



ÚZEMNÍ PLÁN LETY

ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č. 1

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
Správní orgán, který poslední změnu (změnu č. 1) ÚP Lety vydal: ZASTUPITELSTVO OBCE LETY	otisk úředního razítka
Název: ÚZEMNÍ PLÁN LETY ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č.1	
Pořadové číslo poslední změny: ZMĚNA Č. 1	
Datum nabytí účinnosti poslední změny: 24. ČERVNA 2022	
Pořizovatel: OBECNÍ ÚŘAD LETY	Podpis (oprávněná úřední osoba pořizovatele)
Oprávněná úřední osoba pořizovatele – jméno a příjmení: ING. BARBORA TESAŘOVÁ, MBA	
Funkce: STAROSTKA OBCE	

TEXTOVÁ ČÁST
06-2022

POŘIZOVATEL

OBECNÍ ÚŘAD LETY
NA NÁVSI 160, 252 29 LETY
STAROSTKA OBCE: ING. BARBORA TESAŘOVÁ
TEL.: 257 711 180, IČO. 00241393
e-mail podatelna@obeclety.cz, www.obec-lety.cz

ZHOTOVITEL A VÝKONNÝ POŘIZOVATEL

Ladislav
PRISVICH

PRISVICH, s.r.o.

NAD ORIONEM 140, 252 06 DAVLE, IČO 271101053
KANCELÁŘ ZELENÝ PRUH 99/1560, 140 02 PRAHA 4
JEDNATEL ING. LADISLAV VICH
TEL. 241 444 053, FAX 241 444 053
e-mail prisvich@prisvich.cz

ZPRACOVATEL

ÚPLNÉHO ZNĚNÍ ÚP A ZMĚNY Č.1



FOGLAR ARCHITECTS

KUBIŠTOVA 6/1101, PRAHA 4, IČO 66473021
KANCELÁŘ TROJICKÁ 1/386, 128 00 PRAHA 2
VED. PROJEKTANT ING. AKAD. ARCH. PETR FOGLAR
AUTORIZACE ČKA 02 667
ING. ARCH. ZUZANA FOGLAROVÁ
ING. ARCH. JAKUB KOLÍN
TEL., FAX 224 919 889
e-mail foglar@foglar-architects.cz

ZPRACOVATEL ÚZEMNÍHO PLÁNU

PAVEL HNILIČKA ARCHITEKTI, S.R.O.
162 00 PRAHA 6, CUKROVARNICKÁ 46
ING. ARCH. PAVEL HNILIČKA
AUTORIZACE ČKA 03 126
ING. ARCH. LUCIE LEŇO CUTÁKOVÁ
ING. ARCH. JANA KAFKOVÁ
ING. ARCH. KAROLÍNA DVOŘÁKOVÁ
ING. PETR HRDLIČKA
ING. JAN DŘEVÍKOVSKÝ
TEL: 233 344 575
e-mail info@hnilicka.cz

PŘÍSLUŠNÝ KRAJSKÝ ÚŘAD

KRAJSKÝ ÚŘAD STŘEDOČESKÉHO KRAJE, IČ 70891095
ODBOR REGIONÁLNÍHO ROZVOJE
ODD. ÚZEMNÍHO ŘÍZENÍ, VED. ING. JAROSLAV SMÍŠEK
TEL. 252 280 946, FAX 257 280 775

ÚZEMNÍ PLÁN LETY- ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚNY č.1

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU:

ČÁST I. – NÁVRH.....	
SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK.....	3
VÝKLAD POJMŮ.....	4
A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.....	6
B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE HODNOT.....	6
C. URBANISTICKÁ KONCEPCE.....	6
C.1 Vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....	7
D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY.....	8
D.1 Doprava.....	8
D.1.1 Komunikační síť.....	8
D.1.2 Doprava v klidu.....	9
D.1.3 Cyklistická doprava.....	9
D.1.4 Pěší doprava.....	9
D.1.5 Železniční doprava.....	9
D.1.6 Hromadná doprava.....	9
D.1.7 Dopravní stavby.....	9
D.2 Technická infrastruktura.....	10
D.2.1 Vodní režim v území.....	10
D.2.2 Kanalizace.....	11
D.2.3 Zásobování plynem.....	11
D.2.4 Zásobování elektrickou energií.....	11
D.2.5 Telekomunikace.....	11
D.2.6 Odpadové hospodářství.....	11
D.3 Občanské vybavení.....	11
D.4 Veřejná prostranství.....	12
E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY.....	12
E.1 Územní systém ekologické stability (ÚSES).....	12
E.2 Prostupnost krajiny.....	13
E.3 Protierozní opatření a ochrana před povodněmi.....	13
E.4 Rekreace.....	13
F. VYUŽITÍ PLOCH.....	14
F.1 Plochy v zastavitelném území.....	16
Hj HISTORICKÉ JÁDRO.....	16
Rj ROZŠÍŘENÉ JÁDRO.....	17
SM KARLŠTEJNSKÁ.....	18
OV OBČANSKÉ VYBAVENÍ.....	19
b1 KOMPAKTNÍ BYDLENÍ.....	20
B2 BYDLENÍ POD LESEM.....	21
B3 BYDLENÍ NA HVĚZDÁRNĚ.....	22
CH1 CHATY A ZAHRÁDKY.....	23
CH2 CHATY ČERNÁ SKÁLA.....	24
VO VÝROBA A OBCHOD.....	25
OS OBCHOD A SLUŽBY.....	26
S1 SPORT V ZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ.....	27
TI TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA.....	28

P PARK.....	28
ZO ZAHRADY V OBCI	29
UP ULIČNÍ PROSTRANSTVÍ.....	29
F.2 Plochy v nezastavěném území:	30
C CESTY MIMO ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ.....	30
LS LESNÍ ŠKOLKA	30
S2 SPORT A REKREACE ve volné krajině	30
OP ORNÁ PŮDA	31
KZ KRAJINNÁ ZELEŇ	31
DP DŘEVINNÝ POROST	32
L LESY	32
M MOKŘADY	33
F.3 Plochy v zastavitelném a nezastavěném území:	35
Ž ŽELEZNICE.....	34
V VODA	34
G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ A ASANACE, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT	35
G.1 Veřejně prospěšná opatření	35
G.2 Veřejně prospěšné stavby	35
G.3 Asanace	35
H. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO	35
I. VYMEZENÍ VÝZNAMNÝCH STAVEB A PROSTORŮ	36
J. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ	37
K. POŽADAVKY NA DOHODY O PARCELACI	37
L. POŽADAVKY NA ÚZEMNÍ STUDIE.....	37
L.1 Územní studie	37
M. POŽADAVKY NA REGULAČNÍ PLÁNY	39
N. ETAPIZACE.....	42
O. ÚDAJE O ÚZEMNÍM PLÁNU.....	43

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU:

- N1 ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ
- N2 HLAVNÍ VÝKRES
- N3 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY
- N4 KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY
- N5 KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY
- N6 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A OPATŘENÍ

- O.1 KOORDINAČNÍ VÝKRES

Seznam použitých zkratk

RP - regulační plán
BC - biocentrum
BK - biokoridor
BPEJ - bonitovaná půdně ekologická jednotka
ČOV – čistírna odpadních vod
EO – počet ekvivalentních obyvatel
IP - interakční prvek
k. ú. – katastrální území
KZ – koeficient zeleně
LBC – lokální biocentrum
LBK – lokální biokoridor
MŽP – Ministerstvo životního prostředí
NRBC – nadregionální biocentrum
NRBK – nadregionální biokoridor
ORP - obec s rozšířenou působností
PUPFL – pozemky určené k plnění funkce lesa
PÚR – Politika územního rozvoje České republiky, 2008
Q100 – výška hladiny při stoleté vodě
RD – rodinný dům
STG - soubor typů geobiocenů
TS – transformační stanice
TTP – trvalý travní porost
ÚAP – Územně analytické podklady
ÚPD – Územně plánovací dokumentace
ÚSES – Územní systém ekologické stability
VDJ – vodojem
VN – vysoké napětí
VPO – veřejně prospěšné opatření
VPS – veřejně prospěšná stavba
ZÚR – Zásady územního rozvoje
ZPF – zemědělský půdní
fondVýklad pojmů

Pro účely tohoto opatření obecné povahy se rozumí:

hranice zastavitelného území hranice, která rozděluje nezastavěné území a množinu tvořenou zastavěným územím a zastavitelnými plochami (zastavitelné území); čára odděluje zástavbu města od volné krajiny,

blokem ucelená část lokality, tvořená souborem pozemků, jedním pozemkem nebo jeho částí, zpravidla ohraničená uličním prostranstvím a zpravidla vymezená uliční čarou; bloky se rozlišují na stavební a nestavební,

uličním prostranstvím část veřejného prostranství tvořená všemi ulicemi, náměstími a těmi cestami a plochami, které vytvářejí základní síť obsluhy a prostupnosti území; uliční prostranství je obvykle vymezeno uliční čarou a může být tvořeno jak zpevněnými, tak nezpevněnými plochami,

uliční čarou hranice uličního prostranství a bloků. Uliční čára se vymezuje v zastavitelném území,

stavební čarou rozhraní vymezující podmínky zastavění v rámci bloku a určující pro každý blok nepřekročitelnou hranici zastavění; v souladu se způsobem zastavění území bloku se rozlišuje stavební čára: a) *uzavřená*, již se rozumí v celé své délce souvisle a úplně zastavěné rozhraní zastavitelného území bloku a veřejného prostranství, jehož zástavba však nesmí nikde ustupovat, b) *otevřená*, již se rozumí v celé své délce přerušitelně zastavěné rozhraní zastavitelného území bloku a veřejného prostranství, jehož zástavba však nesmí nikde ustupovat, c) *volná*, již se rozumí v celé své délce přerušitelně zastavěné rozhraní zastavitelného území bloku a veřejného prostranství, jehož zástavba smí libovolně ustupovat.

stromořadím převážně souvislá liniová výsadba stromů ve vymezeném prostoru, zejména podél ulic a cest.

prolukou a) blok nebo část bloku dosud nezastavěný v území jinak převážně zastavěném, určený k zastavění, nebo b) nezastavěná nebo částečně zastavěná část pozemku nebo souboru pozemků včetně nároží ve stávající zástavbě, určená k zastavění, zpravidla vymezená stavebními čarami a hranicemi sousedních pozemků zastavěných nebo k zastavění určených,

podlažím přístupná část budovy vymezená dvěma nad sebou následujícími vrchními líci nosné konstrukce stropu, nebo vrchním lícem hrubé podlahy na terénu, nebo konstrukcí střechy; za jedno podlaží se považují i ty části budovy, které mají rozdílné úrovně podlah až do výšky poloviny tohoto podlaží,

podzemním podlažím podlaží, které má úroveň převážující části podlahy níže než 0,8 m pod nejvyšším bodem přilehlého terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu stavby,

nadzemním podlažím každé podlaží kromě podlaží podzemních, a to včetně podlaží ustupujícího a podkrovního,

ustupujícím podlažím podlaží nad posledním plnohodnotným podlažím nebo jiným ustupujícím podlažím, jehož obvodové stěny ustupují alespoň od jedné hrany převažující roviny vnější obvodové stěny budovy,

podkrovním podlažím podlaží nad posledním plnohodnotným podlažím, popřípadě nad ustupujícím nebo jiným podkrovním podlažím, převážně vymezené konstrukcí šikmé střechy, v němž maximálně polovina obvodových stěn přesahuje výšku 1,6 m od úrovně podlahy,

nadzemní částí stavby část stavby nad úrovní přilehlého upraveného terénu,

hrubou podlažní plochou součet ploch vymezených vnějším obrysem konstrukcí jednotlivých podlaží budovy kromě otevřených a částečně otevřených částí (balkony, lodžie, průchody, střešní terasy apod.); v podlažích se šikmými stěnami či šikmým stropem se započítává vnější obrys konstrukcí v úrovni 1,2 m nad úrovní podlahy,

pozemkem rodinného domu stavební pozemek zastavěný stavbou rodinného domu a dalšími doplňkovými stavbami,

zastavěností se rozumí plocha půdorysného řezu budovy, vymezená půdorysným průmětem vnějšího obvodu všech svislých konstrukcí viz část F. *Využití ploch*

procentem zastavěnosti poměr mezi zastavěností a plochou pozemku viz část F *Využití ploch*

procentem zahrady minimální požadovaný podíl nezastavěných a nezpevněných ploch na pozemku, podrobněji viz část F. *Využití ploch*

regulativy podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínky prostorového uspořádání ve smyslu vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území,

regulovanou výškou zástavby se rozumí vzdálenost měřená svisle od nejnižšího bodu stávajícího rostlého terénu po úroveň hlavní římsy, podrobněji viz *část F. Využití ploch*

maximální výškou zástavby se rozumí maximální vzdálenost měřená svisle od nejnižšího bodu stávajícího rostlého terénu přilehlého k budově po nejvyšší bod střechy, kterým se rozumí nejvýše položený hřeben šikmé střechy či nejvýše bod atikyploché střechy viz *část F. Využití ploch*

domovem pro seniory se rozumí domy s druhem pobytové služby určené osobám se sníženou soběstačností zejména z důvodu věku. Domovy pro seniory poskytují klientům ubytování, pomoc při zvládnutí běžných úkonů, volnočasové aktivity apod. Pro účely tohoto územního plánu domov pro seniory neobsahuje samostatné bytové jednotky.

interakčním prvkem doplňující část ÚSES. Jde o lokality, které umožňují život těch druhů organismů, které se podílejí na udržování stability v intenzivně využívaných málo stabilních územích sousedících s ÚSES,

lokalitou plocha nebo soubor ploch, popřípadě část plochy, vymezená na základě převažujícího charakteru,

A. Vymezení zastavěného území

Zastavěné území je vyznačeno hranicí v grafické části územního plánu, podkladem je katastrální mapa, jejíž aktuální stav byl předán ke dni 5. 5. 2021.

B. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje hodnot

Koncepce rozvoje území vychází z možností obce, kapacit občanské vybavenosti, technické infrastruktury apod. Jelikož v posledních 15 letech obec zaznamenala velký rozvoj, následující vývoj by měl být umírněný a bude probíhat v etapách. Prioritou je zastavění prázdných míst v blízkosti centra a využití rezerv ve stávajícím zastavěném území. Poté mohou následovat lokality v okrajových částech.

Zástavba ve velkých rozvojových plochách je podmíněna vypracováním územní studie, tak aby byl zajištěn koordinovaný rozvoj a vznikla kvalitní síť veřejných prostranství, která navazují na stávající ulice.

Na severním okraji obce je navržen široký pás krajinné zeleně, který tvoří jasnou hranici, kam se sídlo může rozrůstat. Díky němu je také vytvořen plynulý přechod do krajiny.

V obci je navržen rozvoj občanské vybavenosti, která v současné době nedostačuje potřebám obyvatel. Jedná se o plochu pro umístění základní školy v nové zastavitelné ploše.

Hodnoty urbanistické

- Jádru obce s návsi a vesnickou zástavbou. Přes návěs prochází původní historická cesta spojující sousední obce, nyní nahrazena ulicí Pražskou. V územním plánu je jádro obce vymezeno jako samostatná lokalita, umožňující vyšší zastavěnost a různorodé využití.
- Síť veřejných prostranství v obytných čtvrtích v blízkosti původního jádra, která je doplněna o nová propojení.

Hodnoty krajinné

- Zelené břehy a říční niva okolo Berounky. Břehy jsou ponechány maximálně volné, jsou navrženy pro rekreační aktivity, pěší a cyklisty.
- Blízkost lesů, které jsou součástí CHKO Český Kras na severu a Řevnického lesa na jihu. Lesy jsou využívány pro turistiku a rekreaci.
- Pole a louky v severní části území obce, které územní plán chrání zeleným pásem proti budoucí zástavbě. Vytvářejí důležitý předěl mezi zástavbou a zalesněnými kopci. Volná pole a louky navazují na sousední Dobřichovice.

C. Urbanistická koncepce

včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Hlavní ideu územního plánu lze shrnout do tří základních témat:

1. Klidné bydlení v zázemí Prahy
2. Rekreace v údolí Berounky
3. Možnosti pro podnikání a obchod

1. Klidné bydlení v zázemí Prahy

Lety nabízejí příznivé podmínky pro bydlení v rodinném domě v blízkosti Prahy. Především okrajové části, kde se nachází nová zástavba, ještě nejsou urbanisticky dotvořeny. Územní plán navrhuje zkvalitnění těchto lokalit zlepšením jejich prostupnosti do krajiny a vytvořením zeleného pásu podél severní hranice sídla. Tento pás vytvoří plynulý přechod zástavby do krajiny a nové možnosti rekreace. Etapizace zástavby

v územním plánu zajistí postupný rozvoj a tedy i čas pro výstavbu potřebné občanské vybavenosti. Pro nové lokality je také navrženo zpracování urbanistických studií, aby byla nová zástavba vzájemně koordinována a aby byla navržena kvalitní síť veřejných prostranství.

2. Rekreační v údolí Berounky

Lety díky své poloze v údolí Berounky nabízejí dobré možnosti rekreace na jejich březích. Břehy jsou ponechány maximálně volné, budou využity pro cyklistiku, chodce, rekreaci a sport. Na obou březích se nacházejí chatové oblasti, které jsou územním plánem respektovány a ponechány.

3. Lety, místo pro podnikání a obchod

Lety se nacházejí v urbanizovaném pásu údolí Berounky tvořeném Řevnicemi, Dobřichovicemi, Třebaní, Černošicemi. Spojujícím prvkem je řeka, železnice a silnice II/115. Právě díky velkému pohybu lidí je zde potenciál pro obchodní a podnikatelské aktivity. Územní plán navrhuje nové plochy pro výrobu a obchod v prolukách podél ulice Pražská (II/115), v částech, kde se již nachází podobná zástavba. Dále je navrženo doplnění výrobních ploch, tak aby byla dotvořena hranice sídla.

C.1 Vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

V návrhu územního plánu Let jsou vymezeny následující zastavitelné plochy, vyznačené v grafické části:

Označení	Název zastavitelné plochy	Využití*	Plocha (ha)	Podmínky pro zastavitelnou plochu
Etapa I				
01a	Pod Viničkou - jih	RJ	1,2	Územní studie ÚS. 4
01b	Pod Viničkou - sever	RJ,B1	1,6	
02a	Prostřední	B	4,4	Územní studie ÚS. 1
02b	Prostřední	VO	0,2	
03	Karlštějnská	SM	0,3	
04	U Lesíka	B, OV, P	3,1	Regulační plán RP 2
05	Hvězdárna	B	0,8	Územní studie ÚS. 6
06	V Libří	B	0,3	
08	Na Kloubcích I	B	0,8	
10a	Pražská 1	VO	1,56	
10b	Pražská 2	VO	2,7	Územní studie ÚS. 3
10c	Pražská 3	VO	0,32	
10d	Pražská 4	VO	1,75	
10e	Pražská 5	VO	0,34	
12a	Černá Skála	CH	0,38	
12b	Černá Skála	CH	0,01	
13	Pod Lesem	B	0,3	Ustoupení části pozemků pro rozšíření komunikace a vytvoření obratiště
14	Nad Slunečnou	B	0,05	
15	Na Výsluní	B	0,05	
		UP	0,06	
		P	0,09	
Etapa II				
07	Na Vrších	B, P	1,47	Územní studie ÚS. 7
09	Na Kloubcích II	B, P	4,3	Regulační plán RP 1
11	V Návozech	OS	3,6	Maximální jedno napojení plochy na přeložku silnice II/116
Plocha celkem				

*využití ploch – viz Návrh kapitola F.

PLOCHY PŘESTAVBY

V územním plánu ve znění změny č.1 jsou vymezeny 2 plochy přestavby.

Označení	Název zastavitelné plochy	Využití*	Plocha (ha)	Podmínky pro zastavitelnou plochu
Etapa I				
P1	Na Výsluní u řeky	B3	0,07	
P2	Karlštejská II	B3	0,32	

SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

Systém sídelní zeleně je tvořen parky, zahradami a krajinnou zelení v blízkosti sídla. Jsou navrženy drobné parkové plochy v rámci zastavitelných ploch i zastavěného území:

- park v zastavitelné ploše U Lesíka a Na Kloubcích, reagující na porost okolo chatové osady u ulice Karlštejská (Jitřenka)
- zelený pás s parkovou úpravou v zastavitelné ploše Na Vrších, kde se historicky nacházel remíz
- zelený pás s parkovou úpravou podél ulice Prostřední, který rozšiřuje ulici a vytváří prostor pro umístění např. sítí technické infrastruktury
- zelený pás s parkovou úpravou podél ulice Karlštejská v nové zastavitelné ploše

Břehy potoků a struh procházející zastavěným územím by měly zůstat maximálně volné a co nejvíce přírodní. Podél nich je vymezen zelený pás, ve kterém není možno umísťovat trvalé ani dočasné stavby vyjma staveb spojených s vodním tokem. Více viz kapitola E.3 Ochrana před povodněmi.

Pro jasné vymezení zastavitelného území a volné krajiny je navržen široký pás krajinné zeleně lemující severní hranu obce. Ten je pro novou zástavbu nepřekročitelný a tvoří rozhraní mezi zástavbou a volnou krajinou. Tento pás bude prostupný pro pěší, mohou se zde nacházet pěšiny a skrz něj procházejí cesty do krajiny.

Systém sídelní zeleně je vyznačen na hlavním výkresu pomocí ploch s rozdílným způsobem využití (viz dále Návrh kapitola F).

D. Koncepce veřejné infrastruktury

včetně podmínek pro její umístování

D.1 Doprava

D.1.1 Komunikační síť

Na území obce územní plán vymezuje tyto typy komunikací

Silnice:

Silnice II. třídy – územím prochází silnice II/115 a II/116

Silnice III. třídy – územím prochází silnice III/11621

Místní komunikace:

C – obslužné komunikace. V územním plánu jsou za ně považovány urbanisticky významné ulice vedoucí zpravidla ve stopách historických cest.

D1 – místní komunikace zklidněné. V územním plánu jsou za ně považovány všechny ulice ve vilových čtvrtích. Mají obytný charakter, v síti veřejných prostranství nezaujímají významnější postavení.

D2 – místní komunikace nemotoristické. Jsou to cyklistické a pěší stezky sloužící k zajištění dobré prostupnosti území.

Účelové komunikace (ÚK): Zpravidla příjezdové cesty v soukromém vlastnictví, popřípadě komunikace uvnitř soukromých areálů.

Cesty v krajině (CK): Zpravidla nezpevněné cesty mimo zastavěné území obce. Navazují na uliční síť, zajišťují prostupnost krajiny. Minimální šířka pěší cesty v krajině, pěších průchodů a stromořadí je 4 metry pro každý koridor.

D.1.2 Doprava v klidu

Pro novostavby a změny dokončených staveb je stavebník povinen zřídit odstavná a parkovací stání. Odstavná stání se umísťují na stavebních pozemcích. Soukromá odstavná stání nesmějí být umístěna na veřejných prostranstvích. Každá stavba musí mít na svém pozemku odpovídající počet stání.

Pro rodinné domy je stanovena podmínka zajištění 2 parkovacích míst na vlastním pozemku na 1 byt.

D.1.3 Cyklistická doprava

Obcí Lety prochází dálková cyklotrasa CT3, která je v územním plánu zachována ve stávající trase.

Na pravém břehu Berounky je navržena nová cyklotrasa v koordinaci s územním plánem Řevnic.

Nová dopravní infrastruktura v nezastavěném území musí být navržena tak, aby nesnižovala estetickou a přírodní hodnotu krajinného rázu a retenci vody v krajině.

D.1.4 Pěší doprava

Všechna veřejná prostranství musí být prostupná pro pěší. Části silnic II. třídy v zastavěném území musí být upraveny tak, aby byl po obou stranách umožněn průchod pro pěší, zpravidla ve formě chodníku.

Nová dopravní infrastruktura v nezastavěném území musí být navržena tak, aby nesnižovala estetickou a přírodní hodnotu krajinného rázu a retenci vody v krajině. Minimální šířka koridoru pro nové pěší cesty v krajině i v zastavěném území jsou 4 metry.

D.1.5 Železniční doprava

Územím obce prochází železniční trať č. 171 Praha – Beroun. Územní plán vymezuje koridor pro umístění dopravní stavby – rekonstrukce železniční tratě č. 171. V rámci plánované rekonstrukce této trati obec požaduje vybudování železniční zastávky Lety. V grafické části je železniční zastávka vyznačena plovoucí značkou.

D.1.6 Hromadná doprava

V územním plánu obce jsou vyznačeny stávající zastávky MHD.

Pro zlepšení dopravní dostupnosti severní části obce jsou navrženy tyto úpravy:

- je navržena nová zastávka autobusu na ulici Karlštejská u křížení s ulicí Na Pěšince
- je navrženo přesunutí zastávky K Libří na silnici II/116

D.1.7 Dopravní stavby

V návrhu koncepce dopravy jsou v zastavěném území obce navržena především nová propojení mezi stávajícími ulicemi. Ve většině případů se jedná o dopravně zklidněné komunikace a komunikace nemotoristické (pěší + cyklistické).

Je vymezen koridor pro přeložku silnice II. třídy II/116 odvádějící tranzitní dopravu mimo zastavěné území obce.

Je vymezen koridor pro rekonstrukci železniční tratě č. 171 Praha – Beroun a plovoucí značkou je vyznačeno umístění železniční zastávky Lety.

Spojnice míst – jako dopravní stavby jsou vymezeny také spojnice míst, které jsou vyznačeny osou koridoru o šířce 20 m na každou stranu. Nové propojení musí vzniknout v rámci tohoto koridoru a spojit dané body.

K doplnění potřeb území jsou vymezeny tyto dopravní stavby:

ozn.	kategorie	popis
D.1	silnice II. třídy	Koridor pro umístění dopravní stavby - přeložka silnice II/116. Koridor se vymezuje pro liniovou stavbu dopravní infrastruktury a včetně doplňkových a souvisejících staveb.
D.2	železnice	Koridor pro umístění dopravní stavby - rekonstrukce železniční tratě č. 171 Praha – Beroun.
D.3	CK	Obnova cesty v krajině v prodloužení ulice Ke Hvězdárně
D.4	CK	Obnova cesty v krajině „za Potoky“ v prodloužení ulice Polní
D.5	CK	Obnova cesty v krajině k poldru pod Karlíkem a dále směrem ke Karlickému potoce
D.6	CK	Průchod obchodní zónou od ulice Pražská směrem k poldru pod Karlíkem a dále do Karlíka
D.7	CK	Obnova cesty v krajině Za vodou podél řeky pro pěší i cyklisty
D.8	D1	Propojení ulice V Kanadě s ulicí podél železniční dráhy
D.9	D1	Propojení ulice Pražská a Prostřední
D.10	D1	Rozšíření ulice Polní mezi výrobními sklady
D.11	D2	Pěšina mezi ploty spojující ulici Nad Slunečnou a Nad Lesíkem
D.12	D1	Zklidněná komunikace propojující ulici Pražská s křižovatkou Prostřední-Spojovací
D.13	D2	Pěšina spojující ulice Řevnická a Pražská okolo zemědělské usedlosti
D.14	D2	Pěšina vedoucí za ploty, propojující ulici Letovská a Ke Hvězdárně
D.15	D1	Rozšíření ulice mezi výrobními sklady směrem k poldru pod Karlíkem
D.16	D1	Rozšíření ulice Mořinská pro zajištění sanace svahu a možnosti opravy komunikace pro obousměrný provoz
D.17	C	Rozšíření ulice U Viaduktu pro možnost vybudování chodníku
D.18	C	Propojení ulice U Viaduktu a V Luhu. Rozšíření ulice U Viaduktu a ulice V Luhu pro možnost vybudování chodníku
D.19	Lávka, D2	Lávka přes Berounku s koridorem pro umístění dopravní stavby. Navazující pěší propojení lávky s cyklostezkou podél řeky označené spojnicí plovoucích značek C-D
D.20	D1	Komunikace podél dráhy, Lety pod Lesem
D.21	D2	Pěšina spojující ulici Na Pěšince a chodník mez ulic Pražská a Karlštejská
D.22	D2	Pěšina spojující novou lávku a ulici Sokolská
D.23	CK	Propojení ulice Karlštejská s polní cestou Ke Skalicům
D.24	D2	Koridor pro pěší a cyklisty o šířce minimálně 4 m podél severního okraje ulice Pražská.
D.25	D1	Zklidněná komunikace navazující na ulici k Berounce a obsluhující západní část zastavitelné plochy 02a.
D.26	D1	Ulice navazující na ulici Pražská kolem areálu Lidl a po okraji zastavitelné plochy 10a až k hraně zastavitelné plochy 10b.
D.27	D1	Zklidněná komunikace obsluhující zastavitelnou plochu 15.
D.28	D2	Pěší propojení ulic Na Výsluní a Mořinská.
D.29	D2	Pěší propojení ulic Škabrdle a pěší stezky Na Výsluní – Mořinská (D.28).
D.30	D2	Pěší propojení zastavitelných ploch 04 a 09.

D.2 Technická infrastruktura

D.2.1 Vodní režim v území

Navrhovány jsou pouze dílčí úseky nových vodovodních řadů napojené ze stávající sítě a sloužící k obslužení vymezených zastavitelných ploch. Pro obsluhu rozsáhlejších zastavitelných ploch budou vodovodní řady uloženy v rámci nových místních komunikací nebo veřejných prostranství dle členění území vymezeného v podrobnějších dokumentacích.

ZÁSOBOVÁNÍ POŽÁRNÍ VODOU

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

D.2.2 Kanalizace

Je navržena realizace výtlačného potrubí odpadních vod z čerpací stanice Na Víru vedoucí přes řeku Berounku do ČOV Řevnice. Splaškové odpadní vody z větší části obce (kromě východního okraje zástavby) tak bude odkanalizována na ČOV Řevnice a dojde k uvolnění kapacity ČOV Dobřichovice.

Doplnění kanalizační sítě je navrženo několika větvemi v ulici Pražské, dále v ulici Karlštejské, v ulici Na Výsluní a v ulicích na západním okraji zástavby (Nad Slunečnou, Nad Lesíkem a K Rovinám).

Stoky navrhované v ulicích Nad Třešňovkou a Mořinská jsou navrženy jako tlaková kanalizace a budou napojeny do stávajícího systému tlakové kanalizace vybudované pro levobřežní zástavbu města Řevnic.

Pro odkanalizování rozsáhlejších zastavitelných ploch budou splaškové stoky uloženy v rámci nových místních komunikací nebo veřejných prostranství dle členění území vymezeného v podrobnějších dokumentacích.

U dešťové kanalizace je počítáno s akumulací a následným vsakováním dešťové vody v rámci jednotlivých pozemků. Srážkové vody z komunikací budou vsakovány prostřednictvím průleहů a nezpevněných ploch podél komunikací.

D.2.3 Zásobování plynem

Návrhy plynovodů jsou určeny k zásobování vymezených zastavitelných ploch zemním plynem. Jedná se zpravidla o krátké větve napojené ze stávající sítě a tvořící prodloužení stávajících plynovodů v ulicích Pražské, Nad Slunečnou, Nad Lesíkem, K Rovinám a Na Hvězdárně. U rozsáhlejších ploch budou uvnitř ploch v podrobnějších dokumentacích v rámci navrhovaných obslužných komunikací realizovány STL plynovodní řady k obslužení nové zástavby.

D.2.4 Zásobování elektrickou energií

Území je zásobováno elektrickou energií na úrovni sítě VN 22 kV. V území se nachází dostatečný počet trafostanic, stávající trafostanice jsou i z hlediska zásobování vymezených zastavitelných ploch dobře rozmístěné. Územní plán počítá se zásobováním vymezených obytných ploch prostřednictvím sítě NN s případným zvýšením výkonu ve stávajících trafostanicích. U ploch pro výrobu a obchod budou v případě potřeby realizovány odběratelské trafostanice umístěné v rámci plochy, které budou napojeny z procházející kabelové nebo nadzemní sítě VN.

V územním plánu je navrženo několik přeložek nadzemních vedení VN 22kV do stanovených zastavitelných ploch. Jedná se o přeložku stávajícího dvojitého vedení vedoucího přes plochu 08 a dále jednoduchého vedení pokračujícího přes plochy 08 a 09. Dále jsou navrženy přeložky nadzemních vedení vedoucích podél ulic Pražské a Prostřední. Ostatní vedení v zastavitelných plochách bude zástavba respektovat, případně budou v rámci urbanistických studií ploch navrženy další trasy přeložek.

Je navržena VPS pro koridor pro zdvojení nadzemního vedení 400 kV – V412/812 Hradec – Řeporyje.

D.2.5 Telekomunikace

Napojení zastavitelných ploch bude provedeno kabelovými rozvody napojenými ze stávající místní sítě. Není počítáno s koncepčními změnami stávající telekomunikační sítě.

D.2.6 Odpadové hospodářství

Pomocí plovoucích značek jsou vymezena místa, která slouží ke sběru tříděného komunálního odpadu. Na těchto místech se nesmí skladovat nebezpečný odpad.

D.3 Občanské vybavení

V územním plánu je navrženo rozproštění občanského vybavení téměř v celém zastavitelném území obce. Plochy s rozdílným způsobem využití mají nastaveny rozdílné definice a přípustnost občanské vybavenosti od centra k okrajům obce.

Tam, kde se v současnosti nachází významná občanská vybavenost nebo se plánuje její výstavba je zavedena plocha s rozdílným způsobem využití – OV (občanské vybavení). Viz kapitola F. Využití ploch.

Nová bytová výstavba je podmíněna zajištěním odpovídající občanské vybavenosti.

D.4 Veřejná prostranství

Územní plán v zastavěném území vymezuje plochy uličních prostranství jako plochu s rozdílným způsobem využití, do které jsou zahrnuty všechny ulice, návsi a další veřejně přístupné plochy. Síť veřejných prostranství tvoří základní kostru pro pohyb v obci a základ její identity. Z hlediska urbanismu se jedná o jeden z nejdůležitějších prvků tvorby obce vůbec. Stávající síť veřejných prostranství je územním plánem polohově určena a doplněna o nová propojení.

Nedílnou součástí veřejného prostranství jsou i budovy, které ho spoluutváří a to především v historické části obce. Je nutné dbát, aby nová výstavba nenarušovala charakter veřejných prostranství, do kterých vstupuje (nepříměřený objem stavby a netradiční architektonický výraz stavby) a nebránila důležitým průhledům na řeku a historickou část obce.

Nové zastavitelné plochy musí splňovat požadavek na plochy veřejných prostranství, tedy že pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace (viz vyhláška 501/2006Sb.).

E. Koncepce uspořádání krajiny

včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně

E.1 Územní systém ekologické stability (ÚSES)

V území jsou vymezeny prvky ÚSES. Jedná se o osy nadregionálního biokoridoru K 56 Karlštejn, Koda – K 59. Severním cípem území krátce prochází mezofilní osa a jižní částí území prochází vodní a nivní osa v toku Berounky. V nivní a vodní ose nadregionálního biokoridoru jsou vložena lokální biocentra, další lokální biocentra zasahují na území obce ze sousedních katastrů Řevnic a Dobřichovic. Lokální biocentra jsou propojena lokálními biokoridory. Celé území obce leží v ochranné zóně nadregionálního biokoridoru.

V územním plánu jsou dále vymezeny interakční prvky, které vytváří spojitý pás po severním okraji obce.

V územním plánu je vymezena rezerva pro interakční prvek. Ta bude spojovala IP1 s IP2. K realizaci záměru bude přikročeno v momentu vybudování přeložky II/116 (R2)

Prvky ÚSES jsou zakresleny v grafické části územního plánu.

Cílovým stavem prvků ÚSES jsou přirozená společenstva, což jsou v daném území převážně lesní porosty, v údolích vodních toků i louky. Popsaná přirozená společenstva v území jsou: v nivě Berounky, 5 Jilmová doubrava (*Quercus-Ulmetum*), v severní části území, 36 Biková a/nebo jedlová doubrava (*Luzulo albidae-Quercetum petraeae, Abieti-Quercetum*).

Pro plochy biocenter a biokoridorů platí podmínky způsobu využití dle kapitoly F. Využití ploch. Nad rámec těchto regulativů platí následující podmínky:

PODMÍNKY PRO PLOCHY BIOCENTER:

- zajistit využití zajišťující přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám;
- změna způsobu využití je možná za podmínky, že nezhorší ekologickou stabilitu; změnou nesmí dojít ke znemožnění využití jako biocentra nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES;
- nezbytně nutné liniové stavby, vodohospodářské zařízení, ČOV atd., lze umístit pouze ve výjimečných případech; umístěny mohou být za podmínky co nejmenšího zásahu a narušení funkčnosti biocentra;
- nevhodné jsou jakékoliv změny v biocentru, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability), které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES;
- zakázané jsou rušivé činnosti, jako je umísťování staveb, odvodňování pozemků, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod.

PODMÍNKY PRO PLOCHY BOKORIDORŮ:

- zajistit využití zajišťující vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extenzivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extenzivní sady, lesy apod.);
- je žádoucí revitalizace vodních toků;
- změna využití jen za podmínky, že nezhorší ekologickou stabilitu; přitom změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES;
- nezbytně nutné liniové stavby, vodohospodářské zařízení, ČOV atd., lze umístit pouze ve výjimečných případech; umístěny mohou být za podmínky co nejmenšího zásahu a narušení funkčnosti biokoridoru;
- nevhodné jsou změny, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí biokoridoru;
- zakázané jsou činnosti, které by znemožnily či ohrozily územní ochranu a založení chybějících částí biokoridorů, rušivé činnosti jako je umísťování staveb, odvodňování pozemků, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod.

E.2 Prostupnost krajiny

System stávajících cest propojující obec a volnou krajinu je doplněn o:

- pěší cestu v prodloužení ulice Ke Hvězdárně
- obnovu pěší cesty v oblasti „za Potoky“ v prodloužení ulice Polní
- obnovu pěší cesty k poldru pod Karlíkem
- průchod obchodní zónou od ulice Pražská k poldru pod Karlíkem pokračující do Karlíka
- pěší cesta Za Vodou podél řeky
- Pěší propojení ulic Na Výsluní a Mořinská.
- Pěší propojení ulic Škabrdle a pěší stezky Na Výsluní – Mořinská
- Pěší propojení zastavitelných ploch 04 a 09.

E.3 Protierozní opatření a ochrana před povodněmi

Zelený pás podél koryta

V zastavitelném území je podél koryt potoků a struh vymezen zelený pás o šířce 5 m na obě strany od osy pásu. V pásu není možné stavět trvalé ani dočasné stavby, kromě staveb spojených s vodním dílem. Není dovoleno zahrazovat koryto nebo jiným způsobem bránit průtoku.

Zelený pás mezi extravilánem a intravilánem

Pole a louky v severní části území obce, které územní plán chrání zeleným pásem proti budoucí zástavbě. Vytvářejí důležitý předěl mezi zástavbou a zalesněnými kopci. Minimální šířka koridoru je 24 metrů.

Mokřad V Túních

Část mokřadu, která zasahuje na území obce Lety, je navržena k revitalizaci.

Poldr pod Karlíkem

V koordinaci s navrženým odvodněním západní části obce Karlík, jsou na území obce Lety navržena tato opatření:

- je navrženo vytěžení prostoru poldru pod Karlíkem a obnovení vodní plochy
- koryto potoka od Mořinky bude odkloněno směrem do poldru
- koryto potoka vedoucího od Karlíka bude pročištěno a revitalizováno

Protierozní opatření

V rámci celého řešeného území platí u pozemků zasažených vodní a větrnou erozí povinnost v rámci projektové přípravy staveb navrhnout protierozní opatření.

E.4 Rekreace

Lety mají velký rekreační potenciál díky jedinečné poloze v údolí Berounky a blízkosti Brdských lesů. V územním plánu je dále rozvíjen rekreační potenciál krajiny:

- břehy Berounky jsou ponechány volné a využitelné pro rekreaci
- stávající chatové oblasti jsou v územním plánu ponechány
- jsou zachovány stávající a navrženy nové cesty do krajiny využitelné pro pěší i cyklisty
- mokřady v Tůních jsou navrženy k revitalizaci a okolní plochy budou využívány jako louky a krajinná zeleň přístupná po pěšinách

F. Využití ploch

Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

Ve výkresové části je řešené území pokryto plnobarevnými plochami, které určují rozdílný charakter budoucího využití území. Uvnitř zastavitelného území vytvářejí shodné plochy určené k výstavbě budov tzv. lokality s převažujícím charakterem. Jedná se o návrh pro čas budoucí, vizi proměny a vývoje sídla v souladu s kvalitami dosavadního vývoje, nikoli o popis současného stavu.

Ke každé ploše s rozdílným způsobem využití zobrazené ve výkresové části přísluší popis v textové části, který popisuje regulativy způsobu využití. Uvnitř zastavitelného území jsou k lokalitám doplněny prostorové regulativy.

PROSTOROVÉ REGULATIVY

1. Procento zastavěnosti, které stanovuje maximální zastavěnost. Zastavěností se rozumí plocha půdorysného řezu budovy, vymezená půdorysným průmětem vnějšího obvodu všech svislých konstrukcí. Do tohoto obvodu se započítávají ty prostory, které jsou prostorově uzavřené. Za prostorově uzavřené části se považují obestavěné prostory včetně těch, kde jedna stěna chybí (např. lodžie). Zastavěnost je zvětšena o plochu vykonzolovaných prvků (např. balkony) umístěných níže než 2,2 m. Podzemní části staveb se do zastavěnosti nezapočítávají, pokud vrchní část skladby jejich zastřešení tvoří vrstva zeminy v min. tloušťce 40 cm a horní části staveb nevystupují nad úroveň veřejného prostranství a rostlého terénu o více než 0,5 m, počítáno včetně vrstvy zeminy.

Hodnota vyjadřuje pouze zastavěnost, nezahrnuje zpevněné plochy. Na všech stavebních pozemcích zůstává dovoleno stávající procento zastavěnosti - tj. v případě, že je stávající stavba nahrazována novostavbou, může být zachována její původní zastavěnost.

2. Procento zahrady, které stanovuje minimální požadovaný podíl nezpevněných ploch na stavebním pozemku. Je-li např. na stavebním pozemku o výměře 1000 m² stanoveno procento 60 %, znamená to, že min. 600 m² stavebního pozemku musí být pokryto nezpevněnými vrstvami pro růst vegetace. Pro účely výpočtu je za nezpevněnou plochu považována i vegetace na podzemní stavbě nebo její části, pokud je mocnost vegetační vrstvy min. 0,4 m a horní líc konstrukce se skladbou zelené střechy nevystupuje výše, než 0,5 m nad přilehlý okolní terén.

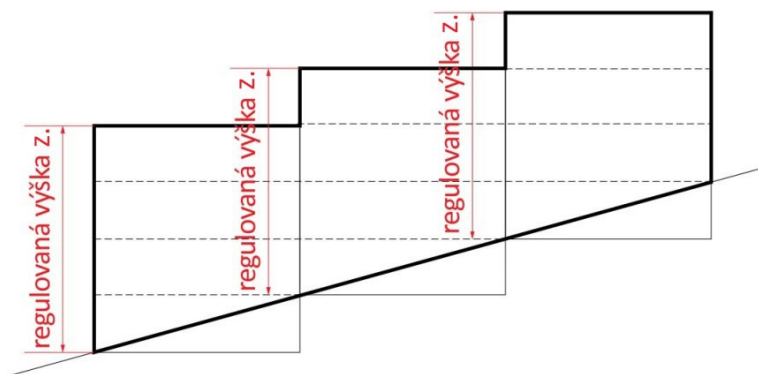
3. Regulovaná výška zástavby, kterou se rozumí vzdálenost měřená svisle od nejnižšího bodu stávajícího rostlého terénu po úroveň hlavní římsy, přičemž úroveň hlavní římsy se rozumí průnik vnějšího líce obvodové stěny a střechy nebo horní hrana atiky. V případě zástavby ve svahu lze stanovit výšku nezávisle pro části staveb (viz obr. 1). Od úrovně maximální regulované výšky je možné vystavět:

- a) šikmou střechu s nejméně dvěma štíty, případně s podkrovními podlažími, v maximálním sklonu 45° a o maximální výšce 6 m, nebo
- b) jedno ustupující podlaží do výšky 3,5 m, ustoupené od průčelí orientovaného ke stavební čáře a jednoho dalšího průčelí alespoň o 3 m.

Pokud je zástavba orientována štítem k uličnímu prostranství, rozumí se výškou římsy vyšší okapová hrana šikmé střechy. Regulovaná výška zástavby se uvádí v metrech a v počtu nadzemních podlaží. Oba parametry musí být splněny současně.

4. Maximální výška zástavby, kterou se rozumí maximální vzdálenost měřená svisle od nejnižšího bodu stávajícího rostlého terénu přilehlého k budově po nejvyšší bod střechy, kterým se rozumí nejvyšší položený hřeben šikmé střechy či nejvyšší bod atiky ploché střechy.

Plánovaná stavba nesmí překročit regulovanou výšku zástavby ani maximální výšku zástavby. Oba parametry musí být splněny současně.



Obr. 1. Stanovení výšky nezávisle pro části staveb.

Prostorové regulativy mohou v odůvodněných případech přesáhnout budovy **občanského vybavení** - jako např. kostel, škola, divadlo, za předpokladu, že nepoškodí obraz sídla. U těchto budov musí být zřejmá využitelnost pro veřejnost.

V případě nahrazení původní stavby novostavbou je z hlediska regulativů přípustné zachovat původní objem stavby.

PŘEKRYVNÉ ZNAČKY

1. Území se specifickými podmínkami způsobu využití upravuje podmínky způsobu využití nad rámec popsaného regulativu způsobu využití:

obchody a služby – na pozemky přiléhající k vyznačené linii podél ulice Pražská ve výkresu N.2 (hlavní výkres) se mohou umístit obchody a služby do velikosti 250 m²

Územní plán vymezuje tyto plochy v zastavitelném území

HJ	HISTORICKÉ JÁDRO OBCE
RJ	ROZŠÍŘENÉ JÁDRO
SM	KARLŠTEJNSKÁ
OV	OBČANSKÉ VYBAVENÍ
B1-3	BYDLENÍ B1 KOMPAKTNÍ BYDLENÍ B2 BYDLENÍ POD LESEM B3 BYDLENÍ NA HVĚZDÁRNĚ
CH1-2	CHATY A ZAHRÁDKY CH1 CHATY A ZAHRÁDKY CH2 CHATY ČERNÁ SKÁLA
VO	VÝROBA A OBCHOD
OS	OBCHOD A SLUŽBY
S1	SPORT V ZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ
TI	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA
ZO	ZAHRADY V OBCI
P	PARKY
UP	ULIČNÍ PROSTRANSTVÍ

Územní plán vymezuje tyto plochy v nezastavěném území:

C	CESTY V NEZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ
LS	LESNÍ ŠKOLKA
S2	SPORT A REKREACE VE VOLNÉ KRAJINĚ
OP	ORNÁ PŮDA
LP	LOUKY A PASTVINY
KZ	KRAJINNÁ ZELEŇ
DP	DŘEVINNÝ POROST
L	LESY

Územní plán vymezuje tyto plochy v zastavitelném a nezastavěném území:

Ž	ŽELEZNICE
V	VODA

F.1 Plochy v zastavitelném území

| HJ | HISTORICKÉ JÁDRO

Plochy smíšené obytné dle § 8 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití

Bydlení, občanské vybavení, zejména školství, kulturní zařízení, církevní stavby, zdravotnictví, veřejná správa, administrativa, veřejné stravování, ubytování. Jednotlivé obchody a nerušící provozovny služeb a drobné výroby do velikosti 100 m² hrubé podlažní plochy. Veřejná prostranství, parky.

Přípustné využití

Stavby dopravní a technické infrastruktury a stavby doplňkové, související s hlavním využitím plochy.

Podmíněně přípustné využití

Obchody, nerušící provozovny služeb a řemeslné výroby do velikosti 150 m² hrubé podlažní plochy za podmínky, že budou součástí dalších objektů s jiným využitím, jako je např. bydlení apod. Součástí dalších objektů se rozumí soubor na sebe přímo navazujících staveb. Pro výše uvedené podmíněné využití platí bez rozdílu tyto podmínky: Stavby budou vhodně začleněny do uliční struktury a nestanou se soliterními stavbami bez vztahu k uličnímu prostranství. Ostatní jiné stavby za podmínky, že odpovídají charakteru území a nenarušují hlavní využití plochy.



Charakter zástavby:

Centrum vesnice, původní jádro s vesnickým charakterem, odkud se obec dále rozrůstala. Domy stojí zpravidla na uliční čáře, parcelace je nepravidelná. Území je charakteristické vyšší zastavěností a nižší hladinou zástavby.

Nepřípustné využití

Zejména sklady, odstavné plochy pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel, autobazary.

PROSTOROVÉ REGULATIVY

Procento zastavěnosti	Procento zahrady	Regulovaná výška zástavby	Maximální výška zástavby	Minimální velikost pozemku	Doplňující regulativ
50 %	40 %	5 m 2 nadzemní podlaží	11 m	Minimální velikost stavebního pozemku je 600 m ² .	Stavba na jednotlivém stavebním pozemku smí obsahovat maximálně tři bytové jednotky. Podmínky: Zajištění 2 parkovacích míst na byt na vlastním pozemku. Zajištění retence a akumulace dešťových vod o objemu 0,5 m ³ na každých 10 m ² zastavěné plochy.

| RJ | ROZŠÍŘENÉ JÁDRO

Plochy smíšené obytné dle § 8 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití

Bydlení, občanské vybavení, zejména školství, kulturní zařízení, církevní stavby, domovy pro seniory, zdravotnictví, veřejná správa, administrativa, veřejné stravování, ubytování

Jednotlivé obchody a nerušící provozovny služeb a drobné výroby do velikosti 250 m² hrubé podlažní plochy. Veřejná prostranství, parky.

Přípustné využití

Stavby dopravní a technické infrastruktury a stavby doplňkové, související s hlavním využitím plochy.

Podmíněně přípustné využití

Obchody, nerušící provozovny služeb a řemeslné výroby do velikosti 500 m² hrubé podlažní plochy za podmínky, že budou součástí staveb pro bydlení nebo staveb občanského vybavení uvedených v hlavním využití.

Pro výše uvedené podmíněné využití platí bez rozdílu tyto podmínky: Stavby budou vhodně začleněny do uliční struktury jako součást obce a nestanou se solitérními stavbami bez vztahu k uličnímu prostranství.

Ostatní jiné stavby za podmínky, že odpovídají charakteru území a nenarušují hlavní využití plochy.

Podmínkou pro výstavbu v lokalitě Z1-9 je prokázání splnění hygienických hlukových limitů v chráněném venkovním prostoru staveb pro bydlení z provozu silnice II/115 (ul. Pražská).



Charakter zástavby:

Širší centrum vesnice obklopující historické jádro. Hodnota území spočívá v návaznosti na jádro obce. Na mnoha místech je dosud patrná původní parcelace a domy často přiléhají k sobě. Nová zástavba musí respektovat vesnický ráz a měřítkově navazovat na historickou zástavbu.

Nepřípustné využití

Zejména sklady, odstavné plochy pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel, autobazary.

PROSTOROVÉ REGULATIVY

Procento zastavěnosti	Procento zahrady	Regulovaná výška zástavby	Maximální výška zástavby	Minimální velikost pozemku	Doplňující regulativ
20 % hlavní stavby + 10 % doplňkové stavby ke stavbě hlavní (garáže, kůlny, apod.) 40% pro stavby občanského vybavení	50 %	9 m 2 nadzemní podlaží	11 m 12 m pro domov pro seniory v ploše Z1-9	Minimální velikost stavebního pozemku je 600 m ² . Minimální velikost stavebního pozemku neplatí pro veřejná prostranství, dětská hřiště a stavby dopravní a technické infrastruktury.	Stavba na jednotlivém stavebním pozemku smí obsahovat maximálně dva byty a třetí může vzniknout až 5 let po kolaudaci. Totoneplatí pro stávající bytové domy. Podmínky: Zajištění 2 parkovacích míst na byt na vlastním pozemku. Zajištění retence a akumulace dešťových vod o objemu 0,5 m ³ na každých 10 m ² zastavěné plochy.

Plochy smíšené obytné dle § 8 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití

Občanské vybavení, zejména školství, kulturní zařízení, církevní stavby, zdravotnictví, veřejná správa, administrativa, veřejné stravování, ubytování.

Jednotlivé obchody a nerušící provozovny služeb a drobné výroby do velikosti 250 m² hrubé podlažní plochy. Veřejná prostranství, parky.

Přípustné využití

Stavby dopravní a technické infrastruktury a stavby doplňkové, související s hlavním využitím plochy.

Podmíněně přípustné využití

Bydlení je přípustné jen za podmínek splnění hygienických limitů hluku.

Obchody, nerušící provozovny služeb a řemeslné výroby do velikosti 500 m² hrubé podlažní plochy za podmínky, že budou součástí staveb pro bydlení nebo staveb občanského vybavení uvedených v hlavním využití.

Pro výše uvedené podmíněně využití platí bez rozdílu tyto podmínky: Stavby budou vhodně začleněny do uliční struktury jako součást obce a nestanou se solitérními stavbami bez vztahu k uličnímu prostranství.

Ostatní jiné stavby za podmínky, že odpovídají charakteru území a nenarušují hlavní využití plochy.



Charakter zástavby:

Širší centrum vesnice navazující na historické jádro. Území je charakteristické vyšší zastavěností, domy často přiléhají k sobě. Lokalita je zatížena nadměrným hlukem z přilehlých komunikací.

Nepřípustné využití

Zejména sklady, odstavné plochy pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel, autobazary.

PROSTOROVÉ REGULATIVY

Procento zastavěnosti	Procento zahrady	Regulovaná výška zástavby	Maximální výška zástavby	Minimální velikost pozemku	Doplňující regulativ
20 % hlavní stavby + 10 % doplňkové stavby ke stavbě hlavní (garáže, kůlny, apod.)	60 %	8 m 2 nadzemní podlaží	9 m	Minimální velikost nově oddělovaného stavebního pozemku je 900 m ² , minimální velikost stavebního pozemku odděleného před nabytím účinnosti územního plánu je 600 m ² . Minimální velikost stavebního pozemku neplatí pro veřejná prostranství, dětská hřiště a stavby dopravní a technické infrastruktury.	Stavba na jednotlivém stavebním pozemku smí obsahovat maximálně dva byty a třetí může vzniknout až 5 let po kolaudaci. Toto neplatí pro stávající bytové domy. Podmínky: Zajištění 2 parkovacích míst na byt na vlastním pozemku. Zajištění retence a akumulace dešťových vod o objemu 0,5 m ³ na každých 10 m ² zastavěné plochy.

|OV| OBČANSKÉ VYBAVENÍ

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

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití

Stavby a zařízení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, církevní stavby, hřiště a nekrytá sportoviště.

Přípustné využití

Stavby dopravní a technické infrastruktury a stavby doplňkové (veřejné stravování), související s hlavním využitím plochy.

Podmíněně přípustné využití

Bydlení nebo služební byty za podmínky, že slouží jako doplněk k hlavní funkci a budou v jedné stavbě maximálně dva byty zabírající maximálně 20% podlažní plochy stavby nebo prostory pro ubytování zabírající maximálně 20% podlažní plochy stavby. Nerušící provozovny služeb nebo řemeslné výroby do velikosti 200 m² hrubé podlažní plochy, za podmínky, že slouží jako doplněk k hlavní funkci. Stavby pro administrativu do 300 m² hrubé podlažní plochy, za podmínky, že slouží jako doplněk k hlavní funkci.

PROSTOROVÉ REGULATIVY



Charakter zástavby:

Soliterní stavby většího měřítka zpravidla volně stojící v zahradě nebo v oploceném areálu.

Nepřípustné využití

Zejména sklady, odstavné plochy pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel, autobazary.

PROSTOROVÉ REGULATIVY

Procento zastavěnosti	Procento zahrady	Regulovaná výška zástavby	Maximální výška zástavby
60 %	30 %	není stanovena	12 m

| B1 | KOMPAKTNÍ BYDLENÍ

Plochy bydlení dle § 4 vyhlášky
č. 501/2006 Sb.

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití

Bydlení v rodinných domech.

Přípustné využití

Občanské vybavení, zejména školství, kulturní zařízení, církevní stavby, zdravotnictví, veřejná správa, administrativa, veřejné stravování, ubytování. Sportoviště, hřiště.

Stavby dopravní a technické infrastruktury a stavby doplňkové, související s hlavním využitím plochy.

Veřejná prostranství, parky.

Podmíněně přípustné využití

Obchody, nerušící provozovny služeb a řemeslné výroby do velikosti 150 m² hrubé podlažní plochy.

Pro výše uvedené podmíněně využití platí bez rozdílu tyto podmínky: Stavby budou vhodně začleněny do uliční struktury a nestanou se solitérními stavbami bez vztahu k uličnímu prostranství.

Ostatní jiné stavby za podmínky, že odpovídají charakteru území a nenarušují hlavní využití plochy.

Podmínkou pro výstavbu v lokalitách Z1-5 a Z1-7 je prokázání splnění hygienických hlukových limitů v chráněném venkovním prostoru staveb pro bydlení z provozu silnice II/115 (ul. Pražská).

PŘEKRYVNÉ ZNAČKY

Na pozemky přiléhající k vyznačené linii podél ulice Pražská se mohou umístit obchody a služby nad rámec podmíněného využití: obchody a služby do velikosti 250 m².

PROSTOROVÉ REGULATIVY

Procento zastavěnosti	Procento zahrady	Regulovaná výška zástavby	Maximální výška zástavby	Minimální velikost pozemku	Doplňující regulativ
20 % hlavní stavby + 10 % doplňkové stavby ke stavbě hlavní (garáže, kůlny, apod.)	60 %	8 m 2 nadzemní podlaží	9 m (pro zástavbu trvalého bydlení) 6,5 m (pro stávající stavby pro rodinnou rekreaci)	Minimální velikost nově oddělovaného stavebního pozemku je 900 m ² , minimální velikost stavebního pozemku odděleného před nabytím účinnosti územního plánu je 600 m ² . Minimální velikost stavebního pozemku neplatí pro veřejná prostranství, dětská hřiště a stavby dopravní a technické infrastruktury.	Stavba na jednotlivém stavebním pozemku smí obsahovat maximálně dva byty a třetí může vzniknout až 5 let po kolaudaci. Totoneplatí pro stávající bytové domy. Maximální výška oplocení je 1,8 m. Podmínky: Zajištění 2 parkovacích míst na byt na vlastním pozemku. Zajištění retence a akumulace dešťových vod o objemu 0,5 m ³ na každých 10 m ² zastavěné plochy.



Charakter:

Zástavba rodinnými domy v blízkosti jádra obce, která vznikala převážně v poválečné době. Síť ulic je pravidelná, dobře založená, pozemky jsou menší. Zastavěnost je vyšší než v okrajových částech obce.

Nepřípustné využití

Zejména sklady, odstavné plochy pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel, autobazary. A dále stavby pro rodinnou rekreaci.

| B2 | BYDLENÍ POD LESEM

Plochy bydlení dle § 4 vyhlášky
č. 501/2006 Sb.

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití

Bydlení v rodinných domech.

Přípustné využití

Stavby dopravní a technické infrastruktury a stavby doplňkové, související s hlavním využitím plochy. Veřejná prostranství, parky. Stavby pro občanské vybavení, služby a nerušivou výrobu.

Nepřípustné využití

Zejména sklady, odstavné plochy pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel, autobazary. A dále stavby pro rodinnou rekreaci.



Charakter zástavby:

Zástavba menšími rodinnými domy ve svahu pod lesem. Mnoho z nich vzniklo transformací staveb pro rodinnou rekreaci. Transformace na trvalé bydlení je možná za dodržení daných podmínek.

PROSTOROVÉ REGULATIVY

Procento zastavěnosti	Procento zahrady	Regulovaná výška zástavby	Maximální výška zástavby	Minimální velikost pozemku	Doplňující regulativ
20 % hlavní stavby + 10 % doplňkové stavby ke stavbě hlavní (garáže, kůlny, apod.)	70 %	8 m 2 nadzemní podlaží	9 m (pro zástavbu trvalého bydlení) 6,5 m (pro stávající stavby pro rodinnou rekreaci)	Minimální velikost nově oddělovaného stavebního pozemku je 900 m ² , minimální velikost stavebního pozemku odděleného před nabytím účinnosti územního plánu je 600 m ² . Minimální velikost stavebního pozemku neplatí pro veřejná prostranství, dětská hřiště a stavby dopravní a technické infrastruktury.	Stavba na jednotlivém stavebním pozemku smí obsahovat maximálně dva byty a třetí může vzniknout až 5 let po kolaudaci. Toto neplatí pro stávající bytové domy. Maximální výška oplocení je 1,8 m. Podmínky: Zajištění 2 parkovacích míst na byt na vlastním pozemku. Zajištění retence a akumulace dešťových vod o objemu 0,5 m ³ na každých 10 m ² zastavěné plochy.

| B3 | BYDLENÍ NA HVĚZDÁRNĚ

Plochy bydlení dle § 4 vyhlášky
č. 501/2006 Sb.

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití

Bydlení v rodinných domech.

Přípustné využití

Občanské vybavení, zejména školství, kulturní zařízení, církevní stavby, zdravotnictví, veřejná správa; administrativa, hřiště, sportoviště, veřejné stravování, ubytování.

Stavby dopravní a technické infrastruktury a stavby doplňkové, související s hlavním využitím plochy.

Veřejná prostranství, parky.

Nezbytné opravy u stávajících, již postavených a povolených objektů pro rodinnou rekreaci.

Podmíněně přípustné využití

Obchody, nerušící provozovny služeb a drobné výroby do velikosti 80 m² hrubé podlažní plochy.

Pro výše uvedené podmíněně využití platí bez rozdílu tyto podmínky:

- stavba je součástí stavby pro bydlení na stavebním pozemku,
- stavba svým provozem neruší obytný charakter území (zejména hlukem a exhalacemi).

Podmínkou výstavby v zastavitelné ploše 15 je prokázání vyloučení negativního vlivu na zvláště chráněný duh ještěrky obecné.

Podmínkou výstavby v zastavitelných plochách 04 a 09 a v ploše přestavby P2 je prokázání splnění hygienických hlukových limitů v chráněném venkovním prostoru staveb pro bydlení z provozu silnice II/116 (ul. Karlštejská).

PROSTOROVÉ REGULATIVY

Procento zastavěnosti	Procento zahrady	Regulovaná výška zástavby	Maximální výška zástavby	Minimální velikost pozemku	Doplňující regulativ
20 % hlavní stavby + 10 % doplňkové stavby ke stavbě hlavní (garáže, kůlny, apod.)	70 %	8 m 2 nadzemní podlaží	9 m (pro zástavbu trvalého bydlení) 6,5 m (pro stávající stavby pro rodinnou rekreaci)	Minimální velikost nově oddělovaného stavebního pozemku je 900 m ² , minimální velikost stavebního pozemku odděleného před nabytím účinnosti územního plánu je 600 m ² . Minimální velikost stavebního pozemku neplatí pro veřejná prostranství, dětská hřiště a stavby dopravní a technické infrastruktury.	Stavba na jednotlivém stavebním pozemku smí obsahovat maximálně dva byty a třetí může vzniknout až 5 let po kolaudaci. Toto neplatí pro stávající bytové domy. Maximální výška oplocení je 1,8 m. Podmínky: Zajištění 2 parkovacích míst na byt na vlastním pozemku. Zajištění retence a akumulace dešťových vod o objemu 0,5 m ³ na každých 10 m ² zastavěné plochy.



Charakter zástavby:

Převážně nová zástavba rodinných domů v zahradách v okrajových částech obce, která má nízkou hustotu osídlení. Proluky by měly být zastavěny, až po té bude umožněn rozvoj směrem do krajiny.

Nepřípustné využití

Zejména sklady, odstavné plochy pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel, autobazary. A dále stavby pro rodinnou rekreaci.

| CH1 |

CHATY A ZAHRÁDKY

Plochy rekreace dle § 5 vyhlášky
č. 501/2006 Sb.

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití

Stavby pro rodinnou rekreaci. Zahrady, zahrádky.

Přípustné využití

Hřiště, sportoviště, drobné sakrální stavby, nezbytné stavby dopravní a technické infrastruktury, související s hlavním využitím plochy.

Podmíněně přípustné využití

U stávajících, již postavených a povolených objektů rodinných domů je možné provádět nástavby a přístavby za těchto podmínek:

- objekt je dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci, která zejména svým profilem odpovídá požadavkům na bydlení
- navýšení objemu nepřekročí zastavěnost 15 % a regulovanou výšku budovy 7 m

Nepřípustné využití

Nepřípustné je měnit užívání stavby ze stávající stavby pro rodinnou rekreaci na trvalé bydlení. Jakékoliv jiné využití než hlavní, přípustné nebo podmíněně.

DOPLŇUJÍCÍ PODMÍNKY PLOCHY:

Odstupové vzdálenosti nově umístěných trvalých budov od hranice nejbližšího pozemku určeného k plnění funkcí lesa jsou 20 m.

PROSTOROVÉ REGULATIVY*

Procento zastavěnosti	Procento zahrady	Regulovaná výška zástavby	Minimální velikost pozemku	Maximální výška zástavby
10 % ne však více, než celkem 40 m ² na jednom stavebním pozemku	85 %	4 m 1 nadzemní podlaží	Minimální velikost stavebního pozemku pro nadzemní budovu je 1000 m ² . Minimální velikost stavebního pozemku neplatí pro veřejná prostranství, dětská hřiště a stavby dopravní a technické infrastruktury.	5,5 m

**tyto prostorové regulativy platí pro nové nebo stávající stavby pro rodinnou rekreaci*



Charakter:

Rekreační zástavba, chaty jsou obklopeny zahrádkou, která je často hospodářsky využívána. Jsou především na úpatí kopce pod lesem a také u vody. Cesty jsou úzké, mnohdy nebezpečné.

| CH2 | CHATY ČERNÁ SKÁLA

Plochy rekreace dle § 5 vyhlášky
č. 501/2006 Sb.

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití

Stávající stavby pro rodinnou rekreaci. Zahrady, zahrádky.

Přípustné využití

Nezbytné stavby pro technickou a dopravní infrastrukturu související s hlavním využitím plochy.

Nepřípustné využití

Nepřípustné je měnit užívání stávající stavby pro rodinnou rekreaci na trvalé bydlení. Nepřípustné jsou jakékoliv nástavby, přístavby a přestavby. Nepřípustné jsou jakékoliv nové pozemní stavby.

Přípustné jsou pouze udržovací práce stávajících staveb.



Charakter:

Rekreační zástavba, chaty jsou obklopeny vzrostlými stromy a jsou součástí uzavřeného areálu. Cesty jsou úzké, mnohdy nezpevněné.

|VO| VÝROBA A OBCHOD

Plochy smíšené výrobní dle § 12 vyhlášky
č. 501/2006 Sb.

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití

Výroba, obchod, administrativa.

Přípustné využití

Veřejné stravování, stavby a zařízení technické infrastruktury, služby a správa, skladování. Čerpací stanice pohonných hmot.

Stavby dopravní infrastruktury a stavby doplňkové, související s hlavním využitím plochy.

Podmíněně přípustné využití

V ploše výroba a obchod smí být v jedné stavbě maximálně dva byty zabírající maximálně 20 % podlažní plochy stavby nebo prostory pro ubytování zabírající maximálně 20 % podlažní plochy stavby.

Nepřípustné využití

Veškeré stavby, děje a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.



Charakter území:

Haly a areály určené pro výrobu či obchod. Zástavba je charakteristická větším měřítkem staveb a vyššími nároky na zpevněné plochy pro parkování a manipulaci se zbožím.

PROSTOROVÉ REGULATIVY

Procento zastavěnosti	Procento zahrady	Regulovaná výška zástavby	Maximální výška zástavby	Doplňující regulativ
70 %	25 %	Není stanovena.	11 m	Při nové výstavbě musí být realizován pás zeleně (vymezený v hlavním výkresu) přilehlý ke stavebnímu pozemku. Podmínky: Zajištění retence a akumulace dešťových vod o objemu 0,5 m ³ na každých 10 m ² zastavěné plochy.

| OS | OBCHOD A SLUŽBY

Plochy smíšené výrobní dle § 12 vyhlášky
č. 501/2006 Sb.

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití

obchod, administrativa.

Přípustné využití

Veřejné stravování, stavby a zařízení technické infrastruktury, služby a správa, skladování. Čerpací stanice pohonných hmot.

Stavby dopravní infrastruktury a stavby doplňkové, související s hlavním využitím plochy.

Podmíněně přípustné využití

V ploše obchod a služby smí být v jedné stavbě maximálně dva byty zabírající maximálně 20 % podlažní plochy stavby nebo prostory pro ubytování zabírající maximálně 20 % podlažní plochy stavby.

Nepřípustné využití

Veškeré stavby, děje a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Charakter území:

Haly a areály určené pro služby či obchod.

Zástavba je charakteristická větším měřítkem staveb a vyššími nároky na zpevněné plochy pro parkování a manipulaci se zbožím.

PROSTOROVÉ REGULATIVY

Procento zastavěnosti	Procento zahrady	Regulovaná výška zástavby	Maximální výška zástavby	Doplňující regulativ
70 %	25 %	Není stanovena.	11 m	Při nové výstavbě musí být realizován pás zeleně (vymezený v hlavním výkresu) přilehlý ke stavebnímu pozemku. Podmínky: Zajištění retence a akumulace dešťových vod o objemu 0,5 m ³ na každých 10 m ² zastavěné plochy.

|S1| SPORT V ZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ

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

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití

Nekrytá hřiště, sportoviště.

Přípustné využití

Stavby doplňkové (šatny, tribuny, stavby sloužící provozu sportovišť, veřejné stravování) do zastavěné plochy 350 m².

Nepřípustné využití

Stavby, které nesouvisí se sportovním využitím.



Charakter území:

Zejména tenisová hřiště v blízkosti centra, která jsou součástí stavebních bloků a jsou vhodně začleněna do uliční struktury. Nekrytá hřiště s doplňkovými stavbami.

PROSTOROVÉ REGULATIVY

Procento zastavěnosti	Procento zahrady	Regulovaná výška zástavby
Není stanovena	Není stanoveno	8 m 1 nadzemní podlaží

| TI | TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Plochy technické infrastruktury dle § 10 vyhlášky
č. 501/2006 Sb.

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití

Umístění staveb a zařízení, které slouží pro zřízení a provozování technického vybavení a technických služeb obce (zásobovací sítě, zařízení na vodních tocích, likvidace odpadů, sběrné dvory).

Přípustné využití

Stavby související se zásobováním pitnou a užitkovou vodou, s odváděním odpadních a dešťových vod, se zásobováním elektrickou energií, se zásobováním zemním plynem a teplem, se spojovými službami (kabelová vedení, vysílače, atd.) a s protipovodňovými úpravami na vodních tocích.

Nepřípustné využití

Veškeré stavby, děje a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

| P | PARK

Plochy veřejných prostranství dle § 7 vyhlášky
č. 501/2006 Sb.

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití

Okrasná a udržovaná veřejně přístupná zeleň v zastavitelném území sídla, zeleň pro krátkodobou rekreaci.

Podmíněně přípustné využití

Stavby, které svým charakterem odpovídají způsobu využívání ploch zeleně a mají doplňkovou

funkci (altány, hřiště, dětská hřiště, WC a další parkové vybavení), nezbytná technická a dopravní infrastruktura.

Nepřípustné využití

Jakékoliv stavby mimo hlavního a podmíněného využití.

|ZO| ZAHRADY V OBCI

Plochy zemědělské dle § 14 vyhlášky
č. 501/2006 Sb.

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití

Zahrady, hospodářsky využívané sady, zahradnictví.

Podmíněně přípustné využití

Protierozní a protipovodňová opatření, stromořadí, remízy a meze pro ekologickou stabilizaci krajiny. Dopravní infrastruktura (zejména polní cesty, stezky pro pěší a cyklisty), drobné stavby církevní, mobiliář pro rekreaci a turistiku (sezení, drobné přístřešky do 20 m², nezbytná technická infrastruktura. Oplocení.

Nepřípustné využití

Stavby, které nesouvisí se zemědělským hospodařením, zejména čerpací stanice pohonných hmot, stavby pro rodinnou rekreaci, odstavná a parkovací stání.

|UP| ULIČNÍ PROSTRANSTVÍ

Plochy veřejných prostranství dle § 7 vyhlášky
č. 501/2006 Sb.

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití

Plochy veřejných prostranství bez omezení přístupu, stavby dopravní a technické infrastruktury.

Přípustné využití

Drobná architektura a vybavenost ploch (sezení, osvětlení, vodní prvky), zastávky autobusů, veřejně přístupná dětská hřiště.

Nepřípustné využití

Zejména oplocení. Dále zejména stavby stánků pro obchody a služby, kromě dočasných.

F.2 Plochy v nezastavěném území:

| C | CESTY MIMO ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ

Plochy dopravní infrastruktury dle §9 vyhlášky
č. 501/2006 Sb.

Hlavní využití

Cesty, silnice a dopravní stavby mimo zastavěné území.

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Přípustné využití

Stavby technické infrastruktury.

Nepřípustné využití

Zejména oplocení.

| LS | LESNÍ ŠKOLKA

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

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití

Mateřská lesní školka, zahrady, sady, udržovaná veřejně přístupná zeleň v zastavitelném území sídla, nekrytá hřiště.

Přípustné využití

Výrobky plnící funkci stavby do zastavěné plochy 250 m² sloužící výhradně účelu hlavního využití –

mateřská lesní školka. Nezbytná technická a dopravní infrastruktura.

Nepřípustné využití

Veškeré stavby, děje a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

| S2 | SPORT A REKREACE VE VOLNÉ KRAJINĚ

Plochy rekreace dle § 5 vyhlášky
č. 501/2006 Sb.

Hlavní využití

Nekrytá neoplocená hřiště, rekreační louky doplněné parkovým mobiliářem.

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Nepřípustné využití

Zejména stavby, které nesouvisí se sportovní využitím, sklady, zařízení dopravních služeb, autobazary, pěstitelské nebo chovatelské využívání plochy. Trvalé bydlení. Oplocení.

| OP | ORNÁ PŮDA

Plochy zemědělské dle § 14 vyhlášky
č. 501/2006 Sb.

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití

Orná půda, plochy pro hospodaření na zemědělské půdě.

Přípustné využití

Protierozní a protipovodňová opatření, stromořadí, remízy a meze pro ekologickou stabilizaci krajiny. Dopravní infrastruktura (zejména polní cesty, stezky pro pěší a cyklisty), drobné stavby církevní, mobiliář pro rekreaci a turistiku (sezení, drobné přístřešky do 20 m²), nezbytná technická infrastruktura.

| LP | LOUKY A PASTVINY

Plochy zemědělské dle § 14 vyhlášky
č. 501/2006 Sb.

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití

Trvalý travní porost v ZPF využívaný k hospodaření na trvalém travním porostu nebo chov zvířat.

Přípustné využití

Protierozní a protipovodňová opatření, stromořadí, remízy a meze pro ekologickou stabilizaci krajiny. Dopravní infrastruktura (zejména polní cesty, stezky pro pěší a cyklisty), drobné stavby církevní, mobiliář pro rekreaci a turistiku (sezení, drobné přístřešky do 20 m²), nezbytná technická infrastruktura. Lehké stavby pro chov zvířete (napajedla, ohradníky, dřevěné přístřešky do 50 m²).

Nepřípustné využití

Zejména stavby, které nesouvisí se zemědělským hospodařením, zejména skladovací haly, bydlení, administrativa, čerpací stanice pohonných hmot, stavby pro rodinnou rekreaci, odstavná a parkovací stání.

Regulativy

Oplocení zemědělské půdy se připouští pouze dočasnými elektrickými ohradníky o výšce max. 1,2 m propustnými pro zvěř nebo dřevěnými bradly, která rovněž zásadním způsobem neomezují migraci zvířat. Ostatní způsoby oplocení volné krajiny jsou vyloučeny.

Nepřípustné využití

Zejména stavby, které nesouvisí se zemědělským hospodařením, zejména skladovací haly, bydlení, administrativa čerpací stanice pohonných hmot, stavby pro rodinnou rekreaci, odstavná a parkovací stání.

Regulativy

Oplocení zemědělské půdy se připouští pouze dočasnými elektrickými ohradníky o výšce max. 1,2 m propustnými pro zvěř nebo dřevěnými bradly, která rovněž zásadním způsobem neomezují migraci zvířat. Oplocení musí dovolovat prostupnost krajiny po stávajících cestách. Ostatní způsoby oplocení volné krajiny jsou vyloučeny.

| KZ | KRAJINNÁ ZELEŇ

Plochy přírodní dle § 16 vyhlášky
č. 501/2006 Sb.

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití

Luční porosty, možno zemědělsky využívat jako pastviny a extenzivní louky ke kosení. Rozptýlená vysoká zeleň, vegetační doprovod protierozních opatření, remízy a meze pro ekologickou stabilizaci krajiny, porosty střední a vysoké zeleně.

Přípustné využití

Protipovodňová opatření, dopravní infrastruktura (zejména polní cesty, stezky pro pěší a cyklisty), drobné stavby církevní, mobiliář pro rekreaci a turistiku (sezení, drobné přístřešky do 20 m²), nezbytná technická infrastruktura.

Nepřípustné využití

Zornění, intenzivní louky, a všechny stavby, které nesouvisí se zemědělským hospodařením, zejména skladovací haly, bydlení, administrativa, čerpací stanice pohonných hmot, stavby pro rodinnou rekreaci, odstavná a parkovací stání.

Regulativy

Oplocení se připouští pouze dočasnými elektrickými ohradníky o výšce max. 1,2 m propustnými pro zvěř nebo dřevěnými bradly, která rovněž zásadním způsobem neomezuji migraci zvířat. Oplocení musí dovolovat prostupnost krajiny po stávajících cestách. Ostatní způsoby oplocení volné krajiny jsou vyloučeny.

| DP | DŘEVINNÝ POROST

Plochy lesní dle § 15 vyhlášky
č. 501/2006 Sb.

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití

Porost stromů, popřípadě i keřů, který je zřetelně ohraničen vůči svému okolí, může mít i liniový tvar.

Přípustné využití

Protipovodňová opatření, dopravní infrastruktura (zejména polní cesty, stezky pro pěší a cyklisty),

drobné stavby církevní, mobiliář pro rekreaci a turistiku (sezení, drobné přístřešky do 20 m²), nezbytná technická infrastruktura.

Nepřípustné využití

Stavby, které nesouvisí s rekreačním využíváním krajiny, zejména skladovací haly, bydlení, administrativa, čerpací stanice pohonných hmot, stavby pro rodinnou rekreaci, odstavná a parkovací stání. Oplocení.

| L | LESY

Plochy lesní dle § 15 vyhlášky
č. 501/2006 Sb.

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití

Lesy (PUPFL).

Přípustné využití

Stavby pro hospodaření lesa. Dopravní infrastruktura. Nové komunikace pro automobily

a těžkou techniku mohou být vymezeny pouze v trasách stávajících cest využívaných při pěstování lesa. Veřejná technická infrastruktura pouze v nezbytně nutných případech.

Nepřípustné využití

Zejména stavby, které nesouvisí s hospodařením lesa. Veškeré činnosti, děje a zařízení ohrožující životní prostředí.

| M | MOKŘADY

Plochy vodní a vodohospodářské dle § 13 vyhlášky
č. 501/2006 Sb.

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití

Trvale zatopené území nebo území s půdou nasycenou spodní vodou.

Přípustné využití

Lávky, cesty. Protipovodňová opatření, nezbytná nadzemní technická infrastruktura.

Nepřípustné využití

Veškeré stavby a činnosti, které mohou negativně ovlivnit retenci vody a vodní režim krajiny. Zejména oplocení.

F.3 Plochy v zastavitelném a nezastavěném území:

| Ž | ŽELEZNICE

Plochy dopravní infrastruktury dle § 9 vyhlášky
č. 501/2006 Sb.

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití

Veškeré stavby a zařízení, které slouží pro zřízení
a provozování železniční dráhy.

Nepřípustné využití

Zejména stavby pro bydlení, veškeré stavby mimo
železniční využití, obchody a služby.

| V | VODA

Plochy vodní a vodohospodářské dle § 13 vyhlášky
č. 501/2006 Sb.

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití

Vodní toky, nádrže a rybníky, a to stálé včetně
vysychajících.

Přípustné využití

Stavby pro ochranu a údržbu vodních ploch, pro
ochranu proti vodě jako přírodnímu živlu a další
vodohospodářské účely.

Nepřípustné využití

Veškeré činnosti, děje a zařízení ohrožující kvalitu
podzemních a povrchových vod.

G. Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření a asanace, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

G.1 Veřejně prospěšná opatření

V územním plánu jsou navržena veřejně prospěšná opatření, která slouží ke snížení ohrožení území, dle § 2 zákona č. 183/2006 Sb. (Stavební zákon), pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

Označení	Popis, účel:
VPO-1	Revitalizace mokřadů V Túních k navrácení jejich akumulčních a retenčních schopností. Mokřady budou sloužit k retenci srážkových vod. Vybudování zemní hráze.
VPO-2	Záchytný příkop vedoucí podél železniční trati, který zachycuje vodu z lesů a svedený do potoka Kejná a do propustku, který vede po hranici parcel 1375/38 a 1375/39.

G.2 Veřejně prospěšné stavby

V územním plánu jsou navrženy tyto veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

VPS-1/D.1	koridor pro umístění VPS pro stavbu přeložky silnice II/116 včetně souvisejících staveb
VPS-2/D.2	koridor pro umístění VPS pro rekonstrukci železniční tratě č. 171 Praha – Beroun
VPS-3/T.1	koridor pro zdvojení vedení 400kV – V412/812 Hradec – Řeporyje
VPS-15/D.24	koridor pro pěší a cyklisty o šířce minimálně 4 m podél severního okraje ulice Pražská.

G.3 Asanace

V územním plánu nejsou vymezeny žádné stavby pro asanaci.

H. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

Veřejně prospěšné stavby jsou vymezeny pro předkupní právo obce Lety (se sídlem Na Návsi 160, Lety, 252 29 Dobřichovice, IČO: 00241393) na následujících pozemcích, v souladu s ustanovením § 101 zákona č. 183/2006 Sb. (Stavební zákon):

NAVRŽENÉ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY:

Označení*	Popis, účel:	Dotčené pozemky: (k. ú. Lety)
<i>Doplnění stávající sítě veřejných prostranství, rozšíření ulic, nová propojení</i>		
VPS-4/D.7	Obnova cesty v krajině Za vodou podél řeky pro pěší i cyklisty	1372/6, 1372/7, 1372/8, 1372/1, 1372/11, 1372/12, 1372/14, 1372/15, 1372/44, 1372/3, 1372/5, 1371/1

VPS-5/D.8	Propojení ulice v Kanadě s ulicí podél železniční dráhy	1586/3
VPS-6/D.9	Propojení ulice Pražská a Prostřední	182/1, 182/57
VPS-7/D.10	Rozšíření ulice Polní mezi výrobními sklady	1347/2, 1347/3, 1347/8, 1347/9, 1347/10, 1347/11 1347/15, 1356/26
VPS-8/D.11	Pěšina mezi ploty spojující ulici Nad Slunečnou a Nad Lesíkem	1140/1, 1147/1
VPS-9	Vedení ulice Prostřední v její ose	152
VPS-10/D.15	Rozšíření ulice mezi výrobními sklady směrem k poldru pod Karlíkem	1365/68, 1365/35, 1365/34, 1365/33
VPS-11/D.16	Rozšíření ulice Mořinská pro zajištění sanace svahu a možnosti opravy komunikace pro obousměrný provoz	977, 976, 982/5, 982/8, 982/19
VPS-12/D.17	Rozšíření ulice U Viaduktu pro možnost vybudování chodníku.	1709, 1710
VPS-13/D.18	Propojení ulice U Viaduktu a V Luhu. Rozšíření ulice U Viaduktu a ulice V Luhu pro možnost vybudování chodníku.	1703, 1702/1, 1705/1, 1706, 1707/1
VPS-14/D.20	Výkup pozemků pod komunikací Lety pod Lesem. Rozšíření komunikace Lety pod Lesem v západní části.	1657/3, 1657/1, 1657/4, 1657/5, 1657/6, 1587/1, 1443/3, 1376/4, 1420, 1420/1, 1415/3, 1412, 1410, 1408, 1407, 1405, 1401, 1399

*způsob značení: VPS-1/D.4 = pořadové číslo veřejně prospěšné stavby/označení odpovídající dopravní stavby popř. stavby technické infrastruktury

I. Vymezení významných staveb a prostorů

pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt

Pro stavby vymezené jako architektonicky nebo urbanisticky významné, musí architektonickou část projektové dokumentace pro vydání rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení nebo projektové dokumentace pro ohlášení stavby či pro vydání stavebního povolení zpracovávat jen autorizovaný architekt dle zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě:

- jako architektonicky a urbanisticky významné se stanovují všechny nadzemní stavby sloužící pro bydlení, občanské vybavení, školství, kulturní zařízení, církevní stavby, domov pro seniory, zdravotnictví, veřejnou správu, administrativu, veřejné stravování, ubytování, obchod, služby a drobnou výrobu nebo části těchto staveb sousedící a ležící na veřejných prostranstvích, označených jako „hodnotný veřejný prostor“ v grafické části. Požadavek se uplatní na výše uvedených nadzemní stavby nebo jejich části, které leží na ploše polohově vymezené uliční čarou do hloubky 15 m od uliční čáry do stavebního pozemku. Předmětem ochrany je kvalita veřejného prostranství, která je určena přilehlými nadzemními stavbami. Jedná se o stavby, které vizuálně ovlivňují veřejné prostranství, tzn. ulice a náměstí a fasády přilehlých budov.

J. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití

V územním plánu Lety je vymezena tato územní rezerva:

R2 Přeložka silnice II/116 – přeložka silnice v úseku V Libří – Ke Skalicům, koridor o šířce min. 15 m

R3 interakční prvek, pás krajinné zeleně – ohraničující přeložku silnice II/116 (R2) ze severní strany, koridor o šířce min. 24 m

R4 Lávka přes Berouнку – pěší propojení mezi centrem a novou železniční zastávkou

K. Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci

Změny ve všech plochách s podmínkou pořízení územní studie nebo regulačních plánů jsou zároveň podmíněny uzavřením dohody o parcelaci, jedná se o tyto plochy s podmínkou dohody o parcelaci, vyznačené ve výkresu základního členění území:

RP1 (DP) Na Kloubcích

RP2 (DP) U Lesíka

US1 (DP) Prostřední

US3 (DP) Komerční zóna Pražská

US4 (DP) Pod Viničkou – jih

US6 (DP) Hvězdárna

US7 (DP) Na Vrších

L. Požadavky na územní studie

vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

L.1 Územní studie

V grafické části jsou vymezeny plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Územní plán stanovuje lhůtu pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti nejpozději do 5 let od vydání územního plánu Lety.

Územní studie vymeze stavební bloky a veřejná prostranství. Budoucí využití bude splňovat regulativy způsobu využití a zástavba bude respektovat prostorové regulativy. Studie prověří navržené uspořádání v podrobnějším měřítku a stanoví podrobnější prostorové uspořádání území, včetně návrhu parcelace a napojení na dopravní a technickou infrastrukturu. Zpracování těchto studií bude obsahovat zejména:

- požadavky na konkrétní profily uličního prostoru (veřejného prostranství),
- požadavky na umístění veřejné zeleně,
- požadavky na stanovení uliční čáry,
- požadavky na stanovení podrobné prostorové regulace jednotlivých staveb,
- požadavky na řešení dopravy (včetně dopravy v klidu) a technické infrastruktury,
- návrh parcelace včetně návrhu možného řešení majetkoprávních vztahů

Územní studie musí splňovat podmínky na vytvoření veřejných prostranství, tedy že pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace (viz. vyhláška 501/2006Sb.).

V územním plánu jsou vymezeny následující územní studie:

Označení	Název	Doplňující požadavky na územní studii	Lhůta
US1	Prostřední	<ul style="list-style-type: none"> - Vedení základních ulic v území bude vycházet z navržených spojnic míst. - Vytvoření zeleného pásu podél ulice Prostřední pro umístění technické infrastruktury. - Ustoupení zástavby od ulice Pražská, rozšíření chodníku, popřípadě výsadba stromořadí. - Hluk z komunikace II. třídy neřešit protihlukovými stěnami, ale jiným opatřením. - Zajistit dostatečnou kapacitu ploch pro kontejnery na tříděný odpad. 	5 let
US3	Komerční zóna Pražská	<ul style="list-style-type: none"> - Řešení přístupu k jednotlivým pozemkům. - Návaznost na ulici Pražská a komunikaci ulice Karlická, přístupnost pro pěší. - Pěší vazby do krajiny mezi areály. - Zajistit dostatečnou kapacitu ploch pro kontejnery na tříděný odpad. 	5 let
US4	Pod Viničkou - jih	<ul style="list-style-type: none"> - Návaznost na ulici Pražská, řešení veřejného parteru. - Provázanost na historické jádro. - Hluk z komunikace II. třídy neřešit protihlukovými stěnami, ale jiným opatřením. - Zajistit dostatečnou prostupnost pro pěší. - Zajistit dostatečnou kapacitu ploch pro kontejnery na tříděný odpad. 	5 let
US6	Hvězdárna	<ul style="list-style-type: none"> - Řešení návazností veřejných prostranství na sousední lokality a minimalizace slepých ulic. - Pěší vazby do krajiny a návaznost na krajinnou zeleň. - Zajistit dostatečnou kapacitu ploch pro kontejnery na tříděný odpad. 	5 let
US7	Na Vrších	<ul style="list-style-type: none"> - Řešení návazností veřejných prostranství na sousední lokality a minimalizace slepých ulic. - Návaznost na krajinnou zeleň. - Vhodné začlenění parkových ploch do struktury zástavby. - Zajistit dostatečnou kapacitu ploch pro kontejnery na tříděný odpad. 	5 let

M. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu

M.1 Územní plán Letů vymezuje 2 plochy s podmínkou pořízení regulačního plánu:

Označení	Název	Výměra [ha]	Umístění	Způsob pořízení
RP1	Na Kloubcích	4,11	Zastavitelná plocha 09	na žádost
RP2	U Lesíka	3,30	Zastavitelná plocha 04	na žádost

M.2 Obsah zadání regulačního plánu

Zadání regulačních plánů mají následující strukturu:

1. vymezení řešeného území
2. požadavky na vymezení pozemků a jejich využití
3. požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb
4. požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území
5. požadavky na řešení veřejné infrastruktury
6. požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření
7. požadavky na asanace
8. další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)
9. výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí
10. požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování regulačního plánu spojují
11. případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci
12. požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení
13. požadavky vyplývající z územního plánu

M.3 ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU RP1 – NA KLOUBCÍCH

- M.3.1. Území leží v severozápadní části Letů v nezastavěném území u silnice II/116. Je zařazeno do zastavitelné plochy 09 pro plochy bydlení (B3). Řešené území má rozlohu 4,11 ha a je graficky vyznačeno ve výkresu č. N.1 ÚP - Základní členění území (ZČU).
- M.3.2. RP bude řešit území ploch bydlení (B3). RP navrhne soustavu veřejných prostorů (ulic a veřejných prostranství), která zajistí prostupnost území a dopravní obsluhu stavebních pozemků. Podle ustanovení § 7 vyhlášky 269/2009 sb. bude na každé 2 hektary zastavitelných ploch vymezena plocha veřejných prostranství o výměře min. 1000 m² (mimo výměry pozemních komunikací)
Regulační plán rozčlení řešené území na jednotlivé stavební pozemky, které budou provázány s veřejně přístupnými plochami s umístěním veřejné zeleně a dalšími veřejnými prostranstvími.
- M.3.3. Navržená struktura zástavby zohlední blízkost sousedících zastavitelných ploch 08 a 04, se kterou zajistí pěší propojení, a bude respektovat charakter přílehlého zastavěného území.
RP stanoví podrobné regulativy prostorového uspořádání území, zejména uliční čáru, stavební čáru, a popřípadě stanoví nezastavitelnou část pozemků, pokud tak vyplývá z existence ochranných pásem infrastruktury, kompozičních záměrů nebo záměrů ochrany přírody.
RP v rámci trasování komunikací stanoví jejich prostorové uspořádání, tedy šířkový profil uličního prostoru, pravidla pro oplocení stavebních pozemků, a případně stanoví nároky na stanovení neoplocených úseků uliční čáry, pokud to koncepce řešení vyžadá.
RP stanoví pravidla pro oplocení pozemků.
RP stanoví pravidla pro výšku staveb, a případné nároky na výškové osazení staveb (na základě skutečných výškových údajů).
Regulační plán navrhne uliční čáry a stanoví přesná pravidla pro řešení hranice mezi zastavitelnou a nezastavitelnou částí území.
Uspořádání staveb v ploše B3 bude respektovat regulativy, stanovené v ÚP Lety pro plochy bydlení (B3).

- M.3.4. Dotčení prvků ÚSES a zájmů ochrany přírody a krajiny:
V řešeném území se nenachází ani s ním nesousedí žádné prvky ÚSES. RP bude respektovat remíz mezi řešenou plochou a zastavitelnou plochou O4 a navržený interakční prvek u severozápadního rohu řešené plochy.
Ochrana ZPF: Součástí RP bude i vyhodnocení případných záborů ZPF, s doložením konkrétních údajů o výměře, kultuře a BPEJ (bonitovaných půdně ekologických jednotkách).
Ochrana PUPFL (pozemků určených k plnění funkcí lesa): Při řešení regulačního plánu nebudou dotčeny lesní pozemky ani jejich ochranné pásmo.
Ochrana ovzduší: RP nebudou dotčeny zájmy ochrany ovzduší. V řešeném území neumožní stanovené podmínky využití ploch zhoršení stávajících kvalitativních hodnot ovzduší.
- M.3.5. Požadavky na řešení dopravní infrastruktury:
Součástí RP bude řešení dopravy a dopravní napojení území: RP vymezi kromě dopravního prostoru a jízdních pruhů případně i plochy pro odstavná stání vozidel a návštěvnická stání pro areál zámku a plochy pro pěší provoz. Minimalizovány budou slepé ulice.
Plocha bude obsluhována z ulice K Libří a z ulice Karlštejská (silnice II/116), na kterou bude napojena maximálně jednou komunikací. RP vymezi pěší propojení se zastavitelnou plochou O4.
Podmínkou při návrhu RP1 a vymezení pozemků je návrh dopravního napojení lokality a její návaznost na stávající zástavbu.

Požadavky na řešení technické infrastruktury:
RP bude respektovat stávající i nově navrhovaná zařízení technické infrastruktury včetně ochranných pásem. Ze stávající infrastruktury jde zejména o elektrické vedení VN 22kV. RP prověří přeložku vedení VN.
Řešení RP se dotýká problematiky zásobování území pitnou vodou, řešení likvidace splaškových vod a zásobování elektrickou energií.
Řešené území bude odkanalizováno do stokové sítě obecní kanalizace.
Hluk ze silnice II/116 nebude řešen protihlukovými stěnami.
Budou zajištěny dostatečné kapacity pro kontejnery na tříděný odpad.
Prostorové uspořádání technické infrastruktury bude řešeno koordinovaně s návrhem veřejných prostor, zejména s řešením dopravy a vymezením ploch veřejné zeleně.
- M.3.6. Jako veřejně prospěšné stavby budou vymezeny tyto stavby:
Zásobování vodou a odkanalizování území: trasy vodovodních a kanalizačních řadů
Zásobování elektrickou energií: nové trafostanice, nové trasy kabelového, případně nadzemního elektrického VN vedení, včetně vyvolaných přeložek;
Pozemní komunikace a veřejná prostranství (plochy pro dopravu): případně nová významná veřejná prostranství a komunikace;
Jako opatření ve veřejném zájmu budou vymezeny tyto prvky v území: případně plochy pozemků pro veřejnou, rekreační a pobytovou zeleň.
- M.3.7. Požadavky na plošné asanační zásahy se v řešeném území nevyskytují.
- M.3.8. Řešením RP nebudou dotčeny zájmy obrany státu a civilní obrany.
Z hlediska řešení požární ochrany (PO) bude v návrhu regulačního plánu řešeno: splnění požadavků na parametry přístupových komunikací k objektům a zástavbám podle jejich charakteru požárního zabezpečení, vyplývajících z požadavků ČSN o požární bezpečnosti staveb, řešení zásobování požární vodou dle ČSN 73 0873, vztahující se k navrhované zástavbě, požadavek na splnění § 41 odst. 1 písm. b) vyhlášky č. 246/2001 Sb. (řešení příjezdových komunikací, popřípadě nástupních ploch pro požární techniku, zajištění potřebného množství požární vody, popřípadě jiné hasební látky).
- M.3.9. Vydaný regulační plán nahradí v řešené lokalitě podle potřeby tato územní rozhodnutí: územní rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků pro určení parcelace území, územní rozhodnutí o umístění staveb dopravní a technické infrastruktury.
- M.3.10. Řešení regulačního plánu nebude mít negativní vliv na životní prostředí, řešení nevyvolává potřebu zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí.
Území řešené regulačním plánem nezasahuje do Evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí
- M.3.11. Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci budou specifikovány v době přípravy nebo platnosti regulačního plánu.
- M.3.12. Návrh RP bude zpracován v rozsahu přílohy č. 11 k vyhl. č. 458/2013 Sb.
Dokumentace bude obsahovat vlastní návrh regulačního plánu a část odůvodnění regulačního plánu (vždy textová a grafická část).
Obsah grafické části návrhu RP:
Hlavní výkres bude obsahovat hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury.
Bude obsahovat zvláštní regulativy území - uliční a stavební čáry s rozlišením jejich regulující funkce, vymezení veřejné zeleně a rozměry veřejných prostranství. Součástí bude napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a hranice zastavěného území a vyskytujících se ochranných pásem (popřípadě v samostatném výkresu zákresu do mapy KN), měřítko hlavního výkresu 1:1000, popřípadě 1:500.
Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření, měřítko výkresu podle potřeby, předpoklad 1 : 1000
Obsah grafické části odůvodnění RP:
Koordinační výkres, měřítko výkresu 1 : 1000, popřípadě 1:500
Výkres širších vztahů dokumentující vazby na sousední území, zejména zastavěné území a krajinné okolí řešeného území, měřítko výkresu předpoklad 1 : 5000.
Výkres případných záborů zemědělského půdního fondu, měřítko výkresu předpoklad 1 : 1000.
Návrh i odůvodnění regulačního plánu budou odevzdány ve 4 kompletních vyhotoveních a v digitální formě (pdf) na CD.
- M.3.13. Jedná se o regulační plán na žádost.

M.4) ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU RP2 – U LESÍKA

- M.4.1. Území leží v severozápadní části Letů v nezastavěném území u silnice II/116. Je zařazeno do zastavitelné plochy 04 pro plochy bydlení (B3) a plochy občanského vybavení (OV).
Řešené území má rozlohu 3,30 ha a je graficky vyznačeno ve výkresu č. N.1 ÚP - Základní členění území (ZČU).
- M.4.2. RP bude řešit území ploch bydlení (B3). RP navrhne soustavu veřejných prostorů (ulic a veřejných prostranství), která zajistí prostupnost území a dopravní obsluhu stavebních pozemků. Podle ustanovení § 7 vyhlášky 269/2009 sb. bude na každé 2 hektary zastavitelných ploch vymezena plocha veřejných prostranství o výměře min. 1000 m² (mimo výměry pozemních komunikací).
Regulační plán rozčlení řešené území na jednotlivé stavební pozemky, které budou provázány s veřejně přístupnými plochami s umístěním veřejné zeleně a dalšími veřejnými prostranstvími.
Obec Lety se zavázala kupní a darovací smlouvou ze dne 7. 12. 2017, že část pozemku parc. č. 1289/12 v ploše nejméně 731 m² využít pouze jako prostor pro zeleň, event. veřejné hřiště, a to za účelem použití této části pozemku jako společného veřejného prostranství celé lokality, včetně budoucí zástavby na pozemcích parc. č. 1289/1, 1289/3, 1289/4 a 1289/5, k. ú. Lety u Dobřichovic, dle § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění platném ke dni 7. 12. 2017.
- M.4.3. Navržená struktura zástavby zohlední blízkost sousedící zastavitelné plochy 09, se kterou zajistí pěší propojení, a bude respektovat charakter přilehlého zastavěného území.
RP stanoví podrobné regulativy prostorového uspořádání území, zejména uliční čáru, stavební čáru, a popřípadě stanoví nezastavitelnou část pozemků, pokud tak vyplýne z existence ochranných pásem infrastruktury, kompozičních záměrů nebo záměrů ochrany přírody.
RP v rámci trasování komunikací stanoví jejich prostorové uspořádání, tedy šířkový profil uličního prostoru, pravidla pro oplocení stavebních pozemků, a případně stanoví nároky na stanovení neoplocených úseků uliční čáry, pokud to koncepce řešení vyžadá.
RP stanoví pravidla pro oplocení pozemků.
RP stanoví pravidla pro výšku staveb, a případné nároky na výškové osazení staveb (na základě skutečných výškových údajů).
Regulační plán navrhne uliční čáry a stanoví přesná pravidla pro řešení hranice mezi zastavitelnou a nezastavitelnou částí území.
Uspořádání staveb v ploše B3 bude respektovat regulativy, stanovené v ÚP Letů pro plochy bydlení (B3).
- M.4.4. Dotčení prvků ÚSES a zájmů ochrany přírody a krajiny:
V řešeném území se nenachází ani s ním nesousedí žádné prvky ÚSES. RP bude respektovat remíz mezi řešenou plochou a zastavitelnou plochou 09.
Ochrana ZPF: Součástí RP bude i vyhodnocení případných záborů ZPF, s doložením konkrétních údajů o výměře, kultuře a BPEJ (bonitovaných půdně ekologických jednotkách).
Ochrana PUPFL (pozemků určených k plnění funkcí lesa): Při řešení regulačního plánu nebudou dotčeny lesní pozemky ani jejich ochranné pásmo.
Ochrana ovzduší: RP nebudou dotčeny zájmy ochrany ovzduší. V řešeném území neumožní stanovené podmínky využití ploch zhoršení stávajících kvalitativních hodnot ovzduší.
- M.4.5. Požadavky na řešení dopravní infrastruktury:
Součástí RP bude řešení dopravy a dopravní napojení území: RP vymeze kromě dopravního prostoru a jízdních pruhů případně i plochy pro odstavňá stání vozidel a návštěvnícká stání pro areál zámku a plochy pro pěší provoz. Minimalizovány budou slepé ulice.
Plocha bude obsluhována z ulice K Lesíku (Karlštejská) na jižním okraji plochy a z ulice Karlštejská (silnice II/116), na kterou bude napojena maximálně jednou komunikací. RP vymeze pěší propojení se zastavitelnou plochou 09.
Podmínkou při návrhu RP1 a vymezení pozemků je návrh dopravního napojení lokality a její návaznost na stávající zástavbu.

Požadavky na řešení technické infrastruktury:
RP bude respektovat stávající i nově navrhovaná zařízení technické infrastruktury včetně ochranných pásem.
Řešení RP se dotýká problematiky zásobování území pitnou vodou, řešení likvidace splaškových vod a zásobování elektrickou energií.
Řešené území bude odkanalizováno do stokové sítě obecní kanalizace.
Hluk ze silnice II/116 nebude řešen protihlukovými stěnami.
Budou zajištěny dostatečné kapacity pro kontejnery na tříděný odpad.
Prostorové uspořádání technické infrastruktury bude řešeno koordinovaně s návrhem veřejných prostor, zejména s řešením dopravy a vymezením ploch veřejné zeleně.
- M.4.6. Jako veřejně prospěšné stavby budou vymezeny tyto stavby:
Zásobování vodou a odkanalizování území: trasy vodovodních a kanalizačních řadů
Zásobování elektrickou energií: nové trafostanice, nové trasy kabelového, případně nadzemního elektrického VN vedení, včetně vyvolaných přeložek;
Pozemní komunikace a veřejná prostranství (plochy pro dopravu): případně nová významná veřejná prostranství a komunikace;
Jako opatření ve veřejném zájmu budou vymezeny tyto prvky v území: případně plochy pozemků pro veřejnou, rekreační a pobytovou zeleň.
- M.4.7. Požadavky na plošné asanační zásahy se v řešeném území nevyskytují.
- M.4.8. Řešením RP nebudou dotčeny zájmy obrany státu a civilní obrany.
Z hlediska řešení požární ochrany (PO) bude v návrhu regulačního plánu řešeno: splnění požadavků na parametry přístupových komunikací k objektům a zástavbám podle jejich charakteru požárního zabezpečení, vyplývajících z požadavků ČSN o požární bezpečnosti staveb, řešení zásobování požární vodou dle ČSN 73 0873, vztahující se k navrhované zástavbě, požadavek na splnění § 41 odst. 1 písm. b) vyhlášky č. 246/2001 Sb. (řešení příjezdových komunikací, popřípadě nástupních ploch pro požární techniku, zajištění potřebného množství požární vody, popřípadě jiné hasební látky).
- M.4.9. Vydaný regulační plán nahradí v řešené lokalitě podle potřeby tato územní rozhodnutí: územní rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků pro určení parcelace území, územní rozhodnutí o umístění staveb dopravní a technické infrastruktury.
- M.4.10. Řešení regulačního plánu nebude mít negativní vliv na životní prostředí, řešení nevyvolává potřebu zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí.
Území řešené regulačním plánem nezasahuje do Evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí
- M.4.11. Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci budou specifikovány v době přípravy nebo platnosti regulačního plánu.
- M.4.12. Návrh RP bude zpracován v rozsahu přílohy č. 11 k vyhl. č. 458/2013 Sb.

Dokumentace bude obsahovat vlastní návrh regulačního plánu a část odůvodnění regulačního plánu (vždy textová a grafická část).

Obsah grafické části návrhu RP:

Hlavní výkres bude obsahovat hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury. Bude obsahovat zvláštní regulativy území - uliční a stavební čáry s rozlišením jejich regulující funkce, vymezení veřejné zeleně a rozměry veřejných prostranství. Součástí bude napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a hranice zastavěného území a vyskytujících se ochranných pásem (popřípadě v samostatném výkresu zákresu do mapy KN), měřítko hlavního výkresu 1:1000, popřípadě 1:500.

Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření, měřítko výkresu podle potřeby, předpoklad 1 : 1000

Obsah grafické části odůvodnění RP:

Koordinační výkres, měřítko výkresu 1 : 1000, popřípadě 1:500

Výkres širších vztahů dokumentující vazby na sousední území, zejména zastavěné území a krajinné okolí řešeného území, měřítko výkresu předpoklad 1 : 5000.

Výkres případných záborů zemědělského půdního fondu, měřítko výkresu předpoklad 1 : 1000.

Návrh i odůvodnění regulačního plánu budou odevzdány ve 4 kompletních vyhotoveních a v digitální formě (pdf) na CD.

M.4.13. Jedná se o regulační plán na žádost.

N. Etapizace

stanovení pořadí změn v území

Výstavba v zastavitelném území obce Lety je rozdělena do dvou etap.

V I. etapě budou zastavovány volné stavební pozemky v zastavěném území a také zastavitelné plochy č. 01, 02, 03, 04, 05, 06, 08, 10, 12, 13, 14, 15, P1 a P2. Výstavba je možná za těchto podmínek:

- **zajištění dostatečných kapacit technické infrastruktury:** zejména zajištění likvidace splaškových vod a zajištění kapacity vodních zdrojů pitné vody
- **zajištění dostatečného občanského vybavení:** musí být prokázána dostatečná kapacita mateřských a základních škol.
- výstavba na zastavitelných plochách 01a, 01b a 02a je podmíněna splněním hygienických limitů hluku ze silnice II/115
- výstavba na zastavitelných plochách 04, 06 je podmíněna splněním hygienických limitů hluku ze silnice II/116
- výstavba na zastavitelných plochách 02a a 04 je podmíněna splněním podmínek na vytvoření veřejných prostranství, tedy že pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace (viz. vyhláška 501/2006Sb.).

II. etapa (zastavitelné plochy č. 07, 09, 11) může být zastavována po současném splnění těchto podmínek:

- **naplnění I. etapy:** I. etapa je naplněna tehdy, když je využito přes 60 % plochy vymezené pro I. etapu z hlediska využití území. Vyhodnocení musí obsahovat výpočet naplnění I. etapy. Při výpočtu budou posuzovány volné plochy pro další výstavbu v rámci zastavitelného území I. etapy. Pokud poměr těchto ploch ku celku etapy bude 40 : 60 (m²), je možno přistoupit k zahájení II. etapy. Pokud bude volných ploch více než 40 %, II. etapa nebude zahájena. Při výpočtu se posuzují plochy, na nichž může vzniknout další výstavba, posuzuje se celkový součet těchto ploch v m². Za využitou plochu se považuje stavební pozemek s vydaným veřejnoprávním titulem, kterým byla stavba povolena (pouhé rozhodnutí o umístění stavby je nedostatečné).
- **zajištění dostatečných kapacit technické infrastruktury:** zejména zajištění kapacity ČOV v Dobřichovicích a realizace přeložky části kanalizace do ČOV Řevnice a zajištění kapacity vodních zdrojů pitné vody.
- **zajištění dostatečného občanského vybavení:** musí být prokázána dostatečná kapacita mateřských a základních škol.

- výstavba na zastavitelných plochách 07 a 09 je podmíněna splněním podmínek na vytvoření veřejného prostranství dle vyhlášky 501/2006 Sb. veřejných prostranství, tedy že pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace (viz. vyhláška 501/2006Sb.).
- výstavba na zastavitelné ploše 09 je podmíněna splněním hygienických limitů hluku ze silnice II/116

Přesné vymezení hranic etap viz Hlavní výkres.

O. Údaje o územním plánu

Územní plán Lety obsahuje textovou a grafickou část.

Textová část (celkem 44 stran)

Grafické části:

N1	ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ
N2	HLAVNÍ VÝKRES
N3	KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY
N4	KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY
N5	KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY
N6	VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A OPATŘENÍ