



ZMĚNA Č.4  
ÚZEMNÍHO PLÁNU

# KRALUPY NAD VLTAVOU

TEXTOVÁ ČÁST

04/2022

**ZÁZNAM O ÚČINNOSTI ZMĚNY Č.4 ÚZEMNÍHO PLÁNU:**

<b>vydávající správní orgán</b>	ZASTUPITELSTVO MĚSTA KRALUPY NAD VLTAVOU
<b>datum nabytí účinnosti Změny č.4 územního plánu</b>	.....
<b>pořizovatel</b>	MĚSTSKÝ ÚŘAD Kralupy nad Vltavou, odbor výstavby a územního plánování
<b>jméno a funkce oprávněné úřední osoby</b>	Ing. Milena Jakeschová, referent odboru výstavby a územního plánování
podpis:	otisk úředního razítka:

**Zadavatel:** Město Kralupy nad Vltavou

**Pořizovatel:** Městský úřad Kralupy nad Vltavou

**Projektant:** Ing. arch. Vlasta POLÁČKOVÁ, Urbanistický atelier UP -24  
místo podnikání: K Červenému vrchu 845/2b, 160 00 Praha 6



**Autorský kolektiv, včetně zpracovatelů původního ÚP:**

Ing. arch. Vlasta POLÁČKOVÁ,  
vedoucí projektant

Ing. arch. Marek BEČKA  
urbanismus

Ing. Milena MORÁVKOVÁ  
příroda a krajina, ÚSES

Ing. Květa BAUEROVÁ  
zásobování pitnou vodou a kanalizace

Mgr. Věra JANÍKOVÁ  
spolupráce

## MĚSTO KRALUPY NAD VLTAVOU



### **Opatření obecné povahy č. ...., kterým se vydává Změna č.4 Územního plánu Kralupy nad Vltavou**

**Zastupitelstvo Města Kralupy nad Vltavou** příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, dále jen "stavební zákon", za použití ustanovení § 43 odst. 4, podle § 54 odst. 2 a § 55 stavebního zákona, § 171 - § 74 zákona č. 500/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád") a § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

vydává

na základě usnesení zastupitelstva č. .... ze dne ..... tuto

**Změnu č.4 Územního plánu Kralupy nad Vltavou.**  
(dále jen „Změna č. 4“).

Změna č.3 Územního plánu Kralupy nad Vltavou nabyla účinnosti dne 21.5.2020.

Toto opatření obecné povahy se mění takto:

1. **V kapitole 1.** Vymezení zastavěného území se datum 2.9.2019 nahrazuje datem 30.9.2021.
2. **V kapitole 3.6) Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby**, v podkapitole Zastavitelné plochy, se vypouští odstavec „Z16 (BI Bydlení individuální) Mikovice, K Cikáncé“.
3. **V kapitole 3.6) Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby**, v podkapitole Zastavitelné plochy, se vypouští odstavec „Z38 (BH<sub>1</sub> Bydlení hromadné specifické, BI Bydlení individuální) Kralupy/Minice, Nad Zámkem“.
4. **V kapitole 3.6) Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby**, v podkapitole Plochy přestavby, se vypouští odstavec „P23 (SC Smíšené obytné – centrální) – Kralupy centrum, východně od jádra města“.
5. **V kapitole 4.1) Dopravní infrastruktura**, v odstavci Veřejná doprava, v druhé větě, se vypouštějí slova „P23 a nebo“.
6. **V kapitole 5.6) Rekreace se vypouští třetí odstavec a nahrazuje se dvěma novými odstavci tohoto znění:**

„Pro denní rekreaci na zahradách slouží celá řada zahrádkových osad. Jsou zařazeny do kategorie RZ Rekreace – zahrádkové osady. V této kategorii jsou navrženy tři zastavitelné plochy Z20, Z40 a Z58.

Do kategorie RZ1 – Rekreace – zahrádkové osady specifické jsou zařazeny plochy zahrádek v ochranném pásmu AVCHK – nesplňující odstup od hranice pro nebytovou zástavbu, plocha není vhodná pro rekreaci, a proto se ve výhledovém období předpokládá změna jejího využití.“

7. **V kapitole 6.1) Definice pojmů, použitých v podmínkách pro využití ploch**, za šestý bod, se vkládají dva nové body tohoto znění:
  - **"koeficient zastavění všemi stavbami na pozemku** = je stanoven jako podíl zastavěné plochy pozemku a celkové plochy pozemku. Zastavěná plocha je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů polooodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny. Zpevněné plochy (například komunikace, venkovní hřiště, parkoviště apod.) se do zastavěné plochy nezapočítávají.
  - **koeficient nezpevněných ploch** = stanoví se jako podíl ploch schopných vsakování dešťových vod a celkové plochy pozemku. Plochy schopné vsakování dešťových vod jsou nezpevněné plochy s přírodními porosty trávníků, keřů a stromů a další plochy, pokud jsou schopné vsakování. U ploch s částečnou schopností vsakování se tyto plochy započítávají podílem odpovídajícím schopnosti vsakování.“

**8. V kapitole 6.1) Definice pojmů, použitých v podmínkách pro využití ploch, před poslední bod, se doplňuje bod, tohoto znění:**

“ zahrádkářská chata = stavba pro rodinnou rekreaci nebo jiná stavba, prostorově limitovaná, která slouží jako zázemí pro denní pobyt lidí pečujících o zahradu, případně pro uskladnění náradí nebo zahrádkářských produktů, obvykle v zahrádkové osadě;

*(stavba pro rodinnou rekreaci ve smyslu přílohy „Technické podrobnosti pro správu katastru“ Katastrální vyhlášky v platném znění, tabulka 4. „Způsob využití stavby“, kód 8; jiná stavba ve smyslu přílohy „Technické podrobnosti pro správu katastru“ Katastrální vyhlášky v platném znění, tabulka 4. „Způsob využití stavby“, kód 11.“)*

**9. V kapitole 6.2) Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, v odstavci BH, BH<sub>1</sub> - BYDLENÍ – HROMADNÉ, BYDLENÍ – HROMADNÉ SPECIFICKÉ, v pododstavci Podmínky (pro hlavní využití) se vypouští první odrážka a nahrazuje se odrážkou tohoto znění:**

- „pro každou nově vzniklou bytovou jednotku v bytových domech v nové i stávající zástavbě je třeba zajistit minimálně jedno parkovací místo“.

**10. V kapitole 6.2) Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, v odstavci BI - BYDLENÍ – INDIVIDUÁLNÍ, v pododstavci Podmínky (pro podmíněně přípustné využití) se vypouští druhá odrážka a nahrazuje se odrážkou tohoto znění:**

- „pro každou nově vzniklou bytovou jednotku v bytových domech v nové i stávající zástavbě je třeba zajistit minimálně jedno parkovací místo“.

**11. V kapitole 6.2) Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, v odstavci SC – SMÍŠENÉ OBYTNÉ - CENTRÁLNÍ, v pododstavci Podmínky (pro hlavní využití) se vypouští třetí odrážka a nahrazuje dvěma odrážkami tohoto znění:**

- „pro každou nově vzniklou bytovou jednotku v bytových domech v nové i stávající zástavbě je třeba zajistit minimálně jedno parkovací místo,
- pro území centra města, kde je veřejný zájem, aby nebyly blokovány dostavby bytových domů, nebo přestavby rodinných domů na bytové, lze po individuálním posouzení a odsouhlasení radou města učinit výjimku.“

**12. V kapitole 6.2) Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, v odstavci SC – SMÍŠENÉ OBYTNÉ MĚSTSKÉHO TYPU, v pododstavci Podmínky (pro hlavní využití) se vypouští třetí odrážka a nahrazuje se odrážkou tohoto znění:**

- „pro každou nově vzniklou bytovou jednotku v bytových domech v nové i stávající zástavbě je třeba zajistit minimálně jedno parkovací místo.“

**13. V kapitole 6.2) Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, v odstavci SC – SMÍŠENÉ OBYTNÉ - MĚSTSKÉHO TYPU SPECIFICKÉ, v pododstavci Podmínky (pro hlavní využití) se vypouští čtvrtá odrážka a nahrazuje se odrážkou tohoto znění:**

- „pro každou nově vzniklou bytovou jednotku v bytových domech v nové i stávající zástavbě je třeba zajistit minimálně jedno parkovací místo.“

**14. V kapitole 6.2) Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, v odstavci SC – SMÍŠENÉ OBYTNÉ – VENKOVSKÉHO TYPU, se doplňuje pododstavce Podmínky (pro podmíněně přípustné využití) tohoto znění:**

„Podmínky:

- pro každou nově vzniklou bytovou jednotku v bytových domech v nové i stávající zástavbě je třeba zajistit minimálně jedno parkovací místo.“

15. **V kapitole 6.2) Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití**, v odstavci SC – SMÍŠENÉ – KOMERČNÍ SPECIFICKÉ 1, v pododstavci Podmínky (pro hlavní využití) se doplňuje čtvrtá odrážka tohoto znění:
- „pro každou nově vzniklou bytovou jednotku v bytových domech v nové i stávající zástavbě je třeba zajistit minimálně jedno parkovací místo.“
16. **V kapitole 6.2) Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití**, v odstavci OV<sub>1</sub> - OBČANSKÉ VYBAVENÍ – ŠKOLSTVÍ, ZDRAVOTNICTVÍ, VEŘ. SPRÁVA , v pododstavci Podmínky (pro podmíněně přípustné využití) se vypouští třetí odrážka a nahrazuje se odrážkou tohoto znění:
- „pro každou nově vzniklou bytovou jednotku v bytových domech v nové i stávající zástavbě je třeba zajistit minimálně jedno parkovací místo.“
17. **V kapitole 6.2) Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití**, v odstavci OV<sub>2</sub> - OBČANSKÉ VYBAVENÍ – OBCHOD, ADMINISTRATIVA, v pododstavci Podmínky (pro podmíněně přípustné využití) se vkládá čtvrtá odrážka tohoto znění:
- „pro každou nově vzniklou bytovou jednotku v bytových domech v nové i stávající zástavbě je třeba zajistit minimálně jedno parkovací místo“.
18. **V kapitole 6.2) Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití**, v odstavci OD – DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA, v pododstavci Přípustné využití, se vkládá první odrážka, která zní: „místní komunikace“ a na začátek šesté odrážky se doplňuje slovo „veřejná“.
19. **V kapitole 6.2) Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití**, v odstavci RZ – REKREACE – ZAHRÁDKOVÉ OSADY, v pododstavci Přípustné využití, se v druhé odrážce vypouští text, který zní „stavby pro rodinnou rekreaci“ a doplňují se třetí a čtvrtá odrážka, které znějí:
- „stavby s doplňkovou funkcí ke stavbě hlavní, například pergoly, sklady zahradního nářadí a zahradního nábytku, samostatné sklepy,
  - dětská hřiště“.
20. **V kapitole 6.2) Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití** se za odstavec PV - VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ vkládá nový odstavec tohoto znění:

#### **„PV1 - VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ - SPECIFICKÁ**

##### **Hlavní využití:**

- pozemky veřejných prostranství, ulice, chodníky, veřejná zeleň,
- místní komunikace,
- parkovací stání,
- autobusové zastávky.

##### **Přípustné využití:**

- prvky drobné architektury, například přístřešky, altány, pergoly, schodiště, kašny, fontány,
- prodejní stánky, hygienická zařízení,
- místa pro tříděný odpad v mobilních nádobách,
- nezbytná technická infrastruktura,
- nezbytné terénní úpravy.

##### **Podmíněně přípustné využití:**

- maloobchodní zařízení, zařízení pro administrativu, služby, malovýroba a řemeslná výroba,
- parkovací domy.

## Podmínky

- stavby by měly souviset s funkcí veřejných prostranství a vhodně je doplňovat, nebo na ně navazovat,
- umístění staveb podléhá ověření v podrobnější dokumentaci a odsouhlasení radou města,
- nesmí být nadměrně omezena základní funkce zbylých částí veřejného prostranství, tj. funkce dopravní, společenská, relaxační, možnost umístění zeleně apod.

## **Nepřípustné využití:**

- všechny stavby, zařízení a činnosti, které hlukem, prachem, exhalacemi nebo organolepticky narušují nad přípustnou míru přímo či druhotně pozemky v sousedství sloužící jako veřejná prostranství, sloužící pro bydlení nebo občanské vybavení.“

21. **V kapitole 6.2) Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití**, v odstavci ZS<sub>1</sub> - ZELEŇ SÍDELNÍ – VEŘEJNÁ, PARKY, v pododstavci Podmínky (pro podmíněně přípustné využití) se doplňuje čtvrtá odrážka tohoto znění:

- „u pozemků p.č. 43/2 a 43/4 v k.ú. Mikovice u Kralup nad Vltavou, které leží v lokálním biocentru, bude návrh obnovy veřejného parku průběžně konzultován s dotčeným orgánem ochrany přírody a krajiny.“

22. **V kapitole 6.3) Podmínky prostorového uspořádání**, se nahrazuje celý text odstavce s názvem „Pro plochy Rekreace – zahrádkových osad (RZ) se stanoví:“ novým textem tohoto znění:

- „je možné umístění zahrádkářské chaty, jednopodlažní, podsklepené, s využitým podkrovím a s výškou do 6m nad úrovní nejnižšího místa přilehlého rostlého terénu,
- je možné umístění staveb s doplňkovou funkcí ke stavbě hlavní (například pergoly, sklady zahradního nářadí a zahradního nábytku, samostatné sklepy, přitom maximální výška těchto staveb nesmí přesáhnout 3 m nad úrovní nejnižšího místa přilehlého rostlého terénu,
- koeficient zastavění (všemi stavbami na pozemku) bude maximálně 0,15,
- koeficient nezaplněných ploch bude minimálně 0,65,
- současně platí, že maximální zastavěná plocha zahrádkářské chaty je:
- 30 m<sup>2</sup> na pozemcích menších než 500m<sup>2</sup>,
- 40 m<sup>2</sup> na pozemcích větších než 500m<sup>2</sup>,
- maximální zastavěná plocha dalších staveb na pozemku: 16m<sup>2</sup>.“

23. **V kapitole 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**, v odstavci Dopravní infrastruktura, v pododstavci Pěší a cyklistické trasy, se v šestém bodu vypouští slova „Budečská stezka“ a vkládají se slova „Park pod Zámkem“.

24. **Původní kapitola 8.** se celá vypouští včetně názvu kapitoly a nahrazuje se novou kapitolou 8, tohoto znění:

## **„8. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo**

Územní plán vymezuje veřejné prostranství pro zřízení veřejného parku.

Předkupní právo je zřizováno ve prospěch Města Kralupy nad Vltavou.

Předkupní právo se týká pozemků p.č. 43/2 a 43/4 v k.ú. Mikovice u Kralup nad Vltavou.“



**25. V kapitole 11. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, se v nadpisu odstavce ÚS 10, v závorce, doplňují slova : „- již zastavěná“.**

Tento výrok obsahuje 10 číslovaných stran včetně Poučení a 3 výkresy.

### **Poučení**

Proti opatření obecné povahy nelze podle ustanovení § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, podat opravný prostředek.

Do opatření obecné povahy a jeho odůvodnění může každý nahlédnout na Městském úřadě Kralupy nad Vltavou, oboru výstavby a územního plánování a bude zveřejněno i způsobem umožňujícím dálkový přístup - [www.mestokralupy.cz](http://www.mestokralupy.cz)

### **Účinnost**

Toto opatření obecné povahy nabývá dle ustanovení § 173 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky.

.....  
**Ing. Marek Czechmann**  
starosta města

.....  
místostarosta města

Toto opatření obecné povahy musí být vyvěšeno po dobu 15 dnů.

Vyvěšeno dne: .....

Sejmuto dne:.....

Razítko a podpis orgánu, který potvrzuje vyvěšení a sejmutí.

### **Přílohy, které jsou nedílnou součástí opatření obecné povahy č. ....:**

- Textová část Změny č.4 Územního plánu Kralupy nad Vltavou a 3 výkresy:
  - P1Z4** Výkres základního členění území ..... 1 : 5 000
  - P2Z4** Hlavní výkres ..... 1 : 5 000
  - P3Z4** Veřejně prospěšné stavby a opatření..... 1 : 2 000  
(vložen v textu)
- Dále obsahuje odůvodnění s textovou částí a 2 výkresy:
  - O0Z4** Přehled změn..... 1 : 5 000
  - O1Z4** Koordinační výkres..... 1 : 5 000