opatřením, která vnímáme jako přehnaně restriktivní a nezpůsobilá splnit svůj účel. Věříme, že jsou naše připomínky oprávněné.</p>	
S-P25	1	S.J.	<p>Textová část ÚP velice nejasně pracuje s vymezením šíře nově budovaných obslužných pozemních komunikací na území obce. Zejména s přihlédnutím k "Metodickému sdělení MMR - sekce územního plánování a stavebního řádu k uplatňování § 22 odst. 1 a 2 'Pozemky veřejných prostranství' vyhl. č. 501/2006 Sb. dle aktualizace z 5.8.2015 je patrné, že by bylo třeba jasně uvést šíři nejen veřejného prostranství, ale zejména šíři pozemní komunikace a jednotlivých jízdních pruhů, neboť pozemní komunikaci není možné ztotožňovat s veřejným prostranstvím. A stejně tak sjednotit terminologii ÚP s legislativou tzn. používat pojmy "pozemní komunikace", "jízdní pruh", "veřejné prostranství" apod., aby v případě sporu byl jasný úmysl tvůrce územního plánu.</p> <p>Dle výše uvedené vyhlášky návrh ÚP pracuje ve smyslu § 22 odst. 1 této vyhlášky s šíří veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace 8 m.</p> <p>Pojem "veřejné prostranství" - § 34 zákona o obcích uvádí: 'Veřejným prostranstvím jsou všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.'</p> <p>Z uvedeného je patrné, že šíři obslužné pozemní komunikace je možné ze strany developerů zmenšit na minimum, aby minimalizovali náklady a na veřejném prostranství ji nahradit například levnějším zeleným pásem. Obslužnost území by poté byla značně omezena. Bohužel tento postup byl již v obci v minulosti použit ze strany developera na funkční ploše označeném jako Z09. Tento návrh neprošel jen z důvodu dalších zásadních rozporů projektu s platným ÚP.</p>	<p>Terminologie byla v územním plánu sjednocena tak, aby vše bylo jednoznačné. Šířkou 8 m v kapitole A.6.2 je myšlena šíře veřejného prostranství, tedy samotná pozemní komunikace bude užší. 8 m odpovídá minimální šířce dle citovaného § 22 odst. 1 vyhl. č. 501/2006. Nicméně stanovovat počet nebo šířku jízdních pruhů, chodníků apod. je příliš podrobné pro územní plán. Tato specifikace náleží podrobnějším dokumentacím (územní studie, projektové dokumentace apod.). V platné legislativě jsou stanoveny minimální šířky jízdních pruhů, chodníků atd. a je na stavebním úřadu, aby požadoval jejich dodržování, toto nemůže suplovat územní plán.</p>

	2		<p>Proto navrhuji, aby byla šíře nově budovaných pozemních komunikací v celé obci jasně definována šíří dvousměrné pozemní komunikace s jasně danou šíří jízdního pruhu a přilehlých chodníků či zelených pásů například s přihlednutím k ČSN 73 6110. Zejména je toto nutno definovat v souvislosti s funkční plochou Z09 v odstavci A.6.2.</p> <p>Rozumným návrhem by v tomto směru bylo specifikovat např. šíře pozemní komunikace na 8 m s šíří každého jízdního pruhu 2,75 a dvěma chodníky o šíři 1,25 m.</p>	
			<p>V návrhu ÚP došlo k částečné změně funkční plochy na pozemcích parc. č. 204/3-6. Severní část pozemků, která přiléhá k budoucí obslužné pozemní komunikaci, byla změněna na funkční plochu ZS, přestože v platném územním plánu je uvedena jako plocha pro rodinné bydlení. Dělení funkčních ploch uprostřed stávající parcelace je z hlediska urbanistického v tomto případě naprostým nesmyslem, protože plochy na severu pozemků jsou primárně určeny k výstavbě rodinných domů tak, aby volná část pozemku za domem zůstávala na jižní straně stavby, která by na severním svahu umožňovala přiměřeně oslunění pozemků a budov. Proto navrhuji hranici funkční plochy ZS posunout až za obslužnou komunikaci na parcelním čísle 204/2 tady na pozemek 204/1 a 204/7, kde již je v návrhu vyznačena a kam i logicky z hlediska uspořádání krajiny patří. A pozemky na parcelních číslech 204/3-6 zařadit do funkční plochy BI.</p>	<p>Uvedené pozemky se nachází v ploše, do které zasahuje údolní niva, což je významný krajinný prvek ze zákona a je nutné jej chránit. Kromě respektování přírodních hodnot spočívá limit i v tom, že se jedná o podmáčené půdy s rizikem pro samotnou stavbu (složitost zakládání, záplavy či rozlivy vody při přívalemých deštích apod.). Stanoviskem a následnou konzultací s dotčeným orgánem MěÚ Černošice, OŽP bylo zpřesněno, které pozemky jsou z hlediska ochrany přírody a krajiny cennější, a na nich byla vymezena soukromá zeleň, aby nedošlo k jejich zastavění. Na pozemcích parc. č. 204/3-6, které se nacházejí mimo cennou část údolní nivy, byla vymezena plocha pro bydlení. Viz též stanovisko MěÚ Černošice OŽP, odůvodnění územního plánu (kap. C.10.6)</p>
S-P26		S.A.	text připomínky shodný s připomínkou č S-P06.	vyhodnocení je shodné s vyhodnocením připomínky č. S-P06
S-P27		S.Z.	Požaduje, aby plocha pozemku st. 67 a k ní přiléhající část pozemku 29/8 byla v územním plánu označena jako plocha VD - výroba a skladování - drobná a řemeslná výroba (viz přiložené schéma). Na uvedené ploše se nachází neobytný objekt zámečnické a montážní dílny vč. přilehlých skladových a manipulačních ploch. Objekt je zkolaudovaný a trvale v provozu.	Uvedené využití je možné provozovat i v obytné zástavbě BI, protože splňuje regulativy této plochy (viz přípustné využití na str. 23 textové části). Jedná se o plochu s převažující (hlavní) funkcí bydlení (uvedeným pozemkem je obklopena i obytná budova na parc. č. st. 335), tedy je vhodnější vymezit plochu pro toto převažující obytné využití.
S-P28		S.M.	text připomínky shodný s připomínkou č S-P03.	vyhodnocení je shodné s vyhodnocením připomínky č. S-P03
S-P29		S.J. 1	text připomínky shodný s připomínkou č S-P03.	vyhodnocení je shodné s vyhodnocením připomínky č. S-P03
S-P30		S.J. 2	text připomínky shodný s připomínkou č S-P03.	vyhodnocení je shodné s vyhodnocením připomínky č. S-P03
S-P31		TJ Sokol Řitka vz M. 1	Žádá změnit pozemek parc. č. 207/2 ze ZV, DS a OV na využití OS na celý pozemek za účelem realizace sportovního, volnočasového areálu na celém pozemku.	Plocha byla celá vymezena pro OS. Pro lepší využitelnost plochy, která je celá vymezena pro sport, není touto plochou trasována komunikace. Pěší propojení je nově vymezeno v sousední nové ploše P11, která se nachází na pozemcích obce.

S-P32		TJ Sokol Řitka vz M. 2		text připomínky shodný s připomínkou č. S-P31	vyhodnocení je shodné s vyhodnocením připomínky S-P31
S-P33		TJ Sokol Řitka vz M. 3		Doplnění připomínky č. S-P31 o následující informace: pozemek byl TJ Sokolu Řitka darován pouze pro tělovýchovné účely. Pokud by byl pozemek využit pro jiné účely, hrozí nutnost vrácení pozemku potomkům původních majitelů. Žádá o úpravu tak, aby využití bylo v souladu s darovací smlouvou. Ta je přílohou připomínky.	Plocha bude vymezena pro sportovní využití - více viz vyhodnocení připomínky č. S-P31
S-P34		V.V.		text připomínky shodný s připomínkou č S-P06.	vyhodnocení je shodné s vyhodnocením připomínky č. S-P06
S-P35		V.K.		text připomínky shodný s připomínkou č S-P06.	vyhodnocení je shodné s vyhodnocením připomínky č. S-P06
S-P36	1	Z.P. + Z.P.		Ve vymezeném území (parc. č. st. 31/1, 224/4 a 54/1 - objekt RD č. p. 17 vyznačený na příložené situaci), plošně vymezeném jako "BV - bydlení v rodinných domech - venkovské", prosím změnit parametr prostorové regulace pro "venkovskou zástavbu" na výšku zástavby "2NP+P". Na uvedené ploše se nachází zkolaudovaná stavba rodinného domu s rovnou střechou o 2 NP bez podkroví. V nejbližším okolí se vedle tohoto objektu nachází 4-5 dalších dokončených objektů, které mají min. dvě plnohodnotná nadzemní podlaží. Z tohoto důvodu by měla tato lokalita mít stejnou prostorovou regulaci (jako to projektant vyznačil v ulici Líšnická, kde se v zastavěné ulici a v takto vyznačené ploše nenachází ani jeden objekt s dispozicí 2NP+P, přesto, že je tato plocha takto označena).	V okolí se nachází převážně stavby o výšce jednoho nadzemního podlaží s podkrovím. Tvoří tak souvislou hladinu venkovské zástavby. Je vhodné navazovat na stávající urbanistickou strukturu a respektovat charakter okolní zástavby, proto bude tato výška ponechána i pro dotčený pozemek.
	2			Jakákoliv výstavba v ploše Z10 bude podmíněna vybudováním nové páteřní komunikace, která nejdříve svede dopravu z této plochy (Z10) mimo stávající centrum obce Řitka (a zcela mimo ulice K Potokům a Na Vrškách) směrem k ulici Pražská (mezi Řitkou a Varadovem). Tato podmínka bude jednoznačně uvedena i v podmínkách pro vypracování územní studie této lokality a v textu ÚP (A.4.3). Navržené dopravní řešení bude v souladu s podmínkami územního plánu obce Líšnice pro tuto plochu. Jednosměrná ulice K Potokům a Na Vrškách jsou již v současné době zcela vytížené, protože obsluhují stávající zástavbu centra obce a 3 bytové domy, které nemají jiné dopravní napojení. V případě zástavby v ploše Z10 by se tak tyto dvě ulice na mnoho let staly tranzitem pro těžkou stavební techniku a budoucí doprava by trvale a výrazně ztížila životní situaci obyvatel žijících v těchto ulicích.	Dopravní napojení plochy Z10 bylo komplikované a na základě stanoviska KÚSK byla z návrhu územního plánu vypuštěna. Plocha je vymezena jako územní rezerva. Odůvodnění viz námitka N03 a připomínka S-P19.

Návrh vyhodnocení připomínek **oprávněných investorů** uplatněných k návrhu ÚP Řitka ve fázi **SPOLEČNÉHO JEDNÁNÍ** v období 1.2.2017 - 30.3.2017

označ.	podděl.	podatel	č. parc. - lokalita	stručné znění	návrh vyhodnocení
S-P37	1	Ředitelství silnic a dálnic		Upozorňují na změny zákonů, v jejichž důsledku se ruší pojem "rychlostní silnice" a požadují tak termín "rychlostní silnice R4" nahradit termínem "dálnice D4".	Bylo upraveno. Viz též stanovisko Ministerstva dopravy.
	2		Požaduje v územním plánu vymezit a chránit koridor pro realizaci úprav souvisejících se zařazením D4 do kategorie dálnic minimálně v šíři 10 m od hrany tělesa na obě strany.	Je umožněno v rámci ZO v ploše Z04 a v NZ. Viz též stanovisko Ministerstva dopravy.	
	3		Pro úpravu MÚK Řitka včetně úpravy křižovatky silnic III/11510 a III/1024 (dle přiložené situace) požadujeme chránit koridor minimálně v šíři 5 m na každou stranu stávající komunikace.	Bylo upraveno. Viz též stanovisko Ministerstva dopravy.	
	4		Rozvojové lokality Z01, Z02, Z04 a Z11 navrhované pro bydlení zasahují do silničního ochranného pásma dálnice (OP) D4. V OP lze dle § 32 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, provádět stavby jen na základě povolení silničního správního úřadu (MD) a za podmínek v povolení uvedených.	Všechny uvedené rozvojové plochy jsou převzaty z platného územního plánu. V plochách Z01 a Z02 již probíhá výstavba, není je proto možné z návrhu vypustit. Plocha Z11 byla vymezena pro SV - všeobecně smíšené využití a nyní je vymezena pro bydlení a občanskou vybavenost komerční, tedy shodné využití, pouze jinak pojmenované. Do obytné části území OP dálnice zasahuje jen velmi okrajově. Plocha Z04 byla vymezena pro bydlení, protože využití z platného územního plánu není možné vzhledem k nevyhovujícímu dopravnímu napojení realizovat. Jako ochrana proti hluku je vymezen pás ZO sloužící jako protihlukové opatření (val, stěna), jako je tomu u již realizované obytné zástavby v jihozápadní části území.	
	5		Návrh nových rozvojových lokalit pro bydlení v blízkosti dálnice považujeme za nevhodný a doporučujeme návrh jiného funkčního využití lokality. S vymezením lokalit umožňujících umístování objektů podléhajících splnění hygienických limitů v OP obecně nesouhlasíme (to se týká zejména lokality Z04). V této souvislosti upozorňujeme na § 77 novely zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, kde je uvedeno, že stavebník v území zatíženém hlukem nemůže žádat, aby opatření k ochraně před hlukem provedl provozovatel, vlastník nebo správce zdroje hluku.	Všechny plochy v blízkosti dálnice (Z01, Z02, Z04 a Z11) jsou převzaty z platného územního plánu. Plochy Z01 a Z02 jsou již zastavěny a budou ze zastavitelných ploch vyjmuty, resp. zařazeny do zastavěného území. Tyto plochy jsou od dálnice D4 a souběžné silnice III. třídy odděleny stávající protihlukovou stěnou. Pro plochy Z04 a Z11 zůstává v návrhu i nadále podmínka, uvedená již v návrhu ÚP ke společnému jednání v kap. A.6.2. „Podrobnější podmínky k některým rozvojovým plochám“, že podmínkou jejich využití je prokázání v dalším stupni projektové přípravy (v územním řízení), že nebudou překročeny maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech. Tato podmínka koresponduje též s požadavkem uvedeným ve stanovisku Krajské hygienické stanice k návrhu ÚP Řitka v rámci společného jednání.	

Návrh vyhodnocení připomínek **sousedních obcí** uplatněných k návrhu ÚP Řitka ve fázi SPOLEČNÉHO JEDNÁNÍ v období 1.2.2017 - 30.3.2017

označ.	podděl.	podatel	č. parc. - lokalita	stručné znění	návrh vyhodnocení
S-P38	1	Obec Líšnice		Navrhuje rozšíření přírodních ploch na hranicích katastrů v ploše Z10, aby nedocházelo ke srůstání sídelních útvarů v souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje.	Dopravní napojení plochy Z10 bylo komplikované a na základě stanoviska KÚSK byla z návrhu územního plánu vypuštěna. Plocha je vymezena jako územní rezerva. Odůvodnění viz námitka N03 a připomínka S-P19.
	2		Požaduje, aby v rozvojových plochách byla přijata dostatečná technická opatření pro zasakování dešťových vod, která budou díky rozšíření zpevněných ploch spojených s výstavbou zajišťovat možnosti jejich vsakování.	Podmínka hydrogeologického posudku, který prověří možnosti zasakování, byla doplněna pro plochy Z08, Z09, Z06 a Z12. Hydrogeologický posudek je možné též požadovat v rámci navazujících řízení. (viz též stanovisko OŽP Černošice - vodoprávního úřadu).	
	3		Splaškové vody, které budou vznikat v rozvojových plochách, musí být likvidovány na ČOV obce Řitka.	Podmínka byla v územním plánu definována - viz též stanovisko OŽP Černošice - vodoprávního úřadu.	
	4		Požaduje, aby veškerá dopravní obslužnost ploch Z08, Z09 a Z10 byla realizována přes katastrální území obce Řitka a doprava nebyla propojována do katastru obce Líšnice, jak navrhuji plovoucí značky v návrhu ÚP. Požaduje prokázání, že doprava a likvidace dešťových a splaškových vod bude realizována na katastrálním území Řitka s ohledem na terén a spády v území směre ke katastru obce Líšnice u Prahy.	Plocha Z10 byla na základě stanoviska KÚSK z návrhu územního plánu vypuštěna. Plocha je vymezena jako územní rezerva. Odůvodnění viz námitka N03 a připomínka S-P19. Doprava z ploch Z08 a Z09 je trasována přes území obce Řitka.	
	5		Obec Líšnice stejně jako Obec Řitka a navazující obce využívají dopravní uzly za sjezdy z dálnice D4 v obou směrech, které jsou nevhodně řešené. S dalším rozvojem obcí a zvyšující se dopravní zátěží bude docházet ke zvyšování nebezpečnosti těchto křižovatek. Obec Líšnice navrhuje, aby podmínkou pro velké rozvojové plochy Z12 a Z10 bylo zpracování územní technické studie na dopravní obslužnost se zohledněním kapacit rozvojových ploch okolních obcí a dále aby bylo požadováno technické a kapacitní řešení těchto dopravních uzlů, které se nachází na katastru Mníšek pod Brdy.	Plocha Z10 byla na základě stanoviska KÚSK z návrhu územního plánu vypuštěna, je vymezena jako územní rezerva. Odůvodnění viz námitka N03 a připomínka S-P19. Dopravní napojení plochy Z12 se předpokládá mimo území obce Líšnice. Zpracování územně technické studie řešící dopravní obslužnost nových rozvojových ploch nejen na území obce Řitka, ale i Líšnice příp. dalších obcí, je možné zpracovat nezávisle na pořízení nového územního plánu obce Řitka. Naopak takovou podmínku územní plán ani stanovit nemůže, protože je omezen na správní území obce Řitka.	

Návrh vyhodnocení připomínek **veřejnosti** uplatněných k návrhu ÚP Řitka ve fázi VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ v období 21.9.2020 - 29.10.2020

označ.	podděl.	podatel	č. parc. - lokalita	stručné znění	návrh vyhodnocení
P01	1	D.K.	Dotazy se týkají lokality Jižní svahy	V dokumentaci je uvedeno, že pro odvodnění zastavěné části bude využit současný přírodní koridor, který je umístěn mezi etapami B3 a B4 + B5. Bude toto pro odvedení vody stékající z oblasti Hřebenů dostatečné? Je potřeba brát na zřetel, že v současné době při větších deštích dochází k výraznému stékání vody územím plánované výstavby, a to do té míry, že v lokalitě Za Štěpnicí dochází u některých nemovitostí k zatopení sklepů, odplavení štěrku z cest apod. Z toho důvodu by mělo být řádné odvodnění zajištěno i mezi plánovanými etapami B2 a B3, kde nyní za současné situace odtok vody probíhá podél meze s ponechaným přírodním porostem.	V části lokality zahrnuté do etap B2 a B3 je navržen obdobný koridor právě pro vsak a případný odtok srážek. Je patrný z hlavního výkresu.
	2			V jakém časovém horizontu jsou plánované další kroky související s výstavbou? a) Přivedení sítí, b) Stavba kruhového objezdu a příjezdových komunikací, c) Výstavba občanského vybavení (komerční zařízení), d) Zahájení plánované výstavby v jednotlivých etapách, e) Výstavba občanského vybavení (veřejná infrastruktura)	Územní plán časový harmonogram nestanovuje, je to mimo jeho působnost.
	3			Jakým způsobem bude probíhat samotné zastavění jednotlivých etap v této lokalitě? Současný majitel pozemků, tedy developer, bude provádět rozparcelování, výstavbu komunikací, zasilování jednotlivých stavebních pozemků, které budou následně prodávány vlastníkům pro individuální výstavbu? Nebo bude developer, jako současný majitel pozemků provádět výstavbu rodinných domů jako investor, a následně bude nabízet k prodeji hotové rodinné domy?	Územní plán časový harmonogram nestanovuje, je to mimo jeho působnost.
	4			V rámci lokality Jižní stráně je kromě rodinných domů plánovaná výstavba komerčních objektů (v plánech zakresleno jako občanské vybavení - komerční zařízení). O jaké komerční objekty občanského vybavení se bude jednat? Půjde o komerční prostory za účelem pronájmu či prodeje? Komerční prostory by měly mít jaký účel?	Územní plán podrobnější specifikaci komerčních objektů nestanovuje. Je možné využití, které je přípustné dle regulativů.
	5			Dále jsou v lokalitě Jižní stráně plánované 2 pozemky pro výstavbu veřejné infrastruktury (v plánech uvedeno jako občanské vybavení - veřejná infrastruktura). O jaké objekty se bude jednat v tomto případě a jakému účelu budou určeny?	Územní plán podrobnější specifikaci občanského vybavení nestanovuje. Je možné využití, které je přípustné dle regulativů.
P02		F.I.		Na dotaz ohledně ulice Řevnická bylo při veř. projednání sděleno, že územní plán počítá s jejím rozšířením na dvoupruhovou komunikaci. Z dokumentace jsme pochopili, že přístup k objektům budovaných v etapách B4 a B5, ale i v etapách předchozích, bude nejvýhodnější právě z ulice Řevnická. Protože valná většina zde bydlících obyvatel bude nejspíše přijíždět do svých domovů směrem od dálnice, bude ulice Řevnická zcela jistě hojně využívána. Domnívám se proto, že by v bodě A3 odstavci e/ měla být jako podmínka realizace etap B4 a B5 rekonstrukce ulice Řevnická se zpomalovacími pruhy a současně i vybudování chodníku až k zastávce autobusů U rybníka. Investorem Jižních stránek nám totiž bylo sděleno že s žádnými úpravami této ulice nepočítají.	Technický stav Řevnické i Všenorské ulice neodpovídá navrženému dopravnímu navýšení, proto byly do návrhu ÚP zapracovány podmiňující požadavky pro plochu Z12 na úpravy těchto komunikací.

P03		N.R.	112/25	Na daném pozemku by rád postavil rekreační chatu, jednalo by se o novou zastavitelnou plochu v návaznosti plochy k rekreaci.	Novou zástavbu v těchto místech není možné navrhnout z následujících důvodů: k jinému využití v zastavitelné ploše na tomto místě dal KUSK nesouhlas z důvodu záborů půdního fondu. (Viz vypořádání námítky N03) V území se vyskytuje poměrně velké množství chat, z urbanistického hlediska není vhodné rozšiřovat stávající zahrádkové osady. Pozemek sice navazuje na zastavěné území, ale nachází se ve značné vzdálenosti od sídla Řitka. Připomínka byla doručena po termínu pro podávání stanovisek, námitek a připomínek.
P04		N.Z.		Podání je shodné s připomínkou č. P02.	Vypořádání viz vypořádání připomínky č. P02.
P05		P.V. + B.		Podání je shodné s připomínkou č. P02.	Vypořádání viz vypořádání připomínky č. P02.
P06		S.Z.		Podání je shodné s připomínkou č. P02.	Vypořádání viz vypořádání připomínky č. P02.
P07		S.F. + K.		Podání je shodné s připomínkou č. P02.	Vypořádání viz vypořádání připomínky č. P02.
P08		S.M.		Podání je shodné s připomínkou č. P02.	Vypořádání viz vypořádání připomínky č. P02.
P09		Š.V.		Podání je shodné s připomínkou č. P02.	Vypořádání viz vypořádání připomínky č. P02.
P10	1	T.L.		Doplnit prostorovou regulaci rodinných domů o: "Rodinné domy budou řešeny s tvarovanou střechou o min. sklonu 35 st. s tvrdou krytinou, fasáda teplé přírodní barvy, výplně otvorů dřevěné nebo plastové, garáž pouze vestavěná".	Tvar střech, materiálové řešení typ oken apod. nemůže být v územním plánu stanoven, jedná se o přílišnou podrobnost. V územním plánu nelze použít podrobné prvky, jež náležejí stupni "regulační plán" (přestože věcně by taková regulace byla žádoucí).
	2			Proč se v ploše Z12 označených fialovou barvou s vepsaným typem RD najednou objevuje +P? Rovněž se v šedivých plochách najednou objevuje 2NP+P? Navíc v celé této rozvojové ploše chybí číselná regulace maximální výšky zástavby.	" +P " znamená možnost podkroví, tedy "1NP+P" znamená maximální přípustnou výšku zástavby 1 nadzemní podlaží a podkroví. Výšková regulace je ve výkresu uvedena buď počtem podlaží nebo výškou zástavby v metrech (výjimečně je použito obou hodnot). Počet podlaží je uveden u obytné zástavby, výška v metrech u ostatních typů zástavby, kde může mít podlaží různou (těžko předem určitelnou) výšku.
	3			Nenašel jsem nikde popis co znamená označení ploch typu RN, které je uveden u plochy Z12.	Jedná se o chybu, plocha RN se ve výkresu nevyskytuje, tedy byla odstraněna i z textové části.
	4			Proč má být v ploše Z04 vybudován protihlukový val, jen pro část obce a zřejmě z finančních prostředků obce? Hlukem z dálnice D4 je v současné době postižena celá naše obec a bylo by tedy třeba vybudovat protihlukovou stěnu podél celé dálnice, pochopitelně mimo území obce.	Protihlukový val je předepsán v návrhové ploše Z04 kvůli poloze v ochranném pásmu dálnice. V ostatních případech se jedná o již zastavěné území nebo o plochy od dálnice D4 vzdálenější.
	5			Proč má být v ploše Z11 vybudována okružní křižovatka?	Okružní křižovatka v ploše Z11 není navržena.

Návrh vyhodnocení připomínek **veřejnosti** uplatněných k návrhu ÚP Řitka ve fázi OPAKOVANÉHO VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ v období 17.3.2022 - 28.4.2022

Žádné připomínky v této etapě nebyly uplatněny.

Příloha č. 3 – Souhrnné vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního plánu Řitka

Návrh rozhodnutí o námitkách veřejnosti uplatněných k návrhu ÚP Řitka ve fázi VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ v období 21.9.2020 - 29.10.2020

označ.	podděl.	podatel	dotč. pozemky	stručné znění	rozhodnutí	odůvodnění
N01		B.I.	187/1	Nesouhlasím se zařazením pozemku p. č. 187 /1, do plochy „RI rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci (stav)". Požaduji zařazení pozemku do plochy „BI bydlení - v rodinných domech městské a příměstské (stav)", případně „BV bydlení - venkovské (stav)". Požaduji, aby územní plán respektoval a stabilizoval právní stav jak mé parcely, tak i lokality, v níž se nachází. Lokalita, ve které stojí můj obytný dům, má být zařazena do území určeného k rodinné rekreaci, ačkoli nyní je územím určeným pro bydlení.	VYHOVĚT	Lokalita má smíšený charakter, část tvoří RD a část chaty a nadále dochází k přeměně na trvalé bydlení. Pozemky mají většinou dostatečnou velikost (většinou alespoň 600 m ²). Celá lokalita byla zařazena do plochy "BI1 - bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské - s rekreací" a regulativy odpovídajícími bydlení i rekreaci. Minimální velikost je stanovena na 600 m ² , aby nedocházelo k nadměrnému zahušťování v místech, kde to příliš malé parcely neumožní.
N02	1	B.H.	203/9, 203/20	Dotčený vlastník zásadně nesouhlasí s návrhem územního plánu, který oproti stávající platné územně plánovací dokumentaci umožňující zástavbu rodinnými domy stanoví v lokalitě „Dlouhá louka“ (Z05) plochu ZS – zeleň soukromá a vyhrazená.	NEVYHOVĚT	Vymezení plochy ZS je navrženo v části plochy Z05 z důvodu přírodních limitů a platného ÚR, ve kterém je plocha pro zeleň vymezena. Plochou Z05 prochází vodní tok, z části se jedná o údolní nivu a tedy území cenné pro vsak a odtok srážek, plochou dále prochází lokální biokoridor. V přírodně nejceněnějších místech je proto navržena soukromá nebo veřejná zeleň, aby byly tyto přírodní limity chráněny, nebyly zpeřívány plochy a byla umožněna (alespoň částečně) migrace zvěře. V platném územním rozhodnutí z r. 1997 je také vymezen pozemek pro vodní tok se zelení, už toto územní rozhodnutí tedy přírodní limity do značné míry respektovalo. Vymezení zeleně v návrhu územního plánu je dále v souladu se stanoviskem ORP Černošice, ORP a Územní studií krajiny, která zde údolní nivu též dokumentuje (vymezení vztahové zóny vodních toků a vodních ploch a funkční potenciální nivy). S ohledem na větší podrobnost dokumentace a detailnější prověření místních podmínek je plocha ZS vymezena v minimálním rozsahu (oproti návrhu územního plánu pro společné jednání byla plocha ZS zmenšena). Plocha ZS může být součástí stavebních pozemků (včetně započítání do příslušných koeficientů zeleně), pouze musí zůstat nezastavěná hlavními stavbami. Plochu veřejné zeleně je nutné ponechat vzhledem k limitům vyplývajícím z ochrany vodních toků a údolní nivy - jedná se o nejpodmáčenější část lokality, kde je nutné umožnit odtok srážek, což při vymezení plochy ZS s možností oplocení, bude znemožněno. Další odůvodnění uspořádání plochy Z05 je uvedeno v odůvodnění územního plánu v kapitole C.10.6. Viz též vyhodnocení námítky O-N02.

2			Dotčený vlastník zásadně nesouhlasí s návrhem územního plánu, který v lokalitě „Dlouhá louka“ pevně zakotvuje plochu pro umístění pozemních komunikací DS - dopravní stavby.	NEVYHOVĚT	Návrh odpovídá stavu dle KN - pozemkové vymezení pro budoucí komunikaci, provedená parcelace a založení některých sítí TI jsou v souladu s touto původní koncepcí, včetně platného ÚR z r. 1997. Trasování komunikace je logické z urbanistického i dopravního hlediska, vhodně řeší obsluhu lokality a dělí zastavitelnou plochu na odpovídající parcely. Komunikace se vhodně napojuje na stávající dopravní infrastrukturu (min. vzdálenost křižovatek apod.) a má odpovídající parametry pro obytnou zástavbu (výškové uspořádání, profil). Jelikož již proběhla parcelace na základě vydaného ÚR, je trasa komunikace v územním plánu zpracována dle tohoto ÚR a dělení parcel v katastru nemovitostí. Další odůvodnění uspořádání plochy Z05 je uvedeno v odůvodnění územního plánu v kapitole C.10.6. Viz též vyhodnocení námítky O-N02.
3			Dotčený vlastník zásadně nesouhlasí s návrhem územního plánu, který oproti stávající platné územně plánovací dokumentaci stanoví v lokalitě „Dlouhá louka“ (Z05) minimální velikost parcely 1000 m ² . Dotčený vlastník požaduje prostorovou regulaci DD - dvojdomy).	VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ	Zástavba v ploše Z05 je navržena z větší části v přírodně hodnotném území a zastavěných a zpevněných ploch by mělo být co nejméně, není vhodné v těchto místech zahušťovat zástavbu. Jedná se o standardní velikost parcel pro rodinné domy, která je obvyklá i v okolní zástavbě (mnohde jsou parcely i větší). Parcely této velikosti byly vymezeny i v platném ÚR, na základě kterého již proběhla parcelace. Pouze v severní části plochy Z05 byly parcely upraveny na minimální velikost 800 m ² , protože se již nachází mimo údolní nivu a přírodně nejhodnotnější území. Zařazení do typu prostorové regulace DD - dvojdomy je nevhodné z následujících důvodů: Zástavba dvojdomy vůbec není v tomto území typická. Je třeba respektovat charakter okolní zástavby, kterou tvoří výlučně samostatně stojící rodinné domy. Jedná se o přírodně cenné území (viz předchozí body), kde není vhodné zvyšovat podíl zastavěných a zpevněných ploch, k čemuž by umožněním dvojdomů a menších parcel došlo. Přílišné navýšení intenzity zástavby také vyvolá zvýšené nároky na veřejnou infrastrukturu, které by již nebylo možné pokrýt. Řešení vychází též ze stanoveného způsobu zástavby dle dosavadního ÚPSÚ pro plochu RR3 - způsob zástavby: izolované domy (nikoliv dvojdomy). Další odůvodnění uspořádání plochy Z05 je uvedeno v odůvodnění územního plánu v kapitole C.10.6. Viz též vyhodnocení námítky O-N02.
4			4. Požadavek, aby zastavitelnost lok. Z12 (jižní Stráně) byla podmíněna rozšířením a zkapacitněním poz. komunikace v ul. Všenorská.	VYHOVĚT	Technický stav Všenorské ulice neodpovídá navrženému dopravnímu navýšení, proto byly do návrhu ÚP zapracovány podmiňující požadavky pro plochu Z12 na úpravy této komunikace.

N03		Carpe Diem Prague sro. vzAK Vyšanská	112/22, Z10	<p>Jádro námítky: Podatel v rámci námitek požaduje přepracování návrhu ve smyslu ustanovení § 53 odst. 3 stavebního zákona, obsahově založené na zpětném zapracování plochy Z10 do zastavitelných ploch návrhu, dle původního zadání návrhu územního plánu a návrhu pro společné jednání ve smyslu podaných připomínek podatele, a dále nové řádné veřejné projednání takto upraveného návrhu. V rámci uvedeného postupu podatel dále požaduje vyžádání (i.) nového posouzení otázek spojených s ochranou zemědělského půdního fondu v souvislosti se současnými a navrhovanými rozvojovými plochami v území, jakož i (ii.) změnu stanoviska SEA či případný adekvátní postup pořizovatele ve smyslu ustanovení § 10g odst. 4 věty druhé zákona č. 101/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění.</p>	NEVYHOVĚT	<p>Jádro odůvodnění: Plocha Z10 byla součástí návrhu ÚP ke společnému jednání dle § 50 stavebního zákona. K této ploše pořizovatel obdržel nesouhlasné stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje z hlediska zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu (v rámci koordinovaného stanoviska pod č.j. 018562/2017/KUSK ze dne 6. 3. 2017). Pořizovatel dopisem ze dne 29.1.2018 požádal krajský úřad o změnu tohoto stanoviska s odůvodněním (mimo jiné), že plocha je jako zastavitelná součástí dosud platného územního plánu sídelního útvaru a nejedná se o zemědělské půdy dvou nejvyšších bonit. Krajský úřad dopisem pod č. j. 016747/2018/KUSK ze dne 5.4.2018 setrval na nesouhlasném stanovisku a doplnil odůvodnění zejména o nepotřebnost rozsáhlých záborů ZPF pro zastavitelné plochy bydlení ve vztahu k dosavadnímu vývoji počtu obyvatel obce. Uplatněnou námítkou je pořizovateli dále dlouze vytýkáno, že se v dalších fázích jednání, včetně jím vyvolaného řízení o rozporu, soustředil na možnost zachování (v zastavitelných plochách) plochy Z12 a že se dostatečně nesnažil stejným způsobem prosadit též zachování zastavitelnosti plochy Z10. Námítkou podatel poukazuje na údajně diskriminační přístup ve smyslu "obětování" plochy Z10 za možnost zachování plochy Z12. Pořizovatel s tímto názorem nesouhlasí. Ačkoli bylo v dalším procesu, včetně řízení o rozporu, jeho snahou prosadit maximální rozsah dosavadní zastavitelnosti ploch a vložení podmíněnosti jejich využití odpovídajícím rozvojem veřejné infrastruktury (v souladu se zadáním ÚP), bylo též jeho právem i povinností přihlížet v rámci jednání s dotčenými orgány o rušení dosud zastavitelných ploch nejen k rovnému zásahu do jejich majetkových práv, ale zejména znovu společně s dotčenými orgány posoudit územní (urbanistické, krajinářské, dopravní a jiné) souvislosti a realizace zástavby v té či oné lokalitě. Z tohoto hodnocení vyplynulo, že zachování zastavitelnosti v lokalitě Z12 za předem stanovených a dohodnutých podmínek, podstatně redukuje původně platnou intenzitu zástavby, přináší pro obec více výhod a méně rizik než případné zachování plochy Z10. Současně nebylo shledáno jako vhodné a účelné, aby se pořizovatel pokoušel dosáhnout dohody o variantě rovnoměrného snížení výměry obou zastavitelných ploch, tj. Z10 i Z12. Toto je podrobněji rozvedeno v dalších částech rozhodnutí o námítce. Využití plochy ve vzdálenější budoucnosti nelze vyloučit, je však závislé nejen na aktuální potřebě vymezení, ale též na značném rozsahu podmiňujících investic a složité koordinaci záměru na území tří sousedních obcí. Proto je vhodné lokalitu Z10 nadále vymezit jako územní rezervu.</p>
-----	--	--------------------------------------	-------------	---	-----------	---

			<p>Vypuštění plochy Z10 je v rozporu se zadáním, pořizovatel měl postupovat dle ust. § 51 odst. 3 stavebního zákona, protože se tím jedná o nový návrh územního plánu. Zastupitelstvo mělo schválit pokyny pro jeho zpracování.</p>	NEVYHOVĚT	<p>Vypuštění zastavitelných ploch na základě stanovisek dotčených orgánů je obsahově běžnou úpravou návrhu po tzv. společném jednání. Není důvodem pro zpracování zcela nového návrhu ÚP. V kontextu s příslušným ustanovením stavebního zákona k takovému kroku není důvod už jen proto, že vypuštění zastavitelné plochy není důvodem pro nová stanoviska příslušného úřadu pro posuzování vlivů na životní prostředí a příslušného orgánu ochrany přírody. Podatel namítá procesní postup, kdy podle něj vypuštění plochy Z10 je změnou koncepce a odchýlení se od schváleného zadání územního plánu. Mělo se tedy podle něj postupovat cestou tzv. přepracování návrhu dle § 53 odst. 3 stavebního zákona, tedy o návrat před společné jednání do situace dle § 51 odst. 3 stavebního zákona. Přitom namítající tvrdí, že při tzv. přepracování měla být plocha Z10 v návrhu ponechána, pouze měly být nově posouzeny otázky spojené s ochranou ZPF. Namítající zde jednak zcela nevhodně "úkoluje" zastupitelstvo obce v tom, jaké Pokyny by mělo schválit. Rovněž zcela nelogicky spojuje vypuštění plochy Z10 se změnou koncepce a potřebou tzv. přepracování, přitom ale trvá na zachování této zastavitelné plochy, tedy by se o změnu koncepce ani teoreticky nemohlo jednat. Dále je třeba zdůraznit, že zadání územního plánu obsahuje v kapitole "Upřesnění dalších požadavků" toliko "předpoklad" zachování stávajících rozvojových lokalit, současně ale v kapitole "Požadavky na základní koncepci rozvoje území" formuluje jako hlavní cíl rozvoje obce "mírně a stabilně rostoucí obec", tedy rozvoj s souladu s potřebami a možnostmi obce. Požadavky formulované jako "předpoklady" tudíž nemohou být chápány jako závazné prvky řešení budoucího územního plánu, ale v souladu s charakterem zadání pouze jako prvky, které je třeba v navazujících fázích prověřit formou návrhu a jeho projednání, což bylo v dané situaci ohledně splněno. Současně pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem nijak neopomněli v situaci, kdy krajský úřad vydal nesouhlasné stanovisko k oběma velkým rozvojovým plochám Z10 a Z12, informovat zastupitelstvo obce a vyžádat si jeho pokyn k dalšímu postupu, kterým bylo vyvolání řízení o rozporu. Stalo se tak při veřejném zasedání obecního zastupitelstva dne 21.9.2018.</p>
			<p>Fakticky jde však pouze o výsledek skandálního zobchodování osudu plochy Z10 ve prospěch sdružených zájmů pořizovatele a vlastníků problematické plochy Z12, s motivací ochránit celou tuto plochu před možnými účinky koordinovaného stanoviska.</p>	NEVYHOVĚT	<p>Základní odpověď je v jádru odůvodnění. Nejde o "zobchodování", ale o zvážení přínosů a rizik jednotlivých způsobů řešení a vymezení zastavitelných ploch, vždy je však podmíněno výslednou dohodou s dotčenými orgány. Pořizovatel zde žádné vlastní zájmy nemá a nesleduje.</p>

			Následující argumentace pořizovatele je lživá: „Plocha Z10 má kromě negativních vlivů s ohledem na zábor ZPF další negativní důsledky, spočívající v nemožnosti vytvoření vhodného a dostatečné kapacitního dopravního napojení této lokality s centrální částí obce a v nevhodném srůstání zastavěných území sousedních obcí Líšnice a Řitka“.	NEVYHOVĚT	Plochu Z10 je územím obce Řitka možné dopravně napojit pouze ulicemi Na Vrškách a K Potokům s částečně jednosměrnými úseky. Tyto ulice jsou však pro napojení rozsáhlého rozvojového území naprosto nevhodné, neboť šířka uličního profilu je místy kolem 5 - 6 metrů. Sám investor v připomínce uplatněné ve fázi společného jednání uvádí, že dopravní napojení při výstavbě a provozu nepůjde přes Řitku, uvádí nutnost podmiňujících investic, které ale leží mimo území obce Řitka. Dle aktuálního územního plánu Líšnice se jedná o zásadní dopravní stavby podmiňující v etapách rozvoj zástavby obce Líšnice severně od dálnice D4. Jedná se o nové přemostění dálnice, provizorní sjezd z D4 v době výstavby a definitivní úpravy mimoúrovňové křižovatky, zasahující převážně na území města Mnišek pod Brdy. Tyto podmínky znamenají odsun realizovatelnosti zástavby v ploše Z10 na nejasný časový horizont a nutnou koordinaci s obcí Líšnice a městem Mnišek pod Brdy. Z pohledu obce Řitka by se jednalo o "zmrazenou" plochu, jejímž vymezením by např. byly blokovány jiné vhodnější a dříve realizovatelné lokality. Proto je vhodným řešením pro případ budoucí potřeby a vzhledem ke stanoviskům dotčených orgánů pouze vymezení územní rezervy, která bude chránit využitelnost plochy před jiným nevhodným využitím, pokud taková potřeba nastane a bude potvrzena následnou změnou územního plánu.
			Plocha Z10 přitom ve srovnání s plochou Z12 nemá žádnou část zařazenu ve III. třídě ochrany; její pozemky kombinují méně kvalitní mix půd tříd IV a V. Z hlediska výměry pak celá plocha Z10 reprezentuje 18,1265 ha, oproti ploše Z12 s téměř dvojnásobnou výměrou zemědělské půdy 33,3208 ha. Plocha Z10 se tak dotýká zájmů ochrany zemědělské půdy podstatně méně a není pravým důvodem obav, které orgán ochrany zemědělské ochrany ve svém vadně odůvodněném stanovisku vyjádřil.	NEVYHOVĚT	Pořizovatel a zpracovatel nehodnotí jen kvalitu ZPF, ale jejich hodnocení je komplexní, přičemž za rozhodující je nutno považovat stanoviska dotčených orgánů a výsledky řešení rozporů - tedy dohodu uzavřenou na úrovni ústředních orgánů státní správy. Přitom je zřejmé, že hlavní nevýhodou plochy Z10 jsou podmínky dopravní obslužnosti a realizovatelnosti v čase včetně podmínek koordinace s územím sousedních obcí a podmiňujících investic nezávislých na území a územním plánu Řitky. Zástavba v lokalitě Z10 by vedla k nevhodnému srůstání sídel Líšnice a Řitka, což je v rozporu s čl. 20a Politiky územního rozvoje ČR (republikové priority) a s čl. (06) písm. c) Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (priority územního plánování kraje). Výhodou plochy Z12 je naopak pokročilejší stav přípravy s dohodou o snížení intenzity zástavby oproti dosud platnému územnímu plánu, etapizaci výstavby ve směru od stávající zástavby, pruniku přírodních prvků (zelených pásů) do zástavby a vyšším podílu občanského vybavení. Tato dohoda je potvrzena plánovací smlouvou mezi investorem a obcí. Výhodou plochy Z12 jsou dále vhodnější podmínky z hlediska likvidace odpadních vod - viz závěry Územní studie vodoohospodářských poměrů Líšnice – Varadov 06/2020.
			Obec Řitka je druhým nejvýznamnějším vlastníkem výměry pozemků v ploše Z12.	NEVYHOVĚT	Toto tvrzení je zcela nepravdivé. Z veřejně dostupných zdrojů lze ověřit, že obec Řitka v ploše Z12 nevlastní žádné pozemky.

			Proces pořizování ÚP se po převzetí agendy obecním úřadem Řitka od městského úřadu Černošice v roce 2017 vymknul standardnímu odbornému postupu a do značné míry degradoval na „pořizování plochy Z12. Pořizovatel bez vědomí vlastníků pozemků v dotčené ploše a tedy v rozporu s jejich elementárním legitimním očekáváním navrhl radikální změnu.	NEVYHOVĚT	O změně způsobu pořizování rozhodlo zastupitelstvo obce ve snaze obnovit a urychlit proces. Součástí projednávání návrhu ÚP v jeho jednotlivých fázích není individuální informování vlastníků pozemků. Oznámení se činí v souladu se zákonem veřejnou vyhláškou, zveřejňovanou na elektronické a fyzické úřední desce. Je věcí odpovědnosti vlastníků pozemků, aby se o veřejné záležitosti související s jejich pozemky aktivně zajímali přinejmenším sledováním úřední desky..
			Radikální změnou návrhu, spočívající ve vypuštění plochy Z10, pořizovatel porušil zadání, které obsahuje požadavky na koordinaci s územním plánem Líšnice. Obec Líšnice dlouhodobě počítá s plochou Z10 a jejími urbanistickými a dopravními vazbami. V rámci úpravy návrhu nedošlo ani k náznaku koordinace dopadů vyjmutí této klíčové plochy s obcí Líšnice. Mění se tím základní koncepce rozvoje území, což nebylo řádně uváženo a projednáno.	NEVYHOVĚT	Vypuštění zastavitelné plochy Z10 je důsledkem negativního stanoviska dotčeného orgánu a následného výsledku řešení rozporů, nikoli důsledkem rozhodnutí pořizovatele. Rozvojové území na území obce Líšnice je i bez plochy Z10 značně rozsáhlé, přičemž plocha Z10 je od zastavěného území obce Líšnice nejuzdálenější, logicky by tedy měla být využita případně až v poslední fázi. Přitom je třeba uvážit i přípustnost srůstání sídel v daném případě s ohledem na výše uvedené republikové a krajské priority územního plánování. V případě potřeby a obhajitelnosti takového rozvoje je možné plochu Z10 zařadit znovu do ploch zastavitelných změnou územního plánu. Pro takový případ je vhodné plochu vymezit jako územní rezervu. Obec Líšnice byla v rámci veřejného projednání řádně obeslána a žádnou připomínku k upravenému návrhu ÚP neuplatnila.
			Veřejné projednání nebylo odloženo a konalo se v době druhé vlny pandemie COVID-19. Podklady a stanoviska dotčených orgánů včetně výsledků dohody byly přítomným osobám poskytnuty až druhý den po projednání.	NEVYHOVĚT	Veřejné projednání se konalo v souladu s platnými hygienickými předpisy, po konzultaci s krajskou hygienickou stanicí a v souladu s metodickým pokynem vydaným pro tyto účely ministerstvem pro místní rozvoj. Stanoviska dotčených orgánů a výsledky řešení rozporů v doslovném znění či v kopiích nejsou povinnou součástí projednávané dokumentace a žadatelům o ně byla neprodleně poskytnuta. Viz též námitka N29.

N04	1	D.L. vzAK Bernard	204/5 (+ 204/1, 204/2, 204/7, 11/1, 11/7 sml. o sml. kupní); Z05	Dotčený vlastník zásadně nesouhlasí s návrhem územního plánu, který oproti stávající platné územně plánovací dokumentaci umožňující zástavbu rodinnými domy stanovi v lokalitě „Dlouhá louka“ (Z05) plochu ZS – zeleň soukromá a vyhrazená.	NEVYHOVĚT	Vymezení plochy ZS je navrženo v části plochy Z05 z důvodu přírodních limitů a platného ÚR, ve kterém je plocha pro zeleň vymezena. Plochou Z05 prochází vodní tok, z části se jedná o údolní nivu a tedy území cenné pro vsak a odtok srážek, plochou dále prochází lokální biokoridor. V přírodně nejcenějším místech je proto navržena soukromá nebo veřejná zeleň, aby byly tyto přírodní limity chráněny, nebyly zpeřívány plochy a byla umožněna (alespoň částečně) migrace zvířete. V platném územním rozhodnutí z r. 1997 je také vymezen pozemek pro vodní tok se zelení, už toto územní rozhodnutí tedy přírodní limity do značné míry respektovalo. Vymezení zeleně v návrhu územního plánu je dále v souladu se stanoviskem ORP Černošice, ORP a Územní studií krajiny, která zde údolní nivu též dokumentuje (vymezení vztahové zóny vodních toků a vodních ploch a funkční potenciální nivy). S ohledem na větší podrobnost dokumentace a detailnější prověření místních podmínek je plocha ZS vymezena v minimálním rozsahu (oproti návrhu územního plánu pro společné jednání byla plocha ZS zmenšena). Plocha ZS může být součástí stavebních pozemků (včetně započítání do příslušných koeficientů zeleně), pouze musí zůstat nezastavěná hlavními stavbami. Plochu veřejné zeleně je nutné ponechat vzhledem k limitům vyplývajícím z ochrany vodních toků a údolní nivy - jedná se o nejpodmáčenější část lokality, kde je nutné umožnit odtok srážek, což při vymezení plochy ZS s možností oplocení, bude znemožněno. Další odůvodnění uspořádání plochy Z05 je uvedeno v odůvodnění územního plánu v kapitole C.10.6. Viz též vyhodnocení námítky O-N02.
	2		Z05	Dotčený vlastník zásadně nesouhlasí s návrhem územního plánu, který v lokalitě „Dlouhá louka“ pevně zakotvuje plochu pro umístění pozemních komunikací DS - dopravní stavby.	NEVYHOVĚT	Návrh odpovídá stavu dle KN - pozemkové vymezení pro budoucí komunikaci, provedená parcelace a založení některých sítí TI jsou v souladu s touto původní koncepcí, včetně platného ÚR z r. 1997. Trasování komunikace je logické z urbanistického i dopravního hlediska, vhodně řeší obsluhu lokality a dělí zastavitelnou plochu na odpovídající parcely. Komunikace se vhodně napojuje na stávající dopravní infrastrukturu (min. vzdálenost křižovatek apod.) a má odpovídající parametry pro obytnou zástavbu (výškové uspořádání, profil). Jelikož již proběhla parcelace na základě vydaného ÚR, je trasa komunikace v územním plánu zpracována dle tohoto ÚR a dělení parcel v katastru nemovitostí. Další odůvodnění uspořádání plochy Z05 je uvedeno v odůvodnění územního plánu v kapitole C.10.6. Viz též vyhodnocení námítky O-N02.

3	Z05	Dotčený vlastník zásadně nesouhlasí s návrhem územního plánu, který oproti stávající platné územně plánovací dokumentaci stanoví v lokalitě „Dlouhá louka“ (Z05) minimální velikost parcely 1000 m2. Dotčený vlastník požaduje prostorovou regulaci DD - dvojdomy).	VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ	Zástavba v ploše Z05 je navržena z větší části v přírodně hodnotném území a zastavěných a zpevněných ploch by mělo být co nejméně, není vhodné v těchto místech zahušťovat zástavbu. Jedná se o standardní velikost parcel pro rodinné domy, která je obvyklá i v okolní zástavbě (mnohde jsou parcely i větší). Parcely této velikosti byly vymezeny i v platném ÚR, na základě kterého již proběhla parcelace. Pouze v severní části plochy Z05 byly parcely upraveny na minimální velikost 800 m2, protože se již nachází mimo údolní nivu a přírodně nejhodnotnější území. Zařazení do typu prostorové regulace DD - dvojdomy je nevhodné z následujících důvodů: Zástavba dvojdomy vůbec není v tomto území typická. Je třeba respektovat charakter okolní zástavby, kterou tvoří výlučně samostatně stojící rodinné domy. Jedná se o přírodně cenné území (viz předchozí body), kde není vhodné zvyšovat podíl zastavěných a zpevněných ploch, k čemuž by umožněním dvojdomů a menších parcel došlo. Přílišné navýšení intenzity zástavby také vyvolá zvýšené nároky na veřejnou infrastrukturu, které by již nebylo možné pokrýt. Řešení vychází též ze stanoveného způsobu zástavby dle dosavadního ÚPSÚ pro plochu RR3 - způsob zástavby: izolované domy (nikoliv dvojdomy). Další odůvodnění uspořádání plochy Z05 je uvedeno v odůvodnění územního plánu v kapitole C.10.6. Viz též vyhodnocení námítky O-N02.
4	Z17	Dotčený vlastník zásadně nesouhlasí s návrhem územního plánu, který oproti stávající platné územně plánovací dokumentaci umožňující zástavbu rodinnými domy stanoví v lokalitě „U Statku“ (Z17) plochu ZS – zeleň soukromá a vyhrazená.	VYHOVĚT	Soukromá zeleň byla vymezena z důvodu umožnění odtoku srážek ze sousedních ploch. Ten lze řešit i jiným technickým opatřením, proto byla soukromá zeleň z plochy Z17 převedena na plochu bydlení. Viz též námítka N23.
5	Z17	Dotčený vlastník zásadně nesouhlasí s návrhem územního plánu, který oproti stávající platné územně plánovací dokumentaci stanoví v lokalitě „U Statku“ (Z17) etapizaci C2.	VYHOVĚT	Etapizace pro plochu Z17 byla vypuštěna. Plocha Z17 bude dopravně obsluhována ze stávající komunikace - ulice K Čistírně. Požadavek předchozí realizace okružní křižovatky na ul. Všenorské by byl neúměrný předpokládanému nárůstu dopravního zatížení vlivem plochy Z17.
6	Z17	Dotčený vlastník zásadně nesouhlasí s návrhem územního plánu, který oproti stávající platné územně plánovací dokumentaci stanoví v lokalitě „U Statku“ (Z17) minimální velikost parcely 800 m2. Dotčený vlastník požaduje prostorovou regulaci DD - dvojdomy).	NEVYHOVĚT	Předchozí ÚPSÚ velikost stavebních pozemků nijak nereguloval, s ohledem na ustanovení zák. 183/2006 Sb. je tato regulace možná a vhodná, 800 m2 je obecně na spodní hranici přijatelné minimální výměry pro individuální RD. Umístění dvojdomů by bylo nevhodné z důvodů nežádoucího navýšení intenzity zástavby. S tím souvisí mimo jiné navýšení dopravní zátěže do ulice Všenorské z ulice K Čistírně, která je již nyní na hranici únosnosti vzhledem ke koncentraci stávající obytné zástavby realizované kolem ulice Za Štěpníci. V lokalitě jsou individuální rodinné domy typickým druhem zástavby a je vhodné charakter zástavby respektovat.

	7		11/7 (Z17)	Dotčený vlastník zásadně nesouhlasí s návrhem územního plánu, který oproti stávající platné územně plánovací dokumentaci umožňující zástavbu rodinnými domy stanoví na pozemku parc. č. 11/7 plochu ZV – zeleň veřejná. Dotčený vlastník požaduje zastavitelnost pozemku s bytovou funkcí, s prostorovou regulací RD1 – rodinný dům, min. vel. parcely 800 m2).	VYHOVĚT	Veřejná zeleň byla vymezena z důvodu zachování odtoku srážek přes pozemek. Ten lze ale zajistit jiným způsobem, případně i v ploše bydlení. Proto bylo námitce vyhověno a plocha byla převedena do plochy pro bydlení. Pozemek je možné považovat za proluku ve stávající zástavbě. Viz též námitka N23.
	8		-	Dotčený vlastník zásadně nesouhlasí s tím, že v návrhu územního plánu nejsou řešeny cyklostezky. Dotčený vlastník trvá na vymezení páteřních cyklostezek v obci, zejména cyklostezky propojující severní část obce s východní částí obce směrem na Černolice volnou krajinou bez nutnosti jízdy po nevyhovujících a přetížených stávajících komunikacích v centru obce. Tuto cyklostezku je možné ideálně vést, jak je navrženo v grafickém nákresu podél severního konce plánované zástavby Jižní straně Z12.	VYHOVĚT	Dosavadní návrh obecně připouští vedení cyklotras v nezastavěném území. Cyklotrasa byla vyznačena po severním okraji plochy Z12.
	9		Z12	Dotčený vlastník zásadně nesouhlasí s tím, že v návrhu územního plánu není vymezena plocha DS pro možnost vybudování otočky BUS včetně zastávky obsluhující nově plánovanou zástavbu v lokalitě Jižní straně Z12.	VYHOVĚT	Předpokládá se umístění zastávky a otočky v prostoru budoucí okružní křižovatky Všenorská - K Čistírně. Umístění zastávek ÚP závazně neurčuje, pokud není potřeba vymezovat pro tento účel zvláštní plochy. Informativní a doporučující umístění bude vyznačeno v koordinačním výkresu.
N05		F.I.	187/17	Nesouhlasím se zařazením pozemku p. č. 187 /17 do plochy „RI rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci (stav)". Požaduji zařazení pozemku do plochy „BI bydlení - v rodinných domech městské a příměstské (stav)", případně „BV bydlení - venkovské (stav)". Požaduji, aby územní plán respektoval a stabilizoval právní stav jak mé parcely, tak i lokality, v níž se nachází. Lokalita, ve které stojí můj rekreační objekt, má být zařazena do území určeného k rodinné rekreaci, ačkoli nyní je územím určeným pro bydlení.	VYHOVĚT	Lokalita má smíšený charakter, část tvoří RD a část chaty a nadále dochází k přeměně na trvalé bydlení. Pozemky mají většinou dostatečnou velikost (většinou alespoň 600 m2). Celá lokalita byla zařazena do plochy "BI1 - bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské - s rekreací" a regulativy odpovídajícími bydlení i rekreaci. Minimální velikost je stanovena na 600 m2, aby nedocházelo k nadměrnému zahušťování v místech, kde to příliš malé parcely neumožní.
N06		H.J.	188/2, st. 136	Nesouhlasím se zařazením pozemků p. č. 188 /2 a st. 136, do plochy „RI rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci (stav)". Požaduji zařazení pozemku do plochy „BI bydlení - v rodinných domech městské a příměstské (stav)", případně „BV bydlení - venkovské (stav)". Požaduji, aby územní plán respektoval a stabilizoval právní stav jak mé parcely, tak i lokality, v níž se nachází. Lokalita, ve které stojí můj obytný dům, má být zařazena do území určeného k rodinné rekreaci, ačkoli nyní je územím určeným pro bydlení.	VYHOVĚT	Lokalita má smíšený charakter, část tvoří RD a část chaty a nadále dochází k přeměně na trvalé bydlení. Pozemky mají většinou dostatečnou velikost (většinou alespoň 600 m2). Celá lokalita byla zařazena do plochy "BI1 - bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské - s rekreací" a regulativy odpovídajícími bydlení i rekreaci. Minimální velikost je stanovena na 600 m2, aby nedocházelo k nadměrnému zahušťování v místech, kde to příliš malé parcely neumožní.

N07	1	H.B.	80, 82, 91/1, 91/35, 91/36, 91/37	Nesouhlasím s tím, že shora uvedené pozemky mají být využívány jako veřejná zeleň. Tím bude dotčeno mé právo užívat nemovitosti v mém spoluvlastnictví. Požaduji zachování stávajícího stavu dle nyní platného územního plánu - obytné území a zastavitelná plocha.	NEVYHOVĚT	Plocha byla sice v původním územním plánu navržena k zastavění, k tomu ale za celých 22 let nedošlo, nebylo ani započato s přípravou stavby. Vzhledem k předimenzovanému návrhu zastavitelných ploch v původním územním plánu, které neodpovídalo demografickým ukazatelům a prognózám, bylo snahou zpracovatelů umírnit rozvoj obce Řitka tak, aby byl vyvážený. Pro předimenzovaný rozvoj by nebylo možné zajistit dostatečně kapacitní veřejnou infrastrukturu (kapacitu ČOV, kapacitu základní občanské vybavenosti, odpovídající dopravní infrastrukturu apod.). Využitelnost plochy je navíc částečně omezena blízkostí lesa a zhoršenou dopravní dostupností (úzká příjezdová komunikace). Z těchto důvodů bylo přistoupeno k vypuštění rozvojové plochy. Viz též námítky N10 a O-N01.
	2		91/35, 91/36, 91/37	Nesouhlasím s tím, aby se části pozemků parc. č. 91/35, 91/36, 91/37 staly významným veřejným prostranstvím. Tím bude dotčeno mé právo užívat nemovitosti v mém spoluvlastnictví. Požaduji zachování stávajícího stavu dle nyní platného územního plánu - obytné území a zastavitelná plocha.	NEVYHOVĚT	Plocha byla sice v původním územním plánu navržena k zastavění, k tomu ale za celých 22 let nedošlo, nebylo ani započato s přípravou stavby. Vzhledem k předimenzovanému návrhu zastavitelných ploch v původním územním plánu, které neodpovídalo demografickým ukazatelům a prognózám, bylo snahou zpracovatelů umírnit rozvoj obce Řitka tak, aby byl vyvážený. Pro předimenzovaný rozvoj by nebylo možné zajistit dostatečně kapacitní veřejnou infrastrukturu (kapacitu ČOV, kapacitu základní občanské vybavenosti, odpovídající dopravní infrastrukturu apod.). Využitelnost plochy je navíc částečně omezena blízkostí lesa a zhoršenou dopravní dostupností (úzká příjezdová komunikace). Z těchto důvodů bylo přistoupeno k vypuštění rozvojové plochy. Viz též námítky N10 a O-N01.
	3		91/1, 91/35	Nesouhlasím s tím, že přes pozemky parc. č. 91/1 a 91/35 má být vedeno pěší propojení. Tím bude dotčeno mé právo užívat nemovitosti v mém spoluvlastnictví. Požaduji zachování stávajícího stavu dle nyní platného územního plánu - obytné území a zastavitelná plocha.	VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ	Není vhodné pěší cestou dělit pozemek, pěší propojení by ale bylo vhodné v území ponechat pro zlepšení prostupnosti širšího území. Propojení bylo posunuto po kraji pozemku a podél lesa.
N08		H.P.	187/8, 187/18	Nesouhlasím se zařazením pozemků p. č. 187/8 a 187/18, do plochy „RI rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci (stav)". Požaduji zařazení pozemku do plochy „BI bydlení - v rodinných domech městské a příměstské (stav)", případně „BV bydlení - venkovské (stav)". Požaduji, aby územní plán respektoval a stabilizoval právní stav jak mé parcely, tak i lokality, v níž se nachází. Lokalita, ve které stojí můj obytný dům, má být zařazena do území určeného k rodinné rekreaci, ačkoli nyní je územím určeným pro bydlení.	VYHOVĚT	Lokalita má smíšený charakter, část tvoří RD a část chaty a nadále dochází k přeměně na trvalé bydlení. Pozemky mají většinou dostatečnou velikost (většinou alespoň 600 m ²). Celá lokalita byla zařazena do plochy "B11 - bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské - s rekreací" a regulativy odpovídajícími bydlení i rekreaci. Minimální velikost je stanovena na 600 m ² , aby nedocházelo k nadměrnému zahušťování v místech, kde to příliš malé parcely neumožní.

N09		H.D.	187/6	Nesouhlasím se zařazením pozemku p. č. 187/6, do plochy „Rl rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci (stav)". Požaduji zařazení pozemku do plochy „B1 bydlení - v rodinných domech městské a příměstské (stav)", případně „BV bydlení - venkovské (stav)". Požaduji, aby územní plán respektoval a stabilizoval právní stav jak mé parcely, tak i lokality, v níž se nachází. Lokalita, ve které stojí můj obytný dům, má být zařazena do území určeného k rodinné rekreaci, ačkoli nyní je územím určeným pro bydlení.	VYHOVĚT	Lokalita má smíšený charakter, část tvoří RD a část chaty a nadále dochází k přeměně na trvalé bydlení. Pozemky mají většinou dostatečnou velikost (většinou alespoň 600 m ²). Celá lokalita byla zařazena do plochy "B11 - bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské - s rekreací" a regulativy odpovídajícími bydlení i rekreaci. Minimální velikost je stanovena na 600 m ² , aby nedocházelo k nadměrnému zahušťování v místech, kde to příliš malé parcely neumožní.
N10		J.A.	167/1	Na malé jižní části pozemku (cca 5%) přiléhající k současné zástavbě požaduje vymezit plochu pro bydlení, popř. plochu specifickou, která by umožňovala celý tento pozemek využít jako prostor pro vybudování ekofarmy se zázemím pro chov zvířat a navazujícími pastvinami.	NEVYHOVĚT	Vymezování nových ploch pro bydlení není vhodné, není v souladu s urbanistickou koncepcí. Jedním z principů návrhu územního plánu je navrhnout odpovídající rozvoj demografickým ukazatelům v souvislosti s předimenzováním rozvojových ploch v původním územním plánu. Při nadměrném rozvoji by nebylo možné zajistit dostatečně kapacitní veřejnou infrastrukturu (kapacitu ČOV, kapacitu základní občanské vybavenosti, odpovídající dopravní infrastrukturu apod.). Nebylo ani možné převzít všechny zastavitelné plochy pro bydlení z původního územního plánu, natož vymezovat nové. Pozemek je navíc umístěn ve volné krajině, od současné zástavby je oddělen pásem zeleně. Viz též námítky N07 a O-N01.
N11		J.A., P.J.	180/1	1. nesouhlasí s etapizací území "Za Zámkem", 2. navrhuji, aby dotčený pozemek byl zahrnut do B1, popřípadě B2	NEVYHOVĚT	Etapizace B, C, D ve stejnojmenném výkresu označuje samostatné, na sobě nezávislé skupiny pořadí výstavby. Pro danou plochu znamená pouze to, že před zástavbou pozemku (et. D2) musí předcházet vybudování okružní křižovatky a přístupové komunikace (D1). Pozemek je tedy podmíněn předchozí realizací okružní křižovatky a příjezdovou komunikací, nikoli etapami B a C. Jedná se spíše o nedorozumění.
N12		K.A.	187/40	Nesouhlasím se zařazením pozemku p. č. 187/40, do plochy „Rl rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci (stav)". Požaduji zařazení pozemku do plochy „B1 bydlení - v rodinných domech městské a příměstské (stav)", případně „BV bydlení - venkovské (stav)". Požaduji, aby územní plán respektoval a stabilizoval právní stav jak mé parcely, tak i lokality, v níž se nachází. Lokalita, ve které stojí můj obytný dům, má být zařazena do území určeného k rodinné rekreaci, ačkoli nyní je územím určeným pro bydlení.	VYHOVĚT	Lokalita má smíšený charakter, část tvoří RD a část chaty a nadále dochází k přeměně na trvalé bydlení. Pozemky mají většinou dostatečnou velikost (většinou alespoň 600 m ²). Celá lokalita byla zařazena do plochy "B11 - bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské - s rekreací" a regulativy odpovídajícími bydlení i rekreaci. Minimální velikost je stanovena na 600 m ² , aby nedocházelo k nadměrnému zahušťování v místech, kde to příliš malé parcely neumožní.

N13	1	K.J.	80, 82, 91/1, 91/35, 91/36, 91/37	Nesouhlasím s tím, že shora uvedené pozemky mají být využívány jako veřejná zeleň. Tím bude dotčeno mé právo užívat nemovitosti v mém spoluvlastnictví. Požaduji zachování stávajícího stavu dle nyní platného územního plánu - obytné území a zastavitelná plocha.	NEVYHOVĚT	Plocha byla sice v původním územním plánu navržena k zastavění, k tomu ale za celých 22 let nedošlo, nebylo ani započato s přípravou stavby. Vzhledem k předimenzovanému návrhu zastavitelných ploch v původním územním plánu, které neodpovídalo demografickým ukazatelům a prognózám, bylo snahou zpracovatelů umírnit rozvoj obce Řitka tak, aby byl vyvážený. Pro předimenzovaný rozvoj by nebylo možné zajistit dostatečně kapacitní veřejnou infrastrukturu (kapacitu ČOV, kapacitu základní občanské vybavenosti, odpovídající dopravní infrastrukturu apod.). Využitelnost plochy je navíc částečně omezena blízkostí lesa a zhoršenou dopravní dostupností (úzká příjezdová komunikace). Z těchto důvodů bylo přistoupeno k vypuštění rozvojové plochy.
	2		91/35, 91/36, 91/37	Nesouhlasím s tím, aby se části pozemků parc. č. 91/35, 91/36, 91/37 staly významným veřejným prostranstvím. Tím bude dotčeno mé právo užívat nemovitosti v mém spoluvlastnictví. Požaduji zachování stávajícího stavu dle nyní platného územního plánu - obytné území a zastavitelná plocha.	NEVYHOVĚT	Plocha byla sice v původním územním plánu navržena k zastavění, k tomu ale za celých 22 let nedošlo, nebylo ani započato s přípravou stavby. Vzhledem k předimenzovanému návrhu zastavitelných ploch v původním územním plánu, které neodpovídalo demografickým ukazatelům a prognózám, bylo snahou zpracovatelů umírnit rozvoj obce Řitka tak, aby byl vyvážený. Pro předimenzovaný rozvoj by nebylo možné zajistit dostatečně kapacitní veřejnou infrastrukturu (kapacitu ČOV, kapacitu základní občanské vybavenosti, odpovídající dopravní infrastrukturu apod.). Využitelnost plochy je navíc částečně omezena blízkostí lesa a zhoršenou dopravní dostupností (úzká příjezdová komunikace). Z těchto důvodů bylo přistoupeno k vypuštění rozvojové plochy.
	3		91/1, 91/35	Nesouhlasím s tím, že přes pozemky parc. č. 91/1 a 91/35 má být vedeno pěší propojení. Tím bude dotčeno mé právo užívat nemovitosti v mém spoluvlastnictví. Požaduji zachování stávajícího stavu dle nyní platného územního plánu - obytné území a zastavitelná plocha.	VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ	Není vhodné pěší cestou dělit pozemek, pěší propojení by ale bylo vhodné v území ponechat pro zlepšení prostupnosti širšího území. Propojení bylo posunuto po kraji pozemku a podél lesa.
N14		N.J.	259/1; oblast vymezená ulicemi U školky a Líšnická (Z04)	Požaduje zastavitelnost uvedeného pozemku 30% a aby bylo jasně definováno, že val je součástí pozemku a může být oplocen, tedy naplněna změna na zeleň soukromou.	VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ	Zvýšení koeficientu zastavěných ploch z 20 na 25% bylo zapracováno s důsledkem pro umístování RD na celém území obce. Zároveň byl ochranný val zahrnut do zeleně pro zápočet koeficientu zeleně. Vzhledem k ochranné funkci valu ale bylo ponecháno v ploše ZO (oplocení zde není vyloučeno).
N15		K.I. + M. + P. + P.	29/9	Dle návrhu územního plánu je uvedený pozemek označen jako OM - občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední. S ohledem na současný způsob využívání požadujeme, aby plocha, vymezená hranicemi výše uvedeného pozemku, byla v novém územním plánu označena jako BI - bydlení v rodinných domech - městské a příměstské. Uvedená nemovitost neslouží k podnikatelské činnosti.	VYHOVĚT	Jedná se o obytnou zástavbu, bylo tedy převedeno do ploch BI.

N16		L.P.	187/19	Nesouhlasím se zařazením pozemku p. č. 187/19, do plochy „RI rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci (stav)". Požaduji zařazení pozemku do plochy „B1 bydlení - v rodinných domech městské a příměstské (stav)", případně „BV bydlení - venkovské (stav)". Požaduji, aby územní plán respektoval a stabilizoval právní stav jak mé parcely, tak i lokality, v níž se nachází. Lokalita, ve které stojí můj obytný dům, má být zařazena do území určeného k rodinné rekreaci, ačkoli nyní je územím určeným pro bydlení.	VYHOVĚT	Lokalita má smíšený charakter, část tvoří RD a část chaty a nadále dochází k přeměně na trvalé bydlení. Pozemky mají většinou dostatečnou velikost (většinou alespoň 600 m ²). Celá lokalita byla zařazena do plochy "B11 - bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské - s rekreací" a regulativy odpovídajícími bydlení i rekreaci. Minimální velikost je stanovena na 600 m ² , aby nedocházelo k nadměrnému zahušťování v místech, kde to příliš malé parcely neumožní.
N17	1	M.Š.	203/9, 203/20	Dotčený vlastník zásadně nesouhlasí s návrhem územního plánu, který oproti stávající platné územně plánovací dokumentaci umožňující zástavbu rodinnými domy stanoví v lokalitě „Dlouhá louka“ (Z05) plochu ZS – zeleň soukromá a vyhrazená.	NEVYHOVĚT	Vymezení plochy ZS je navrženo v části plochy Z05 z důvodu přírodních limitů a platného ÚR, ve kterém je plocha pro zeleň vymezena. Plochou Z05 prochází vodní tok, z části se jedná o údolní nivu a tedy území cenné pro vsak a odtok srážek, plochou dále prochází lokální biokorior. V přírodně nejceněnějších místech je proto navržena soukromá nebo veřejná zeleň, aby byly tyto přírodní limity chráněny, nebyly zpeřívány plochy a byla umožněna (alespoň částečně) migrace zvířete. V platném územním rozhodnutí z r. 1997 je také vymezen pozemek pro vodní tok se zelení, už toto územní rozhodnutí tedy přírodní limity do značné míry respektovalo. Vymezení zeleně v návrhu územního plánu je dále v souladu se stanoviskem ORP Černošice, OŘP a Územní studií krajiny, která zde údolní nivu též dokumentuje (vymezení vztahové zóny vodních toků a vodních ploch a funkční potenciální nivy). S ohledem na větší podrobnost dokumentace a detailnější prověření místních podmínek je plocha ZS vymezena v minimálním rozsahu (oproti návrhu územního plánu pro společné jednání byla plocha ZS zmenšena). Plocha ZS může být součástí stavebních pozemků (včetně započítání do příslušných koeficientů zeleně), pouze musí zůstat nezastavěná hlavními stavbami. Plochu veřejné zeleně je nutné ponechat vzhledem k limitům vyplývajícím z ochrany vodních toků a údolní nivy - jedná se o nejpodmáčenější část lokality, kde je nutné umožnit odtok srážek, což při vymezení plochy ZS s možností oplocení, bude znemožněno. Další odůvodnění uspořádání plochy Z05 je uvedeno v odůvodnění územního plánu v kapitole C.10.6. Viz též vyhodnocení námítky O-N02.

2			Dotčený vlastník zásadně nesouhlasí s návrhem územního plánu, který v lokalitě „Dlouhá louka“ pevně zakotvuje plochu pro umístění pozemních komunikací DS - dopravní stavby.	NEVYHOVĚT	Návrh odpovídá stavu dle KN - pozemkové vymezení pro budoucí komunikaci, provedená parcelace a založení některých sítí TI jsou v souladu s touto původní koncepcí, včetně platného ÚR z r. 1997. Trasování komunikace je logické z urbanistického i dopravního hlediska, vhodně řeší obsluhu lokality a dělí zastavitelnou plochu na odpovídající parcely. Komunikace se vhodně napojuje na stávající dopravní infrastrukturu (min. vzdálenost křižovatek apod.) a má odpovídající parametry pro obytnou zástavbu (výškové uspořádání, profil). Jelikož již proběhla parcelace na základě vydaného ÚR, je trasa komunikace v územním plánu zpracována dle tohoto ÚR a dělení parcel v katastru nemovitostí. Další odůvodnění uspořádání plochy Z05 je uvedeno v odůvodnění územního plánu v kapitole C.10.6. Viz též vyhodnocení námítky O-N02.
3			Dotčený vlastník zásadně nesouhlasí s návrhem územního plánu, který oproti stávající platné územně plánovací dokumentaci stanoví v lokalitě „Dlouhá louka“ (Z05) minimální velikost parcely 1000 m2. Dotčený vlastník požaduje prostorovou regulaci DD - dvojdomy).	VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ	Zástavba v ploše Z05 je navržena z větší části v přírodně hodnotném území a zastavěných a zpevněných ploch by mělo být co nejméně, není vhodné v těchto místech zahušťovat zástavbu. Jedná se o standardní velikost parcel pro rodinné domy, která je obvyklá i v okolní zástavbě (mnohde jsou parcely i větší). Parcely této velikosti byly vymezeny i v platném ÚR, na základě kterého již proběhla parcelace. Pouze v severní části plochy Z05 byly parcely upraveny na minimální velikost 800 m2, protože se již nachází mimo údolní nivu a přírodně nejhodnotnější území. Zařazení do typu prostorové regulace DD - dvojdomy je nevhodné z následujících důvodů: Zástavba dvojdomy vůbec není v tomto území typická. Je třeba respektovat charakter okolní zástavby, kterou tvoří výlučně samostatně stojící rodinné domy. Jedná se o přírodně cenné území (viz předchozí body), kde není vhodné zvyšovat podíl zastavěných a zpevněných ploch, k čemuž by umožněním dvojdomů a menších parcel došlo. Přílišné navýšení intenzity zástavby také vyvolá zvýšené nároky na veřejnou infrastrukturu, které by již nebylo možné pokrýt. Řešení vychází též ze stanoveného způsobu zástavby dle dosavadního ÚPSÚ pro plochu RR3 - způsob zástavby: izolované domy (nikoliv dvojdomy). Další odůvodnění uspořádání plochy Z05 je uvedeno v odůvodnění územního plánu v kapitole C.10.6. Viz též vyhodnocení námítky O-N02.
4			Požadavek, aby zastavitelnost lok. Z12 (jižní Stráně) byla podmíněna rozšířením a zkapacitněním poz. komunikace v ul. Všenorská.	VYHOVĚT	Technický stav Všenorské ulice neodpovídá navrženému dopravnímu navýšení, proto byly do návrhu ÚP zapracovány podmiňující požadavky pro plochu Z12 na úpravy této komunikace.

N18		N.Z.	187/5	Nesouhlasím se zařazením pozemku p. č. 187/5, do plochy „RI rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci (stav)". Požaduji zařazení pozemku do plochy „BI bydlení - v rodinných domech městské a příměstské (stav)", případně „BV bydlení - venkovské (stav)". Požaduji, aby územní plán respektoval a stabilizoval právní stav jak mé parcely, tak i lokality, v níž se nachází. Lokalita, ve které stojí můj obytný dům, má být zařazena do území určeného k rodinné rekreaci, ačkoli nyní je územím určeným pro bydlení.	VYHOVĚT	Lokalita má smíšený charakter, část tvoří RD a část chaty a nadále dochází k přeměně na trvalé bydlení. Pozemky mají většinou dostatečnou velikost (většinou alespoň 600 m ²). Celá lokalita byla zařazena do plochy "B11 - bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské - s rekreací" a regulativy odpovídajícími bydlení i rekreaci. Minimální velikost je stanovena na 600 m ² , aby nedocházelo k nadměrnému zahušťování v místech, kde to příliš malé parcely neumožní.
N19		P.V. + B.	187/7	Nesouhlasím se zařazením pozemku p. č. 187/7, do plochy „RI rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci (stav)". Požaduji zařazení pozemku do plochy „BI bydlení - v rodinných domech městské a příměstské (stav)", případně „BV bydlení - venkovské (stav)". Požaduji, aby územní plán respektoval a stabilizoval právní stav jak mé parcely, tak i lokality, v níž se nachází. Lokalita, ve které stojí můj obytný dům, má být zařazena do území určeného k rodinné rekreaci, ačkoli nyní je územím určeným pro bydlení.	VYHOVĚT	Lokalita má smíšený charakter, část tvoří RD a část chaty a nadále dochází k přeměně na trvalé bydlení. Pozemky mají většinou dostatečnou velikost (většinou alespoň 600 m ²). Celá lokalita byla zařazena do plochy "B11 - bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské - s rekreací" a regulativy odpovídajícími bydlení i rekreaci. Minimální velikost je stanovena na 600 m ² , aby nedocházelo k nadměrnému zahušťování v místech, kde to příliš malé parcely neumožní.
N20		P.J.	187/3	Žádá o zařazení lokality Řevnická jako součást obce pro celoroční bydlení v rodinných domech "BI - bydlení - v rodinných domech městské a příměstské (stav)". Dále žádá o zavedení kvalitně a s dostupnou cenou veškeré inženýrské sítě (kanalizace, vodovod, plynovod, aj.), a to co možná nejdříve.	VYHOVĚT	Lokalita má smíšený charakter, část tvoří RD a část chaty a nadále dochází k přeměně na trvalé bydlení. Pozemky mají většinou dostatečnou velikost (většinou alespoň 600 m ²). Celá lokalita byla zařazena do plochy "B11 - bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské - s rekreací" a regulativy odpovídajícími bydlení i rekreaci. Minimální velikost je stanovena na 600 m ² , aby nedocházelo k nadměrnému zahušťování v místech, kde to příliš malé parcely neumožní.
N21		P.J. 1	11/2, 10	Nesouhlasím se zahrnutím části pozemku 11/2 a pozemku 10 do ohraničení, že se jedná o území kulturní památky nebo památkově chráněného území. Dále si dovoluji poukázat na skutečnost, že v hlavním výkresu absentují stavby na parcele st. 1 (viz příloha Zámek Řitka).	VYHOVĚT	Dle katastru nemovitostí opravdu uvedené stavby nespádají pod památkovou ochranu, vymezení NKP bylo upraveno. Ve výkresech byla přidána doplňková kresba katastrální mapy znázorňující mj. i jednotlivé budovy zámku.
N22		P.J. 2	145/17, 145/5, 15, 14/4, 13, 145/4, 157/2, 147/3	Nesouhlasím se zahrnutím těchto pozemků do ZV1 a významného veřejného prostranství a žádám ponechat tyto plochy dle původního ÚP (změna č. 5 – VV2). Navrhují zde označení OS. V KN má část těchto pozemků využití manipulační plocha – ostatní plocha. Dlouhodobě slouží pro parkování při pořádání velkých akcí, žádám zachovat toto využití.	VYHOVĚT	Je nutné zachovat biokoridor vymezený v ploše zeleně. Ten byl tedy posunut blíže k lesíku a zbytek plochy byl vymezen částečně pro dopravní infrastrukturu (zpevněná část) a částečně pro plochu OS1 (bez staveb). Jedná se totiž o údolní nivu, kterou není vhodné zastavovat. Označení významného veřejného prostranství bylo vypuštěno.

N23		P.J. 3	11/7	Nesouhlasím se zahrnutím těchto pozemků do ZV1 a žádám ponechat tyto plochy dle původního ÚP (změna č. 5 – SSI). Navrhuji zde označení stejně jako u třech domů v sousedství Bl. Je zde plánován RD. Dovoluji si upozornit, že zařazením pozemku do ZV1 by nám vznikla škoda, znehodnocení pozemku v řádech miliónů korun. Odvodnění je zde neopodstatněné - pozemek je ze dvou stran orámován sousedními pozemky se stavbami (Sokolovna a RD) a ze dvou stran cestami, nemohu souhlasit s tím, že tudy poteče voda. Navíc sklon silnice nad pozemkem zabraňuje vodě protéci tímto pozemkem. Při stavbě kruhového objezdu má být dostatečně svedena povrchová voda přes pozemek vedle ulice K Čisárně, kde je dostatečně hluboké koryto k odvodu povrchových vod.	VYHOVĚT	Soukromá zeleň byla vymezena z důvodu umožnění odtoku srážek ze sousedních ploch. Ten lze řešit i jiným technickým opatřením, proto byla soukromá zeleň z plochy Z17 převedena na plochu bydlení. Viz též námitka N04.
N24		P.J. 4	19, 20/3, 26/1, 28 (u rybníka) 204/16 (ZV jižně podél Z05) 204/1, 204/2 (Z05 - ZV) 180/1 (zámek) 155/2, 155/3, 155/7, 155/8, 155/12, 155/13 (severně od nových RD u Všenorské) 158/2, 158/7, 158/44, 158/67 (ČOV + JV od nových RD u Všenorské)	Tyto pozemky nebo jejich části byly zahrnuty do ZV1 nebo ZV. Jsou zahrnuty do veřejné zeleně, byť jsou v soukromém vlastnictví. Žádám, aby byly ponechány v ZS – soukromé. Máme hospodářská zvířata a koně a na některých pozemcích, byť i dočasně je možné spásat trávu, což na veřejné zeleni nebude možné. Upozorňuji, že jsme obci Řitka vycházeli a stále vycházíme vstříct z věcnými břemeny, výměnou pozemků (při rozšíření ČOV Řitka), umístěním kontejnerů na odpad na našich pozemcích, atd.	NEVYHOVĚT	Jedná se o plochy zeleně, které jsou a) vhodné pro vsak a odvod srážek a které jsou součástí odvodňovacího systému v širším území nebo b) jsou součástí údolní nivy, případně c) tvoří zeleň v uličním prostoru či d) umožňují vhodný vstup územím, vždy veřejně přístupné. Z těchto důvodů jsou ponechány v ploše ZV1.

N25	1	P.J. 5	139	Zařadit pozemek parc. č. 139 do ZS, jedná se o zahradu.	VYHOVĚT	Jedná se o pozemek zahrady pod společným oplocením, proto bylo zahrnuto do ZS a zastavěného území.
	2		126/1, 126/2, 143, 137	Zařadit pozemky parc. č. 126/1, 126/2, 143 a 137 navazující na toto území do ZS soukromé.	VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ	Pozemky parc. č. 126/1, 126/2 se nachází mimo údolní nivu a tvoří zahradu, byly proto převedeny do plochy ZS. Pozemky parc. č. 143, 147 jsou ale údolní nivou a jsou součástí biokoridoru s vodním tokem, proto byly ponechány v ploše NP.
N26		P.J. 6		Jsem vlastníkem st. 1 nemovité kulturní památky Zámek Řitka. Nesouhlasím s ustanovením pro Zámek - stavby na pozemcích, ve kterých může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace staveb jen autorizovaný architekt, podmínka autorizovaného architekta se vztahuje i na drobné stavby v parteru (schodiště, kašny, altány, apod.); nevztahuje se však na stavby technické a dopravní infrastruktury. Autorizovaný architekt a jeho odměna činí nejméně 10% z pořizovací ceny oprav nebo celkových nákladů na stavbu. Vzhledem k tomu, že jsme pod dohledem památkové péče, žádám o zrušení podmínky z důvodu finančních úspor.	VYHOVĚT	Souhlas s argumentací podatele. Statut nemovité kulturní památky není automaticky argumentem k povinnosti zpracování části dokumentace autorizovaným architektem. Tato podmínka byla vypuštěna pro všechny uvedené stavby.
N27		Ragil sro. vzAK Vyšanská	112/22, 112/6, 112/9, 112/13, 112/17, 112/20, 112/23, 112/26, 228/8, 228/10, 228/11, 261, 262/1, plocha Z10	Jádro námítky: Podatel v rámci námitek požaduje přepracování návrhu ve smyslu ustanovení § 53 odst. 3 stavebního zákona, obsahově založené na zpětném zapracování plochy Z10 do zastavitelných ploch návrhu, dle původního zadání návrhu územního plánu a návrhu pro společné jednání ve smyslu podaných připomínek podatele, a dále nové řádné veřejné projednání takto upraveného návrhu. V rámci uvedeného postupu podatel dále požaduje vyžádání (i.) nového posouzení otázek spojených s ochranou zemědělského půdního fondu v souvislosti se současnými a navrhovanými rozvojovými plochami v území, jakož i (ii.) změnu stanoviska SEA či případný adekvátní postup pořizovatele ve smyslu ustanovení § 10g odst. 4 věty druhé zákona č. 101/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění.	NEVYHOVĚT	Jádro odůvodnění: Plocha Z10 byla součástí návrhu ÚP ke společnému jednání dle § 50 stavebního zákona. K této ploše pořizovatel obdržel nesouhlasné stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje z hlediska zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu (v rámci koordinovaného stanoviska pod č.j. 018562/2017/KUSK ze dne 6. 3. 2017). Pořizovatel dopisem ze dne 29.1.2018 požádal krajský úřad o změnu tohoto stanoviska s odůvodněním (mimo jiné), že plocha je jako zastavitelná součástí dosud platného územního plánu sídelního útvaru a nejedná se o zemědělské půdy dvou nejvyšších bonit. Krajský úřad dopisem pod č. j. 016747/2018/KUSK ze dne 5.4.2018 setrval na nesouhlasném stanovisku a doplnil odůvodnění zejména o nepotřebnost rozsáhlých záborů ZPF pro zastavitelné plochy bydlení ve vztahu k dosavadnímu vývoji počtu obyvatel obce. Uplatněnou námítkou je pořizovateli dále dlouze vytýkáno, že se v dalších fázích jednání, včetně jím vyvolaného řízení o rozporu, soustředil na možnost zachování (v zastavitelných plochách) plochy Z12 a že se dostatečně nesnažil stejným způsobem prosadit též zachování zastavitelnosti plochy Z10. Námítkou podatel poukazuje na údajně diskriminační přístup ve smyslu "obětování" plochy Z10 za možnost zachování plochy Z12.

					<p>Pořizovatel s tímto názorem nesouhlasí. Ačkoli bylo v dalším procesu, včetně řízení o rozporu, jeho snahou prosadit maximální rozsah dosavadní zastavitelnosti ploch a vložení podmíněnosti jejich využití odpovídajícím rozvojem veřejné infrastruktury (v souladu se zadáním ÚP), bylo též jeho právem i povinností přihlížet v rámci jednání s dotčenými orgány o rušení dosud zastavitelných ploch nejen k rovnému zásahu do jejich majetkových práv, ale zejména znovu společně s dotčenými orgány posoudit územní (urbanistické, krajinářské, dopravní a jiné) souvislosti a realizace zástavby v té či oné lokalitě. Z tohoto hodnocení vyplynulo, že zachování zastavitelnosti v lokalitě Z12 za předem stanovených a dohodnutých podmínek, podstatně redukcujících původně platnou intenzitu zástavby, přináší pro obec více výhod a méně rizik než případné zachování plochy Z10. Současně nebylo shledáno jako vhodné a účelné, aby se pořizovatel pokoušel dosáhnout dohody o variantě rovnoměrného snížení výměry obou zastavitelných ploch, tj. Z10 i Z12. Toto je podrobněji rozvedeno v dalších částech rozhodnutí o námitce. Využití plochy ve vzdálenější budoucnosti nelze vyloučit, je však závislé nejen na aktuální potřebě vymezení, ale též na značném rozsahu podmiňujících investic a složité koordinaci záměru na území tří sousedních obcí. Proto je vhodné lokalitu Z10 nadále vymežit jako územní rezervu.</p> <p>Vypuštění zastavitelných ploch na základě stanovisek dotčených orgánů je obsahově běžnou úpravou návrhu po tzv. společném jednání. Není důvodem pro zpracování zcela nového návrhu ÚP. V kontextu s příslušným ustanovením stavebního zákona k takovému kroku není důvod už jen proto, že vypuštění zastavitelné plochy není důvodem pro nová stanoviska příslušného úřadu pro posuzování vlivů na životní prostředí a příslušného orgánu ochrany přírody. Podatel namítá procesní postup, kdy podle něj vypuštění plochy Z10 je změnou koncepce a odchýlením se od schváleného zadání územního plánu. Mělo se tedy podle něj postupovat cestou tzv. přepracování návrhu dle § 53 odst. 3 stavebního zákona, tedy o návrat před společné jednání do situace dle § 51 odst. 3 stavebního zákona. Přitom namítající tvrdí, že při tzv. přepracování měla být plocha Z10 v návrhu ponechána, pouze měly být nově posouzeny otázky spojené s ochranou ZPF. Namítající zde jednak zcela nevhodně "úkoluje" zastupitelstvo obce v tom, jaké Pokyny by mělo schválit. Rovněž zcela nelogicky spojuje vypuštění plochy Z10 se změnou koncepce a potřebou tzv. přepracování, přitom ale trvá na zachování této zastavitelné plochy, tedy by se o změnu koncepce ani teoreticky nemohlo jednat.</p>
--	--	--	--	--	--

				Vypuštění plochy Z10 je v rozporu se zadáním, pořizovatel měl postupovat dle ust. § 51 odst. 3 stavebního zákona, protože se tím jedná o nový návrh územního plánu. Zastupitelstvo mělo schválit pokyny pro jeho zpracování.	NEVYHOVĚT	Dále je třeba zdůraznit, že zadání územního plánu obsahuje v kapitole "Upřesnění dalších požadavků" toliko "předpoklad" zachování stávajících rozvojových lokalit, současně ale v kapitole "Požadavky na základní koncepci rozvoje území" formuluje jako hlavní cíl rozvoje obce "mírně a stabilně rostoucí obec", tedy rozvoj s souladu s potřebami a možnostmi obce. Požadavky formulované jako "předpoklady" tudíž nemohou být chápány jako závazné prvky řešení budoucího územního plánu, ale v souladu s charakterem zadání pouze jako prvky, které je třeba v navazujících fázích prověřit formou návrhu a jeho projednání, což bylo v dané situaci ohledně splněno. Současně pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem nijak neopomněli v situaci, kdy krajský úřad vydal nesouhlasné stanovisko k oběma velkým rozvojovým plochám Z10 a Z12, informovat zastupitelstvo obce a vyžádat si jeho pokyn k dalšímu postupu, kterým bylo vyvolání řízení o rozporu. Stalo se tak při veřejném zasedání obecního zastupitelstva dne 21.9.2018.
				Fakticky jde však pouze o výsledek skandálního zobchodování osudu plochy Z10 ve prospěch sdružených zájmů pořizovatele a vlastníků problematické plochy Z12, s motivací ochránit celou tuto plochu před možnými účinky koordinovaného stanoviska.	NEVYHOVĚT	Základní odpověď je v jádru odůvodnění. Nejde o "zobchodování", ale o zvážení přínosů a rizik jednotlivých způsobů řešení a vymezení zastavitelných ploch, vždy je však podmíněno výslednou dohodou s dotčenými orgány. Pořizovatel zde žádné vlastní zájmy nemá a nesleduje.
				Následující argumentace pořizovatele je lživá: „Plocha Z10 má kromě negativních vlivů s ohledem na zábor ZPF další negativní důsledky, spočívající v nemožnosti vytvoření vhodného a dostatečné kapacitního dopravního napojení této lokality s centrální částí obce a v nevhodném srůstání zastavěných území sousedních obcí Líšnice a Řitka“.	NEVYHOVĚT	Plochu Z10 je územím obce Řitka možné dopravně napojit pouze ulicemi Na Vrškách a K Potokům s částečně jednosměrnými úseky. Tyto ulice jsou však pro napojení rozsáhlého rozvojového území naprosto nevhodné, neboť šířka uličního profilu je místy kolem 5 - 6 metrů. Sám investor v připomínce uplatněné ve fázi společného jednání uvádí, že dopravní napojení při výstavbě a provozu nepůjde přes Řitku, uvádí nutnost podmiňujících investic, které ale leží mimo území obce Řitka. Dle aktuálního územního plánu Líšnice se jedná o zásadní dopravní stavby podmiňující v etapách rozvoj zástavby obce Líšnice severně od dálnice D4. Jedná se o nové přemostění dálnice, provizorní sjezd z D4 v době výstavby a definitivní úpravy mimoúrovňové křižovatky, zasahující převážně na území města Mníšek pod Brdy. Tyto podmínky znamenají odsun realizovatelnosti zástavby v ploše Z10 na nejasný časový horizont a nutnou koordinaci s obcí Líšnice a městem Mníšek pod Brdy. Z pohledu obce Řitka by se jednalo o "zmrazenou" plochu, jejímž vymezením by např. byly blokovány jiné vhodnější a dříve realizovatelné lokality. Proto je vhodným řešením pro případ budoucí potřeby a vzhledem ke stanoviskům dotčených orgánů pouze vymezení územní rezervy, která bude chránit využitelnost plochy před jiným nevhodným využitím, pokud taková potřeba nastane a bude potvrzena následnou změnou územního plánu.

			Plocha Z10 přitom ve srovnání s plochou Z12 nemá žádnou část zařazenu ve III. třídě ochrany; její pozemky kombinují méně kvalitní mix půd tříd IV a V. Z hlediska výměry pak celá plocha Z10 reprezentuje 18,1265 ha, oproti ploše Z12 s téměř dvojnásobnou výměrou zemědělské půdy 33,3208 ha. Plocha Z10 se tak dotýká zájmů ochrany zemědělské půdy podstatně méně a není pravým důvodem obav, které orgán ochrany zemědělské ochrany ve svém vadně odůvodněném stanovisku vyjádřil.	NEVYHOVĚT	Pořizovatel a zpracovatel nehodnotí jen kvalitu ZPF, ale jejich hodnocení je komplexní, přičemž za rozhodující je nutno považovat stanoviska dotčených orgánů a výsledky řešení rozporů - tedy dohodu uzavřenou na úrovni ústředních orgánů státní správy. Přitom je zřejmé, že hlavní nevýhodou plochy Z10 jsou podmínky dopravní obslužnosti a realizovatelnosti v čase včetně podmínek koordinace s územím sousedních obcí a podmiňujících investic nezávislých na území a územním plánu Řitky. Zástavba v lokalitě Z10 by vedla k nevhodnému srůstání sídel Líšnice a Řitka, což je v rozporu s čl. 20a Politiky územního rozvoje ČR (republikové priority) a s čl. (06) písm. c) Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (priority územního plánování kraje). Výhodou plochy Z12 je naopak pokročilejší stav přípravy s dohodou o snížení intenzity zástavby oproti dosud platnému územnímu plánu, etapizaci výstavby ve směru od stávající zástavby, průniku přírodních prvků (zelených pásů) do zástavby a vyšším podílu občanského vybavení. Tato dohoda je potvrzena plánovací smlouvou mezi investorem a obcí. Výhodou plochy Z12 jsou dále vhodnější podmínky z hlediska likvidace odpadních vod - viz závěry Územní studie vodohospodářských poměrů Líšnice – Varadov 06/2020.
			Obec Řitka je druhým nejvýznamnějším vlastníkem výměry pozemků v ploše Z12.	NEVYHOVĚT	Toto tvrzení je zcela nepravdivé. Z veřejně dostupných zdrojů lze ověřit, že obec Řitka v ploše Z12 nevlastní žádné pozemky.
			Proces pořizování ÚP se po převzetí agendy obecním úřadem Řitka od městského úřadu Černošice v roce 2017 vymknul standardnímu odbornému postupu a do značné míry degradoval na „pořizování plochy Z12. Pořizovatel bez vědomí vlastníků pozemků v dotčené ploše a tedy v rozporu s jejich elementárním legitimním očekáváním navrhl radikální změnu.	NEVYHOVĚT	O změně způsobu pořizování rozhodlo zastupitelstvo obce ve snaze obnovit a urychlit proces. Součástí projednávání návrhu ÚP v jeho jednotlivých fázích není individuální informování vlastníků pozemků. Oznámení se činí v souladu se zákonem veřejnou vyhláškou, zveřejňovanou na elektronické a fyzické úřední desce. Je věcí odpovědnosti vlastníků pozemků, aby se o veřejné záležitosti související s jejich pozemky aktivně zajímali přinejmenším sledováním úřední desky..
			Radikální změnou návrhu, spočívající ve vypuštění plochy Z10, pořizovatel porušil zadání, které obsahuje požadavky na koordinaci s územním plánem Líšnice. Obec Líšnice dlouhodobě počítá s plochou Z10 a jejími urbanistickými a dopravními vazbami. V rámci úpravy návrhu nedošlo ani k náznaku koordinace dopadů vyjmutí této klíčové plochy s obcí Líšnice. Mění se tím základní koncepce rozvoje území, což nebylo řádně uváženo a projednáno.	NEVYHOVĚT	Vypuštění zastavitelné plochy Z10 je důsledkem negativního stanoviska dotčeného orgánu a následného výsledku řešení rozporů, nikoli důsledkem rozhodnutí pořizovatele. Rozvojové území na území obce Líšnice je i bez plochy Z10 značně rozsáhlé, přičemž plocha Z10 je od zastavěného území obce Líšnice nejvzdálenější, logicky by tedy měla být využita případně až v poslední fázi. Přitom je třeba uvážít i přípustnost srůstání sídel v daném případě s ohledem na výše uvedené republikové a krajské priority územního plánování. V případě potřeby a obhajitelnosti takového rozvoje je možné plochu Z10 zařadit znovu do ploch zastavitelných změnou územního plánu. Pro takový případ je vhodné plochu vymezit jako územní rezervu. Obec Líšnice byla v rámci veřejného projednání řádně obeslána a žádnou připomínku k upravenému návrhu ÚP neuplatnila.

		R.P. vZAK Oswald		Veřejné projednání nebylo odloženo a konalo se v době druhé vlny pandemie COVID-19. Podklady a stanoviska dotčených orgánů včetně výsledků dohody byly přítomným osobám poskytnuty až druhý den po projednání.	NEVYHOVĚT	Veřejné projednání se konalo v souladu s platnými hygienickými předpisy, po konzultaci s krajskou hygienickou stanicí a v souladu s metodickým pokynem vydaným pro tyto účely ministerstvem pro místní rozvoj. Stanoviska dotčených orgánů a výsledky řešení rozporů v doslovném znění či v kopiích nejsou povinnou součástí projednávané dokumentace a žadatelům o ně byla neprodleně poskytnuta. Viz též námitka N29.
N28	21	R.P. vZAK Oswald	203/5, 203/17	Podáváme námitku porušení zásady proporcionality, přiměřenosti a subsidiarity při stanovování podmínek využití území, tj. uvedených pozemků. Pro uvedené pozemky jsou stanoveny následující podmínky: • A.6.2. <i>Podrobnější podmínky k některým rozvojovým plochám Pro všechny plochy s navrženou obytnou výstavbou platí, že nejprve bude realizováno veřejné prostranství šířky 8 m s příjezdovou komunikací, poté je možné začít realizovat obytnou výstavbu. Pro všechny plochy s navrženou obytnou výstavbou platí: nejprve bude realizována vodohospodářská infrastruktura (vodovod a kanalizace pro veřejnou potřebu), teprve poté je možno začít realizovat obytnou výstavbu.</i> • <i>Plocha Z05 se nachází v údolní nivě, na podmáčených půdách, prochází jí vodní tok a v části leží mokřad. Její vymezení k zástavbě je proto nevhodné a je vymezena pouze z důvodu nutnosti jejího převzetí z předchozí územně plánovací dokumentace. Zde platí, že pozemky ve vlastnictví Ing. Rejchrtů jsou na kopci a lze je připojit na stávající komunikaci. Navržená podoba územního plánu, de facto vylučuje připojení mých pozemků na stávající komunikaci a vše podmiňuje propojení celého území novou komunikací. Vzhledem tomu majetkové rozdrobenosti lokality, není realizace takového záměru možná a připojení mých pozemků se tak na dobu platnosti nového územního plánu vyloučí. Takový postup považujeme za porušení zásad proporcionality, přiměřenosti a subsidiarity, nepřiměřeně a bezdůvodně omezující Ing. Rejchrtů jako vlastníka pozemků.</i>	NEVYHOVĚT	Podmínka odpovídajícího dopravního napojení je platná pro všechny plochy a je stanovena z důvodu zajištění adekvátní dopravní obslužnosti nových rozvojových lokalit. Jedná se rovněž o požadavek vyhlášky č. 501/2006 Sb., § 22, odst. 2). Šíře veřejného prostranství 8 m má zahrnovat vozovku s obousměrným provozem (min. šíře 5 m), chodník, prostor pro vedení sítí technické infrastruktury, parkovací místa a v ideálním případě též zeleň umožňující vsak a odvod srážek. Pro zajištění těchto požadavků je profil komunikace 8 m minimální. Jelikož je toto ustanovení uplatněno na všechny rozvojové plochy a platí i díky zmíněné vyhlášce, není diskriminační. Podmínku minimální šíře komunikace lze splnit. Napojení uvedených pozemků na stávající komunikaci je v územním plánu navrženo. Text o nevhodnosti zástavbě v údolní nivě byl z textové části vypuštěn. Údolní niva se nachází v jiné části plochy Z05 a odůvodnění dalšího řešení je v odůvodnění územního plánu v kapitole C.10.6.
N29	1	S.J.	Z09	V Z09 je plánována výška zástavby 2NP, přestože na všech okolních funkčních plochách je povolena pouze 1NP+1. Navrhují sladit výšku budov v rozvojové ploše Z09 s okolní zástavbou na 1NP+P.	NEVYHOVĚT	Je pravda, že převažující okolní zástavba je o jedno podlaží nižší, nicméně územní plán respektuje skutečný stav fakticky realizovaných staveb, proto je ponecháno 2NP+P.
	2	S.Z., S.M.	Z09	V rozvojové ploše Z09 je plánováno prostorové uspořádání RD1, které umožňuje parcelaci 800m2. Dle principů územního plánu se ale zástavba směrem do krajiny má rozvolňovat. Vzhledem k velikosti parcel stávající okolní zástavby, která je (dle historického územního plánu) parcelována na pozemky větší než 1000 m2, navrhují použít prostorové uspořádání RD2.	NEVYHOVĚT	V ploše již došlo k parcelaci pozemků, které jsou menší (cca 600-700 m2) než by bylo v lokalitě vhodné (800-1000 m2). Územní plán volí kompromis a stanovuje minimální velikost pozemků 800 m2, což je ještě vhodná velikost pro pozemky rodinných domů. Plocha se sice nachází na okraji sídla, ale je obklopena zástavbou a navazuje na ní další rozvojová plocha, takže se nejedná úplně o přechod do krajiny.

3	Z08	V rozvojové ploše Z08 je v návrhu navržena nová místní komunikace dle stávající parcelace pro přístupy k RD, má ale šířku pouze 6 m místo 8 m. Proto navrhuji změnit textaci ÚP rozšíření komunikace v zastavitelné ploše Z08 na normové parametry.	NEVYHOVĚT	Bohužel již došlo k dělení pozemků, územní plán musí respektovat předchozí rozhodnutí o dělení pozemků včetně snížené šířky pozemku pro místní komunikaci. Zajištění normových parametrů musí být prokázáno v navazujících řízeních.
4		Veřejné projednání bylo konané za nouzového stavu s omezením pohybu osob. Starosta z veřejného projednání občany vykazoval a odkazoval na možnost videopřenosu s možností klást dotazy, videopřenos ale po cca 90 minutách přestal fungovat a dotazy z videopřenosu nebyly zodpovězeny. Dále bylo větší množství občanů Řitky v karanténě a nemohly se účastnit. Veřejné projednání nemohlo splnit svůj účel a musí být proto opakováno v době, která umožní jeho řádné provedení.	NEVYHOVĚT	Veřejné projednání se konalo v souladu s platnými hygienickými předpisy, po konzultaci s krajskou hygienickou stanicí a v souladu s metodickým pokynem vydaným pro tyto účely ministerstvem pro místní rozvoj. Viz též námitka N03.
5	Z05	Zásadní nesouhlas s plochou ZS v lok. Z05 (Dlouhá louka) a zpochybnění vodního toku vč. údolní nivy dle místního šetření správce vod. toku, následně dle skutečného zkráceného stavu zakotveného do CEVT; požadavek přepracování návrhu a zachování původního řešení ÚP v této lokalitě.	NEVYHOVĚT	Vymezení plochy ZS je navrženo v části plochy Z05 z důvodu přírodních limitů a platného ÚR, ve kterém je plocha pro zeleň vymezena. Plochou Z05 prochází vodní tok, z části se jedná o údolní nivu a tedy území cenné pro vsak a odtok srážek, plochou dále prochází lokální biokorior. V přírodně nejčistších místech je proto navržena soukromá nebo veřejná zeleň, aby byly tyto přírodní limity chráněny, nebyly zpeřívány plochy a byla umožněna (alespoň částečně) migrace zvířete. V platném územním rozhodnutí z r. 1997 je také vymezen pozemek pro vodní tok se zelení, už toto územní rozhodnutí tedy přírodní limity do značné míry respektovalo. Zákres vodních toků je v souladu s CEVT. Vymezení zeleně v návrhu územního plánu je dále v souladu se stanoviskem ORP Černošice, ORP a Územní studii krajiny, která zde údolní nivu též dokumentuje (vymezení vztahové zóny vodních toků a vodních ploch a funkční potenciální nivy). S ohledem na větší podrobnost dokumentace a detailnější prověření místních podmínek je plocha ZS vymezena v minimálním rozsahu (oproti návrhu územního plánu pro společné jednání byla plocha ZS zmenšena). Plocha ZS může být součástí stavebních pozemků (včetně započítání do příslušných koeficientů zeleně), pouze musí zůstat nezastavěná hlavními stavbami. Plochu veřejné zeleně je nutné ponechat vzhledem k limitům vyplývajícím z ochrany vodních toků a údolní nivy - jedná se o nejpodmáčenější část lokality, kde je nutné umožnit odtok srážek, což při vymezení plochy ZS s možností oplocení, bude znemožněno. Další odůvodnění uspořádání plochy Z05 je uvedeno v odůvodnění územního plánu v kapitole C.10.6. Viz též vyhodnocení námítky O-N02.

6		Z05	Zásadní nesouhlas s vedením komunikací v lok. Dlouhá louka (Z05) - nadbytečné zakotvení komunikací, je třeba zajistit zokruhování; dopr. obsluha by měla být řešena jen jako přípustné využití plochy BI (pakliže zdůvodnění tohoto konkrétního řešení má spočívat v existenci údolní nivy, pak je toto zdůvodnění liché).	NEVYHOVĚT	Pozemek pro komunikaci je stabilizována již v KN a platném ÚR, proto není její zakotvení nadbytečné ani neodůvodněně navržené v územním plánu. Primárním důvodem pro vymezení pozemků pro komunikace není existence potenciální údolní nivy, ale stav podkladů se stávající parcelací. Návrh odpovídá stavu dle KN - pozemkové vymezení pro budoucí komunikaci, provedená parcelace a založení některých sítí TI jsou v souladu s touto původní koncepcí, včetně platného ÚR z r. 1997. Trasování komunikace je logické z urbanistického i dopravního hlediska, vhodně řeší obsluhu lokality a dělí zastavitelnou plochu na odpovídající parcely. Komunikace se vhodně napojuje na stávající dopravní infrastrukturu (min. vzdálenost křižovatek apod.) a má odpovídající parametry pro obytnou zástavbu (výškové uspořádání, profil). Jelikož již proběhla parcelace na základě vydaného ÚR, je trasa komunikace v územním plánu zpracována dle tohoto ÚR a dělení parcel v katastru nemovitostí. Zakreslení pevného umístění komunikací v rozvojových plochách je běžným postupem územního plánu, obdobně jsou komunikace zakresleny např. v rozvojových plochách Z07, Z08, Z11, Z12 a P11. Další odůvodnění uspořádání plochy Z05 včetně odůvodnění nezahnutí podané žádosti o změnu ÚR, je uvedeno v odůvodnění územního plánu v kapitole C.10.6. Viz též vyhodnocení námítky O-N02.
7		Z05	Zásadní nesouhlas s min. velikostí parcely v lok. Dlouhá louka (Z05) 1000 m ² , požaduje 800 m ² a prostorovou regulaci DD - dvojdomy (rozvolnění je na zřejmě úkor vyhovění společnosti CPI - lok. Z12, Jižní Stráně).	VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ	Zástavba v ploše Z05 je navržena z větší části v přírodně hodnotném území a zastavěných a zpevněných ploch by mělo být co nejméně, není vhodné v těchto místech zahušťovat zástavbu. Jedná se o standardní velikost parcel pro rodinné domy, která je obvyklá i v okolní zástavbě (mnohde jsou parcely i větší). Parcely této velikosti byly vymezeny i v platném ÚR, na základě kterého již proběhla parcelace. Pouze v severní části plochy Z05 byly parcely upraveny na minimální velikost 800 m ² , protože se již nachází mimo údolní nivu a přírodně nejhodnotnější území. Zařazení do typu prostorové regulace DD - dvojdomy je nevhodné z následujících důvodů: Zástavba dvojdomy vůbec není v tomto území typická. Je třeba respektovat charakter okolní zástavby, kterou tvoří výlučně samostatně stojící rodinné domy. Jedná se o přírodně cenné území (viz předchozí body), kde není vhodné zvyšovat podíl zastavěných a zpevněných ploch, k čemuž by umožněním dvojdomů a menších parcel došlo. Přílišné navýšení intenzity zástavby také vyvolá zvýšené nároky na veřejnou infrastrukturu, které by již nebylo možné pokrýt. Řešení vychází též ze stanoveného způsobu zástavby dle dosavadního ÚPSÚ pro plochu RR3 - způsob zástavby: izolované domy (nikoliv dvojdomy). Další odůvodnění uspořádání plochy Z05 je uvedeno v odůvodnění územního plánu v kapitole C.10.6. Viz též vyhodnocení námítky O-N02.

	8			Požadují, aby v návrhu územního plánu zastavitelnost plochy v lokalitě Jižní straně Z12 byla podmíněna rozšířením a zkapacitněním pozemní komunikace v ulici Všenorská.	VYHOVĚT	Technický stav Všenorské ulice neodpovídá navrženému dopravnímu navýšení, proto byly do návrhu ÚP zapracovány podmiňující požadavky pro plochu Z12 na úpravy této komunikace.
N30			187/4, st. 144	Nesouhlasí se zařazením lokality Řevnická do plochy rekreace, požaduje vymezení v ploše bydlení. V současnosti zde již bydlí trvale řada rodin a ostatní to mají v úmyslu, vzhledem k tomu, že to dosavadní platný územní plán (ve znění 5 změn) umožňoval. Současná navrhovaná změna se tedy dotýká běžného života a v případě jejího schválení se i výrazně sníží kvalita bydlení dosavadních trvale žijících obyvatel.	VYHOVĚT	Lokalita má smíšený charakter, část tvoří RD a část chaty a nadále dochází k přeměně na trvalé bydlení. Pozemky mají většinou dostatečnou velikost (většinou alespoň 600 m ²). Celá lokalita byla zařazena do plochy "B11 - bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské - s rekreací" a regulativy odpovídajícími bydlení i rekreaci. Minimální velikost je stanovena na 600 m ² , aby nedocházelo k nadměrnému zahušťování v místech, kde to příliš malé parcely neumožní.
N31		S.Z.	29/18, st. 67	Uvedené nemovitosti a pozemky využívám k podnikatelské činnosti jako areál zámečnické výroby a prodeje zahradní keramiky. Objekt byt k této činnosti zkolaudován a obsahuje skladovací plochy i výrobní technologie. S ohledem na současný způsob využívání pozemků a staveb požadují, aby plocha, vymezená hranicemi výše uvedených pozemků, byla v novém územním plánu označena jako VD - výroba a skladování - drobná řemeslná výroba.	VYHOVĚT	Vzhledem k uvedeným skutečnostem bude vymezeno v ploše pro podnikání OM, která uvedené využití umožňuje. (Plochu pro drobnou výrobu není vhodné vymezovat v těsném sousedství obytných ploch.)
N32		S.F. + K.	187/20, st. 559	Nesouhlasí se zařazením lokality Řevnická do plochy rekreace, požaduje vymezení v ploše bydlení. V současnosti zde již bydlí trvale řada rodin a ostatní to mají v úmyslu, vzhledem k tomu, že to dosavadní platný územní plán (ve znění 5 změn) umožňoval. Současná navrhovaná změna se tedy dotýká běžného života a v případě jejího schválení se i výrazně sníží kvalita bydlení dosavadních trvale žijících obyvatel.	VYHOVĚT	Lokalita má smíšený charakter, část tvoří RD a část chaty a nadále dochází k přeměně na trvalé bydlení. Pozemky mají většinou dostatečnou velikost (většinou alespoň 600 m ²). Celá lokalita byla zařazena do plochy "B11 - bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské - s rekreací" a regulativy odpovídajícími bydlení i rekreaci. Minimální velikost je stanovena na 600 m ² , aby nedocházelo k nadměrnému zahušťování v místech, kde to příliš malé parcely neumožní.
N33		S.M.	187/2	Nesouhlasím se zařazením pozemku p. č. 187/2, do plochy „R1 rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci (stav)". Požadují zařazení pozemku do plochy „B1 bydlení - v rodinných domech městské a příměstské (stav)", případně „BV bydlení - venkovské (stav)". Požadují, aby územní plán respektoval a stabilizoval právní stav jak mé parcely, tak i lokality, v níž se nachází. Lokalita, ve které stojí můj obytný dům, má být zařazena do území určeného k rodinné rekreaci, ačkoli nyní je územím určeným pro bydlení.	VYHOVĚT	Lokalita má smíšený charakter, část tvoří RD a část chaty a nadále dochází k přeměně na trvalé bydlení. Pozemky mají většinou dostatečnou velikost (většinou alespoň 600 m ²). Celá lokalita byla zařazena do plochy "B11 - bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské - s rekreací" a regulativy odpovídajícími bydlení i rekreaci. Minimální velikost je stanovena na 600 m ² , aby nedocházelo k nadměrnému zahušťování v místech, kde to příliš malé parcely neumožní.

N34		S.J.	112/12	Zásadní nesouhlas se zrušením zastavitelnosti plochy Z10, předmětný pozemek je její součástí. Požaduje ponechání v zastavitelné ploše v souladu s dosud platným územním plánem. Poukazuje na způsobení finanční újmy, nižší kvalitu ZPF (nejedná se o chráněnou I. a II. třídu). Dále na to, že větší plocha Z12 v návrhu ÚP jako zastavitelná zůstává.	NEVYHOVĚT	Důvodem pro zrušení zastavitelnosti plochy Z10 a náhrady tohoto vymezení územní rezervou byla nesouhlasná stanoviska dotčených orgánů, opírající se o fakt, že se nepodařilo prokázat její potřebu s ohledem na dosavadní demografický vývoj obce. Zastavitelné plochy nelze vymezovat v libovolném rozsahu na libovolně dlouhé časové období. Upřednostnění plochy Z12 bylo dáno tím, že tato plocha je již v pokročilejším stadiu přípravy a zejména tím, že plocha Z10 je v podstatě poslední rozvojovou etapou území nacházejícího se na území obce Líšnice a k jejímu využití kromě naplnění ploch v Líšnici jsou potřeba rozsáhlé podmiňující investice, včetně přemostění dálnice D4 a vybudování provizorních sjezdů. Podmiňující investice leží na území sousedních obcí (Líšnice, Mníšek pod Brdy) a jsou z hlediska možností obce Řitka neovlivnitelné. Opačný postup, tedy ponechání rozvojové plochy Z10 a zrušení plochy Z12 by tedy bylo za situace, kdy ponechání obou ploch nelze z hlediska potřeb rozvoje obce odůvodnit, pouze "zmrazením" rozvoje obce na dlouhou dobu. Vymezení územní rezervy na původně zastavitelné ploše Z10 je proto logickým krokem ochrany území v situaci, kdy po vybudování potřebné infrastruktury a prokázání potřebnosti této plochy může být územní rezerva formou změny územního plánu převedena do plochy zastavitelné. Podrobněji viz též vyhodnocení námítky N03.
N35	1	Š.J.	203/8	Dotčený vlastník zásadně nesouhlasí s návrhem územního plánu, který oproti stávající platné územně plánovací dokumentaci umožňující zástavbu rodinnými domy stanoví v lokalitě „Dlouhá louka“ (Z05) plochu ZS – zeleň soukromá a vyhrazená.	NEVYHOVĚT	Vymezení plochy ZS je navrženo v části plochy Z05 z důvodu přírodních limitů a platného ÚR, ve kterém je plocha pro zeleň vymezena. Plochou Z05 prochází vodní tok, z části se jedná o údolní nivu a tedy území cenné pro vsak a odtok srážek, plochou dále prochází lokální biokorior. V přírodně nejcenějším místech je proto navržena soukromá nebo veřejná zeleň, aby byly tyto přírodní limity chráněny, nebyly zpeřívány plochy a byla umožněna (alespoň částečně) migrace zvířete. V platném územním rozhodnutí z r. 1997 je také vymezen pozemek pro vodní tok se zelení, už toto územní rozhodnutí tedy přírodní limity do značné míry respektovalo. Vymezení zeleně v návrhu územního plánu je dále v souladu se stanoviskem ORP Černošice, OŘP a Územní studií krajiny, která zde údolní nivu též dokumentuje (vymezení vztahové zóny vodních toků a vodních ploch a funkční potenciální nivy). S ohledem na větší podrobnost dokumentace a detailnější prověření místních podmínek je plocha ZS vymezena v minimálním rozsahu (oproti návrhu územního plánu pro společné jednání byla plocha ZS zmenšena). Plocha ZS může být součástí stavebních pozemků (včetně započítání do příslušných koeficientů zeleně), pouze musí zůstat nezastavěná hlavními stavbami. Plochu veřejné zeleně je nutné ponechat vzhledem k limitům vyplývajícím z ochrany vodních toků a údolní nivy - jedná se o nejpodmáčenější část lokality, kde je nutné umožnit odtok srážek, což při vymezení plochy ZS s možností oplocení, bude znemožněno. Další odůvodnění uspořádání plochy Z05 je uvedeno v odůvodnění územního plánu v kapitole C.10.6. Viz též vyhodnocení námítky O-N02.

2			Dotčený vlastník zásadně nesouhlasí s návrhem územního plánu, který v lokalitě „Dlouhá louka“ pevně zakotvuje plochu pro umístění pozemních komunikací DS - dopravní stavby.	NEVYHOVĚT	Návrh odpovídá stavu dle KN - pozemkové vymezení pro budoucí komunikaci, provedená parcelace a založení některých sítí TI jsou v souladu s touto původní koncepcí, včetně platného ÚR z r. 1997. Trasování komunikace je logické z urbanistického i dopravního hlediska, vhodně řeší obsluhu lokality a dělí zastavitelnou plochu na odpovídající parcely. Komunikace se vhodně napojuje na stávající dopravní infrastrukturu (min. vzdálenost křižovatek apod.) a má odpovídající parametry pro obytnou zástavbu (výškové uspořádání, profil). Jelikož již proběhla parcelace na základě vydaného ÚR, je trasa komunikace v územním plánu zpracována dle tohoto ÚR a dělení parcel v katastru nemovitostí. Další odůvodnění uspořádání plochy Z05 je uvedeno v odůvodnění územního plánu v kapitole C.10.6. Viz též vyhodnocení námítky O-N02.
3			Dotčený vlastník zásadně nesouhlasí s návrhem územního plánu, který oproti stávající platné územně plánovací dokumentaci stanoví v lokalitě „Dlouhá louka“ (Z05) minimální velikost parcely 1000 m2. Dotčený vlastník požaduje prostorovou regulaci DD - dvojdomy).	VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ	Zástavba v ploše Z05 je navržena z větší části v přírodně hodnotném území a zastavěných a zpevněných ploch by mělo být co nejméně, není vhodné v těchto místech zahušťovat zástavbu. Jedná se o standardní velikost parcel pro rodinné domy, která je obvyklá i v okolní zástavbě (mnohde jsou parcely i větší). Parcely této velikosti byly vymezeny i v platném ÚR, na základě kterého již proběhla parcelace. Pouze v severní části plochy Z05 byly parcely upraveny na minimální velikost 800 m2, protože se již nachází mimo údolní nivu a přírodně nejhodnotnější území. Zařazení do typu prostorové regulace DD - dvojdomy je nevhodné z následujících důvodů: Zástavba dvojdomy vůbec není v tomto území typická. Je třeba respektovat charakter okolní zástavby, kterou tvoří výlučně samostatně stojící rodinné domy. Jedná se o přírodně cenné území (viz předchozí body), kde není vhodné zvyšovat podíl zastavěných a zpevněných ploch, k čemuž by umožněním dvojdomů a menších parcel došlo. Přílišné navýšení intenzity zástavby také vyvolá zvýšené nároky na veřejnou infrastrukturu, které by již nebylo možné pokrýt. Řešení vychází též ze stanoveného způsobu zástavby dle dosavadního ÚPSÚ pro plochu RR3 - způsob zástavby: izolované domy (nikoliv dvojdomy). Další odůvodnění uspořádání plochy Z05 je uvedeno v odůvodnění územního plánu v kapitole C.10.6. Viz též vyhodnocení námítky O-N02.
4			Požadavek, aby zastavitelnost lok. Z12 (jižní Stráně) byla podmíněna rozšířením a zkapacitněním poz. komunikace v ul. Všenorská.	VYHOVĚT	Technický stav Všenorské ulice neodpovídá navrženému dopravnímu navýšení, proto byly do návrhu ÚP zapracovány podmiňující požadavky pro plochu Z12 na úpravy této komunikace.

N36		Š.V.	187/9	Nesouhlasím se zařazením pozemku p. č. 187/9, do plochy „RI rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci (stav)". Požaduji zařazení pozemku do plochy „BI bydlení - v rodinných domech městské a příměstské (stav)", případně „BV bydlení - venkovské (stav)". Požaduji, aby územní plán respektoval a stabilizoval právní stav jak mé parcely, tak i lokality, v níž se nachází. Lokalita, ve které stojí můj obytný dům, má být zařazena do území určeného k rodinné rekreaci, ačkoli nyní je územím určeným pro bydlení.	VYHOVĚT	Lokalita má smíšený charakter, část tvoří RD a část chaty a nadále dochází k přeměně na trvalé bydlení. Pozemky mají většinou dostatečnou velikost (většinou alespoň 600 m ²). Celá lokalita byla zařazena do plochy "BI1 - bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské - s rekreací" a regulativy odpovídajícími bydlení i rekreaci. Minimální velikost je stanovena na 600 m ² , aby nedocházelo k nadměrnému zahušťování v místech, kde to příliš malé parcely neumožní.
N37		S.D.	202/1, 202/3, 203/6, 203/18	Nesouhlasím s minimální velikostí parcely na uvedených pozemcích. Stanovená minimální velikost parcel 1000 m ² neodpovídá urbanistické koncepci, v okolí jsou minimální stanovené velikosti parcel 350 m ² pro chaty a 800 m ² pro rodinné domy. Pro území Dlouhá louka by tedy vzhledem k jeho umístění měly platit obdobné regulativní podmínky. Zmíněné parcely mají celkovou výměru 2014 m ² a záměrem je jejich rozdělení a vytvoření 2 obdobných stavebních pozemků, které by jednotlivě splňovaly podmínky výstavby rodinných domů. Chybou v katastru nemovitostí bude nutné ubrat část pozemků na obecní cestu a velikost pozemků by tak nedostačovala.	VYHOVĚT	Zástavba v ploše Z05 je navržena z větší části v přírodně hodnotném území a zastavěných a zpevněných ploch by mělo být co nejméně, není vhodné v těchto místech zahušťovat zástavbu. Jedná se o standardní velikost parcel pro rodinné domy, která je obvyklá i v okolní zástavbě (mnohde jsou parcely i větší). Parcely této velikosti byly vymezeny i v platném ÚR, na základě kterého již proběhla parcelace. Pouze v severní části plochy Z05 byly parcely upraveny na minimální velikost 800 m ² , protože se již nachází mimo údolní nivu a přírodně nevhodnější území.
N38	1	T.K.	203/2, Z05	Dotčený vlastník zásadně nesouhlasí s návrhem územního plánu, který oproti stávající platné územně plánovací dokumentaci umožňující zástavbu rodinnými domy stanoví v lokalitě „Dlouhá louka“ (Z05) plochu ZS – zeleň soukromá a vyhrazená a v severní části plochu ZV1 - veř. prostranství - veř. zeleň - retenční.	NEVYHOVĚT	Vymezení plochy ZS je navrženo v části plochy Z05 z důvodu přírodních limitů a platného ÚR, ve kterém je plocha pro zeleň vymezena. Plocha Z05 prochází vodní tok, z části se jedná o údolní nivu a tedy území cenné pro vsak a odtok srážek, plochou dále prochází lokální biokoridor. V přírodně nejceněnějších místech je proto navržena soukromá nebo veřejná zeleň, aby byly tyto přírodní limity chráněny, nebyly zpevněny plochy a byla umožněna (alespoň částečně) migrace zvířat. V platném územním rozhodnutí z r. 1997 je také vymezen pozemek pro vodní tok se zelení, už toto územní rozhodnutí tedy přírodní limity do značné míry respektovalo. Vymezení zeleně v návrhu územního plánu je dále v souladu se stanoviskem ORP Černošice, ORP a Územní studií krajiny, která zde údolní nivu též dokumentuje (vymezení vztahové zóny vodních toků a vodních ploch a funkční potenciální nivy). S ohledem na větší podrobnost dokumentace a detailnější prověření místních podmínek je plocha ZS vymezena v minimálním rozsahu (oproti návrhu územního plánu pro společné jednání byla plocha ZS zmenšena). Plocha ZS může být součástí stavebních pozemků (včetně započítání do příslušných koeficientů zeleně), pouze musí zůstat nezastavěná hlavními stavbami. Plochu veřejné zeleně je nutné ponechat vzhledem k limitům vyplývajícím z ochrany vodních toků a údolní nivy - jedná se o nejpodmáčenější část lokality, kde je nutné umožnit odtok srážek, což při vymezení plochy ZS s možností oplocení, bude znemožněno. Další odůvodnění uspořádání plochy Z05 je uvedeno v odůvodnění územního plánu v kapitole C.10.6. Viz též vyhodnocení námítky O-N02.

	2		Z05	Dotčený vlastník zásadně nesouhlasí s návrhem územního plánu, který v lokalitě „Dlouhá louka“ pevně zakotvuje plochu pro umístění pozemních komunikací DS - dopravní stavby.	NEVYHOVĚT	Návrh odpovídá stavu dle KN - pozemkové vymezení pro budoucí komunikaci, provedení parcelace a založení některých sítí TI jsou v souladu s touto původní koncepcí, včetně platného ÚR z r. 1997. Trasování komunikace je logické z urbanistického i dopravního hlediska, vhodně řeší obsluhu lokality a dělí zastavitelnou plochu na odpovídající parcely. Komunikace se vhodně napojuje na stávající dopravní infrastrukturu (min. vzdálenost křižovatek apod.) a má odpovídající parametry pro obytnou zástavbu (výškové uspořádání, profil). Jelikož již proběhla parcelace na základě vydaného ÚR, je trasa komunikace v územním plánu zapracována dle tohoto ÚR a dělení parcel v katastru nemovitostí. Další odůvodnění uspořádání plochy Z05 je uvedeno v odůvodnění územního plánu v kapitole C.10.6. Viz též vyhodnocení námítky O-N02.
	3		Z05	Dotčený vlastník zásadně nesouhlasí s návrhem územního plánu, který oproti stávající platné územně plánovací dokumentaci stanoví v lokalitě „Dlouhá louka“ (Z05) minimální velikost parcely 1000 m2. Dotčený vlastník požaduje prostorovou regulaci DD - dvojdomy).	VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ	Zástavba v ploše Z05 je navržena z větší části v přírodně hodnotném území a zastavěných a zpevněných ploch by mělo být co nejméně, není vhodné v těchto místech zahušťovat zástavbu. Jedná se o standardní velikost parcel pro rodinné domy, která je obvyklá i v okolní zástavbě (mnohde jsou parcely i větší). Parcely této velikosti byly vymezeny i v platném ÚR, na základě kterého již proběhla parcelace. Pouze v severní části plochy Z05 byly parcely upraveny na minimální velikost 800 m2, protože se již nachází mimo údolní nivu a přírodně nevhodnější území. Zařazení do typu prostorové regulace DD - dvojdomy je nevhodné z následujících důvodů: Zástavba dvojdomy vůbec není v tomto území typická. Je třeba respektovat charakter okolní zástavby, kterou tvoří výlučně samostatně stojící rodinné domy. Jedná se o přírodně cenné území (viz předchozí body), kde není vhodné zvyšovat podíl zastavěných a zpevněných ploch, k čemuž by umožněním dvojdomů a menších parcel došlo. Přílišné navýšení intenzity zástavby také vyvolá zvýšené nároky na veřejnou infrastrukturu, které by již nebylo možné pokrýt. Řešení vychází též ze stanoveného způsobu zástavby dle dosavadního ÚPSÚ pro plochu RR3 - způsob zástavby: izolované domy (nikoliv dvojdomy). Další odůvodnění uspořádání plochy Z05 je uvedeno v odůvodnění územního plánu v kapitole C.10.6. Viz též vyhodnocení námítky O-N02.
	4		plocha Z12	Požadavek, aby zastavitelnost lok. Z12 (jižní Stráně) byla podmíněna rozšířením a zkapacitněním poz. komunikace v ul. Všenorská.	VYHOVĚT	Technický stav Všenorské ulice neodpovídá navrženému dopravnímu navýšení, proto byly do návrhu ÚP zapracovány podmiňující požadavky pro plochu Z12 na úpravy této komunikace.
N39	1	V.R.	203/3	Dotčený vlastník zásadně nesouhlasí s návrhem územního plánu, který oproti stávající platné územně plánovací dokumentaci umožňující zástavbu rodinnými domy stanoví v lokalitě „Dlouhá louka“ (Z05) plochu ZS – zeleň soukromá a vyhrazená a v severní části plochu ZV1 - veř. prostranství - veř. zeleň - retence.	NEVYHOVĚT	Vyhodnocení viz vyhodnocení námítky N02.
	2			Dotčený vlastník zásadně nesouhlasí s návrhem územního plánu, který v lokalitě „Dlouhá louka“ pevně zakotvuje plochu pro umístění pozemních komunikací DS - dopravní stavby.	NEVYHOVĚT	Vyhodnocení viz vyhodnocení námítky N02.

	3			Dotčený vlastník zásadně nesouhlasí s návrhem územního plánu, který oproti stávající platné územně plánovací dokumentaci stanoví v lokalitě „Dlouhá louka“ (Z05) minimální velikost parcely 1000 m2. Dotčený vlastník požaduje prostorovou regulaci DD - dvojdomy).	VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ	Vyhodnocení viz vyhodnocení námítky N02.
	4			Požadavek, aby zastavitelnost lok. Z12 (jižní Stráně) byla podmíněna rozšířením a zkapacitněním poz. komunikace v ul. Všenorská.	VYHOVĚT	Technický stav Všenorské ulice neodpovídá navrženému dopravnímu navýšení, proto byly do návrhu ÚP zapracovány podmiňující požadavky pro plochu Z12 na úpravy této komunikace.
N40		V.H.	112/12	Zásadní nesouhlas se zrušením zastavitelnosti plochy Z10, předmětný pozemek je její součástí. Požaduje ponechání v zastavitelné ploše v souladu s dosud platným územním plánem. Poukazuje na způsobení finanční újmy, nižší kvalitu ZPF (nejedná se o chráněnou I. a II. třídu). Dále na to, že větší plocha Z12 v návrhu ÚP jako zastavitelná zůstává.	NEVYHOVĚT	Důvodem pro zrušení zastavitelnosti plochy Z10 a náhrady tohoto vymezení územní rezervou byla nesouhlasná stanoviska dotčených orgánů, opírající se o fakt, že se nepodařilo prokázat její potřebu s ohledem na dosavadní demografický vývoj obce. Zastavitelné plochy nelze vymezovat v libovolném rozsahu na libovolně dlouhé časové období. Upřednostnění plochy Z12 bylo dáno tím, že tato plocha je již v pokročilejším stadiu přípravy a zejména tím, že plocha Z10 je v podstatě poslední rozvojovou etapou území nacházejícího se na území obce Lišnice a k jejímu využití kromě naplnění ploch v Lišnici jsou potřeba rozsáhlé podmiňující investice, včetně přemostění dálnice D4 a vybudování provizorních sjezdů. Podmiňující investice leží na území sousedních obcí (Lišnice, Mnišek pod Brdy) a jsou z hlediska možností obce Řitka neovlivnitelné. Opačný postup, tedy ponechání rozvojové plochy Z10 a zrušení plochy Z12 by tedy bylo za situace, kdy ponechání obou ploch nelze z hlediska potřeb rozvoje obce odůvodnit, pouze "zmrazením" rozvoje obce na dlouhou dobu. Vymezení územní rezervy na původně zastavitelné ploše Z10 je proto logickým krokem ochrany území v situaci, kdy po vybudování potřebné infrastruktury a prokázání potřebnosti této plochy může být územní rezerva formou změny územního plánu převedena do plochy zastavitelné. Podrobněji viz též vyhodnocení námítky N03.
N41	1	V.R.	20/4, 20/11, 22/7, st. 737, st. 582	Nesouhlasí se zařazením částí svých pozemků do plochy ZS. Je zde postavený a zkolaudovaný RD s další přístavbou. Žádá, aby celý pozemek byl i nadále v kategorii stavebních pozemků, ať už je to smíšené území stávajícího intravilánu obce nebo Rodinné domy 1, jak je klasifikace uvedena dle nového návrhu územního plánu.	VYHOVĚT	Jedná se o zastavěnou část zahrady, celý pozemek tak bude vymezen v ploše B1.
	2			Ulice Všenorská je v místě u obecního rybníka a zámku ve stavu, který absolutně neodpovídá budoucí vytiženosti po výstavbě projektu Jižní stráně. Je zde i autobusová zastávka, silnice je úzká a již teď stav nevyhovuje, jsou zde časné dopravní nehody. Silnice bude využívána budoucími obyvateli lokality Jižní stráně i těžkou technikou při této výstavbě. Proč obec nepodmíní takto velkou a zásadní výstavbu rekonstrukcí této silnice? Jak bude zajištěn stav, úklid a limity hlučnosti, prašnosti a vytiženosti při několikaleté výstavbě?	VYHOVĚT	Technický stav Všenorské ulice neodpovídá navrženému dopravnímu navýšení, proto byly do návrhu ÚP zapracovány podmiňující požadavky pro plochu Z12 na úpravy této komunikace.

Návrh rozhodnutí o námitkách oprávněných investorů uplatněných k návrhu ÚP Řitka ve fázi VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ v období 21.9.2020 - 29.10.2020

označ.	podděl.	podatel	stručné znění	rozhodnutí	odůvodnění
N42	1	Krajská správa a údržba silnic	Požadujeme prověřit kapacitu stávající silnice III/11510 na nárůst dopravy ze zastavěných lokalit. V případě, že by v daném území došlo k zásadnímu navýšení dopravy, je nutné příslušným způsobem upravit i silniční síť, která by touto dopravou byla zatížena.	VYHOVĚT	Technický stav Všenorské ulice neodpovídá navrženému dopravnímu navýšení, proto byly do návrhu ÚP zapracovány podmiňující požadavky pro plochu Z12 na úpravy této komunikace.
	2		V souvislosti s využitím rozvojové lokality respektovat ochranná pásma silnic II. a III. tříd v souladu s ustanovením § 30 zákona o pozemních komunikacích. Pro určení silničního pásma není rozhodujícím vymezené zastavěné území podle stavebního zákona, ale řídí se výše citovaným paragrafem zákona o pozemních komunikacích.	VYHOVĚT	OP silnic jsou zakreslena v koordinačním výkresu.
	3		Řešení stávající a budoucí dopravní infrastruktury musí odpovídat vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných technických požadavcích na využívání území.	VYHOVĚT	Požadavky vyhlášky č. 501/2006 Sb. o OTP na využívání území jsou v úrovni měřítka a obsahu územního plánu splněny.
	4		Rozvojové lokality musí splňovat požadavky pro připojení na stávající a budoucí silnice II. a III. tříd dle ust. § 10 zákona o pozemních komunikacích. Počet připojení na tuto silniční síť omezit na minimum (např. jednou obslužnou komunikací).	VYHOVĚT	Požadavky jsou v úrovni měřítka a obsahu územního plánu splněny.
	5		Řešit pěší a případně cyklistickou dopravu (vymezení ploch pro vybudování chodníků a cyklostezek, rezerva pro pokládku inž. sítí) a územní rezervy potřebné pro zajištění dopravní obslužnosti ve smyslu příslušných platných ČSN.	NEVYHOVĚT	Pěší a cyklistická doprava je v územním plánu řešena formou vstupů (překryvnou vrstvou liniově). Prostor pro vybudování chodníků a inž. sítí je vždy v rámci jednotlivých ploch DS, konkrétní zakreslení již pro svou podrobnost územnímu plánu nepřísluší.
	6		Doporučujeme vymezení zastavitelných ploch pro bydlení situovaných u silnice III/11510 navrhnout tak, aby byly splněny limitní hladiny hluku z dopravy ve vnitřních chráněných prostorách staveb a ve venkovním chráněném prostoru staveb dle Nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, a zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví. Upozorňuje, že v případě prokázání nutnosti zajistit protihlukovou ochranu území navržených pro bytovou zástavbu, nebudou na náklady majetkového správce prováděna žádná protihluková opatření. Veškerá nová obytná zástavba musí být řešena tak, aby byly splněny hlukové hygienické standardy. Pokud budou nutná protihluková opatření (např. protihlukové stěny, valy), musí být realizována na náklady stavebníků obytných objektů.	VYHOVĚT	Uvedené požadavky jsou již zapracovány v podmínkách pro plochy Z04 a Z11.
N43		Povodí Vltavy	Nemá připomínky.	-	Bez požadavků na řešení.
N44	1	Ředitelství silnic a dálnic	V grafických přílohách ÚP požadujeme vymežit koridor pro modernizaci dálnice D4, a to tak, že ve směru od Prahy požadujeme hranici koridoru vymežit ve vzdálenosti alespoň 20 m vně od navrhované hrany dálničního tělesa. Ve směru do Prahy požadujeme hranici koridoru vymežit ve vzdálenosti alespoň 20 m od vnější hrany tělesa plánované přeložky silnice III/0042 v souladu s aktuální technickou studií.	VYHOVĚT	Jedná se o nadřazený záměr, požadavek byl rovněž zahrnut ve stanovisku Ministerstva dopravy uplatněného v rámci veřejného projednání.
	2		V textové části požadujeme modernizaci dálnice D4 včetně všech vyvolaných a souvisejících staveb zařadit mezi VPS, pro které lze práva ke stavbám a pozemkům vyvlastnit.	VYHOVĚT	Jedná se o nadřazený záměr, požadavek byl rovněž zahrnut ve stanovisku Ministerstva dopravy uplatněného v rámci veřejného projednání.

Návrh rozhodnutí o námitkách **veřejnosti** uplatněných k návrhu ÚP Řitka ve fázi **OPAKOVANÉHO VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ** v období 17.3.2022 - 28.4.2022

označ.	podděl.	podatel	stručné znění	rozhodnutí	odůvodnění
O-N01	1	Cloverleaf Investment sro.	Nesouhlas s vymezením pozemků parc. č. st. 361, st. 396, 3 a 237/2 v k. ú. Řitka pro občanskou vybavenost. Požaduje vymezení pro bydlení - má záměr realizovat projekt "Bytové domy u zámeckého parku Řitka" dle platné ÚPD, o čemž obec ví, proběhlo několik jednání. Námitky nemohl uplatnit dříve, protože uvedené pozemky nevladnil.	NÁMITKA SE NEVZTAHUJE K PŘEDMĚTU PROJEDNÁNÍ	Při opakovaném veřejném projednání jsou předmětem projednání v souladu s ustanovením § 53 odst. 2 stavebního zákona pouze úpravy návrhu provedené po veřejném projednání. K námitkám, uplatněným k částem řešení, které nebyly měněny, tudíž není možné uplatňovat nové námitky. Změna vlastníka nezakládá právo výjimky z uvedeného pravidla.
	2		Podává námitku ke změně u pozemku parc. č. 3 v k. ú. Řitka, kdy změnou bude tento pozemek zahrnut pod ochranu kulturní nemovité památky. Dojde tak k poškození jeho vlastnických práv a znehodnocení vynaložené investice.	VYHOVĚT	Dle KN nemá uvedený pozemek památkovou ochranu, je proto provedena oprava a pozemek je vyjmut z plochy nemovité kulturní památky.
O-N02	1	D.L. vzAK Bernard	Nesouhlasí se stanovením plochy ZV na východní straně lokality Z05 (Dlouhá louka) a požaduje změnu na plochu ZS - zeleň soukromá a vyhrazená v rozsahu dle nákresu, se stanovením specifických regulativů.	NEVYHOVĚT	Zeleň veřejná je navržena z důvodu ochrany přírodně hodnotného území. V těchto místech se nachází vodní tok, údolní niva a území je zde podmáčené. Tyto významné krajinné prvky ze zákona jsou evidovány i v dostupných podkladech a jsou potvrzeny v Územní studii krajiny ORP Černošice. Dále tudy prochází lokální biokoridor (vázaný na vodní tok), který je součástí uceleného systému a nelze ho trasovat jinudy. Vymezením soukromé zeleně by došlo ke snížení funkčnosti biokoridoru (zamezení migraci zvířete), omezení funkčnosti údolní nivy (znemožnění odtoku srážek, možnost drobných staveb a zpevněných ploch) a znepřístupnění vodního toku. V neposlední řadě by byly akumulací srážek ohroženy nemovitosti. Ochranu údolní nivy, vodního toku a biokoridoru požaduje ve svých stanoviscích též OŽP Černošice a KUSK. Další odůvodnění uspořádání plochy Z05 je uvedeno v odůvodnění územního plánu v kapitole C.10.6. Viz též vyhodnocení námitky N02.
	2		Nesouhlasí se stanovením ploch ZS a ZV na severní straně lokality Z05 (Dlouhá louka) a požaduje navržený pruh ZS změnit na plochu BI a plochu ZV změnit na plochu ZS v rozsahu dle nákresu, se stanovením specifických regulativů.	NEVYHOVĚT	Veřejná zeleň je navržena z důvodu ochrany lokálního biokoridoru a vodního toku. Biokoridor je vázaný právě na vodní tok a je součástí uceleného systému, nelze ho trasovat jinudy. Biokoridor je vymezen v minimální šíři 10 m a je v této trase vymezen již v původním územním plánu. Vymezením soukromé zeleně by došlo ke snížení funkčnosti biokoridoru (zamezení migraci zvířete) a zamezení přístupnosti k vodnímu toku. Proto je alespoň část biokoridoru s vodním tokem vymezená jako veřejná zeleň a část jako soukromá. Další odůvodnění uspořádání plochy Z05 je uvedeno v odůvodnění územního plánu v kapitole C.10.6. Viz též vyhodnocení námitky N02.

	3		Nesouhlasí s pevně zakotvenou plochou pro umístění pozemních komunikací DS - dopravní stavby v ploše Z05 .	NEVYHOVĚT	Návrh odpovídá stavu dle KN - pozemkové vymezení pro budoucí komunikaci, provedená parcelace a založení některých sítí TI jsou v souladu s touto původní koncepcí, včetně platného ÚR z r. 1997. Trasování komunikace je logické z urbanistického i dopravního hlediska, vhodně řeší obsluhu lokality a dělí zastavitelnou plochu na odpovídající parcely. Komunikace se vhodně napojuje na stávající dopravní infrastrukturu (min. vzdálenost křižovatek apod.) a má odpovídající parametry pro obytnou zástavbu (výškové uspořádání, profil). Jelikož již proběhla parcelace na základě vydaného ÚR, je trasa komunikace v územním plánu zpracována dle tohoto ÚR a dělení parcel v katastru nemovitostí. Podaná žádost o změnu územního rozhodnutí nepřiměřeně zahušťuje zástavbu v území, které je vzhledem k přírodním limitům z větší části nevhodné k zástavbě (viz předchozí body). Zakreslení pevného umístění komunikací v rozvojových plochách je běžným postupem územního plánu, obdobně jsou komunikace zakresleny např. v rozvojových plochách Z07, Z08, Z11, Z12 a P11. Další odůvodnění uspořádání plochy Z05 včetně odůvodnění nezahrnutí podané žádosti o změnu ÚR, je uvedeno v odůvodnění územního plánu v kapitole C.10.6. Viz též vyhodnocení námítky N02.
O-N03		N.J.	Namítá koridor ŘSD z důvodu rozšíření D4 na svém pozemku parc. č. 259/1 a 259/32 v k. ú. Řitka. Na pozemku plánuje výstavbu RD a uplatněním koridoru by došlo k významnému snížení rozlohy pozemku a vznikla by finanční škoda za část pozemku a znehodnocení celého projektu výstavby RD. V oblasti zamýšleného koridoru je plánovaná výstavba protihlukového valu jako požadavek KHS. Nebude souhlasit s výkupem ani dělením pozemku.	VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ	Vymezení koridoru pro modernizaci dálnice D4 je požadováno Ministerstvem dopravy a tento požadavek je nutné do územního plánu zahrnout. Vzhledem k charakteru záměru, vázanému na již stávající stavbu dopravní infrastruktury, jej není možné realizovat v jiných místech. Rozvoj obytné zástavby v ploše Z04 je z hygienických důvodů podmíněn předchozí realizací protihlukových opatření (stěny nebo valu), jejichž umístění musí být v souladu s prostorovými nároky na modernizaci dálnice D4. Z ustanovení obsaženého v kapitole A.6.4. územního plánu vyplývá, že plocha ZO může být využita jako součást stavebních pozemků pro rodinné domy, ze které se vypočítávají pomocí stanovených koeficientů maximální výměry zastavěné plochy pozemku a minimální výměry zeleně. V ploše ZO pouze nemůže být umístěna hlavní stavba (rodinný dům) a v ploše koridoru pro modernizaci dálnice D4 nesmí být po dobu vymezení tohoto koridoru, tj. do vydání rozhodnutí o umístění staveb pro modernizaci dálnice D4, umístěny žádné stavby vyjma oplocení. Touto úpravou jsou v maximální možné míře respektovány oprávněné požadavky investora dopravní infrastruktury i zájmy vlastníka navazujících pozemků, určených k obytné zástavbě.

O-N04		Ragil sro. vzAK Vyšanská	<p>Pozemky parc. č. 112/6, 112/9, 112/13, 112/17, 112/20, 112/23, 112/26, 228/8, 228/10, 225/11, 261, 262/1 jsou dle platné územně plánovací regulace součástí významné rozvojové zastavitelné plochy v obci označené jako plocha "B" či "Ve Stružkách". Platný územní plán přitom v této regulaci navazuje na předchozí územní plán obce Řitka z roku 1999, který na celé dotčené ploše předpokládal zástavbu s převažující funkcí čistého obytného a všeobecného obytného území. Převážná část plochy "Ve Stružkách" je v aktuálním návrhu označena jakožto rozvojová plocha R1, případně též "Z10".</p>	NÁMITKA SE NEVZTAHUJE K PŘEDMĚTU PROJEDNÁNÍ	Při opakovaném veřejném projednání jsou předmětem projednání v souladu s ustanovením § 53 odst. 2 stavebního zákona pouze úpravy návrhu provedené po veřejném projednání. K námitkám, uplatněným k částem řešení, které nebyly měněny, tudíž není možné uplatňovat nové námitky. V předmětném území došlo v rámci úprav po veřejném projednání pouze k vymezení územní rezervy pro bydlení. Nově uplatněná námitka toto vymezení územní rezervy nijak nehodnotí, k provedené úpravě se tedy nevztahuje. Obsah podání směřuje k úpravě provedené po společném jednání, která byla předmětem veřejného projednání a ke které podatel v řádné lhůtě již námitku podal. Tato námitka je řádně vypořádána v příslušné části vypořádání námitek uplatněných ve fázi veřejného projednání.
			<p>Platné zadání aktuálního návrhu z roku 2012, upravené na základě požadavků, podnětů a připomínek k návrhu zadání územního plánu Zastupitelstvu obce Řitka dne 6. 10. 2014, vychází z této dlouhodobé stabilizované regulace, když v požadavcích na základní koncepci rozvoje území požaduje <i>zachování stávajících rozvojových lokalit dle platné ÚPD obce s tím, že budou u všech ploch jasně definované podmínky pro jejich využití a prostorové uspořádání (stávající platná ÚPD nestanovuje funkční využití pro významné rozvojové zastavitelné plochy A - Jižní straně a B - Ve stružkách)</i>. V tomto duchu byl posléze zpracován návrh určený pro společné jednání, ve kterém byla plocha "Ve stružkách" (v tehdejší terminologii návrhu "Z10") blíže vymezená pro jednotlivé druhy využití, přičemž řešení jednotlivých problémů je předpokládáno v rámci předjímané územní studie.</p>		
			<p>Obdobně jako v případě návrhu projednávaného v roce 2020, ani současný návrh územního plánu, jeho textová část a odůvodnění neobsahuje informaci o tom, že by se shora uvedený zásadní požadavek zadání týkající plochy "Ve stružkách" (Z10) změnil a že by příslušnou změnu zadání schválilo zastupitelstvo obce postupem předjímaným ustanovením § 51 zákona 183/2006 Sb., územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Zastupitelstvu obce je přitom ve smyslu ustanovení §6 písm. b) stavebního zákona vyhrazeno schvalování zadání, případně pokynů pro zpracování návrhu územního plánu předložených pořizovatelem, které (ve smyslu ustanovení § 51 odst. 3 stavebního zákona) mohou reprezentovat změnu zadání. Usnesení zastupitelstva ze dne 21.9.2018 přijaté v rámci informativního bodu, týkajícího se stavu přípravy návrhu územního plánu, v rámci kterého zastupitelé upřednostnili (před prezentovanou hrozbou alternativy kompletního ukončení práce na novém územního plánu anebo náhrady škody a ušlého zisku ve výši 800 mil Kč vlastníkům a investorům plochy Z12) pověření pořizovatele k podání podnětu na zahájení dohodovacího řízení na úrovni ústředních orgánů státní správy, pak takovou změnou zadání návrhu územního plánu obsahově ani formálně není. Navzdory tomu, že změna zadání dosud schválena nebyla, návrh bez dalšího předkládá k veřejnému projednání radikální řešení, které je stále založené na kompletním vynětí plochy "Ve stružkách" (Z10) ze zastavitelného území obce. Na rozdíl od předchozího návrhu ji nevyhrazuje trvalému zemědělskému využití, ale jakožto územní rezervu. A to s výjimkou dvou ploch změn v krajině, označené návrhem jakožto plochy K03 a K04.</p>		

		<p>Návrh tak stále vychází z nesprávného úředního postupu pořizovatele v procesu pořizování, manipulace s dotčenými orgány a obsahem a výkladem koordinovaného stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje, vydaného v rámci společného projednávání návrhu pod č. j. 018562/2017/KUSK dne 6.3.2017 (dále jen "koordinované stanovisko") a nezákonným upřednostněním problematické plochy Z12, s motivací ochránit celou tuto rozsáhlou plochu před účinky koordinovaného stanoviska a vyjmutím ze zastavitelnosti.</p>
		<p>Účinky koordinovaného stanoviska přitom byly vůči dotčené privilegované ploše Z12 podstatně závažnější než vůči ploše Z10, u níž byl v rámci procesu pořizování identifikován jediný "nedostatek", založený na prokazatelně mylném argumentu orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, který byl dle § 4 odst. 3 zák. č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF aplikovatelný pouze vůči zemědělské půdě I. a II. třídy ochrany, nikoli vůči půdě (již zastavitelné) plochy "Ve stružkách".</p>
		<p>Na aktuální návrh je tak v tomto zásadním bodě plně aplikovatelný text původních námitek podatele z 29. října 2020, zejména jejich část, které tvoří přílohu č. 3 těchto námitek (část I). Tyto námítky dosud zjevně nebyly vzaty v potaz a věcně i formálně (v návrhu a jeho odůvodnění) vypořádány. Současný návrh územního plánu zcela rezignoval na uvedení vyhodnocení dosavadních připomínek a námitek, natož na uvedení takových úvah jejich vyhodnocení, které měly pořizovatele vést k dalšímu přepracování návrhu do podoby představované současným návrhem územního plánu. V odůvodnění návrhu v tomto ohledu dotčená část zcela chybí, když v kapitole C.1 odůvodnění zmiňuje toliko, že "na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, provedeného pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem, došlo k podstatné úpravě návrhu, spočívající (mimo jiné) v úpravách vymezení zastavitelných ploch, v kategorizaci ploch zastavěného území a v úpravě podmínek využití a prostorového uspořádání."</p>
		<p>Pokud pak pořizovatel změnu platné územně plánovací regulace ve svém předchozím návrhu z roku 2020 (navrhující kompletní vyřazení plochy "Ve stružkách" ze zastavitelných ploch) odůvodňoval tím, že dotčená plocha má "kromě negativních vlivů s ohledem na zábor ZPF další negativní důsledky, spočívající v nemožnosti vytvoření vhodného a dostatečně kapacitního dopravního napojení této lokality s centrální částí obce a v nevhodném srůstání zastavitelných území sousedních obcí Líšnice a Řitka", aktuálně pořizovatel v kapitole C.10.18 argumentuje, kromě zmíněného problematického koordinovaného stanoviska (viz příloha č. 3 těchto námitek, část I.) konkrétně tím, že "Proti zachování zastavitelnosti plochy Z10 stojí časová a realizační hlediska podmiňujících investic na území jiných obcí (nemožnost nezávislé samostatné realizace na území obce Řitka), hledisko nevhodného srůstání sídel (obsažené v republikových i krajských prioritách územního plánování) a obtížné podmínky pro zajištění likvidace odpadních vod. Využití plochy ve vzdálenější budoucnosti nelze vyloučit, je však závislé nejen na aktuální potřebě vymezení, ale též na značném rozsahu podmiňujících investic a složité koordinaci záměru na území tří sousedních obcí. Proto je vhodné lokalitu Z10 nadále vymežit jako územní rezervu."</p>

		<p>Poživatel tak předně zopakoval argument údajného nevhodného srůstání sídel, kde má patrně na mysli (nevyslovenou) blízkost rozvojových ploch obce Líšnice. Tento argument však neobstojí, když dotčený potřebný odstup je promítnut do stávajících regulativů obou současných územních plánů, které mají za úkol v dotčených plochách takový potřebný odstup zajistit, a to jak ve formě ploch vymezených pro budoucí regulační plány na straně Líšnice, tak ve formě současné zastavitelné plochy "Ve stružkách", pro níž si platný územní plán s takovým "nepřekonatelným" problémem dokázal poradit, viz kapitola 04 odst. 6: Bude dbáno na to, aby podél společné hranice obcí Řitka a Líšnice nedošlo ke stavebnímu splynutí obou obcí. K tomu budou využity zejména tyto prostředky: a) v plochách zastavitelného území budou pozemky vymezeny tak, aby na nich bylo docíleno odstupů stavby od hranice obce alespoň 50 m s tím, že nezastavěná část těchto pozemků se ozelení; b) ve zvláštní ploše B Ve stružkách bude vymezen pás nezastavitelného území o šířce alespoň 40 m.</p>
		<p>Obdobně lze dále odkázat na kapitolu 09 platného ÚP, která pro danou plochu předpokládá zpracování územní studie, v jejímž rámci by dotčený zájem na odstupů intravilánu měl být prověřen a zachován. V této souvislosti pak tato kapitola územního plánu v odst. 3 uvádí, že "Lokalita Ve stružkách bude uspořádána tak, že plochy zastavitelného území budou tvořit nejvýše 52 procenta z celkové plošné výměry lokality. Ostatní části lokality budou využity pro zeleň."</p>
		<p>Není proto důvodné, aby plocha "Ve stružkách" byla vymezena mimo zastavitelné plochy právě z důvodu, pro který již má v platné regulaci obou obcí zcela průchodné řešení, a které může mít řadu srovnatelných či optimálnějších variant řešení, které by vždy měly být pořizovatelem přednostně uváženy před jakýmkoli radikálním krokem, jako např. škrtnutí celé (!) plochy ze zastavitelného území. Argument srůstání obcí také zásadně logicky selhává jakožto uváděný důvod pro zařazení mezi plochy rezervy v dotčené kapitole C.10.18 návrhu. Pokud je totiž plocha nevhodná jako zastavitelná právě z důvodu možného srůstání sídel, proč je ze stejného důvodu vhodnou územní rezervou pro budoucí zástavbu?</p>
		<p>Podatel přitom musí poukázat na to, že s argumentem hrozby srůstání obcí (i těmi ostatními, které již aktuální návrh nezmiňuje) zcela adresně a detailně polemizoval již ve svých námítkách v roce 2020 (viz též výťah v příloze č. 3 těchto námítek, část II).</p>
		<p>Poživatel pak uvádí už jen dva, zcela nové důvody vyřazení plochy ze zastavitelných ploch obce. Tím prvním jsou časová a realizační hlediska podmiňujících investic na území jiných obcí, resp. nemožnost nezávislé samostatné realizace na území obce Řitka. Existence těchto podmiňujících rozvojových "hledisek" je v územních plánech obvyklá a v daném území zcela přirozená. V případě obce, jejíž potřebou a prioritou není divoký a živelný nárůst kapacity bydlení, je pak jejich existence zcela irelevantní, jakožto rozhodný parametr toho, jaké rozvojové plochy se mají upřednostnit. Pokud je vůbec nutné takové rozhodování provádět. Jak uvedl podatel podrobně ve svých předchozích námítkách (viz. shrnující příloha č. 3 těchto námítek, část II.), s těmito dlouhodobě uplatňovanými podmínkami v oblasti dopravy je počítáno, a na jejich naplnění se pracuje zejména na území sousední obce Líšnice, a to právě v dobré víře v platný územní plán a elementární "trvanlivost" vymezení jeho zastavitelných ploch!</p>

		<p>Jakožto druhý nový důvod nemožnosti udržení plochy "Ve stružkách" v zastavitelných plochách jsou uváděny "obtížné podmínky pro zajištění likvidace odpadních vod". Jde o neurčitý důvod, obecně podmiňující podmínky rozvoje obce, který nijak nesouvisí právě s plochou "Ve stružkách". Jde totiž o důvod zcela identicky aplikovatelný ke všem rozvojovým plochám obce. Jde o důvod, který měl vzít pořizovatel v potaz jakožto kritérium aplikované rovně vůči těmto plochám, třeba v rámci návrhů proporcionalní redukce rozvojových ploch. Jeho výběrová aplikace vůči ploše "Ve stružkách" je o to absurdnější, když jsou stávajícím návrhem rozvojové kapacity bydlení v obci, oproti minulému návrhu z roku 2020, dále navyšovány, jak je patrné z kapitoly C.9 odůvodnění návrhu! Nejen to, aktuálním návrhem je mezi plochy zastavitelných ploch s obytnou kapacitou dokonce nově doplňována plocha Z07, které přitom ploše "Ve stružkách" prakticky přímo přiléhá!</p>		
		<p>Pořizovatel tak ve svém aktuálním návrhu, v rámci naprosto minimalisticky pojetého odůvodnění, tedy pouze pokračuje v hledání a uvádění stále nových a nových zástupných důvodů, kterými se snaží obhájit své diskriminační a rozhodnutí z let 2017 a 2018, kdy v rámci projednání původního návrhu čelil výzvě koordinovaného stanoviska, a sice rozhodnutí nedůvodně zcela obětovat minimálně problematickou plochu Z10. Její zastavitelnost přitom již byla dostatečně podvázána shora uvedenými podmínkami tak, aby realizace zástavby na této ploše nemohla přinést problémy v oblasti dopravy, srůstání obcí atp. Tyto podmínky (kapacitní dopravní napojení, dostatečné odstupy zástavby atp.) byly zárukami harmonického rozvoje obce, který by si měl pořizovatel považovat a v jakékoli nové regulaci pro dané území by je měl přejímat. Zvláště, když u ostatních rozvojových ploch takto náročné podmínky stanoveny nemá, jak o tom svědčí zcela minimální podmíněnost dominantní rozvojové plochy Z12 (viz aktuálním návrhem zmíněné vynucené úpravy ulice Všenorské). Tyto podmiňující podmínky vyplývající ze současné regulace a limitů území jsou tedy z pohledu dotčených veřejných zájmů jednoznačným plusem stávající regulace. Nejsou jakýmsi "obtěžujícím problémem" plochy "Ve stružkách", pro který je třeba jí kompletně vymazat ze zastavitelných ploch, nebo alespoň (ve smyslu aktuálního návrhu) vymístit do jakési "rezervy". Tuto pseudorezervu totiž pořizovatel navrhuje se zjevným vědomím a úmyslem, že nemá být nikdy využita.</p>		

		<p>To je ostatně patrné ze zachování ploch změn v krajině, označené návrhem jakožto plochy K03 a K04. Tyto plochy "remízku" vymezených v případě ploch K04 čistě účelově, na základě vlastnického klíče, v aktuálním návrhu pořizovatel opomněl, nebo spíše účelově ponechal z předchozího návrhu z roku 2020, jakožto poměrně neřešitelné limity, jakési ostrovy uvnitř plochy údajně územní rezervy, s funkcí plochy smíšené nezastavěného území. Vzhledem k tomu, že dotčené plochy K03 a K04 sledovanou environmentální funkci aktuálně neplní, není dán jakýkoli rozumný důvod, aby je návrh v dotčené funkci samostatně v rámci plochy územní rezervy R1 nově vytvářel. Vymezení a odůvodnění těchto ploch (přechod do krajiny orné půdy pro plochu K03 a členění rozsáhlé plochy zemědělské půdy pro plochu K04) výslovně nepočítá se možností zástavby plochy R1. Vymezení těchto ploch se přímo dotýká vlastnictví podatele a podatel s tímto vymezením a funkcí ze všech shora uvedených důvodů nesouhlasí. Obdobně podatel ze všech shora uvedených důvodů nesouhlasí s vymezením plochy územní rezervy R1 a s vymezením pozemků dotčené plochy R1 a pozemků ploch K03 a K04 jakožto pozemků nezastavitelných. Podatel trvá na zachování původní zastavitelné plochy Z10 v územním plánu obce.</p>		
		<p>Jak shora uvedeno, v rámci aktuálního návrhu byl dovršen nerovný a diskriminační postup pořizovatele k selekci zastavitelných rozvojových území obce, bez ohledu na skutečné potřeby plynoucí z limitů území a dotčených veřejných zájmů, jakož i k netransparentnímu a nezákonnému splnutí zájmů obce, pořizovatele a investora plochy Z12, a to na úkor zákonnosti, chráněných principů, veřejných zájmů a vlastníků nemovitostí v území.</p>		
		<p>V uvedeném postupu pořizovatel nerespektoval platné zadání územního plánu, hodnoty stávající regulace, chráněných zájmů, rovného přístupu, nevypořádal předchozí námítky podatele a porušil základní zásady územního plánování obsažené v ustanovení § 18 odst. 1, 2, 3, 4, § 19 a § 20 stavebního zákona, jakož i základní zásady správního řízení reprezentované ustanoveními § 2 odst. 1, 2, 3, 4, § 4 odst. 1, 3, 4, § 5, § 6 odst. 2 a § 7 odst. 1 a 2 správního řádu.</p>		
		<p>Podatel zásadně nesouhlasí se způsobem, jakým byly (ne)vypořádány jeho připomínky k návrhu do společného jednání, jeho adresné připomínky vůči návrhu v předchozím veřejném jednání, a zejména se zástupnými a nerelevantními důvody, pro který došlo k vypuštění stávající plochy "Ve stružkách", resp. plochy Z10, ze zastavitelných ploch územního plánu.</p>		
		<p>S ohledem na vše shora uvedené podatel v rámci námitek požaduje další přepracování návrhu ve smyslu ustanovení § 53 odst. 3 stavebního zákona, obsahově založené na zpětném zapracování plochy územní rezervy R1 a ploch změn v krajině K03 a K04 do zastavitelných ploch návrhu, dle platného územního plánu, původního zadání návrhu ÚP a návrhu pro společné jednání ve smyslu podaných připomínek podatele, a dále nové řádné veřejné jednání takto upraveného návrhu.</p>		
		<p>V rámci uvedeného postupu podatel dále požaduje vyžádání (i) nového posouzení otázek spojených s ochranou ZPF v souvislosti se současnými a navrhovanými rozvojovými plochami v území, jakož i (ii) změnu stanoviska SEA či případný adekvátní postup pořizovatele ve smyslu ustanovení § 10g odst. 4 věty druhé zákona č. 101/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění.</p>		

