

**REGULAČNÍ PLÁN RP2 – U LESÍKA**

**LETY U DOBŘICHOVIC**

**ODŮVODNĚNÍ**

**ARCHITEKT Ondřej Tuček s.r.o.**



**PRAHA, ČERVENEC 2024 – LEDEN 2026**

## IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Objednatel: Michael Eliášek, Lomená 562, 252 29 Lety  
Vladislav Miška, K rovinám 383, 252 29 Lety  
Tomáš Podubecký, Pivovarnická 1022/3, 18000 Praha 8

Pořizovatel: Městský úřad Černošice  
Odbor územního plánování  
Karlštejnská 259, 252 28 Černošice

Zpracovatel: ARCHITEKT Ondřej Tuček s.r.o.  
Na Maninách 1525/32a, Praha 7, 17 000 Praha  
ondrej.tucek@a-tucek.cz  
+420 606 546 870  
www.a-tucek.cz

Autorský kolektiv: Urbanismus a architektura:  
ing. arch. Ondřej Tuček  
Bc. Natálie Sorokáčová

Doprava:  
Ing. Jan Vaněk, ČKAIT 0012961

Kanalizace, vodovod:  
Ing. Jiří Jodl, ČKAIT 0002725

Ochrana půdního fondu:  
Ing. Jan Dřevíkovský  
Městské sady 666, 284 01 Kutná Hora

## **A. STRUČNÝ POPIS POSTUPU POŘÍZENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU**

Zpracování Návrhu regulačního plánu RP2-U Lesíka, Lety (dále také jen „regulační plán“, „RP“), bylo zahájeno podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (předchozí stavební zákon), podle zadání obsaženého v platném Územním plánu Lety. Dne 6. 8. 2024 Zastupitelstvo obce Lety svým Usnesením č. 8/6/2024 rozhodlo o pořizení Regulačního plánu RP2-U Lesíka z podnětu vlastníků pozemků podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“).

Požadavek na pořizení regulačního plánu je stanoven Územním plánem - Lety v části M, podrobněji v bodě M.4 územního plánu. Regulační plán je zhotoven dle požadavků stavebního zákona a jeho Přílohy č.9 a dle vyhlášky č. 157/2024 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

Pořizovatelem regulačního plánu je dle usnesení Obce Lety Městský úřad Černošice, Odbor územního plánování, Karlštejnská 259, 252 28 Černošice, určeným zastupitelem je Mgr. Marek Stránský. Zodpovědným projektantem je ing.arch. Ondřej Tuček, ČKA 3405.

Zastupitelstvo vydá regulační plán formou opatření obecné povahy.

### Postup při pořizení RP2-U Lesíka

Územní plán Lety vymezil plochu, kde podmínil rozhodování o změnách v území pořizením a vydáním regulačního plánu (dále také jen „RP“), jehož zadání bylo schváleno jako součást Územního plánu. Zpracování RP bylo započato z podnětu fyzických osob, jež vlastní pozemky v řešené ploše.

### Zpracování návrhu

Návrh byl zpracován podle zadání územního plánu v období říjen 2023 – leden 2026 a navazuje na předchozí koncepční studii, schválenou ZO Lety.

### Projednání návrhu regulačního plánu

Pořizovatel dne 18. 8. 2025 zveřejnil návrh regulačního plánu v národním geoportálu územního plánování a vystavil jej k nahlédnutí způsobem umožňujícím dálkový přístup na webových stránkách pořizovatele a veřejnou vyhláškou č.j. MUCE 157470/2025 OUP vyvěšenou na úředních deskách obce Lety a města Černošice oznámil místo a dobu konání veřejného projednání dne 17. 9. 2025 a místo, kde je možné do návrhu územně plánovací dokumentace nahlédnout.

Pořizovatel opatřením č.j. MUCE 157204/2025 OUP ze dne 18. 8. 2025 podle § 93 odst. 5 písm. b) stavebního zákona pozval dotčené orgány a obec, pro kterou je regulační plán pořizován, na společné jednání o Návrhu Regulačního plánu RP2 U Lesíka Lety, konané dne 17. 9. 2025.

Pořizovatel zároveň v souladu s ustanovením § 42 stavebního zákona vyznamenal oprávněné investory, že návrh regulačního plánu je doručován veřejnou vyhláškou vyvěšenou na úřední desce pořizovatele.

Dotčené orgány mohly uplatnit ve lhůtě do 15 dnů ode dne konání společného jednání, v souladu s § 94 odst. 3 SZ, k návrhu svá stanoviska. Ve stejné lhůtě mohla obec, pro kterou je regulační plán pořizován uplatnit připomínky.

Pořizovatel na veřejném projednání předložil návrh regulačního plánu zpracovaný Ing. arch. Ondřejem Tučkem, ČKA 03405a zajistil jeho výklad. O průběhu veřejného projednání pořídil pořizovatel písemný záznam.

Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem vyhodnotil uplatněné připomínky a stanoviska dotčených orgánů. Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů uplatněných podle § 94 odst. 3 SZ je uvedeno v kapitole „C“ Odůvodnění, vyhodnocení připomínek k návrhu regulačního plánu je uvedeno v kapitole „N“ Odůvodnění. Ve vyhodnocení je uvedeno, jak byly uplatněná stanoviska a připomínky vyhodnoceny.

Návrh vyhodnocení připomínek zaslal pořizovatel v souladu s §98 odst. 5 dotčeným orgánům opatřením č.j. MUCE 221599/2025 OUP ze dne 10. 10. 2025 a vyzval je k uplatnění stanovisek. Dotčené orgány s návrhem vyhodnocení připomínek souhlasily.

Na základě vyhodnocení výsledků společného jednání a veřejného projednání pořizovatel zajistil úpravu Návrhu. Předmětem byly úpravy spočívající ve vypuštění stavební čáry na pozemcích vedle navrhovaného parku a úprava odstupů staveb v zadních částech zahrad pozemků v sousedství remízku na severním okraji řešeného území. Jedná se o nepodstatnou úpravu návrhu regulačního plánu.

Projednaný návrh Regulačního plánu RP2 U Lesíka včetně jeho odůvodnění předložil pořizovatel zastupitelstvu obce Lety k vydání.

## **B. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA**

Koordinace využití území je zřejmá z grafické části regulačního plánu. Regulační plán vychází z požadavku platného územního plánu, který jako nadřazená územně plánovací dokumentace stanovil základní koncepci a návaznost řešené lokality na širší území. Regulační plán rozpracoval do podrobnosti základní urbanistickou koncepci, stanovil podrobné podmínky pro funkční a prostorové uspořádání s cílem dosažení kvality vystavěného prostředí a vytvoření funkčního a harmonického prostředí pro každodenní život.

Dopravní řešení a řešení inženýrských sítí vhodně rozvíjí stávající systém veřejné dopravní a technické infrastruktury a systém veřejných prostranství doplňuje o parkově upravenou plochu v centru řešené lokality

Účel a obsahové náležitosti regulačního plánu odpovídají požadavkům stanoveným stavebním zákonem 283/2021 Sb., konkrétně v Díle 4 § 85 a § 86.

Regulační plán je v souladu s cíli a úkoly územního plánování i s ostatními požadavky stavebního zákona.

### Vyhodnocení souladu RP se ÚP

Pořízení RP je dáno platným Územním plánem Lety ve znění Změny č. 1 (platný od 24. června 2022). Koncepce RP je v souladu se zadáním z územního plánu. Návrh RP podrobněji stanovuje podmínky pro využití pozemků v souladu s podmínkami ploch dle územního plánu.

Koordinaci využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů řeší zmíněný územní plán. Funkční využití v území je zařazeno do ploch B3-bydlení na hvězdárně, jehož hlavní využití je bydlení v rodinných domech. Územní plán stanovuje pro RP plán podrobné podmínky v bodě M.4. Podmínky byly v návrhu zohledněny a podrobněji definovány. Jde o podmínky funkčního využití a prostorového uspořádání.

## C. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

### Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska\_povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 36 zákona č. 283/2021 Sb. (dle ÚAP jev 119.)

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice...)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

Návrh RP byl v období 06 – 07/2024 projednán s těmito DOSS a správci pozemků a sítí:

#### **Samospráva**

Obec Lety	19.06.2024	Souhrnné vyjádření s podmínkami, zapracovanými do RP.
-----------	------------	---

#### **Státní správa**

Ústav archeol. pam. Péče stř. Čech	19.06.2024	Vyjádření a doporučení.
Hasičský záchranný sbor	26.06.2024	Souhlasné stanovisko
Krajská hygienická stanice	27.06.2024	Souhlasné stanovisko
Krajský úřad, OŽP	08.07.2024	Koordinované stanovisko bez připomínek
Lesy ČR	07.06.2024	Souhlasné vyjádření
Ministerstvo vnitra	16.07.2024	Souhlasné stanovisko
Ministerstvo obrany	04.07.2024	Souhlasné stanovisko
NIPI	08.07.2024	Souhlasné stanovisko
OIP	13.06.2024	Nevyjadřuje se.
MÚ Černošice, OŽP	28.06.2024	Souhlasné stanovisko s podmínkami, zapracovanými do textu RP
státní pozemkový úřad	11.06.2024	Souhlas
Obec Lety	24.3.2025	Souhlas s dopravním řešením

#### **Správci sítí**

Aquaconsult	28.06.2024	Souhlasné vyjádření
Cetin	09.06.2024	Souhlas s podmínkou dodržení ochrany stáv. sítí.
ČEPS	06.06.2024	Souhlasné vyjádření
České radiokomunikace	14.06.2024	Neexistence sítí
ČEZ distribuce a.s.	12.06.2024	Souhlasné vyjádření
ČOV Dobřichovice	22.07.2024	Souhlasné vyjádření
Eurosignal	18.06.2024	Neexistence sítí
GAS Net	28.06.2024	Souhlasné vyjádření
Nordic Telecom	07.06.2024	Neexistence sítí
SUNNYmont	01.07.2024	Souhlas s podmínkami pro další stupně PD.
T Mobile	06.06.2024	Souhlasné vyjádření
Vodafone	06.06.2024	Souhlasné vyjádření

**Správci komunikací**

KSÚS	02.07.2024	Souhlas s podmínkami pro další stupně PD.
Policie ČR		Souhlas emailem.

Přehled stanovisek dotčených orgánů uplatněných v rámci společného jednání 09/2025:

<b>Krajská hygienická stanice Středočeského kraje Č.j. KHSSC KHSSC 60649/2025 ze dne 4.9.2025</b>	
<b>Obsah požadavku</b>	<b>Vypořádání požadavku</b>
Souhlasí s návrhem RP2 U Lesíka, Lety.	Bez požadavku na zapracování.
<b>Krajský úřad Středočeského kraje Č.j. SZ_115191/2025/KUSK ze dne 12. 9. 2025</b>	
<b>Odbor životního prostředí a zemědělství</b>	
<b>Obsah požadavku</b>	<b>Vypořádání požadavku</b>
Na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí: zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, č. 289/1995 Sb., o lesích, č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích (zákon o prevenci závažných havárií), nemá k návrhu RP2 U Lesíka připomínky.	Bez požadavku na zapracování.
<b>Stanovisko odboru dopravy</b>	
Dle ust. § 40 odst. 3 písm. f) zákona č.13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, k návrhu regulačního plánu Lety – RP2 U Lesíka nemá připomínky.	Bez požadavku na zapracování.
<b>Stanovisko Odboru kultury a památkové péče</b>	
Z hlediska státní památkové péče k návrhu regulačního plánu RP2 U Lesíka nemá připomínky.	Bez požadavku na zapracování.
<b>Ministerstvo vnitra České republiky – odbor správy majetku Č.j. MV- 97822-8/OSM-2024 ze dne 1.10.2025</b>	
<b>Obsah požadavku</b>	<b>Vypořádání požadavku</b>
Neuplatňují žádné námítky ani připomínky.	Bez požadavku na zapracování.
<b>Ministerstvo životního prostředí Č.j. MZP/2025/210/2692 ze dne 23.9.2025 Dle zákona č. 44/1988 Sb., zákon o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon)</b>	
<b>Obsah požadavku</b>	<b>Vypořádání požadavku</b>
Proto proti návrhu regulačního plánu RP2 U lesíka - Lety nemají žádné námítky.	Bez požadavku na zapracování.
<b>Městský úřad Černošice – Odbor životního prostředí Č.j. MUCE 163172/2025 OŽP/Jich ze dne 24.9.2025 Stanovisko dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny</b>	
<b>Obsah požadavku</b>	<b>Vypořádání požadavku</b>
OOP souhlasí s návrhem RP U Lesíka, za podmínky, že nové domy 027 - 029 budou v rámci jednotlivých pozemků situovány v menší vzdálenosti od jižní hranice	Požadavek byl zapracován, posun plochy pro umístění staveb byl upraven na pozemcích označených 026, 027 a 028, tj. na pozemcích

pozemku (směrem k ulici) a větší vzdálenosti od severní hranice pozemků (směrem do nezastavěného území) tak, aby na straně do volné krajiny byly plochy zahrad. Celá zájmová lokalita je ve svahu a je pohledově velice významnou i ve vzdálenějších pohledových souvislostech s okolní krajinou.	navržených v přímém sousedství s interakčním prvkem a to na min 5 metrů od severní hranice pozemku, tak aby se stavby nacházely uvnitř pozemků. Způsob zapracování byl orgánem ochrany přírody a krajiny odsouhlasen. Jedná se o nepodstatnou úpravu návrhu regulačního plánu.
Domy 019 a 016 budou na pozemcích situovány východněji v rámci pozemku, tak, aby západně na těchto pozemcích sousedila parková plocha se zahradami těchto parcel. Z hlediska zájmů chráněných OOP je nutno toto dodržet; pokud by poloha RD měla být měněna, je možné jejich posunutí pouze směrem k ulici a od veřejného prostranství – parkové plochy, nikoli směrem k nezastavěnému území a k veřejnému prostranství - parkové ploše. Zastavitelné plochy pozemků 019 a 016 budou posunuty směrem k východní hranici pozemků.	Požadavek byl zapracován. Odstup na pozemcích 019 a 016 byl upraven do vzdálenosti min 5 m od hranice s veřejným prostranstvím parku a není zakreslena stavební čára volná. Způsob zapracování byl orgánem ochrany přírody a krajiny odsouhlasen. Jedná se o nepodstatnou úpravu návrhu regulačního plánu.
V rámci veřejného prostranství – parkové plochy, která je jedinou souvislou plochou zeleně v rámci lokality U Lesíka s možností výsadby budou vysazovány dřeviny pouze původních domácích druhů ne kultivary.	Požadavek je v požadovaném znění obsažen v textové části RP v kapitole B.2 Podmínky pro vymezení a využití pozemků veřejných prostranství.
<b>Vodoprávní úřad, stanovisko dle zákona č. 254/2001 Sb., vodní zákon</b>	
Vodoprávní úřad nemá ke společnému jednání - Regulační plán U Lesíka – Lety připomínky.	Bez požadavku na zapracování.
<b>Stanovisko orgánu ochrany ZPF (162903/2025)</b>	
Zdejší orgán ochrany ZPF nemá k návrhu regulačního plánu U Lesíka – Lety pro společné jednání připomínek.	Bez požadavku na zapracování.
<b>Stanovisko dle zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech (162903/2025)</b>	
Orgán odpadového hospodářství nemá ke společnému jednání - Regulační plán U Lesíka – Lety připomínky.	Bez požadavku na zapracování.
<b>Stanovisko dle zákona 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší (162903/2025)</b>	
Stanovisko vydává Krajský úřad Středočeského kraje.	Není příslušný.
<b>Stanovisko dle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích (162903/2025)</b>	
Orgán státní správy lesů nemá připomínek.	Bez požadavku na zapracování.
<b>Obvodní báňský úřad pro území Hl. m. Prahy a kraje Středočeského Č.j. SBS 42143/2025/OBÚ-02/1 dne 19.8.2025 Stanovisko dle zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství</b>	
<b>Obsah požadavku</b>	<b>Vypořádání požadavku</b>
Souhlasí s návrhem regulačního plánu RP2 Lety – U Lesíka dle § 94 odst. stavebního zákona.	Kladné stanovisko. Bez požadavku na zapracování.
<b>Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje krajské ředitelství, odloučené pracoviště Řevnice, Havlíčkova 174, 252 30 Řevnice,</b>	
Nevyjádřili se.	Bez požadavku na zapracování.
<b>Sekce majetková MINISTERSTVO OBRANY Tychonova 1, Praha 6, 160 01 Č.j. MO 790866/2025-1322, Sp. zn. 197778/2025-1322/OÚZPHA ze dne 4.9.2025 (17860/2025)</b>	
<b>Obsah požadavku</b>	<b>Vypořádání požadavku</b>
Uplatňuje požadavky na zapracování limitů a zájmů Ministerstva obrany do textové a grafické části regulačního plánu. Na celém správním území je zájem MO posuzován z hlediska povolování níže uvedených	Požadavek byl zapracován. V odůvodnění RP byla doplněna kapitola Zvláštní zájmy Ministerstva obrany s požadovaným textem.: Na celém správním území umístit a povolit níže

<p>druhů staveb podle ustanovení § 36 zákona č. 283/2021 Sb. Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy</li> <li>– výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů</li> <li>– výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení</li> <li>– výstavba vedení VN a VVN</li> <li>– výstavba větrných elektráren</li> <li>– výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....)</li> <li>– výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem</li> <li>– výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)</li> <li>– výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)</li> </ul> <p>MO požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zpracovat je do textové části regulačního plánu v Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu situačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé řešené území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“</p>	<p>uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy</li> <li>– výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů</li> <li>– výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení</li> <li>– výstavba vedení VN a VVN</li> <li>– výstavba větrných elektráren</li> <li>– výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....)</li> <li>– výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem</li> <li>– výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)</li> <li>– výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)</li> </ul> <p>Do grafické části pod legendu situačního výkresu bude zapracována poznámka: „Celé řešené území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“</p>
<p><b>MINISTERSTVO PRŮMYSLU A OBCHODU</b>  <b>Na Františku 32, 110 15 Praha 1</b>  <b>Č.j. MPO 94487/2025, Sp. zn. MPO 90119/2025 ze dne 1. 9. 2025</b></p>	
<p><b>Obsah požadavku</b></p>	<p><b>Vypořádání požadavku</b></p>
<p>S návrhem RP2 U lesíka souhlasí bez připomínek.</p>	<p>Bez požadavku na zpracování.</p>

Regulační plán je v souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů.

#### **D. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ**

##### Vyhodnocení souladu RP s politikou územního rozvoje

Z PÚR ČR přímo nevyplývají požadavky na plochu vymezenou RP či jiné konkrétní požadavky na řešení návrhu předkládaného RP.

##### Vyhodnocení souladu RP se ZÚR SK

Z ZÚR SK přímo nevyplývají požadavky na plochu vymezenou RP či jiné konkrétní požadavky na řešení návrhu předkládaného RP.

#### **E. VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM NEBO ZADÁNÍM ZMĚNY**

Zadání regulačního plánu je splněno.

Regulační plán závazně stanovuje parcelaci, včetně vymezení veřejných komunikací a parku.

### Požadavky na řešené území:

Vymezené území bylo dodrženo. Mimo území v severozápadní části je navrženo opatření pro zachycení srážkových vod, pomocí terénních uprav, které vychází z hydrogeologické studie v území a je zásadní pro nakládání s dešťovou vodou v celém území. Návrh zasakovacích valu a studen pro zachycení dešťové vody neovlivňuje charakter a využití plochy.

### Vymezení, využívání a prostorové požadavky na pozemky a stavby

Požadavky z územního plánu pro plochy B3-bydlení na hvězdárně:

Zastavěnost- 20% hlavní stavba, 10% doplňkové stavby z celkové plochy pozemku

Zahrada- 70 % z celkové plochy pozemku

Regulovaná výška zástavby – 8 m, maximálně 2 nadzemní podlaží

Maximální výška zástavby – 9 m (trvalé bydlení), 6,5m (pro stavby rodinné rekreace)

Minimální velikost pozemku – nove vznikající pozemky: 900 m<sup>2</sup>

Doplňující regulativy: nové stavby na pozemku mohou obsahovat maximálně dva byty, třetí může vzniknout až 5 let po kolaudaci. Maximální výška oplocení 1,8m. Zajištění 2 parkovacích míst na byt na vlastním pozemku. Zajištění retence a akumulace dešťových vod.

- Jednotlivé pozemky mají v souladu s územním plánem stanovené hlavní, přípustné a nepřipustné využití (podrobněji viz. plochy B3 – bydlení na hvězdárně v ÚP). To stanovuje jako hlavní využití bydlení v rodinných domech. Využití pozemků zadané v ÚP je dodrženo. RP vymezuje zastavitelné plochy pro potenciální umístění rodinných domů, samotná stavba pak musí dodržet požadavek na 20% zastavěnost pozemku.
- Jsou definovány stavební čáry, které určují orientaci hlavního štítu domu.
- výšková hladina stanovená v ÚP byla zachována.
- Nově vzniklé stavební pozemky pro rodinné domy musí mít dle územního plánu minimální velikost 900 m<sup>2</sup>. V řešeném území se nachází pouze nově navržené stavební pozemky, jejichž velikost není nikdy menší než 900 m<sup>2</sup>.
- likvidace dešťových vod musí být řešena na vlastním pozemku.

### Požadavky na veřejnou infrastrukturu:

- napojení na veřejnou infrastrukturu je řešeno v souladu s platným územním plánem.
- Sítě budou napojeny z přilehlých komunikací. Vodovod bude zokruhován. Řešení je patrné z výkresů N.3, N.4. Splašková kanalizace je navržena jako větvená gravitační a napojena na stávající síť do ulice Karlštejská.
- nakládání s dešťovou vodou je řešeno v území pomocí vsakovacích studní a vsaku v pásech zeleně nebo pod parkovacími stání, s pojistným přepadem do dešťové kanalizace, která je napojena na stávající dešťovou kanalizaci v ulici Růžová. Likvidace dešťových vod na pozemcích pro rodinné domy je nutné řešit vsakováním na pozemku.

### Požadavky na veřejné komunikace:

- dopravní řešení a detailní návrh podoby veřejných komunikací je vyznačeno ve výkresové části
- uliční prostor byl navržen v uniformním rozměru 8 m jako zóna 30 s minimální šířkou pojízdné komunikace 3,5m a nejširší 5,5m,
- odhlučnění ze silnice v ulici Karlštejská je řešeno pásem izolační zeleně, případně doplněním další izolační zeleně na jednotlivých pozemcích v bezprostřední blízkosti komunikace v nezastavitelné části pozemku.
- Vjezdy na jednotlivé pozemky jsou řešeny již v návrhu dopravní komunikace. Zajištěny jsou vjezdy na všechny pozemky.
- Navrženo je pěší propojení s dalším rozvojovým územím podléhajícím vyprojektování regulačního plánu- O9 – Na Kloboucích.
- Dle zadání RP z územního plánu, byla navržena soustava veřejných prostorů, pro zajištění prostupnosti území. Na každé 2 ha zastavitelných ploch je vymezeno veřejné prostranství o rozloze 1000 m<sup>2</sup>, do kterých bylo dle smlouvy zahrnuto 731 m<sup>2</sup> z pozemků školy.

- v prostoru zelených pásů jsou vymezena návštěvnická parkovací stání z propustné dlažby.

#### Požadavky na asanace:

V území se nenachází žádné stavby určené k asanaci, RP tedy problematiku asanací neřeší.

#### Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů:

Řešením RP nejsou dotčeny zájmy ochrany státní obrany, civilní obrany a ložisek nerostných surovin. Z hlediska požární ochrany splňuje RP požadavky na parametry přístupových komunikací k objektům, které vychází z ČSN o požární bezpečnosti. Území není v pásmu ohroženém záplavou, není tedy třeba řešit protipovodňovou ochranu. RP ale řeší nakládání s dešťovou vodou.

#### Požadavek na posuzování vlivů záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu:

Řešené území nezasahuje do evropsky významných lokalit. Návrh negativně neovlivňuje životní prostředí a nevyvolává potřebu pro zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí.

#### Požadavky na plánovací smlouvu:

Byla uzavřena plánovací smlouva ohledně vybudování veřejné infrastruktury.

#### 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:

Návrh RP2 Lety-U Lesíka byl zpracován v rozsahu přílohy č. 11 k vyhlášce č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a následně upraven dle požadavků vyhl. č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu. Měřítko výkresů je 1:500, 1:5000 a 1:200.

## **F. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY**

### **F.1 Urbanistická koncepce**

Urbanistická koncepce vychází z podmínek stanovených územním plánem a z urbanistické struktury okolní zástavby. Dále řešení vychází z majetkoprávních vztahů fyzických osob, které vlastní v řešeném území pozemky.

Uliční síť je navržena tak aby jednoduše navazovala na stávající komunikace. Z ulice Karlštejská, kde vede pozemní komunikace druhé třídy, je navržen jeden vjezd, dle zadání z ÚP, viz kapitola M.4) zadání regulačního plánu RP2-U Lesíka. V území se již jedno napojení z této ulice nacházelo, návrh tedy toto napojení využívá. Další napojení na stávající uliční síť je v jihozápadní části do ulice K Lesíku. Veškeré nové komunikace jsou navrženy jako obytné zóny se smíšeným provozem. Návrh uliční sítě je veden snahou o eliminaci jednosměrek. Navržená koncepce ulic není v rozporu s požadavky v územním plánu.

Charakter ulic je navržen jako zóna 30 s chodníky. Charakter ulice odpovídá využití území a neovlivňuje negativně okolní stávající charakter zástavby. Na vymezených místech je v ulici umožněno podélné stání vozidel pro návštěvnické účely.

Propojení s dalším rozvojovým územím (vyplývá ze zadání RP) je zajištěno pomocí pěší trasy s v šířce umožňující požární zásah.

V řešeném území byla navržena parková plocha o velikosti stanovené podle ustanovení § 7 vyhlášky 269/2009 sb., kdy na každé 2 hektary zastavitelných ploch bude vymezena plocha veřejných prostranství o výměře min. 1000 m<sup>2</sup> (mimo výměry pozemních komunikací). Kupní a darovací smlouvou ze dne 7. 12. 2017, bylo stanoveno, že část pozemku parc. č. 1289/12 v ploše nejméně 731 m<sup>2</sup> bude využita 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 v řešeném území RP. V prostoru parku je možné vysadit velké stromy (lípy, javory apod.) a umístit herní prvky pro děti. Přes park vede příjezdová cesta k jednomu z pozemků, který nebylo možné napojit přímo z ulice. Provedení příjezdové cesty musí být z propustného materiálu.

Pro jednotlivé stavební pozemky byly stanoveny podrobné prostorové a plošné regulace. Tyto podmínky ovlivňují prostorové a plošné upořádání zástavby vycházející z regulativů územního plánu. Hlavním cílem je navázat na současný charakter okolní zástavby a zamezit neregulované zástavbě nepodporující jednotný charakter v území a vytvořit příjemná a bezpečná veřejná prostranství s dostatečným množstvím zeleně. V území se nachází pouze jedno funkční využití B3-bydlení na hvězdárně, jehož hlavním využitím je bydlení v rodinných domech. Regulace jsou podrobněji stanoveny v části návrh - B. Podmínky pro vymezení a využití pozemků a v části návrh - C. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb.

Plochy pozemků pro rodinné domy:

číslo pozemku	velikost v m <sup>2</sup>
1	923
2	941
3	907
4	921
5	939
6	900
7	977
8	902
9	907
10	901

číslo pozemku	velikost v m <sup>2</sup>
11	903
12	911
13	912
14	907
15	901
16	901
17	912
18	901
19	903

číslo pozemku	velikost v m <sup>2</sup>
20	909
21	1013
22	900
23	900
24	900
25	914
26	1012
27	995
28	953
29	1037

## F.2 Doprava

Z hlediska širších dopravních vztahů se řešená lokalita nachází ve výseči krajských silnic 11/115 a 11/116. Vlastní dopravní napojení obytného souboru je navrženo na silnici 11/116 (přes v současnosti již připravenou stykovou křižovatkou s přídatnými pruhy pro levé odbočení). Silnice 11/116 je jednou z páteřních krajských silnic propojující Dobřichovice-Beroun a Lány. Doplnkově je lokalita napojena na místní komunikaci „Karlštejnská“. Toto napojení je navrženo především pro potřeby pěší a cyklistické dopravy do sítě místních komunikací se zakázaným průjezdem automobilové dopravy. Navrženo je pro rychlejší napojení na zastávky hromadné dopravy, především pak s vlakovým nádražím Řevnice (vzdálenost 1,4 km). Pro automobilovou dopravu je toto napojení navrženo pouze jako alternativní příjezd do lokality v případě nutných uzavírek hlavního příjezdu.

Další propojení je navrženo výhradně jako nemotoristické a propojuje navrhovaný soubor se stávající lokalitou rodinných domů „Jitřenka“. Navrhovaný komunikační systém obytného souboru je tvořen místními komunikacemi v režimu Zona 30.

Řešené území je dopravně navázáno na ulici Karlštejnská, kterou vede dopravní silnice II. třídy. Požadavkem z územního plánu bylo napojení řešeného území na tuto ulice pouze v jednom místě. Návrh počítá se stávajícím napojením, které bylo vystavěné v rámci výstavby základní školy v Letech. Protihlukové řešení nesmí být řešeno pomocí protihlukových stěn. Podrobné akustické řešení je zodpovědností každého stavebníka, technicky to lze řešit orientací obytných místností, případně kvalitou obvodového pláště, zejména oken, nebo instalací VZT. Počítá se s vysazením izolační zeleně mezi pozemky a silnicí. Další doplnění izolační zeleně je možné v rámci jednotlivých stavebních pozemků pro rodinné domy v jejich nezastavitelné ploše směrem k ulici Karlštejnská.

Jedná se o pozemky s čísly 012,017,020, 025, 029. V napojení se mění typ komunikace ze silnice II. třídy (definované územním plánem) na ulici v režimu Zona 30.

Další napojení je na ulici K Lesíku, definovanou územním plánem jako místní zklidněná komunikace. Ulice jsou navrženy na obousměrný provoz a jsou lemovány 1,5 m širokými zelenými pásy, resp. chodníky. Odstavování vozidel se zásadně odehrává na jednotlivých pozemcích, kde je nutné zajistit minimálně 2 parkovací stání.

Bude se jednat o komunikaci v neprůjezdné oblasti – bude zde tedy v podstatě výhradně zdrojová a cílová doprava – předpoklad max. 41 jízd zdroj + 41 jízd cíl za 24 hod. V rámci realizace navrhovaných objektů nedojde k výstavbě nových ani k úpravě stávajících zastávek hromadné dopravy. Navrhované dopravní řešení nijak nezmění dopravní charakteristiku v území.

### **konstrukce vozovek**

Návrh konstrukce vozovek vychází z předpokladu dodržení standardních návrhových podmínek. Tyto standardní technické podmínky vycházejí z povolených limitů zatížení vozidel a náprav (na základě vyhlášky 341/2002 Sb., o schvalování technické způsobilosti a technických podmínkách provozu silničních vozidel na pozemních komunikacích, která připouští hnací nápravu o celkové působící statické síle 115 kN). Zatížení způsobovaná různými druhy vozidel s různým využitím užitečné hmotnosti se převádí na návrhovou nápravu pomocí vztahů, které vyjadřují účinek daného zatížení na porušení vozovek. Návrhová náprava užívaná při výpočtu a posouzení vozovek dle tohoto TP má tyto charakteristiky:

zatížení nápravy	100 kN
počet kol se zdvojenými pneumatikami	2
vzdálenost středu dotykových ploch	0,344 m
poloměr dotykových (zatěžovacích) ploch	0,120 m
průměrný dotykový tlak (intenzita svislého rovnoměrného zat.)	0,55 MPa

Při provádění konstrukcí je nutné zajistit kvalitní spojení jednotlivých konstrukčních vrstev a použít spojovací živičné postřiky a nátěry. Napojení nových asfaltových konstrukcí na stávající bude provedeno v odstupňované spáře s přesahem jednotlivých vrstev min. 0,25 m. Ošetření spár bude provedeno zálivkou.

Náležitou pozornost je třeba věnovat úpravě zemní pláň, zejména zabránit jejímu zvodnění. Z toho důvodu je důležité začít s realizací a pokládkou navržených konstrukcí zpevněných ploch v těsné návaznosti na zemní práce.

V území se nepředpokládá vedení linek autobusu, území je malé a v dobré pěší dostupnosti na zastávku autobusu před základní školou, jejíž pozemek těsně přiléhá k řešenému území. Navržené dopravní řešení splňuje podmínky zadání regulačního plánu a není v rozporu s územním plánem.

## **F.3 Technická infrastruktura**

### **Zásobování pitnou vodou**

Přes řešené území neprochází žádné stávající vedení vodovodních řadů. Je možnost napojení z ulic ve stávající zástavbě. Vodovodní potrubí bude ukládáno do zemní rýhy, v souběhu se splaškovou kanalizací na etáž. Bude použito potrubí PE PN 10 s modrým pruhem, v dimenzi d110 mm. Potrubí bude ukládáno do pískového lože tl. 100 mm a obsypáno pískem 250 mm nad horní líc potrubí. Obsyp i zásyp potrubí budou hutněny.

Bilance spotřeby vody:

Plánovaný počet domů: 29

Počet obyvatel: 3,5\*29 = 102 EO

Specifická denní spotřeba: 100 l/os/den

Denní spotřeba:  $Q_d = 10,2 \text{ m}^3/\text{den}$

Maximální denní spotřeba:  $Q_{\max} = 10,2 * 1,5 = 15,3 \text{ m}^3/\text{den}$

Maximální hodinová spotřeba:  $Q_h = 2,1 * Q_{\max} = 0,372 \text{ l/s}$

U provozovatele vodovodu byla ověřena kapacita stávajících potrubí a tlakové poměry v síti vodovodu. Obojí je pro účely výstavby předmětné lokality RD vyhovující.

#### Návrh:

Lokalita „U Lesíka“ bude napojena na veřejné vodovodní řady, a to v ulici Školské a v ulici K Lesíku, v křižovatce s ulicí Růžovou. Vodovodní řad bude takto zaokružován, rovněž pak dojde k zaokružování vodovodních řadů v rámci řešené lokality. Provozovatelem vodovodu je společnost Aquaconsult s.r.o.

#### **Požární voda**

Řešené území se nenachází v bezprostřední blízkosti přirozeného zdroje vody (dle ČSN 73 00873 do 600 m), vodovodní síť bude dimenzována na zásobování požární vodou. 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).

#### **Kanalizace**

Přes řešené území neprochází žádné stávající vedení kanalizace. Je možnost napojení do ulic ve stávající zástavbě. Napojení lokality na splaškovou kanalizaci bude projednáno se správcí kanalizace a ČOV v Dobřichovicích.

Řešené území je ve svažitém terénu, odvádění splaškových odpadních vod je navrženo gravitační splaškovou kanalizací, napojenou v ulici Školské na stávající stoku splaškové kanalizace. Odvod odpadních splaškových vod z jednotlivých nemovitostí bude zajištěn kanalizačním vedením – přípojkami, které budou napojeny na nová veřejná vedení.

Potrubí stokové sítě bude prováděno z kanalizačních hrdlových trub z PVC profilu d250, ev. d300, zátěžové třídy SN 8. Přípojky kanalizace PVC d160, SN 10, zaústěné na šikmé odbočky 250/160, 600, osazením kolena 30°.

Bilance znečištění v ukazateli BSK<sub>5</sub>:

$102 \text{ EO} \times 60 \text{ g BSK}_5/\text{den}/\text{EO} = 6,12 \text{ kg BSK}_5$

Podmínkou pro napojení lokality na splaškovou kanalizaci je dle sdělení správce kanalizace dokončení intenzifikace ČOV v Dobřichovicích.

#### **Dešťová kanalizace**

Dešťové vody budou likvidovány vsakem přímo v řešeném území. Pouze pohotovostní přepad bude zaústěn do stávající dešťové kanalizace.

#### **Zásobování plynem**

Přes řešené území neprochází žádné stávající vedení plynovodních řadů; možnost napojení je připravena v místě dnešní křižovatky u školy. Trasa plynovodních přípojek je přímá a spádovaná do plynovodu, zároveň musí být kolmá na plynovod a na linii, ve které je umístěn objekt HUP. Délka kolmého vedení je v obou případech alespoň 1 m (týká se roviny půdorysu). HUP bude vždy umístěn ve sdruženém pilířku na hranici pozemku. Tlakové limity pro bezpečný provoz plynových spotřebičů jsou uvedeny ČSN EN 437. Pro skupinu paliva H (plyn distribuovaný v ČR) činí:

Minimální tlak na vstupu u spotřebiče je 1,7 kPa

Maximální tlak na vstupu u spotřebiče je 2,5 kPa

Jmenovitý tlak na vstupu u spotřebiče je 2,0 kPa

Dimenzování plynovodů (minimální síla stěny) vychází z ČSN EN 12 007 - 3. Výpočtový součinitel 0,45 odpovídá součiniteli bezpečnosti 2,22. Dimenzování plynovodů je prováděno tak aby v plynovodech nebyla překročena rychlost proudění plynu 15 m/s u STL plynovodů resp. 10 m/s u NTL plynovodů, s ohledem na aktuální a předpokládaný provozní tlak. Navržená dimenze je PE 63 (SDR 11).

### **Zásobování elektrickou energií-silnoproud**

Připojení lokality je předběžně navrženo ze stávajícího pilířku u křižovatky. Odtud bude síť NN vedena ve veřejné komunikaci s přípojkami k jednotlivým pozemkům.

### **Veřejné osvětlení**

Je navržen systém lamp VO, napojený na obecní rozvody.

### **Síť elektronické komunikace – sdělovací vedení**

Je navrženo sdělovací vedení v souběhu s ostatními sítěmi. Mělo by jít o optickou chráničku s přípojkami k jednotlivým pozemkům.

K zabezpečení a k ochraně sítí technického vybavení před mechanickým poškozením a ke snížení nežádoucích ovlivnění jednotlivých sítí navzájem, musí být při souběhu (i křížení) dodrženy nejmenší vodorovné (i svislé) vzdálenosti, které jsou stanoveny v ČSN 73 6005.

- u vodovodních řadů a kanalizačních stok do průměru 500 mm včetně, 1,5 m,
- u vodovodních řadů a kanalizačních stok nad průměr 500 mm, 2,5 m..
- u nízkotlakých a středotlakých plynovodů a plynovodních přípojek, jimiž se rozvádí plyn v zastavěném území obce, 1 m na obě strany od půdorysu,
- u ostatních plynovodů a plynovodních přípojek 4 m na obě strany od půdorysu,
- u technologických objektů 4 m na všechny strany od půdorysu.

## **G. ODŮVODNĚNÍ STANOVENÍ POŽADAVKŮ NA VÝSTAVBU ODCHYLNĚ OD PROVÁDĚCÍHO PRÁVNÍHO PŘEDPISU**

Regulační plán nenavrhuje požadavky odchylně od prováděcího předpisu.

## **H. KVALIFIKOVANÝ ODHAD ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU PRO NAVRHOVANÉ PLOCHY A KORIDORY**

Regulační plán Lety u Dobřichovic „U lesíka“ předpokládá rozvoj na pozemcích vedených jako zemědělská půda. Využití navržené regulačním plánem je BV – Plochy bydlení – bydlení venkovské. Na vývoj půd v zájmovém území měl hlavní vliv reliéf terénu, půdotvorný substrát a klimatické poměry. Půdy v zájmovém území jsou popsány bonitovanými půdně ekologickými jednotkami (dále BPEJ). Vlastnosti BPEJ jsou vyjádřeny pětimístným číselným kódem. První číslo v kódu BPEJ charakterizuje klimatický region, druhé dvojčíslí charakterizuje hlavní půdní jednotky a poslední dvojčíslí charakterizuje kombinaci sklonitosti a expozice, přičemž poslední číslo charakterizuje skeletovitost a hloubku půdy. Rozvojem obce, plánovaným v rámci návrhu RP, jsou postiženy půdy těchto BPEJ - **4.22.12 a 4.26.11**

Jedná se o půdy následujících charakteristik:

Charakteristika klimatického regionu

4 – klimatický region MT 1 – mírně teplý, suchý

Charakteristiky hlavních půdních jednotek

22 - Půdy arenického subtypu, regozemě, pararendziny, kambizemě, popřípadě i fluvizemě na mírně těžších substrátech typu hlinitý písek nebo písčité hlína s vodním režimem poněkud příznivějším než předcházející.

26 – Kambizemě modální eubazické a mezobazické na břidlicích, převážně středně těžké, až středně skeletovité, s příznivými vláhovými poměry.

Charakteristiky sklonitosti a expozice (čtvrté číslo kódu BPEJ)

1 – mírný sklon (3-7°) se všesměrnou expozicí

Charakteristiky skeletovitosti a hloubky půdy (pátá číslice kódu BPEJ)

1 – bezskeletovitá, s příměsí, slabě skeletovitá, hluboká, středně hluboká

2 – slabě skeletovitá, hluboká

Celkový zábor zemědělských půd vyvolaný plánovaným rozvojem činí 3,3468 ha. Půdy jsou podle BPEJ rozděleny dle Metodického pokynu odboru ochrany lesa a půdy ministerstva životního prostředí České republiky ze dne 1. 10. 1996 č. j. OOLP/1067/96 k odnímání půdy ze zemědělského půdního fondu, rozděleny do pěti tříd ochrany zemědělské půdy. Pozemky uvažované regulačním plánem k rozvoji obce jsou tvořeny ze 19,08% půdami v 3. třídě ochrany, a z 90,92% ve IV. třídě ochrany.

Hlavním vodním tokem v území je řeka Berounka (č.h.p. 1-11-05-04000), protékající přibližně ve směru západ východ, cca 250 m jižně od řešeného území. Navrhovaný rozvoj obce bude znamenat samozřejmě rozšíření zpevněných ploch, což může mít negativní důsledky na retenci vody v území. Proto je nutné v maximální míře využívat v území zasakování srážkových vod do půdy. Při zpracování návrhu regulačního plánu byly respektovány podmínky ochrany ZPF, vyplývající ze zákona ČNR č. 334/1992Sb. o ochraně ZPF v platném znění a vyhlášky MŽP č.271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany ZPF a vyhlášky č. 48/2011 Sb. o stanovení tříd ochrany v platném znění.

Navrhované plochy navazují na zastavěné území obce a toto zarovnávají. Dotčené plochy tvoří zemědělské půdy průměrné kvality (3. a 4. stupeň ochrany) na pozemcích oddělených zastavěným územím, komunikací a neobhospodařovanými mezemi od ostatních ploch zemědělské půdy. Návrhem regulačního plánu, nejsou dotčeny pozemky s investicemi do půdy. Zábory ZPF jsou vyznačeny v samostatném výkresu.:

V tabulce na poslední straně jsou rozděleny zábory ZPF dle čísla lokalit, způsobu využití, dle kultur a třídy ochrany.

### **Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL)**

Nejbližší lesní porosty leží 440 m severním směrem od řešených ploch.

### **Regulační plán Lety u Dobřichovic „U lesíka“ nepředpokládá zábor pozemků určených k plnění funkcí lesa.**

## **I. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ**

Připomínky dotčených aktérů byly předem zohledněny ve finálním předkládaném návrhu. Zejména šlo o změnu charakteru nových komunikací na základě požadavků obce Lety, a úpravu návrhu jejich odvodnění.

Vyhodnocení připomínek uplatněných při veřejném projednání:

**GasNet, s.r.o., IČO 27935311, sídlo Plynárenská 499/1, Zábřovice 602 00, Brno  
Č.j. 5003395351ze dne 22.8.2025**

<b>Stručný obsah připomínky</b>	<b>Vyhodnocení připomínky</b>
Na základě předložené dokumentace souhlasí s regulačním plánem RP2 U Lesíka, Lety. Nutno respektovat stávající vedení STL plynovodu, v případě kolize s navrhovanou zástavbou řešit formou přeložky. Odhad příkonu - bilanci potřeb plynu bude potřebné v další fázi zpracování PD blíže specifikovat dle charakteru a počtu OM. Dále bude rovněž upřesněna dimenze plynovodů a přípojek, způsob napojení na DS – s návrhem v RP předběžně souhlasíme.	Bez požadavku na zapracování. Vedení STL plynovodu se nachází v pozemcích veřejných prostranství, limity vyplývající z existence a ochranných pásem inženýrských sítí musí být respektovány. Požadavky se týkají dalšího stupně projektové přípravy.

**Monika Domincová, bytem Nepelova 952/6, 198 00 Praha 9,  
S-MUCE 212003/2025 ze dne 2. 10. 2025**

<b>Stručný obsah připomínky</b>	<b>Vyhodnocení připomínky</b>
Žádá, aby regulační plán RP2 respektoval propojení a napojení pozemku (parc. č. 1289/7) na infrastrukturu navrhovaných sítí, dostupný efektivní propojení obou lokalit, upravil umístění spojovací komunikace podle terénu a vlastnických vztahů, a zajistil ochranu před záplavami při deštích. Dále žádá spolupráci na studii propojení obou území a změn, které by usnadnily realizaci. Navrhuje posun prostranství pro propojení a umístění sítí západním směrem, tj. mezi navrhované pozemky 026 a 027.	Připomínce nebylo vyhověno. V návrhu regulačního plánu je pozemek pro propojovací uličku navržen tak, aby bylo možné zajistit pěší propojení do lokality budoucí zástavby v zastavitelné ploše O9 (RP1) a současně do lokality Jitřenka, včetně zajištění odkanalizování obou lokalit. Z uvedeného důvodu byl prostor pro budoucí uličku ponechán v původní poloze.

## **J. POSOUZENÍ SOULADU REGULAČNÍHO PLÁNU S JEDNOTNÝM STANDARDEM**

Regulační plán byl zpracován v souladu s přílohami vyhl.157/2024 Sb., tj. s Požadavky na uspořádání a označení složek a souborů a na výměnný formát předávaných dat regulačního plánu a s požadavky na strukturu standardizovaného jevu regulačního plánu v prostředí CAD. Protokol je přílohou č.1 odůvodnění regulačního plánu.

**Tabulka "Zábor zemědělského půdního fondu v návrhu regulačního plánu"**

Katastrální území	Parcelní číslo pozemku	Výměra pozemku	Druh pozemku	Způsob využití pozemku	Informace o existenci závlah	informace o existenci odvodnění	Info. o existenci staveb k ochr. poz. před erozní činn. vody	Využití poz. navržené regulačním plánem	Souhrn výměry záboru (ha)	Zábor podle tříd ochrany					Odhad vým. záboru na které bude prov. rekult. na zem. půdu
										I.	II.	III.	IV.	V.	
Lety u Dobřichovic	1286/7	12	2	0				Pozemky pro RD	0,0011				0,0011		
Lety u Dobřichovic	1288/1	69	7	0				Pozemky pro RD	0,0065				0,0065		
Lety u Dobřichovic	1288/11	14	7	0				Pozemky pro RD	0,0012				0,0012		
Lety u Dobřichovic	1289/1	11396	2	0				Pozemky pro RD	0,8872				0,8872		
Lety u Dobřichovic	1289/11	5411	2	0				Pozemky pro RD	0,4634			0,133	0,3304		
Lety u Dobřichovic	1289/12	5148	2	0				Pozemky pro RD	0,0002				0,0002		
Lety u Dobřichovic	1289/3	4168	2	0				Pozemky pro RD	0,3933				0,3933		
Lety u Dobřichovic	1289/4	5411	2	0				Pozemky pro RD	0,4158				0,4158		
Lety u Dobřichovic	1289/5	1650	2	0				Pozemky pro RD	0,1202				0,1202		
Lety u Dobřichovic	1289/6	5665	2	0				Pozemky pro RD	0,3997			0,359	0,0407		
Lety u Dobřichovic	1289/7	427	2	0				Pozemky pro RD	0,0003			0,0003			
Lety u Dobřichovic	1289/9	1814	2	0				Pozemky pro RD	0,0001			0,0001			
<b>Celkem</b>	-	-	-	-	-	-	-	Pozemky pro RD	2,689	0	0	0,4924	2,1966	0	0

Lety u Dobřichovic	1286/17	109	2	0				Plochy pro veřejný prostor	0,0109				0,0109		
Lety u Dobřichovic	1286/7	12	2	0				Plochy pro veřejný prostor	0,0001				0,0001		
Lety u Dobřichovic	1289/1	11396	2	0				Plochy pro veřejný prostor	0,227				0,227		
Lety u Dobřichovic	1289/11	5411	2	0				Plochy pro veřejný prostor	0,0773			0,0287	0,0486		
Lety u Dobřichovic	1289/12	5148	2	0				Plochy pro veřejný prostor	0,0002				0,0002		
Lety u Dobřichovic	1289/3	4168	2	0				Plochy pro veřejný prostor	0,0228				0,0228		
Lety u Dobřichovic	1289/4	5411	2	0				Plochy pro veřejný prostor	0,0563				0,0563		
Lety u Dobřichovic	1289/5	1650	2	0				Plochy pro veřejný prostor	0,0164				0,0164		
Lety u Dobřichovic	1289/6	5665	2	0				Plochy pro veřejný prostor	0,0755			0,0682	0,0073		
<b>Celkem</b>	-	-	-	-	-	-	-	Plochy pro veřejný prostor	0,4865	0	0	0,0969	0,3896	0	0
Lety u Dobřichovic	1289/1	11396	2	0				Plochy pro Park	0,0244				0,0244		
Lety u Dobřichovic	1289/11	5411	2	0				Plochy pro Park	0,0693				0,0693		
Lety u Dobřichovic	1289/5	1650	2	0				Plochy pro Park	0,0284				0,0284		
<b>Celkem</b>	-	-	-	-	-	-	-	Plochy pro Park	0,1221	0	0	0	0,1221	0	0
Lety u Dobřichovic	1289/6	5665	2	0				Plochy pro záchytný příkop	0,0299			0,0299			
Lety u Dobřichovic	1289/7	427	2	0				Plochy pro záchytný příkop	0,0193			0,0193			
<b>Celkem</b>	-	-	-	-	-	-	-	Plochy pro záchytný příkop	0,0492	0	0	0,0492	0	0	0
<b>Celkem</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>3,3468</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,6385</b>	<b>2,7083</b>	<b>0</b>	<b>0</b>