ÚPLNÉ ZNĚNÍ TEXTU ÚZEMNÍHO PLÁNU

KRALUPY NAD VLTAVOU

PO ZMĚNĚ Č.1

s odlišením provedených změn

PŘÍLOHA ODŮVODNĚNÍ

Toto úplné znění obsahuje Změnu č.1 ÚP Kralupy nad Vltavou, ale i Změnu č.2, která byla vydána ještě před Změnou č.1.

02/2020

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

1. Vymezení zastavěného území.....5

2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....5

2.1) Základní koncepce rozvoje území města..... 5

2.2) Hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot..... 7

3. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....8

3.1) Uspořádání sídelní struktury, vztah sídel a krajiny 8

3.2) Prostorové uspořádání sídel..... 8

3.3) Využití území 10

3.4) Systém center a veřejných prostranství 11

3.5) Systém sídelní zeleně 12

3.6) Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby..... 12

4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování.....23

4.1) Dopravní infrastruktura 23

4.2) Technická infrastruktura..... 26

5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů a podobně 31

5.1) Koncepce uspořádání krajiny 31

5.2) Územní systém ekologické stability..... 32

5.3) Prostupnost krajiny..... 33

5.4) Vodní režim v krajině a protierozní opatření 33

5.5) Ochrana před povodněmi 34

5.6) Rekreace 35

5.7) Dobývání a ochrana nerostných surovin, geologie 35

5.8) Vymezení ploch změn v krajině..... 36

6. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínky prostorového uspořádání 38

6.1) Definice pojmů, použitých v podmínkách pro využití ploch 38

6.2) Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití..... 40

6.3) Podmínky prostorového uspořádání..... 67

7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....70

8. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo 72

9. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření 72

10. Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci 73

11. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie 74

12. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu 80

13. Stanovení pořadí změn v území (etapizace) 80

14. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt 81

15. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části 81

1. Vymezení zastavěného území

Zastavěné území je vymezeno ke dni ~~1.7.2017~~ 28.2.2019 a je zakresleno v Hlavním výkrese a dalších výkresech výkresové části.

2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

2.1) Základní koncepce rozvoje území města

Kralupy nad Vltavou jsou rozvíjeny jako jedno z důležitých center v rámci metropolitního regionu Prahy, jako plnohodnotné centrum kralupské aglomerace i celé ORP, a to nejen centrum administrativní, ale také kulturně-společenské a pracovištní.

Kralupy chtějí být městem atraktivním pro bydlení i každodenní rekreaci, s přiměřeným zázemím základní i nadmístní vybavenosti a dobrými podmínkami pro rozvoj ekonomických aktivit, městem s kvalitním urbánním prostředím, provázaným s okolním krajinným zázemím. Městem, které plně využije svůj potenciál daný příznivou polohou a velmi dobrým dopravním spojením s Prahou, a bude vyhledávanou dobrou adresou.

K tomu územní plán stanoví následující rozvojové zásady a cíle:

Prostorové uspořádání

- rozvíjet zástavbu v souladu s obrazy jednotlivých lokalit, daných především charakterem, strukturou a výškovou hladinou zástavby, systémem veřejných prostranství a veřejné zeleně a v souladu s krajinným rázem, chránit a obnovovat genia loci hodnotných míst,
- soustředit rozvoj především do ploch brownfields, do dalších nevyužitých a/nebo nevhodně využitých ploch a do ploch navazujících na zastavěné území, usilovat o recyklaci zastavěného území a na vhodných místech o zahušťování zástavby, omezit nové zábory zemědělské půdy a zamezit srůstání zástavby s okolními obcemi,
- vytvářet podmínky pro dokončení přestavby a revitalizace jádra Kralup a navazujících ploch na plnohodnotné centrum města i spádového území, včetně vymístění nevhodných provozů a zlepšení vazeb k okolní městské struktuře a řece Vltavě,
- stabilizovat a rozvíjet systém veřejných prostranství, s důrazem na jeho provázanost, jeho logické, čitelné a jasně hierarchizované uspořádání a na zajištění dobrých podmínek pro pěší a cyklisty,
- chránit a rozvíjet zelené osy, svahy a další plochy zeleně, uplatňující se významně v panoramatu města a/nebo zajišťující jeho provázání s krajinou, vytvářet podmínky pro zachování a rozvoj sídelní zeleně a kultivovaného rozhraní zástavby a krajiny.

Využití území

- rozvíjet území vyváženě – vytvářet dobré podmínky pro hospodářský rozvoj, bydlení, vybavenost, rekreaci i přírodní zázemí při současném zachování hodnot území, stanovit přiměřeně flexibilní podmínky využití území, aby nebyly nutné časté změny územního plánu, ale přitom byla zajištěna kvalita prostředí,

- umožnit co možná největší rozvoj aktivit, které na sebe váží pracovní příležitosti na území města – především drobného podnikání, služeb a nerušící výroby, a tím snížit pracovištní závislost na Praze,
- umožnit pestrou škálou typů bydlení pro různé zájmové skupiny obyvatel a zachovat a posilovat kvalitu obytného prostředí – zejména omezit negativní vlivy dalších způsobů využití a dopravy (hluk, emise) při současném zachování co největší polyfunkčnosti využití, klást důraz na kvalitu a provázanost veřejných prostranství a zachovat velký podíl zeleně v zástavbě,
- vytvářet podmínky pro zachování a další rozvoj odpovídající občanské vybavenosti ve vztahu k počtu obyvatel města i jeho spádového území, zejména škol, zdravotnických, sportovních, kulturních a společenských zařízení, zázemí pro činnost spolků a další volnočasové aktivity, apod.,
- chránit a podporovat aktivní a statutu památek odpovídající využití památkových areálů a objektů a dalších architektonicky nebo urbanisticky cenných staveb,
- revitalizovat a rozšiřovat plochy zeleně pro každodenní rekreaci (sídelní zeleň, lesoparky, plochy podél vodních toků, vycházkové trasy, apod.), rozvíjet další rekreační možnosti (agroturistika, zahrádkaření, apod.) a podmínky pro cestovní ruch,
- pro novou zástavbu zajistit odpovídající technickou infrastrukturu, zejména napojení na stávající kapacitně i rozsahem vyhovující sítě; odlišné řešení je možné pouze v odlehlých lokalitách (samoty).

Vazby v území, doprava

- doplnit a upravit silniční síť tak, aby byly minimalizovány negativní vlivy dopravy na okolí (zejména na obytnou zástavbu), byla zvýšena plynulost dopravy a zlepšeno napojení města na silnice I. třídy a dálnice; především vytvořit podmínky pro realizaci přeložky silnice II/101 a pro řešení dopravy v centru města,
- zachovat a dále zlepšovat podmínky pro bezproblémové fungování železničního koridoru Praha – Kralupy n.V. - Ústí n.L. i ostatních železničních tratí na území města, více využít potenciál daný rychlým železničním spojením do Prahy,
- zlepšovat podmínky pro obsluhu území města veřejnou dopravou,
- rozšiřovat cyklotrasy a cyklostezky pro každodenní dopravu i rekreaci, včetně propojení do sousedních sídel a okolní krajiny; přitom vytvářet podmínky pro jejich vedení mimo silniční síť a pro zvýšení bezpečnosti v místech křížení se silnicemi,
- rozvíjet celkovou prostupnost území pro pěší i páteřní propojení důležitých zdrojů a cílů dopravy, zajistit kvalitní a bezpečné pěší cesty jak ve stávající zástavbě, tak v rozvojových lokalitách a ve volné krajině (včetně cest do sousedních sídel),
- vytvářet podmínky pro obnovu a doplňování doprovodné infrastruktury (odpočívadla, lavičky, odpadkové koše, značení apod.) a doprovodné vegetace podél cest.

Krajina, životní prostředí

- ve volné krajině harmonizovat zemědělské a lesnické využití s rekreační funkcí a s ochranou přírody, vytvářet podmínky pro rozvoj udržitelného hospodaření v krajině,
- chránit a obnovovat strukturu krajiny a její znaky – zejména údolní nivy, údolnice, vodní toky a plochy, lesy, drobnou zeleň v zemědělské krajině, skalní útvary, cesty, apod.; nepovolovat ve volné krajině stavby, které by narušily její krajinný ráz,
- posilovat ekologickou stabilitu území zvýšením podílu ekologicky stabilních ploch (krajinné zeleně s převažujícími mimoprodukčními funkcemi), zejména realizací

nefunkčních částí prvků územního systému ekologické stability,
- realizovat protipovodňová opatření a opatření pro podporu retence vody a optimalizaci vodního režimu v krajině, dešťové vody likvidovat přednostně zasakováním.

2.2) Hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot

Veškerý rozvoj je podmíněn ochranou přírodních a kulturních (zejména urbanistických a architektonických) hodnot území; ohled je třeba brát rovněž na civilizační hodnoty území. Všechny tyto hodnoty jsou v územním plánu respektovány, promítnuty do urbanistické koncepce, koncepce uspořádání krajiny a do podmínek využití a prostorového uspořádání ploch. Předmětem ochrany jsou zejména:

Kulturní, urbanistické a architektonické hodnoty

- nemovité kulturní památky – zejména místní dominanty kostelů v Kralupech, Minicích a Zeměchách, most T. G. Masaryka přes Vltavu a další památkově chráněné stavby a plochy,
- architektonicky nebo urbanisticky cenné stavby bez památkové ochrany – v jádru Kralup zejména domy čp. 8, 16, 119 a 183, stará škola čp. 68, škola čp. 198 a komín mlýna, v Mikovicích dům čp. 12, zvonička před čp.20 a socha sv. Jana Nepomuckého před čp.66, v Zeměchách dům čp.12,
- lokality s hodnotným charakterem, strukturou a výškovou hladinou zástavby, zejména městské centrum, bloková zástavba směrem k Růžovému údolí a jádra původních vesnic,
- Minické hradiště a další území s archeologickými nálezy,
- systém veřejných prostranství,
- systém sídelní zeleně.

Přírodní a krajinné hodnoty

- přírodní památky (Hostibejk, Minická skála, Sprašová rokle u Zeměch),
- památné stromy,
- přírodní parky „Okolí Okoře a Budče“ a „Dolní Povltaví“,
- významné krajinné prvky ze zákona (lesy, vodní toky a plochy, údolní nivy) i registrované,
- další cenné krajinné prvky, zejména Lobečská skála, vrch Špičák u Zeměch, Zeměšské rybníky a údolí Rusavky,
- prvky územního systému ekologické stability (ÚSES),
- kvalitní zemědělská půda (třída ochrany 1 a 2),
- zelené osy, svahy a další plochy zeleně, uplatňující se významně v panoramatu města a/nebo zajišťující jeho provázání s okolní krajinou,
- prostupnost krajiny,
- doprovodná zeleň podél cest, krajinná zeleň s protierozním účinkem.

Pro udržení kvality prostředí je nezbytné nejen zaznamenání a respektování stávajících, ale i vytváření nových hodnot. Územní plán proto vytváří podmínky pro naplnění v předchozí kapitole uvedených rozvojových zásad a cílů a pro další rozvoj existujících hodnot území.

3. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Urbanistická koncepce navrhuje přiměřený rozvoj města s důrazem na dobré fungování městského organismu a na vytváření kvalitního prostředí. Přitom staví na principech a cílech, uvedených v následujících kapitolách – ty musí být dodrženy i v případě změn územního plánu.

3.1) Uspořádání sídelní struktury, vztah sídel a krajiny

Město bude rozvíjeno jako plnohodnotné centrum kralupské aglomerace i celé ORP, a to nejen centrum administrativní, ale také kulturně-společenské a pracovištní.

Bude posilováno propojení břehů Vltavy a dopravní provázanost kralupské aglomerace, nicméně srůstání s okolními sídly a vznik nových jader zástavby v krajině jsou nepřípustné.

Samotné Kralupy, jako srostlice původně samostatných sídel Kralupy, Lobeč, Lobeček, Mikovice a Minice, budou rozvíjeny jako jedno sídlo s městským charakterem, přičemž budou dále posilovány jeho vnitřní vazby. Zeměchy naproti tomu zůstanou i nadále samostatným venkovským sídlem, které nebude s Kralupy srůstat.

Vymezením ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením podmínek jejich využití a prostorového uspořádání jsou dány předpoklady pro provázání sídel s krajinou – cestami i systémem zeleně – a tím vytvořeny podmínky pro její rekreační využití.

3.2) Prostorové uspořádání sídel

Bude zachován a dále rozvíjen celkový obraz města i obrazy jednotlivých lokalit, dané:

- prostorovým i funkčním těžištěm města, jímž je Palackého náměstí a systém navazujících ulic s charakteristickou zástavbou různých stavebních typů a řadou staveb významných pro obraz města; bude rozvíjen městský charakter centra a dokončena jeho přestavba, včetně vymístění nevhodných využití,
- doplňkovými městskými centry na Lobečku (ve vazbě na nám. J. Seiferta) a na Hůrce (ve vazbě na Dvořákovo náměstí, Přemyslovu ulici a potenciálně též prostor sídliště Hůrka); bude posilován jejich městský charakter a dále zlepšeno jejich pěší provázání s hlavním městským centrem,
- dalšími lokálními centry, vázanými na ohniska lokálního významu (viz kapitola Systém center a veřejných prostranství); bude rozvíjena paleta jejich možného využití pro místní obyvatele a zvyšovány jejich estetické kvality,
- mostem T.G. Masaryka a souběžnou pěší a cyklistickou lávkou; vazby mezi oběma břehy Vltavy budou dále rozvíjeny,
- průběhem železniční trati Praha – Děčín; ta sice tvoří v území bariéru, ale zároveň skýtá potenciál pro mimoúrovňové křížení s ostatními druhy dopravy a nabízí mimořádně dobrou dostupnost městského centra a tedy potenciál pro jeho další rozvoj,
- rozsáhlým areálem ACHVK, který uzavírá město z východní strany; bude rozvíjeno oddělení tohoto areálu od obytné zástavby souvislým pásem zeleně a nebo takových využití, která jsou slučitelná jak s blízkostí ACHVK, tak obytné zástavby,

- umístěním zástavby zejména v údolích a na jejich svazích, v menší míře také na nižších terasách nad údolími; zástavba přitom nebude rozšiřována do dosud nezastavěných údolních niv ani do vyšších poloh nad údolími, kde by se příliš uplatňovala v dálkových pohledech a tím narušovala stávající krajinný ráz,
- charakterem zástavby, tedy zejména hmotovým uspořádáním, měřítkem a výrazem staveb; přitom v jádrech původních sídel bude zachován vesnický charakter zástavby a u lokalit s výrazně různorodou zástavbou bude v rámci možností jejich charakter ucelován,
- strukturou zástavby, tedy umístěním staveb na pozemku ve vztahu k přilehlému veřejnému prostranství a k sobě navzájem; přitom budou respektována specifika jednotlivých lokalit, jako jsou existence souvislé uliční fronty (hrany zástavby), odstup staveb od komunikací, existence předzahrádek apod.,
- výškovou hladinou zástavby, která bude odvozena z typické výšky stávajících staveb (resp. ze žádoucí výšky u rozvojových ploch), a dále usazením staveb do terénu, jež bude realizováno s respektem ke stávající morfologii,
- systémem veřejných prostranství, jejich hierarchií a vzájemnými vazbami; důraz bude kladen především na řešení vymezených významných veřejných prostranství, na revitalizaci veřejných prostranství v sídlištní zástavbě a na vytváření dobrých podmínek pro pěší a cyklisty,
- systémem sídelní zeleně a jeho vazbami na zeleň krajinnou; zejména budou rozvíjena a více zapojena do organismu města nábřeží Vltavy, Zákolanského a Knovízského potoka a budou chráněny zelené svahy, rámující údolní zástavbu, vytvářející pohledové horizonty a nabízející vyhlídky na město (Hostibejk, Lobečská skála a další).

Na celkový obraz města a obrazy jednotlivých lokalit bude navázáno i v zastavitelných plochách a plochách přestavby, přičemž:

- budou zastavovány především volné plochy v intravilánu města a přestavovány plochy brownfields a další nevyužité a/nebo nevhodně využité plochy; nové zábory zemědělské půdy nad rámec ploch vymezených územním plánem jsou možné pouze v obzvláště odůvodněných případech,
- v plochách přestavby bude provedena koncepční regenerace území, přičemž budou respektovány charakteristické a hodnotné prvky a stavby (pokud se zde nacházejí) a integrovány do nově navržené urbanistické struktury,
- lokalizace zastavitelných ploch bude směřovat ke kompaktním tvarům sídel, tedy buď budou využívány proluky ve stávající zástavbě, nebo zarovnáván nepravidelný okraj zastavěného území; mimo to lze vymezovat kompaktní zastavitelné plochy s přímou vazbou na zastavěné území, které svým umístěním a tvarem nebudou fragmentovat navazující krajinu,
- veškerá nová zástavba bude co nejlépe začleněna do krajiny, aby nedošlo k narušení krajinného rázu a aby byly dány podmínky pro rozvoj kvalitního prostředí,
- u všech ploch budou zohledněny návaznosti na okolní území a bude zajištěna prostupnost území,
- pro některé zastavitelné plochy a plochy přestavby (včetně těch již částečně nebo zcela zastavěných) stanovení územní plán další podmínky prostorového uspořádání,

zejména proto, aby byly zajištěny jejich urbanistické kvality a možnost napojení na infrastruktury.

3.3) Využití území

Území města bude rozvíjeno vyváženě z hlediska hospodářského rozvoje, bydlení, vybavenosti, rekreace i přírodního prostředí; cílem je nabídnout plnohodnotné městské prostředí s adekvátním krajinným zázemím a omezit zbytnou vyjížďku mimo město.

Využití území města sleduje následující prostorové principy, které budou zachovány:

- městotvorná využití území s vysokou koncentrací obyvatel/uživatelů, jako je veřejné občanské vybavení, obchodní zařízení (mimo těch náročných na dopravní obsluhu), nerušící služby, bydlení v bytových domech, významná veřejná prostranství apod., budou umisťována zejména ve vazbě na hlavní městské centrum a výše uvedená centra doplňková, v malé míře je lze umisťovat i ve vazbě na lokální centra,
- využití náročná na dopravní obsluhu, zejména průmyslová výroba a rozsáhlá obchodní zařízení, budou umisťována v plochách s dobrým dopravním napojením na dálnici D8 nebo silnici I/16; v odůvodněných případech je lze umístit i v dalších plochách (zejména plochách přestavby), nedojde-li ke snížení kvality prostředí a pohody bydlení v okolní zástavbě,
- v souvislosti s redukcí výrobních a železničních ploch vzniká v centrální části města a ve vazbě na ni řada ploch přestavby; tyto plochy budou využity především pro rozvoj městské struktury s kvalitními veřejnými prostranstvími a dobrými návaznostmi na okolní zástavbu,
- bydlení v rodinných domech bude rozvíjeno zejména na levém břehu Vltavy, a to na svazích údolí a na nižších terasách nad nimi, a bude v přiměřené míře integrováno s dalším nerušícím využitím, zejména drobným podnikáním, vybaveností a službami, aby byla zachována a rozvíjena pestrost využití území,
- vymezené plochy sídelní zeleně zůstanou i do budoucna nezastavěné.

Jednotlivé plochy budou vymezovány a využívány v souladu s těmito požadavky:

- budou udržovány podmínky pro zdravé a bezpečné životní prostředí ve venkovních prostorech i ve vnitřních prostorech staveb; zejména bude zajištěna ochrana před hlukem, vibracemi, znečištěním všeho druhu a dalšími negativními vlivy, bude zajištěna civilní ochrana obyvatelstva a bude zohledňován požadavek bezbariérovosti prostředí,
- při vymezování nových zastavitelných ploch a ploch přestavby budou vždy dodrženy podmínky dané touto urbanistickou koncepcí, včetně požadavků na prostorové uspořádání sídel, systém center a veřejných prostranství a systém sídelní zeleně,
- podobně budou podmínky dané urbanistickou koncepcí zohledněny také při umisťování jednotlivých staveb; tím není dotčena nutnost splnění podmínek využití a prostorového uspořádání dané plochy,
- další zastavitelné plochy pro bydlení lze vymezovat až tehdy, když bude většina stávajících zastavitelných ploch zastavěna.

3.4) Systém center a veřejných prostranství

Veřejná prostranství jsou samostatně vymezena plochami PV a zůstanou stabilizována.

V rámci ploch PV je vymezen systém významných veřejných prostranství, tvořený hlavními ohnisky a osami v rámci města. Přednostně k těmto prostranstvím bude umisťována veřejná občanská vybavenost, bude věnována zvláštní pozornost jejich architektonickému řešení a na logiku jejich uspořádání budou navazovat veřejná prostranství v okolní městské struktuře. Konkrétně jde o tato prostranství:

- ohniska celoměstského významu – Palackého náměstí, Komenského náměstí, prostor přednádraží, prostor na styku ulic S. K. Neumanna a Nerudovy, Dvořákovo náměstí a náměstí J. Seiferta,
- ohniska lokálního významu – Purkyňovo náměstí (zejména část před bytovkami), dolní část Lidového náměstí, část návsi pod kostelem v Zeměchách, prostor na styku ulic 28. října a Na Velvarské silnici, prostor jižně od kostela v Minicích a navržené náměstí v rozvojové ploše nad Minicemi,
- osy města, tvořené v centru ulicemi Jodlova, Žižkova, Husova, Palackého, Kaplířova, dále navazujícími ulicemi Mostní (včetně souběžné stezky pro pěší a cyklisty), S.K.Neumanna – Gen. Klapálka, Minická (v nové trase přes areál býv. Balaku) – Hybešova, Riegrova – stezka podél potoka – Jana Palacha (ke gymnáziu), Přemyslova – V Růžovém údolí, Na Velvarské silnici (od Cikánky) – Pražská (k rybníčku pod kostelem), Erbenova – V Luhu, Podřipská – Dobrovského, Třebízského a třída Legií.

Veřejná prostranství v rámci jiných druhů ploch (zejména ploch BH) budou v rámci možností zachována, ať již ve formě zcela veřejných prostorů nebo prostorů poloveřejných (předzahrádky, venkovní posezení, dětská hřiště v rámci bloku, apod.).

Nová veřejná prostranství budou podle potřeby vymezována zejména v rámci zastavitelných ploch a ploch přestavby, přičemž bude dodržena minimální velikost veřejného prostranství dle vyhlášky č. 500/2006 Sb. (1000 m^2 na každé 2 ha zastavitelné plochy bydlením, komercí atd.). Dále budou rozvíjena propojení do krajiny a do sousedních sídel.

Všechna veřejná prostranství (včetně úprav prostranství stávajících) budou dimenzována a navrhována tak, aby tvořila čitelný, provázaný a dobře prostupný systém bez slepých konců, a aby umožňovala umístění stromů a další doprovodné zeleně, bezpečný pohyb pěších i cyklistů a současně bezproblémovou dopravní obsluhu území včetně krátkodobého parkování. Parter veřejných prostranství bude uspořádán bezbariérově a bude vybaven s ohledem na potřeby setkávání lidí, odpočinku, her dětí a celkovou uživatelskou přívětivost. Stávající veřejná zeleň na veřejných prostranstvích bude chráněna a doplňována.

Rozsah zpevněných ploch a jejich materiálové řešení budou navrhovány s ohledem na minimalizaci odtoku dešťových vod; u nové zástavby a všude, kde to umožní místní podmínky, budou dešťové vody likvidovány přímo v místě jejich spadu.

3.5) Systém sídelní zeleně

Systém sídlení zeleně je samostatně vymezen plochami ZS_X a zůstane stabilizován. Tvoří jej především plochy veřejné zeleně a dále zeleň soukromá a vyhrazená. Kromě ploch ZS_X jsou součástí systému sídlení zeleně i břehové porosty (zejména v rámci ploch W), zeleň na veřejných prostranstvích (PV) včetně doprovodné zeleně podél komunikací, zeleň v rámci sídlišť (v plochách BH) a samostatně nevymezená vzrostlá zeleň v rámci dalších ploch s rozdílným způsobem využití.

Plochy a osy veřejné zeleně s vysokým významem pro kvalitu veřejného prostoru a obraz města jsou a zůstanou:

- zeleň navazující na osy Vltavy a Knovízského a Zákolanského potoka, včetně celoměstského parku u Cukrovaru,
- zalesněné svahy údolí v rámci celého města,
- parkově upravený prostor na Hostibejku,
- parkově upravená náměstí, zejména Dvořákovo náměstí, náměstí J. Seiferta, park v ulici U Parku, park u náměstí Mládežníků.

Plochy veřejné zeleně budou revitalizovány a dále rozvíjeny tak, aby vznikal vzájemně provázaný systém; bude chráněno a rozvíjeno jejich rekreační využití. V souvislosti s tím budou do městské struktury více zapojeny vodní toky a jejich doprovodná zeleň, zejména bude zlepšována jejich přístupnost a rozvíjeny možnosti rekreačního využití břehů. V rámci stávajících i nově navržených veřejných prostranství budou doplňovány aleje a stromořadí.

Bude zachováno a dále rozvíjeno provázání systému sídlení zeleně se zelení v krajině, a to především prostřednictvím zelených svahů (zalesněných nebo zatravněných), mezí, koridorů územního systému ekologické stability a doprovodnou zelení podél komunikací a vodotečí.

3.6) Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

Pozn.: pro všechny níže uvedené plochy zůstávají v platnosti podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, podmínky prostorového uspořádání a další požadavky, stanovené tímto územním plánem; navíc jsou pro některé z těchto ploch stanoveny dále uvedené specifické podmínky.

Zastavitelné plochy

Územní plán vymezuje následující zastavitelné plochy a stanoví tyto specifické podmínky pro jejich využití:

Z01 (OD Dopravní infrastruktura) – Zeměchy, směr Olovnice

- specifické podmínky nejsou pro tuto plochu stanoveny.

Z02a, Z02b, Z02c (BI Bydlení – individuální) – Zeměchy západ

- specifické podmínky nejsou pro tyto plochy stanoveny.

Z03a, Z03b, Z03c (PV Veřejné prostranství) – Zeměchy

- specifické podmínky nejsou pro tyto plochy stanoveny.

Z04 (BI Bydlení – individuální) – Zeměchy jihozápad

- využití plochy je podmíněno zpracováním územní studie ÚS04 nebo respektováním existující územní studie pro tuto plochu.

Z05a, Z05b (BI Bydlení – individuální) – Zeměchy

- specifické podmínky nejsou pro tyto plochy stanoveny.

Z06 (BI Bydlení – individuální) – Zeměchy

- v ploše lze umístit maximálně 2 rodinné domy,
- dopravní obsluha plochy bude z ulice Na Rybníkách,
- plocha musí být napojena na splaškovou kanalizaci, veřejný vodovod a veřejný plynovod; napojení na tyto sítě bude rovněž z ulice Na Rybníkách,
- napojení na elektrickou energii bude prostřednictvím místní sítě z TS Zeměchy,
- při jižním okraji plochy je nutné ponechat 6m široký nezastavěný a nezaplocený manipulační pruh, který bude sloužit pro správu a údržbu přilehlé vodoteče.

Z07 (OD Dopravní infrastruktura) – Zeměchy, směr Velvary

- plocha je určena pro přeložku železniční trati.

Z08 (OD_2 Dopravní infrastruktura – specifická 2) – Zeměchy, směr Velvary

- plocha je určena pro záchytné parkoviště.

Z09 (BI_1 Bydlení – individuální specifické) – Zeměchy, U Šachty

- využití plochy je podmíněno zpracováním územní studie ÚS24.

Z10 (PV Veřejné prostranství) – Zeměchy, U Šachty

- šířka veřejného prostranství musí vyhovět platným právním předpisům.

Z11 (BI_1 Bydlení – individuální specifické) – Zeměchy, U Šachty

- specifické podmínky nejsou pro tuto plochu stanoveny.

Z12 (OD Dopravní infrastruktura) – Zeměchy, U Šachty – Mikovice

- plocha je určena pro přeložku silnice II/240.

Z13 (VD Výroba a skladování – drobná výroba a služby) – Mikovice, u nádraží

- využití plochy je podmíněno zpracováním územní studie ÚS06.

Z14 (SM Smíšené obytné – městského typu) – Mikovice, Na Cikánce

- využití plochy je podmíněno zpracováním územní studie ÚS07.

Z15 (BI Bydlení – individuální) – Mikovice, Na Cikánce

- využití plochy je podmíněno zpracováním územní studie ÚS16,
- dopravní obsluha plochy bude novou místní komunikací, vedenou od východu od ulice U Křížku,
- plocha musí být napojena na splaškovou kanalizaci, veřejný vodovod a veřejný plynovod; napojení na vodovod a plynovod bude z ulice Na Cikánce nebo ulice U Křížku, napojení na splaškovou kanalizaci v ulici U Křížku, napájení elektrickou energií bude zajištěno z nové TS, umístěné na okraji plochy.

Z16 (BI Bydlení – individuální) – Mikovice, K Cikánce

- specifické podmínky nejsou pro tuto plochu stanoveny.

Z17 (BI Bydlení – individuální) – Mikovice, jihozápadně od lokality U křížku

- specifické podmínky nejsou pro tuto plochu stanoveny.

Z18 (BI Bydlení – individuální) – Mikovice, jižně od lokality U křížku

- podél celého severozápadního okraje plochy bude vymezeno veřejné prostranství o šířce, která umožní umístění obousměrné komunikace,
- bude zachována pěší prostupnost směrem do volné krajiny na západním i východním okraji plochy.

Z19 (BI Bydlení – individuální) – Mikovice, nad Růžovým údolím

- specifické podmínky nejsou pro tuto plochu stanoveny.

Z20 (RZ Rekreace – zahrádkové osady) – Mikovice, nad Lidovým náměstím

- specifické podmínky nejsou pro tuto plochu stanoveny.

Z21a, Z21b (PV Veřejné prostranství) – Lobeč, Lutovítova – Lešanská

- plochy jsou určeny pro realizaci pěšího propojení.

Z22 (BI Bydlení – individuální) – Lobeč jihozápad

- specifické podmínky nejsou pro tuto plochu stanoveny.

Z23 (BI Bydlení – individuální, ZS_1 Zeleň sídelní – veřejná, parky a ZS_3 Zeleň sídelní – vyhrazená) – Lobeč jih, Nad Skalou

- specifické podmínky nejsou pro tuto plochu stanoveny.

Z24 (BI Bydlení – individuální) – Lobeč jihozápad

- využití plochy je podmíněno zpracováním územní studie ÚS02.

Z25 (BI Bydlení – individuální) – Lobeč jih, Nad Lobčí

- specifické podmínky nejsou pro tuto plochu stanoveny.

Z26 (BI Bydlení – individuální) – Lobeč jih, Nad Lobčí

- specifické podmínky nejsou pro tuto plochu stanoveny.

Z27 (PV Veřejné prostranství) – Lobeč, nový příjezd do lokality Nad Lobčí

- specifické podmínky nejsou pro tuto plochu stanoveny.

Z28 (BH Bydlení – hromadné) – Lobeč, za bytovkami

- využití plochy je podmíněno zpracováním územní studie ÚS03 nebo respektováním existující územní studie pro tuto plochu.

Z29 (BI Bydlení – individuální) – Lobeč západ

- specifické podmínky nejsou pro tuto plochu stanoveny.

Z30a, Z30b (BI Bydlení – individuální) – Lobeč sever, Na Skalách

- musí být nalezeno vhodné místo pro napojení na ulici Hálkovu,
- bude vytvořen prostor pro realizaci alespoň jedné obousměrné komunikace, která přímo propojí plochu Z30a s územní rezervou R03.

Z31 (OV_2 Občanské vybavení – obchod, administrativa) – Hostibejk

- architektonicky významná stavba, pro niž může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt,
- dopravní obsluha plochy bude ze stávající účelové komunikace (ul. Hostivítova),

- plocha musí být napojena na splaškovou kanalizaci a veřejný vodovod, v případě potřeby též na veřejný plynovod; napojení na tyto sítě je možné z ulice Hostivítovy,
- pro zásobování elektrickou energií budou využity stávající trafostanice, jejichž kapacita bude v případě potřeby posílena.

Z32 (BI Bydlení – individuální) – Minice, Kladenská
- specifické podmínky nejsou pro tuto plochu stanoveny.

Z33 (BI Bydlení – individuální) – Minice, Kladenská
- odvodnění obslužných komunikací je podmíněno rekonstrukcí příslušné páteřní kanalizační stoky anebo je nutné veškeré dešťové vody likvidovat na místě zasakováním.

Z34 (OD Dopravní infrastruktura) – obchvat Minic
- plocha je určena pro přeložku silnice II/240

Z35 (BI Bydlení – individuální) – Kralupy/Mikovice, Pod Macalákem
- specifické podmínky nejsou pro tuto plochu stanoveny.

Z36 (BI Bydlení – individuální) – Kralupy/Mikovice, K Žebrům
- specifické podmínky nejsou pro tuto plochu stanoveny.

Z37 (OD Dopravní infrastruktura) – Minice, Hybešova / U garáží
- specifické podmínky nejsou pro tuto plochu stanoveny.

Z38 (BH_1 Bydlení – hromadné specifické, BI Bydlení – individuální) – Kralupy/Minice, Nad Zámkem
- využití plochy je podmíněno zpracováním územní studie ÚS10 pro tuto a sousední plochu nebo respektováním existující územní studie pro tyto plochy.

Z39 (BI Bydlení – individuální) – Kralupy/Minice, Nad Zámkem
- využití plochy je podmíněno zpracováním územní studie ÚS10 pro tuto a sousední plochu nebo respektováním existující územní studie pro tyto plochy.

Z40 (RZ Rekreace – zahrádkové osady) – Kralupy/Minice, Nad Zámkem
- specifické podmínky nejsou pro tuto plochu stanoveny.

Z41 (BI Bydlení – individuální, ZS_6 Zeleň sídelní – ochranné pásmo hřbitova) – Kralupy, u hřbitova
- využití plochy je podmíněno zpracováním územní studie ÚS11 nebo respektováním existující územní studie pro tuto plochu,
- plocha je zastavitelná až po zastavění sousední zastavitelné plochy Z39 (to znamená, že na více než 2/3 plochy Z39 bude vydáno stavební povolení),
- odvodnění obslužných komunikací je podmíněno rekonstrukcí příslušné páteřní kanalizační stoky anebo je nutné veškeré dešťové vody likvidovat na místě zasakováním,
- součástí návrhu odkanalizování splašků musí být v etapě územní studie nebo dokumentace k územnímu řízení posouzení stávající tlakové kanalizace.

Z42 (BI Bydlení – individuální) – Minice, Hybešova / Okružní

- specifické podmínky nejsou pro tuto plochu stanoveny.

Z43 (SM Smíšené obytné – městského typu, BI Bydlení – individuální, ZS_1 Zeleň sídelní – veřejná, parky) – Minice, severně od budoucí Nehošťské ulice

- využití plochy je podmíněno zpracováním územní studie ÚS12 nebo respektováním existující územní studie pro tuto plochu,
- dopravní obsluha plochy bude novými místními komunikacemi, které jsou v ploše vymezeny,
- plocha musí být napojena na splaškovou kanalizaci, veřejný vodovod a veřejný plynovod; napojení bude provedeno prodloužením stávajících rozvodů.

Z44 (BI Bydlení – individuální, ZS_6 Zeleň sídelní – ochranné pásmo hřbitova) – Minice, severně od budoucí Nehošťské ulice

- využití plochy je podmíněno zpracováním územní studie ÚS13,
- ~~plocha je zastavitelná až po realizaci přivaděče na silnici II/101 (budoucí ulice Nehošťská) a po zastavění sousední zastavitelné plochy Z43 (to znamená, že na více než 2/3 plochy Z43 bude vydáno stavební povolení),~~
- součástí plochy musí být minimálně 4 000 m^2 veřejných prostranství (do této výměry nesmí být započteny pozemní komunikace a již vymezená specifická zeleň ZS_6),
- při umísťování zástavby respektovat závěry hlukové studie propojení ul. Pražská – přeložka II/101, navrženou zástavbu situovat minimálně 10 m od uvedené komunikace,
- odvodnění obslužných komunikací je podmíněno rekonstrukcí příslušné páteřní kanalizační stoky anebo je nutné veškeré dešťové vody likvidovat na místě zasakováním.

Z45a, Z45b (OD Dopravní infrastruktura) – Minice, budoucí ulice Nehošťská

- plocha je určena pro realizaci přivaděče k přeložce silnice II/101.

Z46 (PV Veřejné prostranství) – Minice, Na Vršku

- specifické podmínky nejsou pro tuto plochu stanoveny.

Z47 (BI Bydlení – individuální) – Minice, za kostelem / Na Vršku

- využití plochy je podmíněno zpracováním územní studie ÚS14.

Z48 (BI Bydlení – individuální) – Minice, Na Vršku

- specifické podmínky nejsou pro tuto plochu stanoveny.

Z49a, Z49b (OD Dopravní infrastruktura) – Kralupy, U Hřbitova

- plocha je určena pro přeložku silnice III/24017 – zlepšení jejích parametrů.

Z50 (BI Bydlení – individuální) – Kralupy, U Hřbitova

- plocha bude od sousední plochy pro výrobu a skladování oddělena pásem střední s vysoké zeleně,
- plocha je zastavitelná za podmínky, že bude nejpozději při územním řízení dokladováno dodržení hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru a chráněném venkovním prostoru staveb dle platných předpisů.

Z51 (PV Veřejné prostranství) – Kralupy centrum, Na Hrádku
- plocha je určena pro realizaci pěšího propojení.

Z52 (PV Veřejné prostranství) – Kralupy centrum, nábřeží – Havlíčkova
- plocha je určena pro realizaci pěšího propojení.

Z53 (VD Výroba a skladování – drobná výroba, služby) – Kralupy, Pod Nehoští
- dopravní obsluha plochy bude ze stávající účelové komunikace,
- napojení na sítě technické infrastruktury není požadováno.

Z54 (OV_2 Občanské vybavení – obchod, administrativa) – Lobeček, Veltruská
- využití plochy je podmíněno zpracováním územní studie ÚS15.

Z55 (VP Výroba a skladování – průmysl sklady) – Lobeček, V Pískovně / U Dýhárny
- specifické podmínky nejsou pro tuto plochu stanoveny.

Z56 (OD Dopravní infrastruktura) – Kralupy, jihovýchodně od centra
- plocha je určena pro realizaci přivaděče k přeložce silnice II/101.

Z57a, Z57b, Z57c, Z57d, Z57e, Z57f, Z57g (OD Dopravní infrastruktura) – budoucí přeložka silnice II/101
- plocha je určena pro realizaci přeložky silnice II/101 – obchvatu Kralup nad Vltavou.

Z58 (RZ – Rekreace – zahrádkové osady) – Mikovice - U Studánky
- rozhodování o změnách v území je podmíněno zpracováním územní studie ÚS 25,
- výstavba staveb v ochranném pásmu lesa do vzdálenosti 20 m od okraje lesa je vyloučena.

Z59 (VP – Výroba a skladování) – Kralupy - V Pískovně
- specifické podmínky nejsou pro tuto plochu stanoveny.

Z60 (BH – Bydlení hromadné) – Mikovice - Na Landťáku
- při řešení odtoku dešťových vod je nutné upřednostňovat vsakování na vlastním pozemku.

Z61 (BI – Bydlení individuální) – Lobeč – Nad Lutovítovou ulicí
- rozhodování o změnách v území je podmíněno zpracováním územní studie ÚS 26.

Z62 (BI – Bydlení individuální) – Mikovice - U Křížku
- při řešení odtoku dešťových vod je nutné upřednostňovat vsakování na vlastním pozemku,
- v ploše je možné umístit maximálně 2 rodinné domy.

Z63 (BI – Bydlení individuální) – Kralupy – Nad Minickou
- rozhodování o změnách v území je podmíněno zpracováním územní studie ÚS 27,
- plocha je zastavitelná až po realizaci přístupové komunikace od Minické ulice.

Plochy přestavby

Územní plán vymezuje následující plochy přestavby a stanoví tyto specifické podmínky pro jejich využití:

P01 (PV Veřejné prostranství) – Zeměchy

- specifické podmínky nejsou pro tyto plochy stanoveny.

P02 (OD Dopravní infrastruktura, VP1 Výroba a skladování – průmysl, sklady specifické 1) – Mikovice, za nádražím

- využití plochy je podmíněno zpracováním územní studie ÚS05,
- využití plochy je podmíněno zpracováním biologického průzkumu pro prověření výskytu zvláště chráněných druhů,
- v záplavovém území Q100 je vyloučeno umísťování staveb, které by mohly zhoršit odtokové poměry,
- v aktivní zóně záplavového území se nesmí umisťovat, povolovat ani provádět stavby s výjimkou vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi nebo, která jinak souvisejí s vodním tokem nebo jimiž se zlepšují odtokové poměry, staveb pro jímání vod, odvádění odpadních vod a odvádění srážkových vod a dále nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury (to neplatí pro údržbu staveb a stavební úpravy, pokud nedojde ke zhoršení odtokových poměrů); v aktivní zóně je dále zakázáno:
  a) těžit nerosty a zeminu způsobem zhoršujícím odtok povrchových vod a provádět terénní úpravy zhoršující odtok povrchových vod,
  b) skladovat odplavitelný materiál, látky a předměty,
  c) zřizovat oplocení a jiné podobné překážky,
  d) zřizovat tábory, kempy a jiná dočasná ubytovací zařízení.
- bude ponechán volný nezastavěný pruh š. 10 m na pravém břehu Knovízského potoka.

P03 (BI Bydlení – individuální) – Mikovice

- specifické podmínky nejsou pro tyto plochy stanoveny.

P04 (OD Dopravní infrastruktura) – Mikovice

- plocha je určena pro úpravu směrového vedení silnice II/240.

P05 (OD Dopravní infrastruktura) – Mikovice, Lidové náměstí

- plocha je určena pro realizaci okružní křižovatky.

P06 (SK_2 Smíšené – komerční specifické 2 a BH Bydlení – hromadné) – Přemyslova / Lutovítova

- specifické podmínky nejsou pro tuto plochu stanoveny.

P07 (SK_2 Smíšené – komerční specifické 2) – Přemyslova / Lutovítova

- specifické podmínky nejsou pro tuto plochu stanoveny.

P08 (BH Bydlení – hromadné) – Minice, za kostelem

- specifické podmínky nejsou pro tuto plochu stanoveny.

P09 (OD Dopravní infrastruktura) – Minice, Hybešova / Nad Zámkem

- specifické podmínky nejsou pro tuto plochu stanoveny.

P10 (SM Smíšené obytné – městského typu, ZS_1 Zeleň sídelní – veřejná, parky, PV Veřejná prostranství) – Kralupy, jižní část bývalého Balaku

- využití plochy je podmíněno zpracováním územní studie ÚS23,
- využití plochy „SM - Smíšené obytné – městského typu“ je podmíněno převedením dosavadní vnitro-areálové komunikace od železničního přejezdu na jih k ul. Minické na místní komunikaci, jejím zpřístupněním veřejnosti a vybudováním souběžného chodníku,
- všechny zastavitelné části plochy musí být napojeny na splaškovou kanalizaci a veřejný vodovod, v případě potřeby též na veřejný plynovod; všechny tyto sítě jsou k ploše přivedeny a podle potřeby bude jejich vedení dále prodlouženo,
- pro zásobování elektrickou energií budou využity stávající trafostanice, jejichž kapacita bude v případě potřeby posílena.

P11 (SK Smíšené – komerční, PV Veřejná prostranství) – Kralupy, bývalý Balak

- využití plochy je podmíněno zpracováním územní studie ÚS22 pro tuto a sousední plochy,
- všechny zastavitelné části plochy musí být napojeny na splaškovou kanalizaci a veřejný vodovod, v případě potřeby též na veřejný plynovod; všechny tyto sítě jsou k ploše přivedeny a podle potřeby bude jejich vedení dále prodlouženo,
- pro zásobování elektrickou energií budou využity stávající trafostanice, jejichž kapacita bude v případě potřeby posílena.

P12 (OD Dopravní infrastruktura) – Kralupy, bývalý Balak

- využití plochy je podmíněno zpracováním územní studie ÚS22 pro tuto a sousední plochy.

P13 (SK_1 Smíšené – komerční specifické 1, PV Veřejná prostranství) – Kralupy, bývalý Balak

- využití plochy je podmíněno zpracováním územní studie ÚS22 pro tuto a sousední plochy,
- všechny zastavitelné části plochy musí být napojeny na splaškovou kanalizaci a veřejný vodovod, v případě potřeby též na veřejný plynovod; všechny tyto sítě jsou k ploše přivedeny a podle potřeby bude jejich vedení dále prodlouženo,
- pro zásobování elektrickou energií budou využity stávající trafostanice, jejichž kapacita bude v případě potřeby posílena.

P14 (SC Smíšené obytné – centrální) – Kralupy centrum, u pošty

- specifické podmínky nejsou pro tuto plochu stanoveny.

P15 (SK_1 Smíšené – komerční specifické 1, PV Veřejná prostranství) – Kralupy centrum, za tratí

- dopravní obsluha plochy bude z ulice S. K. Neumanna,
- plocha musí být napojena na splaškovou kanalizaci a veřejný vodovod, v případě potřeby též na veřejný plynovod; tyto sítě jsou přivedeny na hranici plochy,
- pro zásobování elektrickou energií budou využity stávající trafostanice, jejichž kapacita bude v případě potřeby posílena.

P16 (SK_1 Smíšené – komerční specifické 1) – Kralupy, Poděbradova

- využití plochy je podmíněno zpracováním územní studie ÚS17 – pouze v případě záměru umístit v ploše stavby pro bydlení nebo byty a dále v případě, že využití

plochy bude vyžadovat umožnění volného vstupu veřejnosti (např. umístění supermarketu),
- dopravní obsluha plochy bude z ulice Poděbradovy,
- plocha musí být napojena na splaškovou kanalizaci a veřejný vodovod, v případě potřeby též na veřejný plynovod; tyto sítě jsou přivedeny na hranici plochy,
- pro zásobování elektrickou energií budou využity stávající trafostanice, jejichž kapacita bude v případě potřeby posílena.

P17 (SM Smíšené obytné – městského typu) – Kralupy, Poděbradova
- specifické podmínky nejsou pro tuto plochu stanoveny.

P18 (SM Smíšené obytné – městského typu) – Kralupy, Poděbradova
- specifické podmínky nejsou pro tuto plochu stanoveny.

P19 (SM Smíšené obytné – městského typu) – Kralupy, Poděbradova
- specifické podmínky nejsou pro tuto plochu stanoveny.

P20 (OV_1 Občanské vybavení – školství, zdravotnictví, veřejná správa) – Kralupy, V Luhu (bývalý cukrovar)
- specifické podmínky nejsou pro tuto plochu stanoveny.

P21 (PV Veřejné prostranství) – Kralupy, Tyršova – Sladkovského (bývalý cukrovar)
- specifické podmínky nejsou pro tuto plochu stanoveny.

P22 (SC Smíšené obytné – centrální) – Kralupy centrum
- jádro města v procesu transformace - specifické podmínky využití území jsou upřesňovány studiemi pořizovanými městem mimo režim územních studií ve smyslu vyhlášky č.500/2006 Sb.

P23 (SC Smíšené obytné – centrální) – Kralupy centrum, východně od jádra města
- při využití plochy bude přihlíženo k územní studii ÚS09 (která v rámci širších vztahů bude řešit i část této plochy), bude-li tato studie již existovat.

P24 (OD Dopravní infrastruktura, PV Veřejná prostranství) – Kralupy centrum, východně od jádra města
- plocha je určena pro realizaci přivaděče k přeložce silnice II/101 a nového autobusového nádraží,
- při využití plochy bude přihlíženo k územní studii ÚS09 (která v rámci širších vztahů bude řešit i tuto plochu), bude-li tato studie již existovat.

P25 (OD Dopravní infrastruktura, PV Veřejná prostranství) – Kralupy centrum, východně od jádra města
- plocha je určena pro realizaci přivaděče k přeložce silnice II/101.

P26 (SC Smíšené obytné – centrální, OD Dopravní infrastruktura) – Kralupy centrum, východně od jádra města
- využití části plochy, která je označena ve schématu jako ÚS09 je podmíněno zpracováním územní studie.

P27 (SK_1 Smíšené – komerční specifické 1) – Kralupy centrum, u nádraží

- při využití plochy bude přihlíženo k územní studii ÚS09 (která v rámci širších vztahů bude řešit i tuto plochu), bude-li tato studie již existovat,
- dopravní obsluha plochy bude z ulice Nádražní,
- plocha musí být napojena na splaškovou kanalizaci a veřejný vodovod, v případě potřeby též na veřejný plynovod; vodovod a kanalizace jsou přivedeny na hranici plochy,
- pro zásobování elektrickou energií budou využity stávající trafostanice, jejichž kapacita bude v případě potřeby posílena.

P28 (SK_1 Smíšené – komerční specifické 1) – Kralupy, jihovýchodně od centra

- využití plochy je podmíněno zpracováním územní studie ÚS18,
- změna využití plochy, pokud to bude znamenat zvýšení dopravní zátěže území, je možná až po realizaci přivaděče od přeložky silnice II/101 do centra,
- dopravní obsluha plochy bude z nového přivaděče nebo z nové místní komunikace v prodloužení ulice Nádražní,
- do doby realizace nového přivaděče, pro stávající využití území a změny, které nezpůsobí nárůst dopravní zátěže, je možné využití stávající komunikace podél bývalé vlečky,
- plocha musí být napojena na splaškovou kanalizaci a veřejný vodovod, v případě potřeby též na veřejný plynovod; realizace těchto sítí technické infrastruktury se předpokládá spolu s dopravním napojením,
- pro zásobování elektrickou energií bude využita stávající trafostanice, jejíž kapacita bude v případě potřeby posílena, případně bude vybudována nová trafostanice.

P29 (VP_2 Výroba a skladování – průmysl, sklady specifické 2) – Kralupy, jihovýchodně od centra

- dopravní obsluha plochy bude z ulice Trojanovy, Libušiny (přes sousední plochu VP_2) nebo z nově navržené místní komunikace podél jihovýchodní hranice plochy,
- plocha musí být napojena na splaškovou kanalizaci a veřejný vodovod, v případě potřeby též na veřejný plynovod; napojení na vodovod a kanalizaci je možné z ulice Trojanovy,
- pro zásobování elektrickou energií bude využita stávající trafostanice, jejíž kapacita bude v případě potřeby posílena.

P30 (PV Veřejné prostranství) – Kralupy, jihovýchodně od centra

- specifické podmínky nejsou pro tuto plochu stanoveny.

P31 (SK_1 Smíšené – komerční specifické 1) – Kralupy, jihovýchodně od centra

- využití plochy je podmíněno zpracováním územní studie ÚS19,
- změna využití plochy, pokud to bude znamenat zvýšení dopravní zátěže území, je možná až po realizaci přivaděče od přeložky silnice II/101 do centra,
- dopravní obsluha plochy bude z nového přivaděče nebo z nové místní komunikace v prodloužení ulice Nádražní,
- do doby realizace nového přivaděče, pro stávající využití území a změny, které nezpůsobí nárůst dopravní zátěže, je možné využití stávající komunikace podél bývalé vlečky,
- plocha musí být napojena na splaškovou kanalizaci a veřejný vodovod, v případě potřeby též na veřejný plynovod; realizace těchto sítí technické infrastruktury se předpokládá spolu s dopravním napojením,

- pro zásobování elektrickou energií bude využita stávající trafostanice, jejíž kapacita bude v případě potřeby posílena, případně bude vybudována nová trafostanice.

P32 (SK_1 Smíšené – komerční specifické 1) – Kralupy, jihovýchodně od centra

- využití plochy je podmíněno zpracováním územní studie ÚS20,
- změna využití plochy, pokud to bude znamenat zvýšení dopravní zátěže území, je možná až po realizaci přivaděče od přeložky silnice II/101 do centra,
- dopravní obsluha plochy bude z nového přivaděče,
- do doby realizace nového přivaděče, pro stávající využití území a změny, které nezpůsobí nárůst dopravní zátěže, je možné využití stávající komunikace podél bývalé vlečky,
- plocha musí být napojena na splaškovou kanalizaci a veřejný vodovod, v případě potřeby též na veřejný plynovod; realizace těchto sítí technické infrastruktury se předpokládá spolu s dopravním napojením,
- pro zásobování elektrickou energií bude využita stávající trafostanice, jejíž kapacita bude v případě potřeby posílena, případně bude vybudována nová trafostanice.

P33 (PV Veřejné prostranství) – Lobeček, Veltruská – Cesta Brigádníků

- specifické podmínky nejsou pro tuto plochu stanoveny.

P34 (OV_2 Veřejné vybavení – obchod, administrativa) – Lobeček, V Zahrádkách

- specifické podmínky nejsou pro tuto plochu stanoveny.

P35 (VD Výroba a skladování – drobná výroba, služby) – Lobeček, V Zahrádkách

- specifické podmínky nejsou pro tuto plochu stanoveny.

P36 (OD_2 Dopravní infrastruktura – specifická 2) – Lobeček, V Pískovně

- plocha bude využita pro nový účel (záchytné parkoviště) až po vymístění bydlení z celé této plochy.

Poznámka:
Celé správní území je situováno v ochranném pásmu leteckých zabezpečovacích zařízení MO ČR a ve vzdušném prostoru MO ČR.

4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování

Pozn.: níže jsou uvedeny koncepce dopravní a technické infrastruktury. Koncepce občanské vybavenosti a veřejných prostranství jsou zahrnuty do urbanistické koncepce, zejména do kapitol 3.3 Využití území a 3.4 Systém center a veřejných prostranství.

4.1) Dopravní infrastruktura

Koncepce dopravní infrastruktury je navržena v souladu se základní koncepcí rozvoje území města a s urbanistickou koncepcí – to bude zachováno i v případě změn územního plánu. Cílem je především převést průjezdnou dopravu mimo zastavěné území města, zlepšit dopravní napojení centra města a na něj navazujících ploch na jihovýchodě a zlepšit podmínky pro pěší a cyklisty, včetně pobytových kvalit veřejných prostranství.

Kromě níže popsaných koncepčních zásad jsou pro některé zastavitelné plochy a plochy přestavby stanoveny podrobnější podmínky pro napojení na dopravní infrastrukturu – viz kapitola 3.6).

Železniční doprava

Kralupy leží na trase I. a IV. železničního koridoru a jsou důležitou železniční křižovatkou pro osobní i nákladní dopravu. Stávající železniční tratě jsou v území stabilizovány a územní plán naprostou většinu z nich zachovává. Jedinou výjimkou je úsek železniční trati č. 111 Kralupy – Velvary severně od Zeměch, kde je navrženo přeložení trati do nové trasy v souběhu se silnicí II/240.

Při realizaci výstavby a dalších činnostech musí být respektována ochranná pásma drah.

Silniční doprava

Přes Kralupy nad Vltavou jsou trasovány silnice II. třídy č. II/101 (součást pražského aglomeračního okruhu) a II/240 a dále několik silnic III. třídy. Územní plán navrhuje následující změny jejich trasování:

- silnice II. třídy budou převedeny na nové obchvatové trasy, které převedou průjezdnou dopravu mimo zastavěné území města,
- budou zlepšeny parametry přivaděčů na tyto nové obchvaty, případně vybudovány přivaděče nové – zejména jde o přivaděč podél řeky do centra města, zlepšení parametrů přivaděče od Nehoště kolem městského hřbitova do centra a vybudování přivaděče od Nehoště do Minic
- veřejná prostranství, kterými jsou v současnosti vedeny průtahy silnic II. třídy městem, budou revitalizována zejména s ohledem na pohyb a pobyt pěších a cyklistů,
- bude obnovena původní trasa komunikace přes areál bývalého Balaku, jež byla v minulosti nevhodně změněna na vnitro-areálovou komunikaci.

Pomocí systému územních rezerv je zajištěn prostor pro výhledovou přestavbu systému dopravní obsluhy centra města, tedy zejména vybudování podjezdu železniční tratě u bývalého Balaku, vybudování podjezdu nádraží a přednádražního prostoru a vybudování nového mostu přes Vltavu v prodloužení ulice U Dýhárny.

Ostatní silniční síť v řešeném území je stabilizována.

Při umisťování a trasování všech dopravních staveb bude respektována morfologie terénu, zachována prostupnost územím, omezen bariérový efekt těchto staveb a minimalizován jejich dopad na charakter území. Průběh tras silniční sítě je zřejmý z grafické části územního plánu.

Při realizaci výstavby a dalších činnostech musí být respektována ochranná pásma silnic.

Komunikace místního významu

Současná síť místních a účelových komunikací je v území plně stabilizována, vymezeny jsou v rámci ploch Veřejných prostranství (PV).

Pro všechny zastavitelné plochy a plochy přestavby je zajištěna možnost napojení na síť místních komunikací, přičemž uvnitř těchto ploch jsou komunikace navrženy pouze v případech, kdy je řešení jednoznačné. U některých rozvojových ploch jsou stanoveny podrobnější podmínky pro jejich dopravní napojení (viz kapitola 3.6), u jiných budou komunikace a případné další plochy pro dopravu navrženy resp. zpřesněny územními studiemi. U ostatních rozvojových ploch bude dopravní řešení navrženo v navazujícím stupni projektové dokumentace.

Další nové komunikace lze umisťovat v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s jejich podmínkami využití.

Nové místní komunikace budou navrhovány včetně dostatečně širokého chodníku a prostoru pro stromořadí; místní obslužné komunikace v plochách bydlení budou přednostně řešeny jako obytné ulice.

Doprava v klidu

Stávající parkovací plochy jsou v převážné většině stabilizovány.

Doplněno bude především parkoviště pro centrum města v rámci plochy přestavby P26, a dále záchytné parkoviště při silnice II/240 ve směru od Velvar a při ulici V Pískovně ve směru od Prahy.

Další parkovací a odstavná stání budou v souladu s podmínkami využití a prostorového uspořádání vymezována přímo v plochách, pro něž jsou určena. Zejména u ploch bydlení a ploch smíšených obytných jsou v podmínkách jejich využití přímo stanoveny požadavky na minimální počet parkovacích stání.

Parkovací stání pro osobní automobily mohou být v přiměřené míře vymezována také v rámci veřejných prostranství.

Veřejná doprava

Bude udržována a dále rozvíjena síť zastávek a stanic veřejné dopravy pro zajištění kvalitní obsluhy území a návazně snížení vysoké míry vnitroměstských jízd individuální automobilovou dopravou.

V prostoru nové ulice Jateční (plocha P24, případně s přesahem do P23 a nebo P26) bude vybudován nový terminál autobusové dopravy, resp. budou sem přesunuty zastávky z přednádraží.

Cyklistická doprava

Stávající systém cyklotras v Kralupech sestává ze dvou hlavních tras – trasy podél Vltavy a trasy od ACHVK přes Lobeček do centra města a dále podél potoka směrem k Růžovému údolí. Tyto hlavní trasy jsou doplněny několika dalšími krátkými úseky (Cesta Brigádníků, ulice V Luhu, Budečská stezka) a cyklotrasou ve směru na Tursko. Cyklistické trasy jsou vedeny převážně po samostatných cyklostezkách a stezkách pro pěší a cyklisty, v menší míře v rámci obytných a zklidněných ulic; pouze trasa na Tursko je vedena po silnici III. třídy s malou frekvencí provozu motorových vozidel. Vedení stávajících tras je tedy vyhovující.

Územní plán vytváří podmínky pro doplnění systému cyklistických tras vymezením veřejně prospěšných staveb pro hlavní cyklotrasy. Ty budou přednostně řešeny jako samostatné cyklostezky nebo stezky pro pěší a cyklisty, případně vedeny v rámci obytných a zklidněných ulic. Cílem je bezpečně propojit všechny části města a okolní obce.

Místa křížení cyklistických tras se silnicemi budou řešena tak, aby byla zajištěna bezpečnost, bezbariérovost a plynulost provozu.

Další cyklotrasy mohou být podle potřeby doplňovány zejména v rámci veřejných prostranství a v rámci ploch v krajině.

Pěší doprava

Chodníky a stezky ve stávající zástavbě zůstanou zachovány a budou dále doplňovány, zejména v rámci ploch veřejných prostranství a ploch silniční dopravy. Cílem je zachovat prostupnost města, dobrou dostupnost zastávek a stanic veřejné dopravy a návaznost na síť vycházkových a rekreačních cest v sídlech i ve volné krajině.

Územní plán zachovává a dále rozvíjí síť stávajících účelových cest v krajině, která je a zůstane využitelná i jako vycházkové a rekreační trasy.

Místa křížení pěších tras se silnicemi budou řešena tak, aby byla zajištěna bezpečnost, bezbariérovost a plynulost provozu – silničního i pěšího.

Další druhy bezmotorové dopravy

Koncepci dalších tras pro bezmotorovou dopravu (např. in-line drah, hipostezek, apod.) územní plán nestanoví. Jejich umisťování je nicméně možné v rámci těch ploch s rozdílným způsobem využití, jejichž podmínky využití to umožňují.

Vodní doprava

Městem prochází vltavská vodní cesta – dopravně významná využívaná vodní cesta. Územní plán ji respektuje včetně zařízení pro lodní dopravu.

Letecká doprava

Územní plán předpokládá zachování provozu mezinárodního letiště Vodochody a neumožňuje v jeho ochranném pásmu výstavbu výškových staveb.

4.2) Technická infrastruktura

Koncepce jednotlivých sítí technické infrastruktury je navržena v souladu se základní koncepcí rozvoje území města a s urbanistickou koncepcí – to bude zachováno i v případě změn územního plánu. Kromě níže popsaných koncepčních zásad jsou pro některé zastavitelné plochy a plochy přestavby stanoveny podrobnější podmínky pro napojení na technickou infrastrukturu – viz kapitola 3.6).

Při umisťování a rekonstrukcích sítí technické infrastruktury bude vždy dbáno na minimalizaci a sdružování jejich ochranných pásem – zvláště v uličních profilech, kde sítě nesmí znemožňovat výsadbu stromořadí, a v plochách sídlištní výstavby, kde musí být kromě výsadby stromů zajištěna i možnost vytváření poloveřejných a případně dalších vyhrazených prostorů.

Zásobování elektrickou energií

Stávající rozvodný systém VN v Kralupech nad Vltavou je napájen z TR 110/22 kV Kralupy, situované severovýchodně od města u silnice I/8, přívodní vedení 110 kV do této TR vede po jihovýchodním okraji řešeného území. Z rozvodny jsou pomocí nadzemních a podzemních vedení VN 22 kV napojeny jednotlivé transformační stanice ve městě, přičemž přenosová schopnost vedení vyhoví i pro napojení dalších trafostanic. ACHVK Kralupy má vlastní TR 110/22 kV, napojený vedením 110 kV z TR 110/22 kV Kralupy, a vnitropodnikový VN rozvod s vlastními trafostanicemi.

Tento systém odpovídá potřebám města a zůstane zachován. S ohledem na kvalitu obytného prostředí však budou úseky nadzemního vedení v zastavěném území a v zastavitelných plochách nahrazeny vedením kabelovým.

Nová zástavba v zastavitelných plochách, plochách přestavby i ve stabilizovaných plochách bude napojena ze stávajících trafostanic, které prostorově dobře pokrývají území celého města. V případě potřeby budou stávající trafostanice posíleny, nahrazeny výkonnějšími nebo doplněny novými; konkrétní řešení bude upřesněno v územní studii nebo v navazujícím stupni projektové dokumentace.

Rozvody NN v nově navržených lokalitách budou provedeny kabely v zemi a dimenzovány tak, aby vyhověly i pro napojení navazujících rozvojových ploch, navržených tímto územním plánem.

Veřejné osvětlení bude navrhováno se zdroji minimalizujícími světelný smog.

Umisťování zařízení pro výrobu elektrické energie (např. větrných elektráren, FVE, apod.) je v nezastavěném území nepřípustné. V zastavěném území, plochách přestavby a zastavitelných plochách je možné pouze, pokud to podmínky využití a prostorového uspořádání dané plochy umožňují.

Při realizaci výstavby musí být respektována všechna elektrická vedení a jejich ochranná pásma, případně musí být tato vedení přeložena.

Zásobování plynem

Kralupy jsou napojeny na vysokotlaký plynovod jednak od severu přes regulační stanici severně od Lobečku, a jednak od jihu přes RS Minická. Samostatné napojení na VTL plynovod má ACHVK Kralupy, a to od severu přes dvě RS mimo řešené území. Tato napojení jsou vyhovující a zůstanou zachována.

Město má velmi dobře rozvinutou plynovodní distribuční síť – její páteř tvoří středotlaké plynovody propojující obě VTL RS, na něž je navázána jednak nízkotlaká plynovodní síť (zásobující zejména Lobeček, centrum města a na něj navazující městskou zástavbu v údolí Zákolanského potoka) a dále přes domovní regulátory tlaku přímo přilehlé objekty (v ostatních částech města). Tato stávající rozvodná síť vyhovuje potřebám města. Dožívající NTL plynovody budou postupně nahrazovány středotlakými rozvody.

Naprostá většina navržených zastavitelných ploch a ploch přestavby je v dosahu stávajících NTL a STL plynovodů a bude napojena jejich prodloužením. Konkrétní trasování nových plynovodů územní plán nestanoví; bude upřesněno v územní studii nebo v navazujícím stupni projektové dokumentace.

Při realizaci výstavby musí být respektovány všechny plynovody a jejich ochranná a bezpečnostní pásma, případně musí být přeloženy.

Centrální zásobování teplem

Ve městě je vybudována soustava centrálního zásobování teplem, kde jsou primárními zdroji tepelné energie teplárna a bloková kotelna ACHVK Kralupy. Na ně navazují horkovodní napaječ I "Lobeček" (podzemní vedení, zásobuje především sídliště Lobeček) a horkovodní napaječ II "Cukrovar" (ve vazbě na Vltavu veden nad zemí, dále po městě pod zemí; zásobuje především všechna sídliště ve vazbě na centrum města a řadu objektů občanského vybavení).

Územní plán vytváří podmínky pro zachování systému CZT a umožňuje využít jeho kapacitních rezerv a připojit na něj jak rozvojové plochy pro administrativu a drobnou výrobu na okraji Lobečku naproti ACHVK, tak případně další lokality, ležící podél jeho tras. Nové rozvody CZT budou provedeny jako podzemní, při rekonstrukcích stávajících rozvodů bude rovněž preferováno jejich uložení do země.

Při realizaci výstavby musí být respektovány všechny horkovody a jejich ochranná pásma, případně musí být přeloženy.

Ropovody a produktovody

Při severovýchodním a východním okraji řešeného území je umístěn ropovod Družba a několik produktovodů, souvisejících s fungováním ACHVK Kralupy. Územní plán všechna tato vedení respektuje.

Z nadřazené územně plánovací dokumentace byl dále převzat koridor pro přípolož (zkapacitnění) ropovodu Družba a jeho trasa byla zpřesněna v souladu s ÚAP Kralupy.

Při realizaci veškeré výstavby musí být respektovány všechny produktovody a ropovody, včetně jejich ochranných pásem.

Spoje

Komunikační síť na území města je stabilizovaná, územní plán umožňuje její rozšiřování či změny trasování v závislosti na potřebách města. Nové rozvody v zastavěném území a zastavitelných plochách budou provedeny kabely v zemi.

Vysílače mobilních operátorů ani jiné vysoké stavby pro komunikační zařízení územní plán nenavrhuje. Jejich případné umísťování musí být v souladu s podmínkami využití a prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití. V nezastavěném území je jejich umísťování nepřípustné.

Při realizaci výstavby musí být respektovány všechna komunikační vedení a zařízení a jejich ochranná pásma, případně musí být tato vedení přeložena.

Zásobování vodou

Pitná voda

Město Kralupy nad Vltavou je zásobováno pitnou vodou z veřejného vodovodu, který je součástí skupinového vodovodu "Kladno - Slaný - Kralupy - Mělník" (KSKM). Tento vodovod je propojen na středočeskou vodárenskou soustavu. Systém zásobování pitnou vodou je vyhovující a zůstane zachován.

Nová zástavba v zastavitelných plochách, plochách přestavby i ve stabilizovaných plochách bude napojena prodloužením stávajících vodovodních řadů. U lokalit v nadmořských výškách

nad 220 m.n.m. je nutné prověřit kapacitu u stávajících automatických tlakových stanic (ATS) a v případě potřeby posílit výkon čerpadel v těchto stanicích. Nové vodovodní řady budou dimenzovány tak, aby vyhověly i pro napojení navazujících rozvojových ploch, navržených tímto územním plánem. Konkrétní trasování nových řadů navrhuje územní plán jen v těch případech, kdy je řešení jednoznačné; v ostatních případech bude upřesněno v územní studii nebo v navazujícím stupni projektové dokumentace.

V plochách, kde by bylo napojení na stávající veřejný vodovod ekonomicky náročné (zejména jde o samoty v krajině – Nový dvůr, dvůr Pod Nehoští, apod.), je možné zásobování z vlastních studní.

Při realizaci výstavby musí být respektovány všechny vodovody a jejich ochranná pásma, případně musí být přeloženy.

Požární voda

Požární voda je zabezpečena ze zásobovacích řadů, na které budou napojeny i rozvojové plochy. Na síti budou osazeny požární hydranty, které svými tlakovými i průtokovými poměry zabezpečí lokalitu dle příslušných norem ČSN a požadavků hasičského sboru. V případě nemožnosti využití nových vodovodních řadů pro požární zajištění budou využity náhradní zdroje v podobě požárních nádrží, vodotečí a vodních ploch.

Nouzové zásobování vodou

Nouzové zásobování pitnou vodou bude zajišťováno dopravou pitné vody v množství maximálně 15 l/den × obyvatele cisternami ze zdroje Liběchov, Spomyšl a Vraňany. Zásobení pitnou vodou bude doplňováno balenou vodou.

Nouzové zásobování užitkovou vodou bude zajišťováno z vodovodu pro veřejnou potřebu, z obecních studní, z domovních studní. Při využívání zdrojů pro zásobení užitkovou vodou se bude postupovat podle pokynů územně příslušného hygienika.

Odkanalizování

Splaškové vody

Město Kralupy nad Vltavou má v současnosti vybudovaný systém převážně jednotné kanalizace, na kterou je téměř celé napojeno. Odpadní vody z levého břehu Vltavy jsou hlavními stokami přiváděny na přečerpávací stanici a převáděny na pravý břeh řeky do kmenové stoky "A", která je spolu s odpadními vodami z pravého břehu řeky odvádí na čistírnu odpadních vod. ČOV je lokalizována za hranicí řešeného území v lokalitě Strachov a kromě samotných Kralup slouží i pro odkanalizování dalších obcí v okolí.

Systém odkanalizování je vyhovující a územní plán nenavrhuje jeho změny. U stávající zástavby je do budoucna navržena vyšší míra oddělování dešťových vod, čímž se zvýší kapacita pro odvádění vod splaškových.

Z nové zástavby v zastavitelných plochách, plochách přestavby i ve stabilizovaných plochách budou splaškové vody odkanalizovány prodloužením stávajících stok; jejich kapacita je pro odvádění splaškových odpadních vod dostačující. Nové kanalizační stoky budou

dimenzovány tak, aby vyhověly i pro napojení navazujících rozvojových ploch, navržených tímto územním plánem. Konkrétní trasování nových kanalizačních stok navrhuje územní plán jen v těch případech, kdy je řešení jednoznačné; v ostatních případech bude upřesněno v územní studii nebo v navazujícím stupni projektové dokumentace.

Pro lokalitu U Dýhárny je navržena samostatná ČOV s odvodem vyčištěné vody do Vltavy.

V plochách, kde by bylo napojení na stávající kanalizaci ekonomicky náročné (zejména jde o samoty v krajině – Nový dvůr, dvůr Pod Nehoští, apod.), je možná likvidace odpadních vod individuálně – žumpy, domácí ČOV.

Při realizaci výstavby musí být respektovány všechny kanalizační stoky a jejich ochranná pásma, případně musí být přeloženy.

Dešťové vody

Dešťové vody jsou na většině území města likvidovány zásakem nebo odváděny do jednotné kanalizace. V několika málo lokalitách (zejména ve vazbě na centrum města) je vybudována samostatná dešťová kanalizace. Územní plán navrhuje zachování tohoto systému s tím, že se do budoucna bude zvyšovat míra likvidace dešťových vod zásakem v místě jejich spadu.

U nové zástavby budou dešťové vody striktně likvidovány zásakem v rámci pozemku jejich spadu (pomocí vegetačních ploch a pásů, zatravňovacích tvárnic, příkopů a vsakovacích jam, apod.), a to i v případě pozemků veřejných prostranství. Rovněž mohou být akumulovány a dále využity (např. pro zálivku). Do stávající jednotné kanalizace Kralup lze nově připojit pouze splaškové vody, připojení dešťových vod je nepřípustné.

Ukládání a zneškodňování odpadů

Stávající systém odpadového hospodářství města je vyhovující a zůstane zachován. Likvidace odpadů bude řešena standardním způsobem respektujícím platnou legislativu a příslušné normy, předpokládá se prohloubení systému separace komunálního odpadu u jeho vzniku včetně separace bioodpadu. Umístění nádob na směsný a separovaný odpad územní plán nestanoví.

5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů a podobně

5.1) Koncepce uspořádání krajiny

Cílem koncepce uspořádání krajiny je koordinace zájmů a vztahů v nezastavěném území z hlediska rozdílných možností jeho využití a zájmů ochrany jeho hodnot, zejména přírodních. Pro dosažení tohoto cíle stanoví územní plán následující zásady:

- harmonizovat zemědělské a lesnické využití s rekreační funkcí a s ochranou přírody, vytvářet podmínky pro dlouhodobé naplňování všech těchto funkcí a potažmo pro diverzitu krajiny a pro rozvoj udržitelného hospodaření v krajině,
- chránit a obnovovat strukturu krajiny a znaky krajinného rázu přírodně a krajinářsky hodnotnějších částí území – zejména zelené svahy údolí (zalesněné nebo zatravněné), údolní nivy, údolnice, vodní toky a plochy, lesy, drobnou zeleň v zemědělské krajině, skalní útvary, cesty, apod.; zachovávat a rozvíjet estetické hodnoty krajiny a nepovolovat ve volné krajině stavby, které by narušily její krajinný ráz nebo snížily její přírodní hodnotu,
- zachovat o obnovovat chráněná území (přírodní památky, památné stromy, přírodní parky), významné krajinné prvky ze zákona a další cenné krajinné prvky; zachovat stávající a vymezovat nové registrované významné krajinné prvky,
- udržovat ekologickou stabilitu území a dále ji posilovat zvýšením podílu ekologicky stabilních ploch (krajinné zeleně s převažujícími mimoprodukčními funkcemi a s rodovou a druhovou skladbou vycházející z původních rostlinných společenstev), zejména zachovat plochy ÚSES a realizovat jeho zatím nefunkční části, na vhodných místech umožnit přirozenou sukcesi, omezit vznik nových zpevněných ploch,
- zachovat cestní síť v krajině včetně doprovodné liniové zeleně a dále rozvíjet prostupnost krajiny a její prostorotvorné vazby, přitom zohledňovat provozní vztahy v krajině i rekreační vztahy mezi krajinou a sídly,
- realizovat protierozní opatření a opatření pro podporu retence vody a optimalizaci vodního režimu v krajině, obnovovat přirozená koryta v současnosti regulovaných či zatrubněných vodních toků, dešťové vody likvidovat přednostně zasakováním,
- realizovat protipovodňová opatření,
- doplňovat krajinnou zeleň a drobné stavby a zařízení v zázemí sídel pro podporu každodenní a krátkodobé nepobytové rekreace obyvatel,
- zachovat a dále rozvíjet plochy sídelní zeleně v městské zástavbě i směrem do volné krajiny.

Tyto zásady jsou podrobněji rozvedeny v následujících kapitolách a promítnuty do vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v krajině (pro něž jsou v kapitole 6.2 územního plánu stanoveny podrobnější podmínky využití). Podle charakteru využití, limitujících jevů a utváření krajiny jsou tyto plochy členěny na:

- plochy přírodní (P) – s nejvyšším přírodním potenciálem a potřebou ochrany přírodních prvků; přírodní plochy zahrnují zejména plochy ochrany přírody

nezařazené do ploch sídelní zeleně (např. přírodní památky), biocentra a některé zvláště cenné úseky biokoridorů ÚSES, apod.;

- plochy smíšené nezastavěného území (S_X) – v nichž není možné nebo nezbytné stanovit převažující účel využití; přijatelné formy využití jsou u každé plochy vyznačeny příslušným indexem a musí být využívány ve vzájemném souladu, přičemž funkce přírodní je vždy nadřazena ostatním formám využití;
- plochy zemědělské (Z) – s vysokým potenciálem produkce zemědělské výroby včetně intenzivních forem obhospodařování – tj. území intenzivně zemědělsky obhospodařované.

5.2) Územní systém ekologické stability

Územní plán vymezuje územní systém ekologické stability v souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje a Územně analytickými podklady ORP Kralupy nad Vltavou a zpřesňuje jej v měřítku územního plánu. Zajišťuje podmínky pro zachování existujících prvků ÚSES a územní ochranu ploch pro doplnění prvků chybějících (navržených k založení). Prvky ÚSES jsou vymezeny na plochách s rozdílným způsobem využití, především na plochách přírodních (P), smíšených nezastavěného území (S), vodních (W) a plochách sídelní zeleně (ZS), v minimální míře zahrnují plochy veřejných prostranství (PV) a dopravní infrastruktury (OD). Navržené prvky ÚSES jsou zahrnuty do ploch změn v krajině.

Jednotlivé skladebné prvky ÚSES vytvářejí vzájemně propojený systém, jeho přerušení nebo zúžení pod minimální parametry je nepřípustné. Využití ploch, na nichž je ÚSES vymezen, nesmí narušovat funkčnost tohoto systému.

Na území města jsou vymezeny následující prvky ÚSES:

- nadregionální biokoridory K58 "Údolí Vltavy – K10" a K57 "Šebín – K58",
- regionální biocentra 1863 "Sprašová rokle" a 1864 "Minická skála",
- lokální biocentra LC 267 "Zámecký park Nelahozeves", LC 270 "Na střelnici", LC 271 "Vltava – Lobeček", LC 294 "Lutovník", LC 295 "Nový Dvůr – jih", LC 296 "V Křemelci", LC 297 "Nad Slatinou", LC 298 "Na řasáku", LC 299 "Hostibejk", LC 300 "Nad rybníkem", LC 301 "Údolí Turského potoka", LC 302 "Stráň nad tratí u Minic", LC 303 "Kralupy – jih", LC 304 "Nad Kocandou", LC 305 "Vltava - most Kralupy",
- lokální biokoridory LK 154 "Nad Bílou cestou - Velvarský háj", LK 157 "Na střelnici – Lesík u rozvodny", LK 158 "Mezi vrchy - Na trati za mostem", LK 178 "Lutovník - Lešanský háj", LK 179 "Hostibejk - Zámecký park Nelahozeves", LK 180 "Lutovník – Hostibejk", LK 181 "Nad Slatinou – Nad rybníkem", LK 182 "V Rusavkách – údolí Turského potoka", LK 183 "V Rusavkách – údolí Turského potoka", LK 184 "Údolí Turského potoka – Kralupy-jih", a dále lokální biokoridor propojující LC 301 a RC 1864 a lokální biokoridor propojující LC 298 s RC 1863 (mimo řešené území).

Pro zvýšení ekologické stability území, zejména jeho zemědělské části, je možné v rámci krajinných ploch zakládání zelených pásů, remízků, stromořadí a alejí podél cest a další drobné krajinné zeleně s původní druhovou skladbou, a dále umožnění přirozené sukcese.

5.3) Prostupnost krajiny

Územní plán zachovává stávající síť účelových cest v krajině.

Budou doplněny nové cesty, respektive obnoveny cesty zaniklé, které by zajistily bezpečné pěší a cyklistické propojení mezi jednotlivými částmi města, do volné krajiny i do okolních sídel. Nejdůležitější z těchto cest jsou zařazeny do ploch změn v krajině. Další cesty je možné zřizovat v nezastavěném území v rámci stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Povrch těchto cest musí být propustný pro vsakování vod, podél cest budou doplněna stromořadí nebo aleje.

Prostupnost krajiny ani prostupnost ze sídel do krajiny nesmí být narušena oplocováním pozemků. Oplocení je v krajině výslovně vyloučeno kromě ploch, pro jejichž způsob využití je nezbytné (např. specifické způsoby hospodaření na zemědělské půdě jako některé typy ovocnářství, zelinářství; lesní, ovocné, okrasné a jiné školky; výběhy pro chovnou zvěř; výzkumné plochy; dočasně plochy nově založených prvků ÚSES apod.) a kromě stávajícího oplocení pozemků v krajině s kulturou „zahrada“. Oplocení nesmí zabránit pohledovým vazbám.

5.4) Vodní režim v krajině a protierozní opatření

Pro zvýšení retenční schopnosti krajiny navrhuje územní plán tato opatření:

- bude zachován rozsah lesních porostů, v plochách přírodních (P) budou lesy obhospodařovány z hlediska jejich mimoprodukčních funkcí a v souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny,
- v plochách smíšených nezastavěného území s indexem „p“ budou ve vyšší míře uplatněny prvky zvyšující retenční kapacitu území, tzn. trvalé travní porosty, liniové porosty a rozptýlená zeleň, apod.,
- mimo stávající zastavěné území bude zachován rozsah nezastavěných niv vodních toků,
- ve všech zastavitelných plochách je třeba zabezpečit, aby odtokové poměry z povrchu území byly po výstavbě srovnatelné se stavem před ní, a pokud to územní podmínky dovolí, je vhodné tento cíl sledovat i ve stávajícím zastavěném území; dešťové vody budou likvidovány přednostně zasakováním,
- budou obnovovány a nově zakládány drobné vodní plochy přírodního charakteru, bude prováděna revitalizace vodních toků v krajině, pokud možno přírodě blízkým způsobem; podél koryt vodních toků a vodních ploch budou zachovány a dále doplňovány břehové porosty,
- pokud to územní podmínky dovolí, bude podél vodních toků zachováno volné nezastavěné a neoplocené území o šíři min. 6 m od břehové hrany na obě strany jako manipulační pruh pro účel správy a údržby vodního toku.

Územní plán stanoví protierozní opatření proti vodní a větrné erozi, a to:

- zachování ÚSES a doplnění jeho nefunkčních částí,
- zachování ploch přírodních (P) a lesních porostů na prudkých svazích, v místech výchozů hornin a v nivách vodních toků,

- zachování stávajících trvalých travních porostů,
- zachování stávajících ploch drobné krajinné zeleně (meze, údolnice, liniová vegetace cest aj.),
- realizace protierozních opatření, zejména na zemědělských pozemcích v místech soustředěného odtoku vody podél linií údolnic.

Realizace dalších opatření pro ochranu vodního režimu krajiny, ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území je možná ve všech plochách v krajině.

5.5) Ochrana před povodněmi

Na území Kralup je vymezeno rozsáhlé záplavové území Q100 Vltavy, Knovízského a Zákolanského potoka, které velkou měrou zasahuje stávající zastavěné území. Řada stávajících staveb se nachází přímo v aktivní zóně záplavového území. Pro ochranu stávající zástavby budou realizována protipovodňová opatření ve formě staveb, zařízení a dalších opatření – jednak v rámci konkrétních ploch, vymezených územním plánem, a jednak v případě potřeby i v dalších plochách v sídlech i v krajině v souladu s podmínkami využití těchto ploch.

Umisťování nových staveb v rámci stávající zástavby v záplavovém území nelze s ohledem na údolní polohu města a jeho uspořádání vyloučit, je však přípustné pouze při splnění těchto podmínek:

- v záplavových územích nesmí být umísťovány zejména čerpací stanice pohonných hmot, skládky, zřizovány chovy hospodářských zvířat, silážní zařízení a je nepřípustné skladování volně odplavitelných materiálů,
- objekty, které se mohou dostat do kontaktu s proudící vodou, musí být navrženy a provedeny tak, aby vyhovovaly z hlediska plynulého obtékání,
- stavby je nutno výškově osazovat tak, aby podlaha obytných místností a pracovišť byla nad úrovní určenou na základě odborného posouzení při stanovení zátopového území,
- musí být provedena opatření proti vniknutí vody do objektů kanalizací,
- dopravní stavby, liniové stavby a jiné objekty infrastruktury, které nelze umístit jinam, musí být provedeny tak, aby byla v případě záplavy zajištěna jejich funkčnost,
- v záplavových územích nesmí docházet k neúměrnému zvyšování podílu zpevněných ploch a tím ke zvýšení celkového odtoku povrchových vod,
- pokud to územní podmínky dovolí, budou stavby umisťovány mimo aktivní zónu záplavového území.

V aktivní zóně záplavového území jsou stanovena následující omezení:

- v aktivní zóně záplavového území se nesmí umisťovat, povolovat ani provádět stavby s výjimkou vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi nebo, která jinak souvisejí s vodním tokem nebo jimiž se zlepšují odtokové poměry, staveb pro jímání vod, odvádění odpadních vod a odvádění srážkových vod a dále nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury (to neplatí pro údržbu staveb a stavební úpravy, pokud nedojde ke zhoršení odtokových poměrů); v aktivní zóně je dále zakázáno:

a) těžit nerosty a zeminu způsobem zhoršujícím odtok povrchových vod a provádět terénní úpravy zhoršující odtok povrchových vod,
b) skladovat odplavitelný materiál, látky a předměty,
c) zřizovat oplocení a jiné podobné překážky,
d) zřizovat tábory, kempy a jiná dočasná ubytovací zařízení.

Výše uvedené podmínky platí i pro plochy přestavby v záplavovém území.

Územní plán minimalizuje umisťování zastavitelných ploch do niv vodních toků, do stanoveného záplavového území Q100 a do jeho aktivní zóny. Výjimky z tohoto principu jsou přípustné pouze pro:

- navržené dopravní stavby pro převedení tranzitní silniční dopravy mimo zastavěné území města, tedy příslušné úseky přeložek silnic II/101 a II/240; stavby musí být v těchto případech provedeny tak, aby se nestaly povodňovými bariérami (např. umístění na pilotech) a aby byl minimalizován rozsah nových ploch s nepropustným povrchem,
- nezbytné komunikace pro obsluhu území a cesty pro pěší a cyklisty; i u těchto staveb musí být minimalizován rozsah nových ploch s nepropustným povrchem,
- zahrady rodinných domů za podmínky, že veškeré plochy v záplavovém území budou mít vodopropustný povrch a že oplocení těchto zahrad nebude bránit proudění vody a nebude zasahovat do aktivní zóny záplavového území.

5.6) Rekreace

Podmínky pro rekreaci v krajině zajišťuje územní plán zejména požadavky na uspořádání krajiny, její prostupnost a na ochranu přírody a krajiny (viz předchozí kapitoly Koncepce uspořádání krajiny), a dále provázáním systému sídelní zeleně s krajinou (viz Urbanistická koncepce).

Jsou rozvíjeny plochy pro přírodní rekreaci na okrajích zástavby a ve volné krajině. Drobné stavby a zařízení pro každodenní a krátkodobou nepobytovou rekreaci budou umisťovány zejména v plochách smíšených nezastavěného území (S_X), například odpočívadla, přístřešky, altány, lavičky, informační prvky, přírodní areály zdraví apod.. V plochách smíšených nezastavěného území s indexem „r“ lze umisťovat i další související stavby a zařízení, jako jsou rozhledny, hygienická zařízení či ekologická a informační centra

Pro pobytovou rekreaci budou využity stabilizované plochy zahrádkových osad, které mohou být v případě potřeby dále rozšířeny. Jiné plochy pro individuální ani hromadnou pobytovou rekreaci územní plán nenavrhuje.

5.7) Dobývání a ochrana nerostných surovin, geologie

Na severozápadě území města je evidováno dosud netěžené nevýhradní ložisko štěrkopísku č.D5273200 Lešany u Nelahozevse. Nevýhradní ložisko je součástí pozemku.

V řešeném území se nenacházejí žádné evidované dobývací prostory. Na západě a na severu řešeného území se však nachází poddolovaná území (včetně několika starých důlních děl) po těžbě černého území, která zde v minulosti probíhala. Zasahuje do nich zástavba v jihovýchodní části Zeměch, zahrádková osada V Rokli, celá lokalita Na Šachtě, jižní část Nového Dvora a zastavitelná plocha Z18 v Mikovicích. V případě stavebních záměrů na poddolovaných územích je třeba zpracovat odborný báňský posudek a postupovat podle normy ČSN 73 00 39 (viz schéma geologie).

Ve svahu nad Růžovým údolím se nachází potenciální sesuvné území č. 1186. Toto území je územním plánem respektováno, do něj ani do jeho blízkosti není situována žádná zastavitelná plocha.

V řešeném území se dále nachází několik lokalit starých ekologických zátěží, zejména ve vazbě na plochy výroby. Tato zátěž bude postupně sanována.

5.8) Vymezení ploch změn v krajině

Územní plán vymezuje následující plochy změn v krajině a stanoví tyto specifické podmínky pro jejich využití:

K01 (S_{pl} Plocha smíšená nezastavěného území – přírodní, lesní produkce) – Zeměchy, u Malé Bučiny
- plocha je určena pro realizaci lokálního biokoridoru ÚSES.

K02 (S_{pl} Plocha smíšená nezastavěného území – přírodní, lesní produkce) – Zeměchy, Nový Dvůr
- plocha je určena pro realizaci nadregionálního biokoridoru ÚSES.

K03 (S_{pl} Plocha smíšená nezastavěného území – přírodní, lesní produkce) – Zeměchy, Nový Dvůr
- plocha je určena pro realizaci nadregionálního biokoridoru ÚSES.

K04 (S_{pl} Plocha smíšená nezastavěného území – přírodní, lesní produkce) – Zeměchy, U Šachty
- plocha je určena pro realizaci nadregionálního biokoridoru ÚSES.

K05 (S_{pl} Plocha smíšená nezastavěného území – přírodní, lesní produkce) – Zeměchy, U Šachty
- plocha je určena pro realizaci nadregionálního biokoridoru ÚSES.

K06 (P Plocha přírodní) – Zeměchy, U Šachty
- plocha je určena pro realizaci nadregionálního biokoridoru ÚSES.

K07 (P Plocha přírodní) – Zeměchy, nad železniční zastávkou
- plocha je určena pro rozšíření lokálního biocentra ÚSES.

K08 (PV Veřejné prostranství) – Zeměchy, jihovýchodně od Nového Dvora
- plocha je určena pro realizaci cesty v krajině.

K09 (PV Veřejné prostranství) – Zeměchy, jihovýchodně od Nového Dvora
- plocha je určena pro realizaci cesty v krajině.

K10 (P Plocha přírodní) – Zeměchy jih, u Sprašové rokle

- plocha je určena pro rozšíření regionálního biocentra ÚSES.

K11 (P Plocha přírodní, S_{pz} Plocha smíšená nezastavěného území – přírodní, zemědělská produkce) – Zeměchy jih, u Sprašové rokle

- plocha je určena pro rozšíření regionálního biocentra ÚSES.

K12 (S_{pl} Plocha smíšená nezastavěného území – přírodní, lesní produkce) – Zeměchy, jižně od sídla

- plocha je určena pro realizaci lokálního biokoridoru ÚSES.

K13 (S_{pv} Plocha smíšená nezastavěného území – přírodní, vodohospodářská) – Mikovice, Na Cikánce

- plocha je určena pro rozšíření lokálního biocentra ÚSES.

K14 (PV Veřejné prostranství) – Mikovice, jižně od lokality Na Cikánce

- plocha je určena pro realizaci cesty v krajině.

K15 (P Plocha přírodní) – Minice, jižně od sídla

- plocha je určena pro rozšíření regionálního biocentra ÚSES.

K16 (S_{pl} Plocha smíšená nezastavěného území – přírodní, lesní produkce) – Lobeč, severozápadní okraj území

- plocha je určena pro realizaci lokálního biokoridoru ÚSES.

K17 (S_{pl} Plocha smíšená nezastavěného území – přírodní, lesní produkce) – Lobeč západ

- plocha je určena pro realizaci lokálního biokoridoru ÚSES.

K18 (PV Veřejné prostranství) – Kralupy/Mikovice, Budečská stezka – Minická

- plocha je určena pro realizaci cesty.

K19 (P Plocha přírodní) – Kralupy, U Hřbitova

- specifické podmínky nejsou pro tuto plochu stanoveny.

K20 (S_{pl} Plocha smíšená nezastavěného území – přírodní, lesní produkce) – Kralupy/Minice, jihovýchodně od města

- plocha je určena pro realizaci lokálního biokoridoru ÚSES.

K21 (PV Veřejné prostranství) – Lobeček - Strachov

- plocha je určena pro realizaci cesty v krajině.

6. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínky prostorového uspořádání

6.1) Definice pojmů, použitých v podmínkách pro využití ploch

- **ACHVK** = Areál chemických výrob Kralupy n. Vlt. (bývalý Kaučuk),
- **areál** = plocha obsahující pozemky a stavby sloužící jedné nebo několika podobným funkcím (například školský areál, areál zdravotnického zařízení, sportovní areál, výrobní a skladový areál) obvykle vymezený z okolního území oplocením,
- **centrum dopravních služeb** = zařízení pro služby motoristům, např. pneuservisy, autoservisy, autopůjčovny, čerpací stanice pohonných hmot, apod.; za centra dopravních služeb se nepovažují zařízení pro parkování (parkoviště, podzemní garáže, parkovací domy, apod.),
- **dopravní terminál** = rozsáhlejší zařízení hromadné dopravy, zejména autobusové nádraží/stanoviště nebo přestupní uzel integrující více druhů dopravních prostředků (autobus, vlak, apod.); jednotlivé zastávky se za dopravní terminály nepovažují,
- **hypermarket =** samoobslužná velkoprodejna s plným sortimentem potravin a významným podílem nepotravinářského zboží, kde velikost prodejní plochy je větší než 2500 m^2; v objektu hypermarketu jsou zpravidla také občerstvení a menší specializované prodejny, případně služby,
- **charakter zástavby** = je dán měřítkem staveb, výškovou hladinou, intenzitou zástavby, orientací staveb vůči veřejnému prostranství (například dodržení stavební čáry, orientace štítů do ulice apod.), půdorysným tvarem stavby (například stavby s výrazně obdélníkovým půdorysem apod.), hmotovým uspořádáním staveb na pozemku (například dvory u usedlostí apod.), tvarem a orientací střech (například střechy sedlové, střechy valbové apod.),
- **lehká výroba** (také lehký průmysl) = produkuje výrobky určené především pro koncové spotřebitele, přičemž z relativně malého množství částečně zpracovaného materiálu vyrábí zboží s relativně vysokou hodnotou; typickými příklady jsou tovární (velkosériová) výroba potravin, oděvů, obuvi, nábytku, spotřební elektroniky, domácích spotřebičů, průmysl papírenský, polygrafický, sklářský, apod.,
- **logistické centrum** = areál, který poskytuje převážně logistické služby - překladiště (dopravní a zasílatelské podniky, poskytovatelé logistických služeb),
- **lokální význam** = určeno pro obyvatele a uživatele z blízkého okolí a umístěné v jejich docházkové vzdálenosti; nepatří sem zařízení s (potenciálním) celoměstským či vyšším významem,
- **malovýroba** = výroba v malém rozsahu (malosériová), obvykle ve formě drobného podnikání v dílnách či menších výrobnách, nikoli v továrnách,
- **nerušící služby** = služby, které svým provozováním a technickým zařízením nijak nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území; nejde přitom pouze o splnění hygienických limitů, ale obecně o zachování stávající kvality prostředí,

- **parkování vozidel** = krátkodobé parkování i dlouhodobé odstavování vozidel, zpravidla v rámci parkovacích stání na místních komunikacích, parkovišť, parkovacích přístřešků a garáží,

- **řemeslná výroba** = výroba s vysokým podílem ruční práce, spojená s používáním specializovaných nástrojů a pomůcek, a stavějící na zručnosti, odborné erudici a zkušenostech pracovníků; probíhá zpravidla v dílnách a menších výrobnách, nikoli v továrnách; řemeslné živnosti jsou vyjmenovány v zákoně č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů,

- **služby** = pozemky, stavby a zařízení pro poskytování nerušivých i (potenciálně) rušivých služeb,

- ~~**služební byty** = byty mimo stavby pro bydlení, zpravidla pronajímané pracovníkům v souvislosti s výkonem zaměstnání, funkce nebo jiné práce pro pronajímatele nebo pro jiné subjekty, aby nebyl ohrožen provoz objektů nebo znemožněn výkon zaměstnání,~~

- **služební byty** = pro účely tohoto územního plánu se za služební byty považují byty mimo stavby pro bydlení, zpravidla pronajímané pracovníkům v souvislosti s výkonem zaměstnání, funkce nebo jiné práce pro pronajímatele nebo pro jiné subjekty, aby nebyl ohrožen provoz objektů nebo znemožněn výkon zaměstnání,

- **sociální služby** = souhrnný název pro sociální péči a péči o rodinu,

- **sousední pozemky** = nejen pozemky bezprostředně sousedící, ale všechny pozemky v blízkém okolí, které mohou být využitím dané plochy dotčeny,

- **stávající** = existující k datu nabytí účinnosti územního plánu, případně k datu nabytí účinnosti změny územního plánu, pokud tato existuje,

- **supermarket =** velkoprodejna s plným sortimentem potravin a základními druhy nepotravinářského zboží s velikostí prodejní plochy 400 až 2500 m^2; využívá formu samoobsluhy zpravidla doplněnou o několik obslužných úseků,

- **těžká výroba** (také těžký průmysl) = vytváření výrobních prostředků, které nejsou určeny pro přímou spotřebu obyvatelstva – především těžba, hutnictví, strojírenství výrobků s velkou hmotností a rozměry (části lodí, velká letadla, těžební a hutní technika, apod.), energetická zařízení s výkonem nad 1 MW, chemický a petrochemický průmysl, spalovny, apod.,

- **ubytovací zařízení** = pro účely tohoto územního plánu se za ubytovací zařízení považuje hotel, motel, penzion, kolej, internát; u ubytovacích zařízení je vždy stanoven přípustný typ; ostatní typy ubytovacích zařízení jsou v dané ploše s rozdílným způsobem využití nepřípustné (viz. vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území),

- **ubytovna** = ubytovací zařízení pro poskytování přechodného ubytování, nesloužící cestovnímu ruchu ani ubytování studentů či učňů,

- **veřejná prostranství** = všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru (dle § 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů),

- **Veřejná prostranství (PV)** = plocha s rozdílným způsobem využití,

- **vysoká zeleň** = skupina vzrostlých stromů,

- **zeleň** = stromy, keře, travnaté plochy, plochy porostlé půdopokryvnými rostlinami, květinové záhony.

6.2) Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Při rozhodování ve všech plochách s rozdílným způsobem využití musí být splněny jak podmínky využití ploch, tak podmínky jejich prostorového uspořádání. Pojem „zařízení“ je v následujícím textu zpravidla užíván pro souhrnné označení pozemků, staveb a zařízení.

Pro podmínky využití ploch platí:

- Hlavní využití stanoví plošně převažující využití vymezené plochy a je určující při rozhodování o všech ostatních způsobech jejího využití. U ploch smíšených lze za určující považovat kterékoli z uvedených hlavních využití.
- Přípustné využití zpravidla bezprostředně souvisí s hlavním využitím a slouží v jeho prospěch.
- Podmíněně přípustné využití nemusí bezprostředně souviset s hlavním využitím, avšak musí s ním být slučitelné; slučitelnost je nutno prokázat splněním stanovených podmínek. Nejsou-li podmínky splněny, jde o nepřípustné využití.
- Nepřípustné využití nelze v dané ploše povolit. Pokud takovéto využití v ploše existuje, je nutné podnikat kroky k ukončení jeho existence nebo k transformaci na využití hlavní, přípustné či podmíněně přípustné.
- V plochách a jejich částech, ležících v širším ochranném pásmu ACHVK, je nepřípustná výstavba nových staveb pro bydlení a bytů; jakákoli stavební či jiná činnost zde musí být projednána s pověřeným správcem areálu.
- V plochách a jejich částech, které leží v užším ochranném pásmu ACHVK, je dále nepřípustná nebytová zástavba a komunikace, které nesouvisejí s areálem.
- Celé řešené území správního obvodu města leží v ochranném pásmu leteckých zabezpečovacích zařízení MO ČR. V tomto území lze vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany.

I. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

(zastavěné území, zastavitelné plochy a plochy přestavby)

BH, BH_1 - BYDLENÍ – HROMADNÉ, BYDLENÍ – HROMADNÉ SPECIFICKÉ

Hlavní využití:

- bydlení v bytových domech.

Podmínky:

- v plochách pro novou zástavbu bytovými domy musí být vymezen dostatečný počet parkovacích stání; na stávající bytové domy se tato podmínka nevztahuje.

Přípustné využití:

- veřejná prostranství včetně místních obslužných komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci,
- dětská hřiště,
- nezbytná související technická infrastruktura,
- stavby a zařízení protipovodňové ochrany.

Podmíněně přípustné využití:

- maloobchodní zařízení, mimo zařízení náročných na dopravní obsluhu (supermarkety, hypermarkety, apod.),
- stravovací zařízení,
- ~~ubytovací zařízení a zařízení sociálních služeb (např. pensiony, domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců),~~

- ubytovací zařízení - hotely, penziony,
- zařízení sociálních služeb (např. domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců),
- zařízení péče o děti, školská zařízení,
- zdravotnická zařízení (např. ordinace),
- sportovní a relaxační zařízení, zařízení pro kulturu a církevní účely,
- zařízení pro administrativu,
- zařízení nerušících služeb (např. krejčovství, kadeřnictví, pekařství, opravny, poradenské služby, apod.),
- parkoviště a garáže pro osobní automobily.

Podmínky:

- využití nesmí snižovat kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše,
- zařízení (s výjimkou ubytovacích zařízení a zařízení sociálních služeb) musí být lokálního významu,
- parkování vozidel je nutné řešit na vlastním či pronajatém pozemku nebo odpovídajícím způsobem na veřejných prostranstvích mimo profily vozovek,
- s výjimkou drobných sportovišť nelze podmíněně přípustné využití umisťovat v plochách stávající zeleně.

Nepřípustné využití:

- všechny stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s bydlením,
- všechny stavby, zařízení a činnosti, které hlukem, prachem, exhalacemi nebo organolepticky narušují prostředí (i druhotně např. zvýšenou nákladní dopravou apod.), zejména výroba, skladování a velkoobchod,
- obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu (např. supermarkety, hypermarkety),
- dopravní terminály a centra dopravních služeb,
- jakákoliv výstavba ve stávajících plochách zeleně s výjimkou výše uvedeného přípustného využití a drobných sportovišť; mezi výjimky nepatří garáže a krytá parkovací stání.

BI - BYDLENÍ – INDIVIDUÁLNÍ

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech (izolovaných, dvojdomech, řadových domech).

Podmínky:

- na každém pozemku pro rodinný dům bude minimálně 1 parkovací stání,
- na pozemku p.č.243/8 k.ú. Kralupy nad Vltavou může být umístěn maximálně jeden rodinný dům.

Přípustné využití:

- oplocené zahrady u domů s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou,
- veřejná prostranství včetně místních obslužných komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci,
- dětská hřiště,
- drobné stavby bezprostředně související s bydlením (např. garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště a podobně),
- nezbytná související technická infrastruktura,
- stavby a zařízení protipovodňové ochrany.

Podmíněně přípustné využití:

- maloobchodní zařízení, mimo zařízení náročných na dopravní obsluhu (supermarkety, hypermarkety, apod.),
- stravovací zařízení,
- zařízení pro administrativu,
- bytové domy na pozemcích, vymezených pro tento typ zástavby územní studií evidovanou v evidenci územně plánovací činnosti
- ~~ubytovací zařízení s kapacitou do 20 lůžek (např. penziony),~~
- ubytovací zařízení – penziony s kapacitou do 10 lůžek,
- zařízení sociálních služeb s kapacitou do 20 lůžek,
- zařízení péče o děti, školská zařízení,
- zdravotnická zařízení (např. ordinace),
- sportovní a relaxační zařízení,
- zařízení pro kulturu a církevní účely,
- zařízení nerušících služeb (např. krejčovství, kadeřnictví, pekařství, opravny, poradenské služby, apod.),
- parkoviště pro osobní automobily.

Podmínky:

- využití nesmí snižovat kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše,
- zařízení musí být lokálního významu,
- parkování vozidel je nutné řešit na vlastním či pronajatém pozemku nebo odpovídajícím způsobem na veřejných prostranstvích mimo profily vozovek.

Nepřípustné využití:

- všechny stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s bydlením,
- všechny stavby, zařízení a činnosti, které hlukem, prachem, exhalacemi nebo organolepticky narušují prostředí (i druhotně např. zvýšenou nákladní dopravou apod.), zejména výroba, skladování a velkoobchod,
- obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu (např. supermarkety, hypermarkety),
- dopravní terminály a centra dopravních služeb,
- nové řadové garáže.

BI_1 - BYDLENÍ – INDIVIDUÁLNÍ SPECIFICKÉ

(Zeměchy - U Šachty)

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech (izolovaných, dvojdomech, řadových domech).

Podmínky:

- na každém pozemku pro rodinný dům bude minimálně 1 parkovací stání.

Přípustné využití:

- oplocené zahrady u domů s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou,
- veřejná prostranství včetně místních obslužných komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci,
- dětská hřiště,
- drobné stavby bezprostředně související s bydlením (např. garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště a podobně),
- nezbytná související technická infrastruktura.

Podmíněně přípustné využití:

- maloobchodní zařízení, mimo zařízení náročných na dopravní obsluhu (supermarkety, hypermarkety, apod.),
- stravovací zařízení,
- zařízení pro administrativu,
- ~~ubytovací zařízení,~~
- ubytovací zařízení – penziony s kapacitou do 10 lůžek,
- zařízení sociálních služeb,
- zařízení péče o děti, školská zařízení,
- zdravotnická zařízení (např. ordinace),
- zařízení pro sport a rekreaci,
- zařízení pro kulturu a církevní účely,
- zařízení nerušících služeb (např. krejčovství, kadeřnictví, pekařství, opravny, poradenské služby, apod.),
- parkoviště a garáže pro osobní automobily.

Podmínky:

- využití nesmí snižovat kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše,
- zařízení musí být lokálního významu,
- parkování vozidel je nutné řešit na vlastním či pronajatém pozemku nebo odpovídajícím způsobem na veřejných prostranstvích mimo profily vozovek.
- Nepřípustné využití:
- všechny stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s bydlením,
- všechny stavby, zařízení a činnosti, které hlukem, prachem, exhalacemi nebo organolepticky narušují prostředí (i druhotně např. zvýšenou nákladní dopravou apod.), zejména výroba, skladování a velkoobchod,
- obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu (např. supermarkety, hypermarkety),
- dopravní terminály a centra dopravních služeb,
- řadové garáže.

SC - SMÍŠENÉ OBYTNÉ – CENTRÁLNÍ

Hlavní využití:

- vybavení lokálního, celoměstského i vyššího významu, zejména zařízení pro maloobchod (mimo zařízení náročných na dopravní obsluhu), stravování, ~~ubytování,~~ ubytovací zařízení, administrativu a veřejnou správu, kulturu, církevní účely, péči o děti, školství, zdravotnictví, sociální služby, sport a relaxaci,
- reprezentace města jako všestranného centra (ekonomického, společenského, i kulturně historického),
- zařízení nerušících služeb (např. krejčovství, kadeřnictví, pekařství, opravny, poradenské služby, apod.),
- bydlení, včetně drobných staveb s ním bezprostředně souvisejících (např. garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště a podobně).

Podmínky:

- umístění staveb pro bydlení a bytů je přípustné pouze při splnění hygienických norem pro bydlení,
- využití nesmí snižovat kvalitu prostředí ve vymezené ploše,
- parkování vozidel je nutné řešit na vlastním či pronajatém pozemku nebo odpovídajícím způsobem na veřejných prostranstvích mimo profily vozovek.

Přípustné využití:

- veřejná prostranství včetně místních obslužných komunikací, pěších a cyklistických cest a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci, orientaci a informace,
- parkoviště pro potřeby centra,
- nezbytná technická infrastruktura,
- stavby a zařízení protipovodňové ochrany.

Podmíněně přípustné využití:

- maloobchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu (např. supermarkety, hypermarkety) při splnění následujících podmínek.

Podmínky:

- zařízení lze umístit v plochách přestavby, pro něž je požadováno zpracování územní studie, pokud to bude v souladu se studií a bude prověřeno, že nedojde ke snížení kvality prostředí a pohody bydlení v okolních plochách.

Nepřípustné využití:

- všechny stavby, zařízení a činnosti, které hlukem, prachem, exhalacemi nebo organolepticky narušují prostředí (i druhotně např. zvýšenou nákladní dopravou apod.),
- zejména výrobní a skladovací činnosti (umísťování staveb pro výrobu, skladování a velkoobchod),
- obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu umístěná mimo výše uvedené plochy.

SM - SMÍŠENÉ OBYTNÉ – MĚSTSKÉHO TYPU

Hlavní využití:

- občanské vybavení, zejména zařízení pro stravování, ~~ubytování (např. pensiony),~~ administrativu, kulturu, církevní účely, péči o děti, školství, zdravotnictví, sociální služby, sport a relaxaci, a zařízení pro maloobchod mimo zařízení náročných na dopravní obsluhu (supermarkety, hypermarkety, apod.),
- ubytovací zařízení – penziony,
- zařízení nerušících služeb (např. krejčovství, kadeřnictví, pekařství, opravny, poradenské služby, apod.),
- bydlení, včetně drobných staveb s tím bezprostředně souvisejících (např. garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště a podobně).

Podmínky:

- umístění staveb pro bydlení a bytů je přípustné pouze při splnění hygienických norem pro bydlení,
- využití nesmí snižovat kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše,
- parkování vozidel je nutné řešit na vlastním či pronajatém pozemku nebo odpovídajícím způsobem na veřejných prostranstvích mimo profily vozovek,
- při lokalizaci zařízení výrobních i nevýrobních služeb je třeba posoudit vliv činností na sousední pozemky sloužící bydlení a občanskému vybavení.

Přípustné využití:

- veřejná prostranství včetně místních obslužných komunikací, pěších a cyklistických cest a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci,
- parkoviště pro potřeby plochy,

- nezbytná technická infrastruktura,
- stavby a zařízení protipovodňové ochrany.

Nepřípustné využití:
- všechny stavby, zařízení a činnosti, které hlukem, prachem, exhalacemi nebo organolepticky narušují nad přípustnou míru přímo či druhotně pozemky bydlení nebo občanského vybavení,
- zejména rušivé výrobní a skladovací činnosti,
- obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu (např. supermarkety, hypermarkety).

SM_1 - SMÍŠENÉ OBYTNÉ – MĚSTSKÉHO TYPU SPECIFICKÉ 1

(centrum – nábřeží)

Hlavní využití:
- občanské vybavení, zejména zařízení pro stravování, ~~ubytování (např. pensiony)~~, administrativu, kulturu, církevní účely, péči o děti, školství, zdravotnictví, sociální služby, sport a relaxaci, a zařízení pro maloobchod mimo zařízení náročných na dopravní obsluhu (supermarkety, hypermarkety, apod.),
- ubytovací zařízení – penziony,
- zařízení nerušících služeb (např. krejčovství, kadeřnictví, pekařství, opravny, poradenské služby, apod.),
- bydlení, včetně drobných staveb s tím bezprostředně souvisejících (např. garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště a podobně),

Podmínky:
- hlavní využití území je podmíněno realizací protipovodňového valu; do té doby zde lze umisťovat pouze stavby, uvedené v přípustném využití,
- umístění staveb pro bydlení a bytů je přípustné pouze při splnění hygienických norem pro bydlení,
  - využití nesmí snižovat kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše,
  - parkování vozidel je nutné řešit na vlastním či pronajatém pozemku nebo odpovídajícím způsobem na veřejných prostranstvích mimo profily vozovek,
  - při lokalizaci zařízení výrobních i nevýrobních služeb je třeba posoudit vliv činností na sousední pozemky sloužící bydlení a občanského vybavení.

Přípustné využití:
- veřejná prostranství včetně místních obslužných komunikací, pěších a cyklistických cest a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci,
- parkoviště pro potřeby plochy,
- nezbytná technická infrastruktura,
- stavby a zařízení protipovodňové ochrany.

Nepřípustné využití:
- výstavba nových staveb do doby realizace protipovodňového valu,
- všechny stavby, zařízení a činnosti, které hlukem, prachem, exhalacemi nebo organolepticky narušují nad přípustnou míru přímo či druhotně sousední pozemky,
- zejména rušivé výrobní a skladovací činnosti,
- obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu (např. supermarkety, hypermarkety).

SM_2 - SMÍŠENÉ OBYTNÉ – MĚSTSKÉHO TYPU SPECIFICKÉ 2

(centrum – mezi ulicemi Grégrovou, Gen. Klapálka a silnicí vedoucí na železniční přejezd u Balaku)

Hlavní využití:

- občanské vybavení ve stávajících stavbách a zařízeních,
- bydlení ve stávajících bytech,
- nezbytná údržba stávajících staveb a zařízení,
- ve výhledovém období asanace stávajících staveb a zařízení z důvodu výstavby podjezdu pod železniční tratí.

Přípustné využití:

- není stanoveno.

Nepřípustné využití:

- výstavba nových staveb,
- všechny činnosti, které by znemožnily budoucí realizaci přeložky silnice a podjezdu
- všechna zařízení a činnosti, které hlukem, prachem, exhalacemi nebo organolepticky narušují nad přípustnou míru přímo či druhotně sousední pozemky.

SV - SMÍŠENÉ OBYTNÉ – VENKOVSKÉHO TYPU

(Minice střed, Nový Dvůr)

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech a usedlostech včetně drobných staveb s tím bezprostředně souvisejících (např. garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště a podobně),
- zařízení nerušících služeb,
- maloobchodní zařízení, mimo zařízení náročných na dopravní obsluhu (supermarkety, hypermarkety, apod.),
- stravovací zařízení,
- ~~ubytovací zařízení (např. penziony),~~
- ubytovací zařízení – penziony.

Podmínky:

- parkování vozidel je nutné řešit na vlastním či pronajatém pozemku nebo odpovídajícím způsobem na veřejných prostranstvích mimo profily vozovek.

Přípustné využití:

- veřejná prostranství včetně místních obslužných komunikací, pěších a cyklistických cest a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci,
- parkoviště pro potřeby plochy,
- nezbytná technická infrastruktura,
- stavby a zařízení protipovodňové ochrany.

Podmíněně přípustné využití:

- pro realizaci nových staveb v lokalitě Horákův mlýn je podmínkou provedení podrobného hydrogeologického průzkumu a studie odtokových poměrů,
- bydlení v bytových domech v lokalitě Horákův mlýn je přípustné po prověření v územní studii ÚS 29, která bude konzultována s orgánem památkové péče.

Nepřípustné využití:

- všechny stavby, zařízení a činnosti, které hlukem, prachem, exhalacemi nebo organolepticky narušují nad přípustnou míru přímo či druhotně pozemky pro bydlení nebo občanské vybavení.

SK - SMÍŠENÉ– KOMERČNÍ

(areál Přemyslova-V Růžovém údolí, část areálu Minická)

Hlavní využití:

- služby (včetně výrobních),
- malovýroba a řemeslná výroba,
- maloobchodní zařízení,
- zařízení pro administrativu.

Podmínky:

- využití nesmí snižovat kvalitu prostředí a nesmí narušovat užívání staveb a zařízení ve svém okolí,
- v rámci plochy musí být vyřešeno parkování vozidel pro uživatele a zákazníky.

Přípustné využití:

- veřejná prostranství včetně místních obslužných komunikací, pěších a cyklistických cest a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci,
- bydlení ve stávajících stavbách pro bydlení,
- parkoviště a dopravní zařízení pro potřeby plochy,
- nezbytná technická infrastruktura,
- stavby a zařízení protipovodňové ochrany.

Podmíněně přípustné využití:

- prodejní sklady, velkoobchod,
- lehká výroba a skladování,
- vývojová pracoviště, školící střediska,
- stravovací zařízení, sportovní a relaxační zařízení,
- čerpací stanice pohonných hmot,
- ~~služební a další byty, umístěné mimo stavby pro bydlení, včetně drobných staveb s tím bezprostředně souvisejících (např. garáže a parkovací přístřešky, kůlny, pergoly a podobně),~~
- služební byty,
- další využití, pokud vyhoví níže uvedeným podmínkám a zároveň nebude narušováno užíváním ani provozem existujících staveb a zařízení ve svém okolí.

Podmínky:

- využití nesmí snižovat kvalitu prostředí a nesmí narušovat užívání staveb a zařízení ve svém okolí,
- v rámci plochy musí být vyřešeno parkování vozidel pro uživatele a zákazníky,
- umístění bytů mimo stavby pro bydlení je přípustné pouze při splnění hygienických norem pro bydlení,
- max. 1 služební byt do velikosti 80 m^2 pro areál,
- součástí výrobních ploch, zejména v sousedství obytné zástavby, musí být izolační zeleň.

Nepřípustné využití:

- nové stavby pro bydlení,

- nové stavby pro přechodné ubytování,
- všechny stavby, zařízení a činnosti, které hlukem, prachem, exhalacemi nebo organolepticky narušují nad přípustnou míru přímo či druhotně pozemky sloužící bydlení nebo občanského vybavení,
- logistická centra.

SK_1 - SMÍŠENÉ – KOMERČNÍ SPECIFICKÉ 1

(plochy při ul. Libušině, bývalé drážní pozemky, východní část bývalého Balaku)

Hlavní využití:

- služby (včetně výrobních),
- malovýroba a řemeslná výroba,
- maloobchodní zařízení,
- zařízení pro administrativu.

Podmínky:

- využití nesmí snižovat kvalitu prostředí a nesmí narušovat užívání staveb a zařízení ve svém okolí,
- součástí plochy musí být izolační zeleň na hranicích areálu, je-li nutné omezit pohledovou exponovanost plochy nebo její vliv na sousední plochy a dovolí-li to prostorové podmínky,
- v rámci plochy musí být vyřešeno parkování vozidel pro uživatele a zákazníky.

Přípustné využití:

- veřejná prostranství včetně místních obslužných komunikací, pěších a cyklistických cest a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci,
- bydlení ve stávajících stavbách pro bydlení,
- nezbytná technická infrastruktura,
- stavby a zařízení protipovodňové ochrany.

Podmíněně přípustné využití:

- vývojová pracoviště, školící střediska,
- stravovací zařízení,
- sportovní a relaxační zařízení,
- parkoviště a dopravní zařízení pro potřeby plochy, včetně čerpacích stanic pohonných hmot,
- ~~byty umístěné mimo stavby pro bydlení,~~
- služební byty,
- bydlení ve stavbách pro bydlení – pouze v ploše přiléhající ze severní strany k ul. Poděbradově (P16), v ploše přiléhající od východu ke křižovatce ulic Ke Kocandě a Libušina a v ploše vymezené ulicemi Poděbradova, Ke Hřbitovu a Minická (část plochy P13),
- skladování – pouze v ploše vymezené ulicemi Poděbradova, Ke Hřbitovu a Minická (část plochy P13),
- liniová a plošná zařízení železniční dopravy,
- sklady a dílny pro servisní činnost spojenou s železniční dopravou,
- další využití, pokud vyhoví níže uvedeným podmínkám a zároveň nebude narušováno užíváním ani provozem existujících staveb a zařízení ve svém okolí.

Podmínky:

- využití nesmí snižovat kvalitu prostředí a nesmí narušovat užívání staveb a zařízení ve svém okolí,
- v rámci plochy musí být vyřešeno parkování vozidel pro uživatele a zákazníky,

- umístění bytů mimo stavby pro bydlení je přípustné pouze při splnění hygienických norem pro bydlení,
- max. 1 služební byt do velikosti 80 m^2 pro areál,
- rozsah a umístění staveb pro bydlení v ploše přiléhající ze severní strany k ul. Poděbradově (P16), v ploše přiléhající od východu ke křižovatce ulic Ke Kocandě a Libušina a v ploše vymezené ulicemi Poděbradova, Ke Hřbitovu a Minická (P13) prověří územní studie,
- liniová a plošná zařízení železniční dopravy jsou přípustná na plochách v majetku všech železničních dopravců a na ploše SŽDC s.o.

Nepřípustné využití:
- všechny stavby, zařízení a činnosti, které hlukem, prachem, exhalacemi nebo organolepticky narušují nad přípustnou míru přímo či druhotně pozemky sloužící bydlení nebo občanského vybavení,
- logistická centra.

SK_2 - SMÍŠENÉ – KOMERČNÍ SPECIFICKÉ 2

(Přemyslova – Lutovítova)

Hlavní využití:
- služby (včetně výrobních),
- malovýroba a řemeslná výroba,
- maloobchodní zařízení,
- zařízení pro administrativu.

Podmínky:
- všechny stavby, zařízení a činnosti (včetně dopravy) nesmí narušovat nad přípustnou míru životní prostředí, nesmí snižovat kvalitu prostředí, nesmí narušovat užívání staveb a zařízení ve svém okolí a musí respektovat vyhlášená ochranná a bezpečnostní pásma,
- součástí výrobních ploch, zejména v sousedství obytné zástavby, musí být izolační zeleň,
- v rámci plochy musí být vyřešeno parkování vozidel pro uživatele a zákazníky.

Přípustné využití:
- veřejná prostranství včetně místních obslužných komunikací, pěších a cyklistických cest a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci,
- parkoviště a dopravní zařízení pro potřeby plochy,
- nezbytná technická infrastruktura.

Podmíněně přípustné využití:
- prodejní sklady, velkoobchod,
- vývojová pracoviště, školicí střediska,
- stravovací zařízení,
- sportovní a relaxační zařízení,
- další občanské vybavení, například zařízení pro ~~ubytování (např. pensiony),~~ kulturu, církevní účely, péči o děti, školství, zdravotnictví, sociální služby,
- čerpací stanice pohonných hmot,
- ~~služební a další byty, umístěné mimo stavby pro bydlení, včetně drobných staveb s tím bezprostředně souvisejících (např. garáže a parkovací přístřešky, kůlny, pergoly a podobně),~~

- další využití, pokud vyhoví níže uvedeným podmínkám a zároveň nebude narušováno užíváním ani provozem existujících staveb a zařízení ve svém okolí.

Podmínky:

- všechny stavby, zařízení a činnosti (včetně dopravy) nesmí narušovat nad přípustnou míru životní prostředí, nesmí snižovat kvalitu prostředí, nesmí narušovat užívání staveb a zařízení ve svém okolí a musí respektovat vyhlášená ochranná a bezpečnostní pásma,
- v rámci plochy musí být vyřešeno parkování vozidel pro uživatele a zákazníky,
- ~~umístění bytů je přípustné pouze při splnění hygienických norem pro bydlení,~~

Nepřípustné využití:

- nové stavby pro bydlení,
- nové stavby pro přechodné ubytování,
- všechny stavby, zařízení a činnosti, které hlukem, prachem, exhalacemi nebo organolepticky narušují nad přípustnou míru přímo či druhotně pozemky bydlení nebo občanského vybavení,
- všechny činnosti vyžadující tzv. "EIA" (Posouzení vlivu na životní prostředí),
- bydlení (s výjimkou bytů uvedených v podmíněně přípustném využití).

OV_1 - OBČANSKÉ VYBAVENÍ – ŠKOLSTVÍ, ZDRAVOTNICTVÍ, VEŘ. SPRÁVA

Hlavní využití:

- občanské vybavení (zejména pro školství, zdravotnictví, sociální péči a veřejnou správu).

Přípustné využití:

- veřejná prostranství včetně místních obslužných komunikací, pěších a cyklistických cest a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci, orientaci a informace,
- dětská hřiště,
- parkoviště pro potřeby plochy,
- nezbytná technická infrastruktura,
- stavby a zařízení protipovodňové ochrany.

Podmíněně přípustné využití:

- zařízení pro komerční administrativu,
- zařízení pro kulturu a církevní účely,
- maloobchodní zařízení, mimo zařízení náročných na dopravní obsluhu (supermarkety, hypermarkety, apod.),
- stravovací zařízení ~~a ubytovací~~ zařízení,
- ubytovací zařízení pro účely hlavního využití,
- bydlení, včetně drobných staveb s tím bezprostředně souvisejících (např. garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště a podobně),
- sportovní a relaxační zařízení.

Podmínky:

- využití nesmí snižovat kvalitu prostředí ve vymezené ploše a narušovat užívání staveb a zařízení ve svém okolí,
- umístění staveb pro bydlení a bytů je přípustné pouze při splnění hygienických norem pro bydlení,
- parkování vozidel je nutné řešit na vlastním či pronajatém pozemku nebo odpovídajícím způsobem na veřejných prostranstvích mimo profily vozovek.

Nepřípustné využití:

- všechny stavby, zařízení a činnosti, které hlukem, prachem, exhalacemi nebo organolepticky narušují prostředí (i druhotně např. zvýšenou nákladní dopravou, prašností, provozní činností apod.), zejména výroba, skladování a velkoobchod,
- obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu (např. supermarkety, hypermarkety),
- dopravní terminály a centra dopravních služeb.

OV_2 - OBČANSKÉ VYBAVENÍ – OBCHOD, ADMINISTRATIVA

Hlavní využití:

- občanské vybavení.

Přípustné využití:

- veřejná prostranství včetně místních obslužných komunikací, pěších a cyklistických cest a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci, orientaci a informace,
- parkoviště,
- nezbytná technická infrastruktura,
- stavby a zařízení protipovodňové ochrany.

Podmíněně přípustné využití:

- maloobchodní zařízení,
- zařízení nerušících služeb (např. krejčovství, kadeřnictví, pekařství, opravny, poradenské služby, apod.),
- ~~služební byty,~~
- bydlení včetně drobných staveb s tím bezprostředně souvisejících (např. garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště a podobně),
- stravovací zařízení.

Podmínky:

- využití nesmí snižovat kvalitu prostředí a narušovat užívání staveb a zařízení ve svém okolí,
- umístění staveb pro bydlení a bytů je přípustné pouze při splnění hygienických norem pro bydlení,
- parkování vozidel u obchodních zařízení je nutné řešit na vlastním pozemku; v ostatních případech je možné parkování řešit také na pronajatém pozemku nebo odpovídajícím způsobem na veřejných prostranstvích mimo profily vozovek,
- v ploše OV2 při ulici Veltruské, vedle kruhové křižovatky u ACHVK, musí být minimálně 30% celkové plochy využito pro zeleň.

Nepřípustné využití:

- všechny stavby, zařízení a činnosti, které hlukem, prachem, exhalacemi nebo organolepticky narušují nad přípustnou míru přímo či druhotně sousední pozemky.

OT - TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Hlavní využití:

- technická infrastruktura, zejména nadmístního významu.

Přípustné využití:

- parkování pro potřeby plochy,
- sklady a dílny pro servisní činnost spojenou s technickou infrastrukturou,
- stavby a zařízení protipovodňové ochrany.

Nepřípustné využití:

- není možné jiné, než výše uvedené využití.

OD - DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Hlavní využití:

- systém komunikací nadmístní železniční i silniční dopravy,
- základní systém městských komunikací,
- nádraží, stanice a zastávky hromadné dopravy,
- velkoplošná parkoviště, hromadné garáže,
- čerpací stanice pohonných hmot.

Podmínky:

- liniové dopravní stavby musí být citlivě začleněny do krajiny s použitím doprovodné zeleně,
- parkoviště je třeba řešit a uplatněním střední a vysoké zeleně,
- při umístění garáží je třeba využívat izolační zeleň.

Přípustné využití:

- sklady a dílny pro servisní činnost spojenou s dopravní infrastrukturou,
- ~~stravovací a ubytovací zařízení pro občerstvení a krátkodobé ubytování spojené s provozem hromadné dopravy osob,~~
- stravovací a ubytovací zařízení pro občerstvení a krátkodobé ubytování pro provozovatele hromadné dopravy osob,
- pozemek parc. č. 83/89 k.ú. Lobeček (střed kruhové křižovatky u ACHVK) je možné využít jako nástupní plochy pro složky IZS (například přistávání vrtulníku),
- chodníky a další pěší cesty, cyklostezky,
- doprovodná a izolační zeleň.
- nezbytná technická infrastruktura,
- stavby a zařízení protipovodňové ochrany.

Nepřípustné využití:

- není možné jiné, než výše uvedené využití,
- na pozemku parc. č. 83/89 k.ú. Lobeček jsou vyloučeny jakékoliv nadzemní stavby.

OD_1 - DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA – SPECIFICKÁ 1

(koridor pro realizaci přeložky silnice II/101)

Hlavní využití:

- přeložka silnice II/101,
- mimoúrovňová křižovatka u Chvatěrub.

Podmínky:

- v místech, kde by mohlo dojít k zasažení obytné zástavby nadměrným hlukem, je třeba vybudovat protihluková opatření,
- u stávající zástavby je možné provádět pouze takové stavební úpravy, při nichž se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby,
- je třeba řešit propojení území po obou stranách budoucí komunikace pro pěší, cyklisty a zemědělskou účelovou dopravu,
- je třeba zohlednit průběh biokoridorů, významných krajinných prvků a vodotečí křížících trasu,
- zájmy ochrany přírody a technické řešení přeložky, zejména s ohledem na její nutné parametry, je třeba v dalších stupních dokumentace vzájemně koordinovat.

Přípustné využití:

- další stavby podmiňující realizaci přeložky,
- protihluková opatření,
- doprovodná a izolační zeleň,
- čerpací stanice pohonných hmot,
- nezbytná technická infrastruktura.

Nepřípustné využití:

- není možné jiné, než výše uvedené využití.

OD_2 - DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA – SPECIFICKÁ 2

(záchytná parkoviště pro nákladní vozidla)

Hlavní využití:

- parkoviště pro nákladní automobily,
- v ploše OD2 při ulici V Pískovně, ve vazbě na čerpací stanici pohonných hmot, je možná pouze výstavba zařízení, které souvisejí s provozem Areálu chemických výrob Kralupy.

Podmínky:

- parkoviště a jeho ozelenění musí být řešeno s ohledem na vhodné začlenění do krajiny a sousední zástavby a s uplatněním střední a vysoké zeleně,
- likvidaci dešťových vod je po zneškodnění ropných látek třeba řešit retencí a vsakováním v rámci plochy,
- technické řešení musí splňovat veškeré právní předpisy pro tento typ zařízení (zejména s ohledem na možné ohrožení čistoty povrchových a podzemních vod).

Přípustné využití:

- čerpací stanice pohonných hmot,
- zeleň s izolační a rekreační funkcí,
- nezbytné zázemí pro řidiče (hygienické zařízení, občerstvení).

Nepřípustné využití:

- není možné jiné, než výše uvedené využití.

RZ - REKREACE – ZAHRÁDKOVÉ OSADY

Hlavní využití:

- zahrádkové osady a soustředěné soukromé zahrady využívané k pěstitelství a relaxaci.

Přípustné využití:

- společné plochy okrasné a relaxační zeleně,
- stavby pro rodinnou rekreaci (zahrádkářské chaty),
- stavby a zařízení protipovodňové ochrany.

Podmíněně přípustné využití:

- prodejní sklady a dílny pro činnosti spojené s provozovanými pěstitelskými aktivitami v zahrádkářském areálu,
- klubovní, sportovní, hygienická a stravovací zařízení lokálního významu,
- nezbytná technická infrastruktura,
- parkoviště pro potřeby plochy.

Podmínky:

- všechna zařízení vybavení jsou určena jen uživatelům plochy a musí být plošně minimalizována,
- parkoviště musí být řešeno s použitím vysoké zeleně.

Nepřípustné využití:

- bydlení,
- všechny stavby, zařízení a činnosti, které hlukem, prachem, exhalacemi nebo organolepticky narušují prostředí (i druhotně např. zvýšenou nákladní dopravou, prašností apod.).

RZ_1 - REKREACE – ZAHRÁDKOVÉ OSADY SPECIFICKÉ

(plochy zahrádek při ulici V Pískovně)

Hlavní využití:

- zahrádkové osady využívané k pěstitelství a relaxaci,
- společné plochy okrasné a relaxační zeleně,
- nezbytná údržba stávajících staveb a zařízení,
- ve výhledovém období změna využití plochy.

Přípustné využití:

- není stanoveno.

Nepřípustné využití:

- bydlení,
- výstavba nových staveb,
- všechny stavby, zařízení a činnosti, které hlukem, prachem, exhalacemi nebo organolepticky narušují prostředí (i druhotně např. zvýšenou nákladní dopravou, prašností apod.).

RS - REKREACE – SPORTOVNÍ

Hlavní využití:

zařízení pro sport a relaxaci.

Přípustné využití:

- klubovní a hygienická zařízení pro potřeby plochy,
- stravovací zařízení ~~a ubytovací zařízení,~~
- ubytovací zařízení pro účely hlavního využití,
- nezbytná technická infrastruktura,
- parkoviště pro potřeby plochy,
- stavby a zařízení protipovodňové ochrany.

Podmíněně přípustné využití:

- služební byty umístěné mimo stavby pro bydlení.

Podmínky:

- umístění služebních bytů je přípustné pouze při splnění hygienických norem pro bydlení,
- max. 1 služební byt do 80m^2 pro správce sportovního nebo relaxačního zařízení.

Nepřípustné využití:

- všechny stavby, zařízení a činnosti, které hlukem, prachem, exhalacemi nebo organolepticky narušují prostředí (i druhotně např. zvýšenou nákladní dopravou, prašností apod.), zejména výroba, skladování a velkoobchod.

VP - VÝROBA A SKLADOVÁNÍ – PRŮMYSL, SKLADY

(průmyslová zóna východ)

Hlavní využití:

- výroba a skladování, zejména v průmyslových a skladových areálech; v areálu ACHVK včetně těžké a chemické výroby.

Podmínky:

- všechny stavby, zařízení a činnosti nesmí za hranicí plochy narušovat nad přípustnou míru životní prostředí a musí respektovat vyhlášená ochranná a bezpečnostní pásma,
- součástí výrobních ploch, zejména v sousedství obytné zástavby a volné krajiny a v pohledově exponovaných polohách, musí být izolační zeleň.

Přípustné využití:

- zachování stávajících staveb pro bydlení a jejich stavební úpravy.

Podmíněně přípustné využití:

- služby (včetně výrobních),
- prodejní sklady, velkoobchod,
- vývojová pracoviště,
- zařízení pro administrativu pro potřeby areálu,
- stravovací zařízení pro potřeby areálu,
- zdravotnická zařízení pro potřeby areálu (např. závodní ordinace),
- parkoviště a dopravní zařízení pro potřeby areálu, včetně čerpacích stanic pohonných hmot,
- technická infrastruktura,
- stavby a zařízení protipovodňové ochrany,
- ~~byty umístěné mimo stavby pro bydlení.~~
- služební byt.

Podmínky:

- všechny stavby, zařízení a činnosti (včetně dopravy) nesmí za hranicí plochy narušovat nad přípustnou míru životní prostředí a musí respektovat vyhlášená ochranná a bezpečnostní pásma,
- umístění služebních bytů je přípustné pouze při splnění hygienických norem pro bydlení,
- max. 1 služební byt do velikosti 80 m^2 pro areál.

Nepřípustné využití:

- nově umisťované bydlení (s výjimkou služebních bytů),
- zařízení občanského vybavení (s výjimkou služeb uvedených v podmíněně přípustném využití).

VP_1 - VÝROBA A SKLADOVÁNÍ – PRŮMYSL, SKLADY SPECIFICKÉ 1

(areály Minická a Růžové údolí)

Hlavní využití:

- lehká výroba a skladování, zejména v průmyslových a skladových areálech,
- služby (včetně výrobních).

Podmínky:

- všechny stavby, zařízení a činnosti (včetně dopravy) nesmí narušovat nad přípustnou míru životní prostředí a musí respektovat vyhlášená ochranná a bezpečnostní pásma,
- kde je to možné, bude pro dopravní obsluhu využívána přednostně železnice,
- součástí výrobních ploch musí být směrem k obytné zástavbě, izolační zeleň.

Přípustné využití:

- není stanoveno.

Podmíněně přípustné využití:

- prodejní sklady, velkoobchod,
- maloobchodní zařízení,
- malovýroba a řemeslná výroba,
- vývojová pracoviště,
- zařízení pro administrativu,
- stravovací zařízení pro potřeby areálu,
- zdravotnická zařízení pro potřeby areálu (např. závodní ordinace),
- parkoviště a dopravní zařízení pro potřeby areálu, včetně čerpacích stanic pohonných hmot,
- technická infrastruktura,
- stavby a zařízení protipovodňové ochrany,
- ~~byty umístěné mimo stavby pro bydlení.~~
- služební byt,
- další využití, pokud vyhoví níže uvedeným podmínkám a zároveň nebude narušováno užíváním ani provozem existujících staveb a zařízení ve svém okolí.

Podmínky:

- všechny stavby, zařízení a činnosti (včetně dopravy) nesmí narušovat nad přípustnou míru životní prostředí a musí respektovat vyhlášená ochranná a bezpečnostní pásma,
- umístění služebních bytů je přípustné pouze při splnění hygienických norem pro bydlení,
- max. 1 služební byt do velikosti 80 m^2 pro areál.

Nepřípustné využití:

- těžká a chemická výroba,
- logistická centra,
- bydlení (s výjimkou služebních bytů),
- zařízení občanského vybavení (s výjimkou služeb uvedených v podmíněně přípustném využití).

VP_2 - VÝROBA A SKLADOVÁNÍ – PRŮMYSL, SKLADY SPECIFICKÉ 2

(areál Libušina-Trojanova)

Hlavní využití:

- lehká výroba a skladování, zejména v průmyslových a skladových areálech,
- služby (včetně výrobních).

Podmínky:

- veškeré využití náročné na automobilovou dopravní obsluhu lze povolit až po realizaci přeložky silnice II/101 a přímého napojení centra z této přeložky,
- všechny stavby, zařízení a činnosti (včetně dopravy) nesmí narušovat nad přípustnou míru životní prostředí a musí respektovat vyhlášená ochranná a bezpečnostní pásma,
- součástí výrobních ploch musí být směrem k obytné zástavbě izolační zeleň.

Přípustné využití:

- není stanoveno.

Podmíněně přípustné využití:

- prodejní sklady, velkoobchod,
- maloobchodní zařízení,
- malovýroba a řemeslná výroba,
- vývojová pracoviště,
- zařízení pro administrativu,
- stravovací zařízení pro potřeby areálu,
- zdravotnická zařízení pro potřeby areálu (např. závodní ordinace),
- parkoviště a dopravní zařízení pro potřeby areálu, včetně čerpacích stanic pohonných hmot,
- technická infrastruktura,
- stavby a zařízení protipovodňové ochrany,
- ~~byty umístěné mimo stavby pro bydlení.~~
- služební byt,
- další využití, pokud vyhoví níže uvedeným podmínkám a zároveň nebude narušováno užíváním ani provozem existujících staveb a zařízení ve svém okolí.

Podmínky:

- všechny stavby, zařízení a činnosti (včetně dopravy) nesmí narušovat nad přípustnou míru životní prostředí a musí respektovat vyhlášená ochranná a bezpečnostní pásma,
- umístění služebních bytů je přípustné pouze při splnění hygienických norem pro bydlení,
- max. 1 služební byt do velikosti 80 m^2 pro areál.

Nepřípustné využití:

- těžká a chemická výroba,
- bydlení (s výjimkou služebních bytů),
- zařízení občanského vybavení (s výjimkou služeb uvedených v podmíněně přípustném využití).

VD - VÝROBA A SKLADOVÁNÍ – DROBNÁ VÝROBA, SLUŽBY

Hlavní využití:

- malovýroba a řemeslná výroba,
- služby (včetně výrobních).

Podmínky:

- všechny stavby, zařízení a činnosti (včetně dopravy) nesmí za hranicí plochy narušovat nad přípustnou míru životní prostředí a musí respektovat vyhlášená ochranná a bezpečnostní pásma,
- součástí výrobních ploch, zejména v sousedství obytné zástavby a volné krajiny, musí být izolační zeleň.

Přípustné využití:

- není stanoveno.

Podmíněně přípustné využití:

- prodejní sklady, velkoobchod,
- maloobchodní zařízení,
- vývojová pracoviště,
- kompostování dřevních štěpků,
- administrativní zařízení pro potřeby plochy,
- stravovací zařízení pro potřeby plochy,
- parkoviště a dopravní zařízení pro potřeby plochy, včetně čerpacích stanic pohonných hmot,
- technická infrastruktura,
- stavby a zařízení protipovodňové ochrany,
- ~~byty umístěné mimo stavby pro bydlení.~~
- služební byt,
- další využití, pokud vyhoví níže uvedeným podmínkám a zároveň nebude narušováno užíváním ani provozem existujících staveb a zařízení ve svém okolí.

Podmínky:

- všechny stavby, zařízení a činnosti (včetně dopravy) nesmí za hranicí plochy narušovat nad přípustnou míru životní prostředí a musí respektovat vyhlášená ochranná a bezpečnostní pásma,
- pro bydlení,
- max. 1 služební byt do velikosti 80 m^2 pro areál.

Nepřípustné využití:

- bydlení (s výjimkou služebních bytů ~~a bytů vlastníků zařízení~~),
- zařízení občanského vybavení (s výjimkou služeb uvedených v podmíněně přípustném využití),
- všechny činnosti vyžadující tzv. "EIA" (Posouzení vlivu na životní prostředí).

VZ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ – ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA SPECIFICKÁ

(dvory Strachov, Nový Dvůr a Býkárna)

Hlavní využití:

- specifická zařízení pro sport a relaxaci (např. zařízení pro agroturistiku, chov koní, malá zoo, apod.),
- rostlinná produkce, pěstitelství.

Podmínky:

- všechny stavby, zařízení a činnosti nesmí za hranicí plochy narušovat nad přípustnou míru životní prostředí,
- k areálu musí být zajištěna odpovídající dopravní přístupnost,
- v rámci plochy musí být vyřešeno parkování vozidel pro uživatele, zákazníky a návštěvníky.

Přípustné využití:

- není stanoveno.

Podmíněně přípustné využití:

- služby (včetně výrobních) spojené s hlavním využitím,
- maloobchodní zařízení pro prodej vlastní produkce,
- sklady související s vlastní produkcí,
- zpracovatelská potravinářská výroba související s vlastní produkcí,
- výzkumná pracoviště rostlinné a zahradnické výroby,
- zařízení pro administrativu pro potřeby areálu,
- stravovací zařízení
- ~~ubytovací zařízení (např. penzion),~~
- ubytovací zařízení – hotel, penzion pro účely hlavního využití,
- ubytovny pro účely hlavního využití s kapacitou max. 20 lůžek,
- sportovní a relaxační zařízení,
- chov hospodářských zvířat, oplocené výběhy pro zvířata,
- parkoviště pro potřeby plochy, manipulační plochy,
- nezbytná technická infrastruktura,
- stavby a zařízení protipovodňové ochrany,
- byty spojené s hlavním a podmíněně přípustným využitím (max. 3 b.j. v rámci pozemků jednoho majitele) a umístěné mimo stavby pro bydlení, včetně drobných staveb s tím bezprostředně souvisejících (např. garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště a podobně).

Podmínky:

- všechny stavby, zařízení a činnosti nesmí za hranicí plochy narušovat nad přípustnou míru životní prostředí,
- chov hospodářských zvířat nesmí negativně ovlivňovat podmínky pro bydlení,
- umístění bytů je přípustné pouze při splnění hygienických norem pro bydlení.

Nepřípustné využití:

- zařízení občanského vybavení (s výjimkou služeb uvedených v podmíněně přípustném využití),
- výrobní a skladová činnost nesouvisející s vlastní rostlinnou produkcí,
- centra dopravních služeb.

PV - VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Hlavní využití:

- pozemky veřejných prostranství, ulice, chodníky, parky a další veřejná zeleň, ostatní prostory přístupné bez omezení.

Přípustné využití:

- místní komunikace, účelové komunikace, pěší cesty, in-line dráhy, cyklostezky,
- parkovací stání,
- autobusové zastávky,

- prvky drobné architektury, například přístřešky, altány, pergoly, schodiště, sochy, kašny, fontány, kapličky, boží muka a podobně,
- telefonní budky, prodejní stánky, hygienická zařízení,
- dětská hřiště,
- místa pro tříděný odpad v mobilních nádobách,
- vodní plochy,
- stavby a zařízení protipovodňové ochrany.

Nepřípustné využití:
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.

ZS_1 - ZELEŇ SÍDELNÍ – VEŘEJNÁ, PARKY

Hlavní využití:
- plochy okrasné nebo rekreační zeleně na veřejných prostranstvích, zpravidla parkově upravené.

Přípustné využití:
- není stanoveno.

Podmíněně přípustné využití:
- mobiliář pro relaxaci, plastiky a další prvky zahradní architektury,
- pěší a cyklistické cesty,
- nezbytné oplocení,
- nezbytná liniová technická infrastruktura,
- stavby a zařízení protipovodňové ochrany.

Podmínky:
- zpevňování ploch je možné jen v minimální míře,
- oplocování je možné jen při zachování veřejného významu ploch,
- technická infrastruktura (inženýrské sítě) může být vedena přes tyto plochy jen v případě, že jiné řešení není možné; trasování se pak musí podřídit zachování stávajících porostů a musí umožnit nové zapojené výsadby.

Nepřípustné využití:
- všechny stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu se stabilizací přírodní složky a nesouvisejí se stanoveným hlavním využitím.

ZS_2 - ZELEŇ SÍDELNÍ – HŘBITOVY

Hlavní využití:
- plochy pietního významu se zastoupením zeleně parkového charakteru.

Přípustné využití:
- umístění nezbytných provozních objektů hřbitova (obřadní síň, technické zázemí),
- zeleň parkově upravená,
- umísťování pomníků a hrobek,
- umísťování plastik a další drobné architektury a mobiliáře souvisejícího s provozem pietního místa,
- parkoviště pro návštěvníky hřbitova.

Nepřípustné využití:
- všechny stavby, zařízení a činnosti, které nesouvisejí nebo jsou v rozporu se stanoveným hlavním využitím.

ZS_3 - ZELEŇ SÍDELNÍ – VYHRAZENÁ

Hlavní využití:

- vyhrazené plochy zeleně, zejména zahrad a sadů,

Přípustné využití:

- není stanoveno.

Podmíněně přípustné využití:

- nepodsklepené kůlny na nářadí,
- mobiliář pro relaxaci,
- oplocení,
- nezbytná liniová technická infrastruktura,
- stavby a zařízení protipovodňové ochrany.

Podmínky:

- zpevňování ploch je možné jen v minimální míře,
- oplocování je možné jen v případě, že plocha není součástí územního systému ekologické stability,
- technická infrastruktura (inženýrské sítě) může být vedena přes tyto plochy jen v případě, že jiné řešení není možné; trasování se pak musí podřídit zachování stávajících porostů a musí umožnit nové zapojené výsadby.

Nepřípustné využití:

- všechny stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu se stabilizací přírodní složky a nesouvisejí se stanoveným hlavním využitím.

ZS_{3X} - ZELEŇ SÍDELNÍ – VYHRAZENÁ SPECIFICKÁ

(Zeměchy za kostelem)

Hlavní využití:

- plochy zahrad a sadů se zelení okrasnou i užitkovou,

Přípustné využití:

- není stanoveno.

Podmíněně přípustné využití:

- oplocení,
- nezbytná liniová technická infrastruktura,
- přístupové komunikace pro pěší.

Podmínky:

- technická infrastruktura (inženýrské sítě) může být vedena přes tyto plochy jen v případě, že jiné řešení není možné; trasování pak musí být ohleduplné vůči stávající zeleni.

Nepřípustné využití:

- výstavba jakýchkoliv staveb mimo výše uvedených,
- všechny zařízení a činnosti, které jsou v rozporu se stabilizací přírodní složky a nesouvisejí se stanoveným hlavním využitím.

ZS_4 - ZELEŇ SÍDELNÍ – PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU

Hlavní využití:

- plochy zeleně s přírodě blízkými porosty, zejména na pozemcích s kulturou les, louka, pastvina, ostatní,

- pozemky, na kterých je vymezen územní systém ekologické stability,
- významné plochy stabilizující zeleň ve městě.

Přípustné využití:
- vodní plochy,
- oplocování soukromých pozemků živými ploty.

Podmíněně přípustné využití:
- pěší a cyklistické cesty,
- nezbytná liniová technická infrastruktura,
- stavby a zařízení protipovodňové ochrany.

Podmínky:
- zpevňování ploch je možné jen v nezbytném rozsahu,
- technická infrastruktura (inženýrské sítě) může být vedena přes tyto plochy jen v případě, že jiné řešení není možné; trasování se pak musí podřídit zachování stávajících porostů a musí umožnit nové zapojené výsadby.

Nepřípustné využití:
- výstavba jakýchkoliv staveb mimo výše uvedených,
- všechny zařízení a činnosti, které jsou v rozporu se stabilizací přírodní složky a nesouvisejí se stanoveným hlavním využitím,
- oplocování pozemků, s výjimkou živých plotů u soukromých pozemků,
- terénní úpravy.

ZS_5 - ZELEŇ SÍDELNÍ – SPECIFICKÁ

Hlavní využití:
- plochy zeleně se specifickou ochrannou funkcí.

Přípustné využití:
- není stanoveno.

Podmíněně přípustné využití:
- nezbytná technická infrastruktura.

Podmínky:
- technická infrastruktura (inženýrské sítě) může být vedena přes tyto plochy jen v případě, že jiné řešení není možné; trasování se pak se musí podřídit zachování stávajících porostů a musí umožnit nové zapojené výsadby.

Nepřípustné využití:
- všechny zařízení a činnosti, které nesouvisejí se stanoveným hlavním využitím.

ZS6 - ZELEŇ SÍDELNÍ – ETICKÉ PÁSMO HŘBITOVA

Hlavní využití:
- plochy zeleně s ochrannou funkcí etického pásma hřbitova, zejména veřejně přístupné.

Přípustné využití:
- oplocené sady.

Podmíněně přípustné využití:
- nezbytná liniová technická infrastruktura.

Podmínky:

- technická infrastruktura (inženýrské sítě) může být vedena přes tyto plochy jen v případě, že jiné řešení není možné; trasování se pak musí podřídit zachování stávajících porostů a musí umožnit nové zapojené výsadby.

Nepřípustné využití:

- všechna zařízení a činnosti, které by narušovaly pietní charakter sousedního veřejného pohřebiště,
- výstavba jakýchkoli staveb s výjimkou oplocení a nezbytné technické infrastruktury.

W - VODNÍ PLOCHY

Hlavní využití:

- vodní plochy, koryta vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití.

Přípustné využití:

- doprovodná zeleň břehové porosty,
- související stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.

II. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití v krajině:

P - PLOCHY PŘÍRODNÍ

Hlavní využití:

- dlouhodobá stabilizace prostorů, ve kterých by mohly relativně nerušeně existovat a vyvíjet se původní a přírodě blízké ekosystémy,
- uchování druhového i genového bohatství spontánních druhů organismů,
- územní ochrana chráněných území podle zákona č.114/1992Sb. ve znění pozdějších předpisů,
- územní ochrana vymezeného územního systému ekologické stability a dalších ekologicky cenných částí území (zejména ekologické kostry území),
- prostory, které plní zejména mimoprodukční funkce krajiny a příznivě působí na okolní ekologicky méně stabilní části krajiny.

Přípustné využití:

- stavby, zařízení a jiná opatření v zájmu ochrany přírody a krajiny a mimoprodukčních funkcí lesa,
- stavby, zařízení a jiná opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků,

Podmíněně přípustné využití:

- stavby, zařízení a jiná opatření pro lesnictví a vodní hospodářství,
- produkce dřeva při nenarušení mimoprodukčních funkcí lesa,
- obhospodařování zemědělských pozemků s dlouhodobým cílem ponechat zemědělské půdě pouze mimoprodukční funkce nebo hospodařit šetrným způsobem k přírodním danostem (např. formou biozemědělství),
- zásahy a opatření v zájmu ochrany vodního režimu, ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území,
- limitované nepobytové rekreační a sportovní akce,
- nezbytná liniová technická infrastruktura,
- nezbytné účelové, pěší a cyklistické cesty.

Podmínky:

- veškeré stavby, zařízení i jiná opatření musí být realizovány v souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny,
- veškeré stavby, zařízení i jiná opatření musí být realizovány k přírodě šetrným a přírodě blízkým způsobem,
- zemědělský a lesní půdní fond je nutné obhospodařovat z hlediska jejich mimoprodukčních funkcí v souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny,
- úpravy vodních toků a vodních ploch jsou přípustné jen přírodě blízkým způsobem.

Nepřípustné využití:

- výstavba jakýchkoliv staveb mimo výše uvedených,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím, zejména větrné elektrárny, FVE, vysílače mobilních operátorů, stavby a zařízení pro těžbu nerostů, pro zemědělství a pro rekreaci a sport,
- oplocování pozemků, pokud není v zájmu ochrany přírody a krajiny, lesa či vodních zdrojů,
- ukládání odpadů,
- nenávratné poškozování půdního povrchu (zejména těžba),
- terénní úpravy, kterými se výrazněji změní vzhled prostředí nebo vodní poměry,
- změny vodního režimu (zejména odvodnění),
- změny druhů pozemků na ornou půdu, zahrady, sady, chmelnice, vinice,
- scelování pozemků, pokud to není v zájmu ochrany přírody a krajiny.

Sx - PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Hlavní využití:

- Hlavní využití je pro vymezenou plochu stanoveno indexy zastoupených funkcí (x), uvedenými v kódu plochy; zastoupené funkce musí být v dané ploše vzájemně sladěny:
    - z – zemědělská produkce = zemědělská produkce na pozemcích zemědělského půdního fondu, lze zde umisťovat vinice, chmelnice, sady a zahrady, pokud se to negativně neprojeví na přírodní funkci zastoupené v ploše a pokud nedojde ke zhoršení prostupnosti plochou, dále zde lze umisťovat nezbytně nutné stavby, zařízení a jiná opatření pro obhospodařování zemědělské půdy a pastevectví, zejména seníky, pastevní areály, přístřešky pro letní pastvu dobytka, oplocení pastevních areálů a výběhů; při veškeré výstavbě je třeba minimalizovat rozsah zastavěných a zpevněných ploch,
    - l – lesní produkce = pozemky určené k plnění funkcí lesa a pozemky mimolesní zeleně, lze zde umisťovat nezbytně nutné stavby, zařízení a jiná opatření pro lesnictví, při veškeré výstavbě je třeba minimalizovat rozsah zastavěných a zpevněných ploch,
    - p – přírodní = pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů, územní systém ekologické stability (ÚSES), interakční prvky, významné krajinné prvky (VKP), chráněná území podle zákona č.114/1992Sb. ve znění pozdějších předpisů (CHÚ); zájmy ochrany přírody jsou v plochách ÚSES, VKP a CHÚ nadřazeny ostatním funkcím, zastoupeným v dané ploše; případné scelování pozemků nesmí mít negativní vliv na přírodní funkci v ploše,
    - v – vodohospodářská = plochy s vodohospodářským významem, zejména v nivách potoků, pozemky sloužící k ochraně vodních zdrojů, lze zde

umisťovat nezbytné stavby, zařízení a opatření pro vodohospodářství, přičemž při veškeré výstavbě je třeba minimalizovat rozsah zastavěných a zpevněných ploch; nepřípustné jsou intenzivní formy zemědělské výroby,
    - r – rekreace = rekreační krajinné plochy pro nepobytovou rekreaci, například rekreační louky bez možnosti táboření, a dále související stavby a zařízení pro nepobytovou rekreaci a sport, například rozhledny, hygienická zařízení, ekologická a informační centra; při veškeré výstavbě je třeba minimalizovat rozsah zastavěných a zpevněných ploch,
    - u – výhledově urbanizovatelné území = plochy, které jsou svou polohou a dalšími vlastnostmi ve výhledovém období vhodné pro územní rozvoj města,
    - k – kulturně historická = plochy s kulturně historickým významem, například areály archeologických nalezišť.

Přípustné využití (ve všech plochách, bez ohledu na jejich index)**:**
- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků,
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území,

Podmíněně přípustné využití:
- stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství, vodní plochy a toky,
- související stavby pro veřejnou dopravní infrastrukturu, zejména účelové komunikace,
- stavby a zařízení pro nepobytovou rekreaci a sport, například turistické a cyklistické cesty, in-line dráhy, hipostezky, odpočívadla, přístřešky, altány, lavičky, informační prvky, přírodní areály zdraví apod.,
- nezbytná technická infrastruktura.

Podmínky:
- veškeré stavby, zařízení i jiná opatření musí být realizovány v souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny,
- veškeré stavby, zařízení i jiná opatření musí být realizovány k přírodě šetrným a přírodě blízkým způsobem,
- při veškeré výstavbě je třeba minimalizovat rozsah zastavěných a zpevněných ploch.

Nepřípustné využití:
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím plochy, zejména větrné elektrárny, FVE, vysílače mobilních operátorů, stavby a zařízení pro těžbu nerostů,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním využitím (zejména stavby pro individuální rekreaci a areály zemědělské účelové výstavby),
- nenávratné poškozování půdního povrchu, zejména těžba,
- terénní úpravy, které by měly negativní vliv na přírodní nebo vodohospodářskou funkci v ploše.

Z – PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

Hlavní využití:
- zemědělská prvovýroba na zemědělském půdním fondu včetně intenzivních forem.

Přípustné využití:
- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků,
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území,

Podmíněně přípustné využití:

- stavby, zařízení a jiná opatření pro obhospodařování zemědělské půdy a pastevectví, zejména seníky, polní hnojiště, odstavné plochy, zařízení pro uskladnění siláže, letní přístřešky pro pastevní odchov dobytka, pastevní areály, oplocení pastevních areálů a výběhů apod.,
- zařízení a opatření pro stabilizaci případně intenzifikaci zemědělské produkce na zemědělském půdním fondu (odvodnění, závlahy apod.), zařízení pro speciální zemědělské kultury,
- terénní úpravy, které nenaruší nebo dokonce zlepší organizaci zemědělského půdního fondu a přitom neohrozí vodní režim území, kvalitu podzemních vod a obecnou ochranu přírody a krajiny,
- scelování a dělení pozemků za účelem lepší organizace zemědělského půdního fondu.
- stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství, vodní plochy a toky,
- doprovodná a rozptýlená zeleň, která neomezuje obhospodařování zemědělských pozemků,
- související stavby pro veřejnou dopravní infrastrukturu, například účelové komunikace, pěší cesty, in-line dráhy, cyklostezky, hipostezky, pokud nejsou v rozporu se zásadami ochrany ZPF,
- nezbytná technická infrastruktura.

Podmínky:

- pro zemědělskou produkci budou realizovány jen nezbytně nutné stavby, které mají přímou vazbu na činnost, zajišťovanou v dané ploše,
- je třeba dodržovat základní principy pro udržení ekologické stability krajiny:
    - požadavky obecné ochrany přírody a krajiny,
    - požadavky zákona o ochraně zemědělského půdního fondu, (např. nezhoršování vodního režimu v půdě i území, ochrana před erozní ohrožeností, zastoupení interakčních prvků),
- scelování a dělení pozemků za účelem lepší organizace zemědělského půdního fondu je možné za podmínek, že nebude narušena ochrana zemědělského půdního fondu (např. zvýšení vodní či větrné erosivní ohroženosti zemědělských pozemků) nebo ohrožena obecná ochrana přírody a krajiny.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby mimo stavby uvedené v přípustném a podmíněně přípustném využití (nepřípustné jsou i stavby pro individuální a hromadnou rekreaci a výstavba zahrádkářských chat, větrné elektrárny, FVE a vysílače mobilních operátorů),
- veškerá zařízení, opatření a činnosti neslučitelné s hlavním využitím plochy, které by následně omezovaly formy či intenzitu zemědělského obhospodařování, například zařízení pro těžbu nerostů.

6.3) Podmínky prostorového uspořádání

Při rozhodování ve všech plochách s rozdílným způsobem využití musí být splněny jak podmínky prostorového uspořádání ploch, tak podmínky jejich využití.
Za stávající je považována stavba, existující k datu nabytí účinnosti územního plánu, případně k datu nabytí účinnosti změny územního plánu, pokud tato existuje.
Pro stávající stavby, které jsou zahrnuty do ploch přestavby, a pro stávající stavby ve zčásti nebo zcela zastavěných zastavitelných plochách se mimo níže uvedených podmínek použijí i Podmínky prostorového uspořádání pro zastavitelné plochy a plochy přestavby (viz dále).

Pro změny stávajících staveb a pro nové stavby ve stávajícím zastavěném území se stanoví:

- je nutné dbát přiměřeného hmotového rozsahu stavby dle konkrétní polohy,
- stavby musí svým charakterem, hmotovým členěním a výškou vhodně navazovat na kontext sousední zástavby,
- nesmí dojít k narušení uliční fronty, je-li pro danou lokalitu charakteristická,
- eventuální střešní dostavby a vestavby do šikmých střech musí měřítkem i formou zastřešení respektovat kontext a charakter sousední zástavby.

Pro změny stávajících staveb, které si zachovaly původní venkovský charakter zástavby (zejména bývalé usedlosti a chalupy), se stanoví:

- je nutné respektovat měřítko původních staveb,
- zásadně dodržovat tradiční sedlový, případně valbový typ střechy i při přístavbě či nástavbě stávajícího objektu.

Pro stávající sídlištní zástavbu se stanoví:

- eventuální nástavby, přístavby a zahuštění zástavby musí respektovat strukturu a charakter stávající zástavby, dané především polohou a orientací stávajících staveb, jejich měřítkem, hmotovým členěním a výškou; přitom je třeba respektovat systém veřejných prostranství a jejich význam,
- je nutné vytvářet předpoklady pro uspokojení nárůstu parkovacích ploch.

Pro plochy Technické infrastruktury (OT) se stanoví:

- stavby a zařízení technické infrastruktury je nutné řešit jako integrovanou součást zástavby, s ohledem na její charakter a strukturu.

Pro plochy Dopravní infrastruktury (OD) se stanoví:

- stavby a zařízení dopravní infrastruktury, zejména parkoviště a garáže, je nutné řešit s ohledem na kontext místa a charakter okolní zástavby.

Pro plochy Zeleně sídelní – vyhrazené (ZS3) se stanoví:

- je možné umístění kůlny na nářadí o maximální zastavěné ploše 9m^2, bez podsklepení.

Pro plochy Rekreace – zahrádkových osad (RZ) se stanoví:

- je možné umístění stavby pro individuální rekreaci (zahrádkářské chaty) o zastavěné ploše maximálně 30 m^2, jednopodlažní, podsklepené, s využitým podkrovím a s výškou do 6m od upraveného terénu.

Podmínky prostorového uspořádání pro zastavitelné plochy a plochy přestavby

Podmínky prostorového uspořádání stanovené pro zastavitelné plochy a plochy přestavby zůstávají v platnosti i u ploch, které jsou již zčásti nebo úplně zastavěny.

Pro plochy Bydlení – individuálního (BI) a Bydlení – individuálního specifického (BI1) se stanoví:

Pro izolované rodinné domy:

- velikost pozemků pro individuální obytnou zástavbu v izolovaných rodinných domech bude minimálně 800 m^2, výjimečně u jednotlivých parcel (např. rohové parcely, zbytkové parcely po provedené parcelaci) 600m^2,
- koeficient zastavění (všemi stavbami na pozemku) bude maximálně 0,3;
- maximální zastavěná plocha (všemi stavbami na pozemku) 300 m^2.

Pro řadové rodinné domy:

- velikost pozemků pro řadové rodinné domy bude minimálně 200 m^2,
- koeficient zastavění (všemi stavbami na pozemku) bude maximálně 0,5.

Pro rodinné dvojdomy:

- velikost pozemků pro každý z rodinných dvojdomů bude minimálně 500 m^2,
- koeficient zastavění (všemi stavbami na pozemku) bude maximálně 0,3.

Další podmínky:

maximální počet nadzemních podlaží: 2 + podkroví nebo ustupující podlaží,

- stavby musí hmotovým členěním a výškou vhodně navazovat na kontext sousední zástavby,
- u bytových domů (na pozemcích, vymezených pro tento typ zástavby územní studií evidovanou v evidenci územně plánovací činnosti) je maximální počet nadzemních podlaží 3 bez možnosti podkroví, maximální přípustná výška: 12 m od nejnižší části přilehlého terénu pro stavby se šikmou střechou, 10 m od nejnižší části přilehlého terénu pro stavby s rovnou střechou,
- v plochách navržené zástavby podél ulice Nad Zámkem je na pozemcích bez vydaného územního rozhodnutí a stavebního povolení přípustná pouze výstavba izolovaných rodinných domů,
- garáže pro rodinné domy musí být vestavěné do rodinného domu nebo na vlastním pozemku,
- likvidace dešťových vod musí být přednostně řešena vsakem na vlastním pozemku.

Pro plochy Bydlení – hromadného (BH) se stanoví:

- maximální počet nadzemních podlaží: 3 bez možnosti podkroví, anebo počet stanovený v územní studii, pokud je pro danou plochu zpracována; tato studie musí být evidována v evidenci územně plánovací činnosti,
- garáže musí být vestavěné do bytového domu nebo garáže hromadné,
- likvidace dešťových vod musí být přednostně řešena vsakem na vlastním pozemku.

Pro plochy Bydlení – hromadného specifického (BH1) Minice se stanoví:

- maximální podlažnost: 3 nadzemní podlaží bez možnosti podkroví,
- maximálně přípustná výška: 12 m od nejnižší části přilehlého terénu,
- minimální odstup bytového domu od komunikací – od osy ulice Hybešovy (silnice č. III/10147): 20 m a od osy ulice Nad zámkem: 25 m
- zástavba bude od ulice Hybešovy oddělena vysokou zelení,
- likvidace dešťových vod musí být přednostně řešena vsakem na vlastním pozemku.

Pro plochy Výroby a skladování (VP, VP_1, VP_2) se stanoví:

- veškeré parkovací a manipulační plochy musí být řešeny v rámci areálu,
- minimální podíl ploch zeleně: 25%, včetně travních porostů,
- při ozelenění areálu je nutné řešit zejména zeleň izolační směrem k okolní obytné zástavbě,
- při řešení odtoku dešťových vod je nutné upřednostňovat vsakování na vlastním pozemku, v odůvodněných případech navrhnout retenční nádrž.

Pro umisťování staveb pro bydlení v plochách smíšeného využití, kde je bydlení uvedeno v hlavním využití, se stanoví:

- pro výstavbu rodinných domů platí stejné podmínky prostorového uspořádání, jako v plochách Bydlení – individuálního (BI),
- pro výstavbu bytových domů platí stejné podmínky prostorového uspořádání, jako v plochách Bydlení – hromadného (BH).

7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Dopravní infrastruktura

Územním plánem jsou vymezeny níže uvedené veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury, pro které lze vyvlastnit nebo omezit práva k pozemkům a stavbám na nich v souladu s §170 stavebního zákona.
Veřejně prospěšnými stavbami jsou také nutná křížení a napojení uvedených staveb na stávající komunikační síť, vyvolané stavební akce (mostní objekty, terénní úpravy, úpravy vodních toků, protihluková opatření apod.) a výsadby zeleně.

Pozn.: Pro snazší orientaci jsou ve výčtu uvedeny kódy zastavitelných ploch nebo ploch přestavby, ve kterých se daná veřejně prospěšná stavba nachází.

Železnice
- přeložka železniční tratě č. 111 do Velvar (Z07).

Silniční síť
- přeložka silnice II/101 včetně křižovatek a staveb s ní souvisejících (Z57a, Z57b, Z57c, Z57d, Z57e, Z57f, Z57g),
- přivaděč od centra k přeložce silnice II/101 – prodloužení ulice Libušina (P24, P25, Z56),
- přivaděč od Minic k přeložce silnice II/101 – budoucí ulice Nehošťská (Z45a, Z45b),
- přeložka silnice II/240 mezi lokalitou Na Šachtě a Mikovicemi, včetně navrhovaných křižovatek (Z12),
- úprava směrového vedení silnice II/240 v jádru Mikovic (P04),
- přeložka silnice II/240 mezi Mikovicemi a jižním okrajem Minic, včetně navrhovaných křižovatek (Z34),
- přeložka silnice III/24017 – severozápadní části ulice U Hřbitova (Z49a, Z49b),
- komunikace přes areál bývalého Balaku včetně chodníku a bezpečného vedení provozu cyklistů (P12),

Kruhové křižovatky a parkoviště
- kruhová křižovatka v jižní části Lidového náměstí (P05),
- kruhová křižovatka ulice Hybešovy a Nad Zámkem (P09),
- kruhová křižovatka ulice Hybešovy a U Garáží (Z37),
- záchytné parkoviště ve směru od Velvar (Z08),
- parkoviště pro centrum města (v rámci plochy P26).

Místní komunikace
- místní komunikace k ČOV Olovnice (Z01),
- místní komunikace v lokalitě Zeměchy – západ (P01, Z03a, Z03b, Z03c),
- místní komunikace v lokalitě Na Cikánce (v rámci plochy Z15),
- místní komunikace z Lobče do lokality Nad Lobčí (plocha Z27 a dále v rámci ploch Z24 a Z25),
- místní komunikace v prodloužení ulice Tyršovy (P21),

- místní komunikace z ulice Minické do ulice Ke Hřbitovu (v rámci plochy P13),
- místní komunikace podél ulice Minické (v rámci ploch P10 a P11),
- síť místních komunikací v lokalitě Minické stráně (Z43),
- místní komunikace v prodloužení ulice Na Vršku (Z46),
- místní komunikace od ulice Nádražní na východ (P30),
- místní komunikace od ulice Veltruské, za Tescem a k ulici Cesta Brigádníků (P33).

Pěší a cyklistické trasy

- cyklotrasa Mikovice u Zákolanského potoka – Na Cikánce – Zeměchy – Olovnice,
- cyklotrasa Na Cikánce – V Rokli – a dále směr Otvovice,
- cyklotrasa Mikovice u Zákolanského potoka – Minice – a dále směr Otvovice,
- cyklotrasa Horymírova – Lutovítova – zahrádková osada – a dále směr Velvary,
- cyklotrasa most T. G. Masaryka – Nelahozeves (v trase Dvořákovy stezky),
- pěší trasa (propojení) Budečská stezka – Macalák – Minice, u garáží,
- pěší trasa (propojení) z Komenského náměstí na jihovýchod,
- pěší trasa (propojení) most T. G. Masaryka – podél Vltavy – Havlíčkova.

Přesnou polohu veřejně prospěšných staveb pro pěší a cyklisty (včetně dotčených pozemků) upřesní následná dokumentace.

Technická infrastruktura

Územním plánem jsou vymezeny následující veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury, pro které lze vyvlastnit nebo omezit práva k pozemkům a stavbám na nich v souladu s §170 stavebního zákona:

- přípolož ropovodu Družba,
- podzemní elektrické vedení 22kV od severu k lokalitě Na Šachtě,
- podzemní elektrické vedení 22kV v Mikovicích včetně nové TS,
- přeložení nadzemního elektrického vedení 22kV pod zem k lokalitě Lobeč – západ,
- nadzemní elektrické vedení 22kV k lokalitě Lobeč – Na Skalách včetně TS,
- podzemní elektrické vedení 22kV podél Cesty Brigádníků k zastavitelné ploše Z54 včetně TS,
- TS u velkého kruhového objezdu na Lobečku,
- vodovodní řad pro zastavitelnou plochu Z18 na východním konci ulice U Křížku,
- vodovodní řad podél nábřeží J. Rysa a ulice U Dýhárny,
- odkanalizování v lokalitě Dýhárna.

Protipovodňová opatření

Územním plánem jsou vymezena následující veřejně prospěšná opatření ke snižování ohrožení území povodněmi a jinými přírodními katastrofami, pro která lze vyvlastnit nebo omezit práva k pozemkům a stavbám na nich v souladu s §170 stavebního zákona:

- protipovodňová opatření podél Zákolanského potoka,
- protipovodňová opatření podél Vltavy.

8. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

Územní plán nevymezuje žádné veřejně prospěšné stavby a opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.

9. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

Územní rezervy pro bydlení, výrobu a rekreaci

Územní plán vymezuje níže uvedené plochy územních rezerv pro bydlení, výrobu a rekreaci. U všech bude především prověřena potřebnost jejich využití pro výstavbu, a to zejména s ohledem na míru využití vymezených zastavitelných ploch a ploch přestavby. Při nízké míře využití zastavitelných ploch a ploch přestavby jsou změny územních rezerv na zastavitelné plochy nepřípustné.
Pro jednotlivé územní rezervy jsou stanoveny tyto další požadavky na prověření:

R01 (RZ Rekreace – zahrádkové osady) – při jižní straně Lutovníku
- prověřit možnosti prostorového uspořádání plochy,
- prověřit zajištění prostupnosti touto plochou dále do lesa Lutovníku.

R02 (BI Bydlení – individuální) – nad Hostibejkem
- prověřit možnosti prostorového uspořádání plochy,
- prověřit zajištění vyhovující prostupnosti a průjezdnosti touto plochou dále k zahrádkovým osadám a do volné krajiny.

R03 (BI Bydlení – individuální) – severně od Lobče
- prověřit možnosti prostorového uspořádání plochy,
- prověřit zajištění vyhovující prostupnosti a průjezdnosti touto plochou dále do volné krajiny,
- prověřit vytvoření podmínek při východním okraji plochy pro vedení vyhlídkové pěší cesty (při horní hraně svahu).

R04 (BI Bydlení – individuální) – Mikovice, U Křížku – Na Cikánce
- prověřit možnosti prostorového uspořádání plochy,
- prověřit zajištění vyhovující prostupnosti a průjezdnosti touto plochou dále do volné krajiny.

R05 (BI Bydlení – individuální) – Minice, jižně od budoucí Nehošťské ulice
- prověřit možnosti prostorového uspořádání plochy,
- prověřit zajištění vyhovující prostupnosti a průjezdnosti touto plochou dále do volné krajiny,
- prověřit odvodnění obslužných komunikací včetně budoucí ul. Nehošťské (přivaděč od Minic k přeložce silnice II/101),
- prověřit umisťování staveb s ohledem na hlukovou zátěž z budoucí ul. Nehošťské, případnou zástavbu situovat minimálně 10 m od této komunikace.

R06 (VP Výroba a skladování – průmysl, sklady) – Lobeček, jižně od průmyslové zóny

- prověřit možnosti dopravního napojení plochy po realizaci přeložky silnice II/101.

Územní rezervy pro dopravu

Územní plán vymezuje následující plochy územních rezerv, které jsou zásadní pro budoucí dopravní systém města, a stanoví tyto požadavky na prověření jejich budoucího využití:

R07 (OD Dopravní infrastruktura) – přes bývalý Balak a dále k poště

- prověřit možnosti prostorového uspořádání plochy s ohledem na přeložení silnice III/10147 do této trasy a realizaci jejího podjezdu pod železniční tratí.

R08 (OD Dopravní infrastruktura) – podjezd nádraží ve stopě bývalé vlečky

- prověřit možnosti prostorového uspořádání plochy s ohledem na převedení dopravy z ulic Havlíčkova – Jodlova do této trasy, realizaci podjezdu pod železničním nádražím a novou úpravu přednádražního prostoru.

R09 (OD Dopravní infrastruktura) – nový most přes Vltavu Libušina – U Dýhárny

- prověřit možnosti prostorového uspořádání plochy s ohledem na vybudování nového silničního mostu a s ním související přesun stávajícího horkovodu.

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

Územní plán nevymezuje žádné plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci.

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

Územní plán vymezuje následující plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, a stanoví tyto podmínky pro jejich pořízení:

ÚS 02 Lobeč – Nad Lobčí (Z24)

- studie upřesní podmínky využití a prostorového uspořádání plochy, včetně vymezení veřejných prostranství, parcelace a struktury zástavby,
- studie bude koordinovat využití plochy se sousedními plochami,
- studie vyřeší komplexně dopravní obsluhu plochy a její napojení na sítě technické infrastruktury; přitom navrhne vedení komunikací tak, aby zde bylo možné vést městskou autobusovou dopravu a upřesní polohu zastávky MHD,
- realizace nového příjezdu od ul. Hálkovy k ul. Nad Lobčí není podmíněna zpracováním této studie.

ÚS 03 Lobeč – za panelovými domy (Z28)

- studie upřesní podmínky využití a prostorového uspořádání plochy, včetně vymezení veřejných prostranství, parcelace a struktury zástavby,
- studie vyřeší komplexně dopravní obsluhu plochy a její napojení na sítě technické infrastruktury.

ÚS 04 Zeměchy – nad Roklí (Z04)

- studie upřesní podmínky využití a prostorového uspořádání plochy, včetně vymezení veřejných prostranství, parcelace a struktury zástavby,
- studie vyřeší komplexně dopravní obsluhu plochy a její napojení na sítě technické infrastruktury.

ÚS 05 Mikovice – Růžové údolí za nádražím (P02)

- studie upřesní podmínky využití a prostorového uspořádání plochy, včetně stanovení intenzity a výškové hladiny zástavby,
- studie vyřeší komplexně dopravní obsluhu plochy a její napojení na sítě technické infrastruktury, přičemž přístup na plochu bude přes sousední plochu VP_1 nebo VD,
- splnění podmínky územní studie lze naplnit i dílčími studiemi, které budou řešit pozemky jednotlivých vlastníků, přitom však musí být řešeny širší dopravní vazby.

ÚS 06 Mikovice – u nádraží (Z13)

- studie upřesní podmínky využití a prostorového uspořádání plochy, včetně vymezení veřejných prostranství, parcelace a stanovení intenzity a výškové hladiny zástavby,
- studie vyřeší komplexně dopravní obsluhu plochy a její napojení na sítě technické infrastruktury.

ÚS 07 Mikovice – Na Cikánce – u Velvarské (Z14)

- studie upřesní podmínky využití a prostorového uspořádání plochy, včetně vymezení veřejných prostranství, parcelace a stanovení intenzity, výškové hladiny a struktury zástavby,
- studie vyřeší komplexně dopravní obsluhu plochy a její napojení na sítě technické infrastruktury.

ÚS 09 Kralupy – východně od centra (P26)

- studie upřesní podmínky využití a prostorového uspořádání plochy, včetně vymezení veřejných prostranství, parcelace a struktury a charakteru zástavby,
- studie bude řešit i bezprostředně navazující plochy, tedy přiléhající veřejná prostranství (stávající i navržená) a zástavbu ve vazbě na ně,
- studie bude koordinovat využití plochy se sousedními plochami přestavby a bude respektovat trasu přivaděče z navržené přeložky silnice II/101,
- studie prověří možnost umístění maloobchodních zařízení náročných na dopravní obsluhu (např. supermarkety a hypermarkety), zejména z hlediska dopravy a prostorového uspořádání,
- studie vyřeší komplexně dopravní obsluhu plochy a její napojení na sítě technické infrastruktury,
- studie navrhne dostatečné kapacity parkování pro obsluhu řešené plochy a vytvoří podmínky pro realizaci dalších parkovacích míst pro obsluhu centra města a nádraží.

ÚS 10 rozhraní Kralup a Minic – Nad Zámkem (Z38, Z39)

- studie upřesní podmínky využití a prostorového uspořádání plochy, včetně vymezení veřejných prostranství, parcelace a struktury zástavby,
- studie bude koordinovat využití plochy se sousedními plochami,
- studie vyřeší komplexně dopravní obsluhu plochy a její napojení na sítě technické infrastruktury.

ÚS 11 Kralupy – u hřbitova (Z41)

- studie upřesní podmínky využití a prostorového uspořádání plochy, včetně vymezení veřejných prostranství, parcelace a struktury zástavby,
- studie bude koordinovat využití plochy se sousedními plochami,
- studie vyřeší komplexně dopravní obsluhu plochy a její napojení na sítě technické infrastruktury,

ÚS 12 Minice – Na Žebrech (Minické stráně) (Z43)

- studie upřesní podmínky využití a prostorového uspořádání plochy, včetně vymezení veřejných prostranství, parcelace a struktury zástavby,
- studie bude koordinovat využití plochy se sousedními plochami, včetně zajištění prostupnosti území směrem do volné krajiny,
- studie vyřeší komplexně dopravní obsluhu plochy a její napojení na sítě technické infrastruktury.

ÚS 13 Minice – Na Žebrech východ (Minické stráně II) (Z44)

- studie upřesní podmínky využití a prostorového uspořádání plochy, včetně vymezení veřejných prostranství, parcelace a struktury zástavby,
- studie bude koordinovat využití plochy se sousedními plochami, včetně zajištění prostupnosti území směrem do volné krajiny,

- studie vyřeší komplexně dopravní obsluhu plochy, přičemž hlavní příjezd do plochy bude výhradně od jihu z budoucího přivaděče na silnici II/101 (ulice Nehošťská) a bude respektována navržená trasa tohoto přivaděče,
- studie navrhne pěší propojení plochy směrem ke hřbitovu s možností průjezdu vozidel záchranné služby a hasičského záchranného sboru,
- součástí plochy musí být minimálně 4 000 m^2 veřejných prostranství, přičemž do této výměry nesmí být započteny pozemní komunikace a již vymezená specifická zeleň ZS_6,
- studie vyřeší napojení plochy na sítě technické infrastruktury.

ÚS 14 Minice – Nad Kostelem (Z47)
- studie upřesní podmínky využití a prostorového uspořádání plochy, včetně vymezení veřejných prostranství, parcelace a struktury zástavby,
- studie vyřeší komplexně dopravní obsluhu plochy a její napojení na sítě technické infrastruktury.

ÚS 15 Lobeček – Veltruská (Z54)
- studie upřesní podmínky využití a prostorového uspořádání plochy, včetně vymezení veřejných prostranství a stanovení intenzity a výškové hladiny zástavby,
- studie vyřeší komplexně dopravní obsluhu plochy, včetně vyhovujícího napojení na ulici Veltruskou (bez přímých vjezdů na pozemky z této komunikace),
- studie vyřeší napojení plochy na sítě technické infrastruktury.

ÚS 16 Mikovice – Na Cikánce (Z15)
- studie upřesní podmínky využití a prostorového uspořádání plochy (včetně stanovení struktury zástavby),
- studie bude koordinovat využití plochy se sousedními plochami, bude zachována možnost průjezdu ve směru západ-východ a prostupnost území směrem do volné krajiny,
- bude navržen systém veřejných prostranství v souladu s platnou legislativou,
- bude navržena přístupová komunikace od východu od ulice K Cikánce,
- studie navrhne parcelaci plochy v souladu s požadavky tohoto územního plánu.

ÚS 17 Kralupy – transformace pozemků drah, Poděbradova (P16)
- studie bude zpracována pouze v případě záměru umístit v ploše stavby pro bydlení nebo byty a dále v případě, že využití plochy bude vyžadovat umožnění volného vstupu veřejnosti (např. umístění supermarketu),
- studie upřesní podmínky využití a prostorového uspořádání plochy (včetně vymezení veřejných prostranství a stanovení intenzity, výškové hladiny a struktury zástavby),
- studie bude koordinovat využití plochy se sousedními plochami,
- bude prověřeno, kde v ploše lze umisťovat stavby pro bydlení a jaké zásady prostorového uspořádání (např. orientace, vnitřní členění, výška, apod.) musí splňovat, aby vyhověly požadavkům na kvalitu prostředí a pohodu bydlení.

ÚS 18 Kralupy – transformace pozemků drah (P28)
- studie upřesní podmínky prostorového uspořádání plochy (včetně stanovení intenzity a výškové hladiny zástavby),
- studie bude koordinovat využití se sousedními plochami,
- dopravní obsluha plochy bude z nového přivaděče nebo z nové místní komunikace v

prodloužení ulice Nádražní,

- do doby realizace nového přivaděče je pro stávající využití území a změny, které nezpůsobí nárůst dopravní zátěže, možné využití stávající komunikace podél bývalé vlečky.

ÚS 19 Kralupy – transformace pozemků drah (P31)

- studie upřesní podmínky prostorového uspořádání plochy (včetně stanovení intenzity a výškové hladiny zástavby),
- studie bude koordinovat využití se sousedními plochami,
- dopravní obsluha plochy bude z nového přivaděče nebo z nové místní komunikace v prodloužení ulice Nádražní,
- do doby realizace nového přivaděče je pro stávající využití území a změny, které nezpůsobí nárůst dopravní zátěže, možné využití stávající komunikace podél bývalé vlečky.

ÚS 20 Kralupy – transformace pozemků drah (P32)

- studie upřesní podmínky prostorového uspořádání plochy (včetně stanovení intenzity a výškové hladiny zástavby),
- studie bude koordinovat využití se sousedními plochami,
- dopravní obsluha plochy bude z nového přivaděče,
- do doby realizace nového přivaděče je pro stávající využití území a změny, které nezpůsobí nárůst dopravní zátěže, možné využití stávající komunikace podél bývalé vlečky.

ÚS 21 Kralupy – centrum, Libušina

- studie bude zpracována pouze v případě záměru umístit v ploše stavby pro bydlení nebo byty,
- studie upřesní podmínky využití a prostorového uspořádání plochy (včetně stanovení intenzity, výškové hladiny a struktury zástavby),
- studie bude koordinovat využití plochy se sousedními plochami,
- bude prověřeno, kde v ploše lze umisťovat stavby pro bydlení a jaké zásady prostorového uspořádání (např. orientace, vnitřní členění, výška, apod.) musí splňovat, aby vyhověly požadavkům na kvalitu prostředí a pohodu bydlení.

ÚS 22 Kralupy – bývalý Balak (P11, P12, P13)

- studie upřesní podmínky využití a prostorového uspořádání plochy (včetně stanovení intenzity, výškové hladiny a struktury zástavby),
- studie bude koordinovat využití plochy se sousedními plochami,
- bude prověřeno, kde v ploše SK_1 lze umisťovat stavby pro bydlení a jaké zásady prostorového uspořádání (např. orientace, vnitřní členění, výška, apod.) musí splňovat, aby vyhověly požadavkům na kvalitu prostředí a pohodu bydlení,
- bude navržen systém veřejných prostranství v souladu s platnou legislativou, tak aby byly zajištěny prostupy plochou SK_1, odpovídající vjezdy do navazující plochy VP_1 (od ul. Poděbradovy i přes plochu SK), prostup od železničního přejezdu k jihu o šířce uličního prostoru alespoň 13 m s jednostranným chodníkem a dále k jihozápadu navazující místní komunikace s vedením provozu pěších a cyklistů odděleně od ulice Minické,
- bude prověřena maximální dopravní zátěž, která smí být generována v ploše řešené územní studií č. 22 a v na ni navazující ploše VP_1 (s členěním na těžká vozidla a

ostatní vozidla), aniž by došlo k neúnosnému zvýšení intenzity automobilové dopravy na přilehlém železničním přejezdu i obecně v centru města.

ÚS 23 Kralupy – jižní část bývalého Balaku (P10)

- studie upřesní podmínky využití a prostorového uspořádání plochy (včetně stanovení intenzity, výškové hladiny a struktury zástavby),
- studie bude koordinovat využití plochy se sousedními plochami,
- bude navržen systém veřejných prostranství v souladu s platnou legislativou, zajišťující jak dopravní obsluhu plochy, tak prostupnost územím a návaznost na stávající cestní síť; zejména bude při jihovýchodním okraji plochy vymezena místní komunikace s vedením provozu pěších a cyklistů odděleně od ulice Minické.

ÚS 24 Zeměchy – sever (Z09)

- studie upřesní podmínky využití a prostorového uspořádání plochy (včetně stanovení a struktury zástavby),
- studie prověří inženýrsko-geologické poměry v ploše,
- bude navržen systém veřejných prostranství v souladu s platnou legislativou, zajišťující jak dopravní obsluhu plochy, tak prostupnost územím a návaznost na stávající cestní síť,
- bude navržen systém sídlení zeleně a izolační zeleň ve vztahu k železniční a silniční dopravě,
- bude navržena parcelace v souladu s požadavky tohoto územního plánu.

ÚS 25 Mikovice – U Studánky (Z58)

- studie navrhne parcelaci plochy Z58 pro jednotlivé zahrádky, přičemž minimální rozloha zahrádky bude 400 m^2,
- studie navrhne prostorové regulativy pro stavby zahrádkářských chat v souladu s Podmínkami prostorového uspořádání, které navrhuje tento územní plán pro plochy RZ - Rekreace – zahrádkové osady,
- studie navrhne řešení, které zamezí zvyšování odtoku dešťových vod z plochy Z58, a to ze zahrádek včetně staveb na pozemcích i z veřejných prostranství včetně komunikací,
- studie neumožní výstavbu staveb v ochranném pásmu lesa do vzdálenosti 20 m od okraje lesa,
- studie prověří potřebu zachování volného průchodu do lesa přes plochu Z58,
- studie vyřeší dopravní obsluhu plochy a její napojení na sítě technické infrastruktury.

ÚS 26 Lobeč – Nad Lutovítovou ulicí (Z61)

- studie upřesní podmínky využití a prostorového uspořádání plochy, včetně vymezení veřejných prostranství, parcelace a struktury zástavby, přitom bude vyloučena forma řadových rodinných domů,
- studie navrhne řešení, které zamezí zvyšování odtoku dešťových vod z plochy Z61, a to z pozemků rodinných domů včetně staveb na pozemcích i z veřejných prostranství včetně komunikací,
- studie bude koordinovat využití plochy se sousedními plochami, včetně zajištění prostupnosti území směrem do volné krajiny, zejména západním směrem k ploše zbývající územní rezervy R02 a jižním směrem k Lutovítově ulici,
- studie vyřeší komplexně dopravní obsluhu plochy a její napojení na sítě technické infrastruktury.

ÚS 27 Kralupy – Nad Minickou ulicí (Z63)

- studie upřesní podmínky využití a prostorového uspořádání plochy, včetně vymezení veřejných prostranství, parcelace a struktury zástavby, přitom bude vyloučena forma řadových rodinných domů,
- v ploše bude vymezena plocha veřejného prostranství o minimální výměře 720 m^2, a to mimo etické ochranné pásmo hřbitova; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace,
- studie bude respektovat výsledky biologického hodnocení pozemků,
- studie navrhne řešení, které zamezí zvyšování odtoku dešťových vod z plochy Z63, a to z pozemků rodinných domů včetně staveb na pozemcích i z veřejných prostranství včetně komunikací,
- studie bude koordinovat využití plochy se sousedními plochami,
- studie vyřeší komplexně dopravní obsluhu plochy a její napojení na sítě technické infrastruktury.

ÚS 28 Kralupy – vypuštěno po projednání

ÚS 29 Minice – Horákův mlýn

- studie upřesní podmínky využití a prostorového uspořádání plochy,
- bude prověřena a preferována možnost přestavby stávajících staveb pro nové využití – v souladu s regulativy plochy SV, které umožňují v této ploše i přestavbu na bytové domy,
- pro změny stávajících staveb, které si zachovaly původní venkovský charakter zástavby je nezbytné respektovat měřítko původních staveb a zásadně dodržovat tradiční sedlový, případně valbový typ střechy i při přístavbě či nástavbě stávajícího objektu,
- bude prověřena možnost výstavby bytových domů v návaznosti na stávající stavby,
- při návrhu všech případných nových staveb bude respektován charakter původních staveb v areálu mlýna, zejména měřítko staveb a hmotové uspořádání,
- při půdorysném uspořádání nových staveb na pozemku bude přednostně prověřena možnost dotvoření původního areálu tvaru „U“,
- výšková hladina u přestaveb by neměla přesáhnout výšku stávajících budov, u novostaveb pak výšku nižšího obytného křídla, tak aby hlavní obytná budova zůstala dominantní,
- forma řadových rodinných domů je vyloučena,
- studie navrhne řešení, které zamezí zvyšování odtoku dešťových vod z plochy, a to ze staveb na pozemcích i z veřejných prostranství včetně komunikací,
- studie bude koordinovat využití plochy se sousedními plochami,
- studie vyřeší komplexně dopravní obsluhu plochy, zejména napojení na ulici Pražskou,
- studie vyřeší napojení plochy na sítě technické infrastruktury,
- studie bude konzultována s orgánem památkové péče.

Plochy jsou vymezeny v příloze vložené v tomto textu.

Pro plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie platí:

- ~~Územní studie, požadované územním plánem Kralupy nad Vltavou, musí být zpracovány do 6 let od jeho vydání.~~
- Lhůta pro vložení dat o studiích do evidence územně plánovací činnosti se pro územní studie, které jsou požadovány Územním plánem Kralupy nad Vltavou vydaným v prosinci 2017, stanovuje 6 let od vydání Územního plánu Kralupy nad Vltavou v prosinci 2017.
- Výjimkou je studie ÚS 09, pro kterou se lhůta pro vložení dat o studii do evidence územně plánovací činnosti stanovuje 4 roky od vydání Územního plánu Kralupy nad Vltavou v prosinci 2017.
- Lhůta pro vložení dat o studiích do evidence územně plánovací činnosti se pro územní studie, které jsou požadovány nově Změnou č.1 Územního plánu Kralupy nad Vltavou (ÚS 25, ÚS 26, ÚS 27, ÚS 29) stanovuje 6 let od vydání Změny č.1 Územního plánu Kralupy nad Vltavou.
- Pokud pro danou lokalitu již byla územní studie zpracována a tato studie splňuje výše uvedené podmínky, je možné tuto studii použít jako podklad pro rozhodování; zpracování nové územní studie není v takovém případě potřeba.
- Pokud pro danou plochu již byla územní studie zpracována, ale nebyla realizována a změněné podmínky si vyžadují jiné řešení, je nutné zpracovat novou územní studii.

Poznámka: Plochy ÚS 01 a ÚS 08 byly vypuštěny z důvodů neúčelnosti (viz Odůvodnění).

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

Územní plán nevymezuje žádnou plochu, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu.

13. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Územní plán vymezuje tyto plochy, u nichž je stanovena etapizace:

- **plocha Z41** je zastavitelná až po zastavění sousední zastavitelné plochy Z39 (to znamená, že na více než 2/3 plochy Z39 bude vydáno stavební povolení),
- ~~**plocha Z44** je zastavitelná až po realizaci přivaděče na silnici II/101 (budoucí ulice Nehošťská) a po zastavění sousední zastavitelné plochy Z43 (to znamená, že na více než 2/3 plochy Z43 bude vydáno stavební povolení).~~
- **plocha Z63** je zastavitelná až po realizaci přístupové komunikace od Minické ulice.

14. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt

Územní plán vymezuje jednu stavbu, pro kterou může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt – restauraci na Hostibejku. V hlavním výkresu je tato plocha označena OV2; jde přitom jak o stávající restauraci, tak o zastavitelnou plochu Z31 pro její rozšíření.

15. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Textová část územního plánu obsahuje 82 číslovaných stran textu a Schéma vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územních studií

Grafická část územního plánu obsahuje tyto výkresy:

P1 Základní členění území ..... 1 : 5 000
P2 Hlavní výkres ..... 1 : 5 000
P3 Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace ..... 1 : 5 000