



ZMĚNA Č.6
ÚZEMNÍHO PLÁNU

KRALUPY NAD VLTAVOU

TEXTOVÁ ČÁST

04/2024

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI ZMĚNY Č.6 ÚZEMNÍHO PLÁNU:

vydávající správní orgán	ZASTUPITELSTVO MĚSTA KRALUPY NAD VLTAVOU
datum nabytí účinnosti Změny č.6 územního plánu
pořizovatel	MĚSTSKÝ ÚŘAD Kralupy nad Vltavou, odbor výstavby a územního plánování
jméno a funkce oprávněné úřední osoby	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.6 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 a v souladu s § 334a, odst. 1 a 2 zákona 283/2021 Sb.,

vydává

na základě usnesení zastupitelstva č. 24/03/6/2 ze dne 17.6.2024 tuto

Změnu č.6 Územního plánu Kralupy nad Vltavou.
(dále jen „Změna č. 6“).

Změna č.4 Územního plánu Kralupy nad Vltavou nabyla účinnosti dne 18.7.2022.

Toto opatření obecné povahy se mění takto:

1. **V kapitole 1.** Vymezení zastavěného území se datum 30.9.2021 nahrazuje datem 28.4.2023.
2. **V kapitole 3.6)** Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby, v podkapitole Zastavitelné plochy, se vypouští v názvu odstavce „Z05a, Z05b (BI Bydlení –individuální) – Zeměchy“ označení plochy Z05a.
3. **V kapitole 3.6)** Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby, v podkapitole Zastavitelné plochy, se vypouští odstavec Z10 a nahrazuje se textem tohoto znění: „Z10 (PV Veřejné prostranství) – Zeměchy, U Šachty plocha vypuštěna – zastavěna“.
4. **V kapitole 3.6)** Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby, v podkapitole Zastavitelné plochy, v odstavci Z18, se doplňuje třetí odrážka tohoto znění: „- rozhodování o změnách v území je podmíněno zpracováním územní studie ÚS 31“.
5. **V kapitole 3.6)** Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby, v podkapitole Zastavitelné plochy, v odstavci Z23, v závorce, se vypouští text tohoto znění „BI Bydlení - individuální“.
6. **V kapitole 3.6)** Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby, v podkapitole Zastavitelné plochy, v odstavci Z35, se vypouští první odrážka a nahrazuje se odrážkou tohoto znění: „- rozhodování o změnách v území je podmíněno zpracováním územní studie ÚS 28“.
7. **V kapitole 3.6)** Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby, v podkapitole Zastavitelné plochy, v odstavci Z54, v první odrážce, se vypouští text „využití plochy“ a nahrazuje se textem tohoto znění: „rozhodování o změnách v území“.
8. **V kapitole 3.6)** Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby, v podkapitole Zastavitelné plochy, se doplňuje odstavec tohoto znění: „Z64 (BI – Bydlení individuální) – Kralupy – Pod Macalákem
- rozhodování o změnách v území je podmíněno zpracováním územní studie ÚS 28“.
9. **V kapitole 3.6)** Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby, v podkapitole Zastavitelné plochy, se doplňuje odstavec tohoto znění: „Z66 (BI – Bydlení individuální) – Na Cikánce
- specifické podmínky nejsou pro tuto plochu stanoveny.
10. **V kapitole 3.6)** Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby, v podkapitole Plochy přestavby, v odstavci „P02“, v první odrážce na konci, doplňuje závorka „(ab)“.
11. **V kapitole 3.6)** Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby, v podkapitole Plochy přestavby, se doplňuje odstavec tohoto znění: „P39 (BI – Bydlení individuální a ZS3 – Zeleň sídelní vyhrazená) – Mikovice, Kladenská ulice
- transformace plochy drobné výroby na bydlení,
- plocha musí respektovat ustanovení § 67 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů,
- podmínkou výstavby na ploše je zpracování studie vlivu záměru na odtokové poměry,
- maximální počet nově povolovaných rodinných domů - dva samostatně stojící rodinné domy,

- při výstavbě jednoho samostatně stojícího rodinného domu je možná dopravní obsluha přes výrobní areál,
- při výstavbě druhého rodinného domu je podmínkou napojení stavebního pozemku na komunikaci, která je vybudována po okraji sousední zastavitelné plochy Z32, na pozemku p.č. 495/1 k.ú. Mikovice u Kralup nad Vltavou.

12. **V kapitole 6.1)** Definice pojmů, použitých v podmínkách pro využití ploch se vypouští definice „koeficientu zpevněných ploch“ a nahrazuje se definicí „koeficientu ploch schopných vsakování“ tohoto znění:

- „koeficient ploch schopných vsakování = je poměr výměry započítávaných ploch stavebního pozemku schopných vsakování dešťové vody k celkové výměře stavebního pozemku s výjimkou ploch zeleně sídelní (typ plochy s rozdílným způsobem využití).

Plochy, které se do ploch schopných vsakování započítávají celé:

- nezpevněné plochy, na kterých se vyskytuje vegetace (například stromy, keře, travnaté plochy, plochy porostlé půdopokryvnými rostlinami, květinové záhony) nebo jsou pokryté mulčem, na půdní vrstvě, pod kterou není konstrukce stavby, mohou však pod nimi vést sítě technické infrastruktury

Plochy, které se do ploch schopných vsakování započítávají polovinou své plochy:

- plochy částečně zpevněné, například zatravnovacími dlaždicemi, tvárnicemi, rohožemi a sítěmi

Plochy, které se do ploch schopných vsakování započítávají čtvrtinou své plochy:

- zelené střechy

Plochy, které se do ploch schopných vsakování započítávají desetinou své plochy:

- plochy zpevněné mlatem
- tartanové povrchy na hřištích

Vodní plochy, vodní toky a bazény se do ploch schopných vsakování dešťové vody nezapočítávají.

V případě použití jiných materiálů a konstrukcí, než jsou uvedeny v definicích, se příslušná definice použije analogicky.

V případě doložení schopnosti vsakování u částečně propustných konstrukcí technickou dokumentací nebo odborným posudkem, může být způsob zápočtu upraven.

V souladu s §20 odst.5 c) 1. vyhlášky č.501/2006 Sb. lze ve výjimečných případech, kdy nelze dosáhnout splnění požadované hodnoty koeficientu ploch schopných vsakování, nahradit potřebný objem pro vsakování dešťových vod akumulací s následným využitím.“

13. **V kapitole 6.1)** Definice pojmů, použitých v podmínkách pro využití ploch, se doplňuje definice „koeficientu ploch zeleně“ tohoto znění:

- "koeficient ploch zeleně = je poměr výměry započítávaných ploch zeleně na stavebním pozemku k celkové výměře stavebního pozemku s výjimkou ploch zeleně sídelní (typ plochy s rozdílným způsobem využití).

Plochy, které se do ploch zeleně započítávají celé:

- plochy, na kterých se vyskytuje vegetace (například stromy, keře, travnaté plochy, plocha porostlá půdopokryvnými rostlinami, květinové záhony) na půdní vrstvě, pod kterou není konstrukce stavby, mohou však pod nimi vést sítě technické infrastruktury
- vodní plochy a toky přírodního charakteru

Plochy, které se do ploch zeleně započítávají polovinou své plochy:

- plochy částečně zpevněné, například zatravnovacími dlaždicemi, tvárnicemi, rohožemi a sítěmi
- plochy, na kterých se vyskytuje vegetace na půdní vrstvě a přitom jsou pod nimi umístěna podzemní vsakovací zařízení na dešťovou vodu

- plochy s výsadbami stromů, s anorganickým mulčem nebo mlatovým povrchem
- Plochy, které se do ploch zeleně započítávají čtvrtinou své plochy:
- zelené střechy

Bazény se do ploch zeleně nezapočítávají.

V případě použití jiných materiálů a konstrukcí, než jsou uvedeny v definicích, se příslušná definice použije analogicky.

V případě, že nelze ve výjimečných případech v zastavěných plochách dosáhnout splnění požadované hodnoty koeficientu ploch zeleně, lze nové stavby a změny dokončených staveb povolit s tím, že stávající hodnota koeficientu bude zachována, nebo zvýšena (i když nedosáhne územním plánem požadované výše); v tom případě musí být hodnota koeficientu a návrh ozelenění prověřen v územní studii. Tato studie musí být evidována v evidenci územně plánovací činnosti."

14. **V kapitole 6.1)** Definice pojmů, použitých v podmínkách pro využití ploch se upravuje definice koeficientu zastavění všemi stavbami na pozemku takto: vypouštějí se slova „stanoven jako podíl“ a nahrazují se slovy „poměr výměry“. Dále se před slovo pozemku doplňuje slovo „stavebního“. Dále se vypouštějí slova „a celkové plochy“ a nahrazují se slovy „k celkové výměře stavebního“.
15. **V kapitole 6.1)** Definice pojmů, použitých v podmínkách pro využití ploch se doplňuje definice služebních bytů textem tohoto znění: „v širším ochranném pásmu ACHVK není povoleno realizovat stavbu se služebním bytem“.
16. **V kapitole 6.1)** Definice pojmů, použitých v podmínkách pro využití ploch se doplňuje definice pojmu „stavební pozemek“ tohoto znění:
- „stavební pozemek = pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje (dále jen "společné povolení"), nebo regulačním plánem; v územním plánu může být tvořen i více plochami s rozdílným způsobem využití,“.
17. **V kapitole 6.2)** Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití se v druhém odstavci s názvem „pro podmínky využití ploch platí:“, v páté odrážce, se za slovo „bytů“ doplňuje závorka tohoto znění: „(včetně služebních)“.
18. **V kapitole 6.2)** Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití se doplňuje seznam všech ploch s rozdílným způsobem využití:
- „BH, BH₁ - BYDLENÍ – HROMADNÉ, BYDLENÍ – HROMADNÉ SPECIFICKÉ
 BI - BYDLENÍ – INDIVIDUÁLNÍ
 BI₁ - BYDLENÍ – INDIVIDUÁLNÍ SPECIFICKÉ (*Zeměchy - U Šachty*)
 SC - SMÍŠENÉ OBYTNÉ – CENTRÁLNÍ
 SM - SMÍŠENÉ OBYTNÉ – MĚSTSKÉHO TYPU
 SM₁ - SMÍŠENÉ OBYTNÉ – MĚSTSKÉHO TYPU SPECIFICKÉ 1 (*centrum – nábreží*)
 SM₂ - SMÍŠENÉ OBYTNÉ – MĚSTSKÉHO TYPU SPECIFICKÉ 2
 (*centrum – mezi ulicemi Grégrovou, Gen. Klapálka a silnicí vedoucí na železniční přejezd u Balaku*)
 SV - SMÍŠENÉ OBYTNÉ – VENKOVSKÉHO TYPU
 (*Minice střed, Nový Dvůr*)
 SK - SMÍŠENÉ – KOMERČNÍ
 (*areál Přemyslova-V Růžovém údolí, část areálu Minická*)
 SK₁ - SMÍŠENÉ – KOMERČNÍ SPECIFICKÉ 1
 (*plochy při ul. Libušině, bývalé drážní pozemky, východní část bývalého Balaku*)
 SK₂ - SMÍŠENÉ – KOMERČNÍ SPECIFICKÉ 2
 (*Přemyslova – Lutovítova*)
 OV₁ - OBČANSKÉ VYBAVENÍ – ŠKOLSTVÍ, ZDRAVOTNICTVÍ, VEŘ. SPRÁVA
 OV₂ - OBČANSKÉ VYBAVENÍ – OBCHOD, ADMINISTRATIVA

OT - TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA
 OD - DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA
 OD₁ - DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA – SPECIFICKÁ 1
(koridor pro realizaci přeložky silnice II/101)
 OD₂ - DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA – SPECIFICKÁ 2
(záchytná parkoviště pro nákladní vozidla)
 RZ - REKREACE – ZAHRÁDKOVÉ OSADY
 RZ₁ - REKREACE – ZAHRÁDKOVÉ OSADY SPECIFICKÉ
(plochy zahrádek při ulici V Pískovně)
 RS - REKREACE – SPORTOVNÍ
 VP - VÝROBA A SKLADOVÁNÍ – PRŮMYSL, SKLADY
(průmyslová zóna východ)
 VP₁ - VÝROBA A SKLADOVÁNÍ – PRŮMYSL, SKLADY SPECIFICKÉ 1
(areály Minická a Růžové údolí)
 VP₂ - VÝROBA A SKLADOVÁNÍ – PRŮMYSL, SKLADY SPECIFICKÉ 2
(areál Libušina-Trojanova)
 VD - VÝROBA A SKLADOVÁNÍ – DROBNÁ VÝROBA, SLUŽBY
 VZ - VÝROBA A SKLADOVÁNÍ – ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA SPECIFICKÁ
(dvory Strachov, Nový Dvůr a Býkárna)
 PV - VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ
 PV₁ - VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ - SPECIFICKÁ
 ZS₁ - ZELEŇ SÍDELNÍ – VEŘEJNÁ, PARKY
 ZS₂ - ZELEŇ SÍDELNÍ – HŘBITOVY
 ZS₃ - ZELEŇ SÍDELNÍ – VYHRAZENÁ
 ZS_{3X} - ZELEŇ SÍDELNÍ – VYHRAZENÁ SPECIFICKÁ
 ZS₄ - ZELEŇ SÍDELNÍ – PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU
 ZS₅ - ZELEŇ SÍDELNÍ – SPECIFICKÁ
 ZS₆ - ZELEŇ SÍDELNÍ – ETICKÉ PÁSMO HŘBITOVA
 W - VODNÍ PLOCHY
 P - PLOCHY PŘÍRODNÍ
 S_x - PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
 Z - PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ“.

19. **V kapitole 6.2)** Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, se slovo „místo“ nahrazuje slovem „stání“, a to ve všech případech, kdy je toto slovo použito ve smyslu parkovací stání.
20. **V kapitole 6.2)** Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, se slovo „izolovaných“ nahrazuje slovy „samostatně stojících“, a to ve všech případech, kdy se jedná o samostatně stojící rodinné domy.
21. **V kapitole 6.2)** Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, v odstavci BI - BYDLENÍ – INDIVIDUÁLNÍ, v pododstavci Hlavní využití, v podmínkách, se doplňují první, druhá a čtvrtá odrážka tohoto znění:
 - „ - v každém samostatně stojícím rodinném domě a dvojdomě mohou být maximálně dva byty,
 - v každém řadovém domě může být maximálně jeden byt,
 - na pozemku rodinného domu musí být umístěna dvě parkovací stání, pokud jsou v domě dva byty,“.
22. **V kapitole 6.2)** Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, v odstavci BI1 - BYDLENÍ – INDIVIDUÁLNÍ SPECIFICKÉ (Zeměchy - U Šachty) v pododstavci Hlavní využití, v podmínkách, se doplňují první, druhá a čtvrtá odrážka tohoto znění:
 - „ - v každém samostatně stojícím rodinném domě a dvojdomě mohou být maximálně dva byty,

- v každém řadovém domě může být maximálně jeden byt,
 - na pozemku rodinného domu musí být umístěna dvě parkovací stání, pokud jsou v domě dva byty.“
23. **V kapitole 6.2)** Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, v odstavci SC - SMÍŠENÉ OBYTNÉ – CENTRÁLNÍ v pododstavci Hlavní využití, v podmínkách, ve třetí odrážce, se vypouštějí slova „v bytových domech“.
 24. **V kapitole 6.2)** Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, v odstavci SM - SMÍŠENÉ OBYTNÉ – MĚSTSKÉHO TYPU v pododstavci Hlavní využití, v podmínkách, ve třetí odrážce, se vypouštějí slova „v bytových domech“.
 25. **V kapitole 6.2)** Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, v odstavci SM1 - SMÍŠENÉ OBYTNÉ – MĚSTSKÉHO TYPU SPECIFICKÉ 1 (centrum – nábreží) v pododstavci Hlavní využití, v podmínkách, ve čtvrté odrážce, se vypouštějí slova „v bytových domech“.
 26. **V kapitole 6.2)** Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, v odstavci SV - SMÍŠENÉ OBYTNÉ – VENKOVSKÉHO TYPU (Minice střed, Nový Dvůr) v pododstavci Hlavní využití, v podmínkách, se doplňují druhá, třetí a pátá odrážka tohoto znění:
 „- v každém samostatně stojícím rodinném domě a dvojdomě mohou být maximálně dva byty,
 - v každém řadovém domě může být maximálně jeden byt,
 - na pozemku rodinného domu musí být umístěna dvě parkovací stání, pokud jsou v domě dva byty.“
 27. **V kapitole 6.2)** Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, v odstavci SV - SMÍŠENÉ OBYTNÉ – VENKOVSKÉHO TYPU (Minice střed, Nový Dvůr) v pododstavci Podmíněně přípustné využití, v podmínkách, se vypouštějí slova „v bytových domech“.
 28. **V kapitole 6.2)** Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, v odstavci SK1 - SMÍŠENÉ – KOMERČNÍ SPECIFICKÉ 1 (plochy při ul. Libušině, bývalé drážní pozemky, východní část bývalého Balaku) v pododstavci Hlavní využití, v podmínkách, ve čtvrté odrážce, se vypouštějí slova „v bytových domech“.
 29. **V kapitole 6.2)** Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, v odstavci OV1 - OBČANSKÉ VYBAVENÍ – ŠKOLSTVÍ, ZDRAVOTNICTVÍ, VEŘ. SPRÁVA v pododstavci Podmíněně přípustné využití, v podmínkách, ve třetí odrážce, se vypouštějí slova „v bytových domech“.
 30. **V kapitole 6.2)** Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, v odstavci OV2 - OBČANSKÉ VYBAVENÍ – OBCHOD, ADMINISTRATIVA v pododstavci Podmíněně přípustné využití, v podmínkách, ve čtvrté odrážce, se vypouštějí slova „v bytových domech“.
 31. **V kapitole 6.3)** Podmínky prostorového uspořádání se vypouští druhá věta a nahrazuje se větou tohoto znění:
 „Podmínky prostorového uspořádání stanovené pro zastavitelné plochy a plochy přestavby zůstávají v platnosti i u ploch, které jsou již zčásti nebo úplně zastavěny a byly stanoveny v Územním plánu Kralupy nad Vltavou a v jeho změnách.“
 32. **V kapitole 6.3)** Podmínky prostorového uspořádání, v odstavci s názvem „Pro plochy rekreace – zahrádkových osad (RZ) se stanoví:“ se ve čtvrté odrážce vypouští slovo „nezpevněných“ a doplňují se slova „schopných vsakování“.

33. **V kapitole 6.3)** Podmínky prostorového uspořádání se vypouští odstavec s názvem: „Podmínky prostorového uspořádání pro zastavitelné plochy a plochy přestavby“ tohoto znění: „Podmínky prostorového uspořádání stanovené pro zastavitelné plochy a plochy přestavby zůstávají v platnosti i u ploch, které jsou již zčásti nebo úplně zastavěny.“
34. **V kapitole 6.3)** Podmínky prostorového uspořádání, v odstavci s názvem „Pro plochy Bydlení – individuálního (BI) a Bydlení – individuálního specifického (BI1) se stanoví:“ se vypouští celý text odstavce a nahrazuje se textem tohoto znění:

„Pro samostatně stojící rodinné domy v zastavitelných plochách a plochách přestavby:

- velikost pozemků pro individuální obytnou zástavbu v samostatně stojících rodinných domech o jednom bytu: minimálně 800 m², výjimečně u jednotlivých parcel (např. rohové parcely, zbytkové parcely po provedené parcelaci) minimálně 600m²,
- velikost pozemků pro individuální obytnou zástavbu v samostatně stojících rodinných domech o dvou bytech: minimálně 900 m², výjimečně u jednotlivých parcel (např. rohové parcely, zbytkové parcely po provedené parcelaci) minimálně 700m²,
- koeficient ploch schopných vsakování: minimálně 0,40,
- koeficient ploch zeleně: minimálně 0,50,
- koeficient zastavění (všemi stavbami na pozemku): maximálně 0,30,
- maximální zastavěná plocha (všemi stavbami na pozemku): 300 m².

Pro samostatně stojící rodinné domy (nové stavby a změny dokončených staveb) v zastavěných plochách:

- velikost pozemků pro individuální obytnou zástavbu v samostatně stojících rodinných domech: minimálně 600 m²,
- dělení pozemků za účelem nové zástavby je možné pouze v případě, že výměra každé z oddělených částí bude minimálně 600 m²,
- koeficient ploch schopných vsakování: minimálně 0,40
- koeficient ploch zeleně: minimálně 0,40.

Pro rodinné dvojdomy v zastavitelných plochách a plochách přestavby:

- velikost pozemků pro každý z rodinných dvojdomů bude minimálně 500 m²,
- koeficient ploch schopných vsakování: minimálně 0,30,
- koeficient ploch zeleně: minimálně 0,40,
- koeficient zastavění (všemi stavbami na pozemku): maximálně 0,30.

Pro rodinné dvojdomy (nové stavby a změny dokončených staveb) v zastavěných plochách:

- koeficient ploch schopných vsakování: minimálně 0,30,
- koeficient ploch zeleně: minimálně 0,35.

Pro řadové rodinné domy v zastavitelných plochách a plochách přestavby:

- velikost pozemků pro řadové rodinné domy: minimálně 200 m²,
- koeficient ploch schopných vsakování: minimálně 0,30,
- koeficient ploch zeleně: minimálně 0,30,
- koeficient zastavění (všemi stavbami na pozemku) bude maximálně 0,50.

Pro řadové rodinné domy (nové stavby a změny dokončených staveb) v zastavěných plochách:

- koeficient ploch schopných vsakování: minimálně 0,30,
- koeficient ploch zeleně: minimálně 0,25.

Další podmínky pro plochy Bydlení – individuálního (BI) a Bydlení – individuálního specifického (BI1):

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 samostatně stojících 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.“

35. **V kapitole 6.3)** Podmínky prostorového uspořádání, v odstavci s názvem „Pro plochy Bydlení – hromadného (BH) se stanoví:“, se vypouští celý text odstavce a nahrazuje se textem tohoto znění:

„Bytové domy v zastavitelných plochách a plochách přestavby:

- 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,
- koeficient ploch schopných vsakování: minimálně 0,50,
- koeficient ploch zeleně: minimálně 0,50,
- likvidace dešťových vod musí být přednostně řešena vsakem na vlastním pozemku.

Bytové domy v zastavěných plochách (nové stavby a změny dokončených staveb):

- 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,
- koeficient ploch schopných vsakování: minimálně 0,30,
- koeficient ploch zeleně: minimálně 0,30,
- likvidace dešťových vod musí být přednostně řešena vsakem na vlastním pozemku.“

36. **V kapitole 6.3)** Podmínky prostorového uspořádání, v odstavci s názvem „Pro plochy Bydlení – hromadného specifického (BH1) Mince se stanoví:“ se doplňují poslední dvě odrážky tohoto znění:

- „koeficient ploch schopných vsakování: minimálně 0,30,
- koeficient ploch zeleně: minimálně 0,30.“

37. **V kapitole 6.3)** Podmínky prostorového uspořádání, se doplňuje do názvu odstavce „Pro umístování staveb pro bydlení v plochách smíšeného využití, kde je bydlení uvedeno v hlavním využití, se stanoví:“, v závorce, upřesnění typů ploch tohoto znění: „(SC – Smíšené obytné – centrální, SM – Smíšené obytné – městského typu, SM1 – Smíšené obytné – městského typu specifické 1, SM2 – Smíšené obytné – městského typu specifické 2, SV – Smíšené obytné – venkovského typu)“. Dále se vypouští celý text odstavce a nahrazuje se textem tohoto znění:

- „pro výstavbu rodinných domů platí stejné podmínky prostorového uspořádání, jako v plochách Bydlení – individuálního (BI), a to v zastavitelných plochách, plochách přestavby i v zastavěných plochách,

- pro výstavbu bytových domů platí:

Bytové domy v zastavitelných plochách a plochách přestavby:

- 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,
- koeficient ploch schopných vsakování: minimálně 0,30,
- koeficient ploch zeleně: minimálně 0,30,
- likvidace dešťových vod musí být přednostně řešena vsakem na vlastním pozemku.

Bytové domy v zastavěných plochách (nové stavby a změny dokončených staveb):

- 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,
- koeficient ploch schopných vsakování: minimálně 0,30,
- koeficient ploch zeleně: minimálně 0,30,
- likvidace dešťových vod musí být přednostně řešena vsakem na vlastním pozemku.“

38. **V kapitole 6.3)** Podmínky prostorového uspořádání, se za předchozí odstavec doplňuje nový odstavec tohoto znění: „Pro umístování staveb pro bydlení v plochách smíšeného využití, kde je bydlení uvedeno v podmíněně přípustném využití SK1 – Smíšené – komerční specifické 1, budou podmínky prostorového uspořádání stanoveny v územních studiích evidovaných v evidenci územně plánovací činnosti.“
39. **V kapitole 6.3)** Podmínky prostorového uspořádání, v odstavci s názvem „Pro plochy Výroby a skladování (VP, VP1, VP2) se stanoví:“ se vypouští druhá odrážka a nahrazuje se textem tohoto znění:
- „koeficient ploch zeleně: minimálně 0,25,“.
40. **Doplňuje se nová kapitola 6.4)** s názvem „Zvláštní podmínky vyplývající ze zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami a chemickými přípravky ve znění pozdějších předpisů“ tohoto znění: „V případě, že bude v navazujících řízeních předmětem řízení objekt zařazovaný do skupiny A nebo do skupiny B (ve smyslu zákona č. 244/2015 Sb. o prevenci závažných havárií) bude dotčeným orgánem na úseku prevence závažných havárií krajský úřad. Krajský úřad vydá na základě posouzení rizik závažné havárie a jeho posudku závazné stanovisko, které bude podkladem pro vydání rozhodnutí v řízení a stanoví podmínky.“
41. **V kapitole 11)** Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, v označení odstavce ÚS 05, se vkládá za ÚS 05 závorka tohoto znění „(a,b)“.
42. **V kapitole 11)** Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, v odstavci ÚS 09 Kralupy – východně od centra (P26), v poslední odrážce se slovo „míst“ nahrazuje slovem „stání“.
43. **V kapitole 11)** Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, se doplňuje nový odstavec tohoto znění:
- „ÚS 28 Mikovice – Z 35 a Z64 – Pod Macalákem**
- studie navrhne podmínky využití a prostorové uspořádání plochy a parcelaci pro rodinné domy (povoleny jsou pouze rodinné domy samostatně stojící, nikoli například

řadové); stanoví výškové regulativy pro zástavbu a bude regulovat tvar střech, a to z důvodu, že lokalita se nachází na vyvýšeném, pohledově značně exponovaném místě,

- veřejná prostranství budou navržena v souladu s požadavky §7 a §22 odst. (2) vyhlášky č.501/2006 Sb.,
- studie navrhne opatření k zamezení zvyšování odtoku dešťových vod z území; je třeba, aby k zasakování dešťových vod docházelo v co největší míře přirozeným způsobem v plochách schopných vsakování, vodní zákon požaduje prioritně zasakování srážkových vod, avšak aby byly dopady nové výstavby na mikroklima ve městě co nejmenší, je třeba, aby k zasakování docházelo v co největší míře přirozeně, způsobem, který podporuje přirozený výpar (např. zelené střechy, zatravněné průlehy, příkopy, propustné povrchy tam, kde nehrozí riziko znečištění podzemních a povrchových závadnými látkami apod.),
- studie bude koordinovat využití plochy se sousedními plochami, zejména s plochou Z35, která byla k zástavbě vymezena v platném územním plánu; bude navrženo pěší propojení jižně do ulice Pod Macalákem a severně do krajiny směrem k pěší trase od pevnůstky k vyhlídce Macalák; toto propojení je důležité, protože oblast Macaláku je krajinným rekreačním zázemím pro obyvatele této části města,
- územní studie vyřeší komplexně dopravní obsluhu plochy, zejména napojení na ulici Minickou, kde bude třeba prověřit napojení do dříve navržené okružní křižovatky,
- při řešení napojení na sítě technické infrastruktury bude ověřena a zajištěna dostatečná kapacita pro napojení území na kanalizaci pro veřejnou potřebu a dostatečná kapacita a tlak ve vodovodním řadu“.

44. **V kapitole 11)** Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, se doplňuje nový odstavec tohoto znění:

„ÚS 31 Mikovice – Z18 - Mikovice, jižně od lokality U Křížku

- studie upřesní podmínky využití a prostorového uspořádání plochy,
- bude navržena dopravní obsluha plochy a návaznost na stávající místní komunikace i účelové cesty, bude prověřena možnost propojení ulic U Křížku a Na Jáně místní komunikací,
- 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,
- bude navržena parcelace v souladu s požadavky tohoto územního plánu.“

45. **V kapitole 11)** Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, v posledním odstavci, ve třetí odrážce, v závorce, se vypouští označení územních studií ÚS 25, ÚS 26 a ÚS 29. Dále se ve stejné odrážce doplňuje text tohoto znění: „příčemž Změna č.1 byla vydána 24.2.2020 a nabyla účinnosti dne 17.3.2020.“

46. **V kapitole 11)** Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, se doplňuje čtvrtá odrážka tohoto znění: “ Lhůta pro vložení dat o studiích do evidence územně plánovací činnosti se pro územní studie, které jsou požadovány nově Změnou č.6 Územního plánu Kralupy nad Vltavou (ÚS 28, ÚS 31; stanovuje 6 let od vydání Změny č.6 Územního plánu Kralupy nad Vltavou.“

47. **V kapitole 11)** Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, se na konec poslední odrážky doplňuje text tohoto znění: „Zpracované územní studie jsou tyto: ÚS 02, ÚS 03, ÚS 05a, ÚS09, ÚS 10, ÚS12, ÚS13, ÚS 16, ÚS 24, ÚS 25, ÚS 26, ÚS 29.“
48. **V kapitole 11)** Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, se v poznámce na konci kapitoly vypouští závorka s textem tohoto znění „(viz Odůvodnění)“.

Tento výrok obsahuje 15 číslovaných stran včetně poučení.

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

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.

.....
Libor Lesák
starosta města

.....
Ing. Vojtěch Pohl
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.6 Územního plánu Kralupy nad Vltavou a 3 výkresy:
P1Z6 Výkres základního členění území 1 : 5 000
P2Z6 Hlavní výkres 1 : 5 000
- Příloha textové části – schéma **Plochy s podmínkou územní studie**
- Dále obsahuje odůvodnění s textovou částí a 2 výkresy:
O1Z6 Koordinační výkres.....1 : 5 000
O2Z6 Předpokládané zábory půdního fonduvýřezy vložené v textu

ZMĚNA Č.6 ÚZEMNÍHO PLÁNU KRALUPY NAD VLTAVOU

ODŮVODNĚNÍ textová část



04/2024

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ

1	POSTUP PŘI POŘÍZENÍ, DŮVODY ZMĚNY Č.6 ÚZEMNÍHO PLÁNU	5
1.1	Usnesení zastupitelstva o pořízení Změny č.6 ÚP Kralupy nad Vltavou.....	5
1.2	Průběh projednání Změny č.6 ÚP Kralupy nad Vltavou	7
2	SOULAD ZMĚNY Č.6 ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM.....	9
2.1	Soulad s Politikou územního rozvoje	9
2.2	Soulad se ZÚR Středočeského kraje	14
3	SOULAD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	16
4	SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ.....	16
5	SOULAD S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ.....	17
6	ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACI O VÝSLEDČÍCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ	20
7	STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE §50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA.....	20
8	SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS.5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY	20
9	KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ.....	21
9.1	Zdůvodnění vymezení zastavěného území	21
9.2	Zdůvodnění řešení jednotlivých požadavků na dílčí změny	21
	Požadavek P1 – Mikovice - Na Staré mlýnské cestě - úprava hranice ploch dle skutečného užívání	22
	Požadavek P2 – Mikovice - Budečská stezka - úprava hranice ploch dle skutečného užívání	23
	Požadavek P3 – Zeměchy - Pod Špičákem - úprava hranice ploch dle skutečného užívání, p.č. 80/11 k.ú. Zeměchy u Kralupy nad Vltavou	24
	Požadavek P4 – Zeměchy - Pod Špičákem - úprava hranice ploch dle skutečného užívání, p.č. 82/2 k.ú. Zeměchy u Kralupy nad Vltavou	25
	Požadavek P5 – Zeměchy - náves, pozemek p.č. 502/1 u bytového domu č.p.28 - úprava hranice ploch dle skutečného užívání	26
	Požadavek P6 – upřesnění podmínek pro byty v rodinných domech na území celého města.....	27
	Požadavek P7 – upřesnění podmínek pro stanovení ploch zeleně k zasakování	28
	Požadavek P8 – Kralupy nad Vltavou - hřiště Čechie, úprava vymezení plochy sportu a plochy výroby..	32
	Požadavek P10 – Mikovice - Velvarská č.p. 516 - úprava hranice ploch dle skutečného užívání.....	33
	Požadavek P12 – Mikovice – Z18 - posunutí plochy veřejného prostranství.....	34
	Požadavek P16 – Mikovice - U Budečské stezky č.p. 200 – změna typu plochy s rozdílným způsobem využití dle skutečného stavu	35
	Požadavek P17 – Mikovice - U Budečské stezky, č.p. 201– změna typu plochy s rozdílným způsobem využití dle skutečného stavu	37
	Požadavek P19 – Mikovice - Na Cikánce - nová zastavitelná plocha	39
	Požadavek P22 – Mikovice - Na Cikánce - zvětšení územní rezervy	40
	Požadavek P25 – Kralupy nad Vltavou centrum - zařazení pozemku p.č. 742/4, k.ú. Kralupy nad Vltavou do plochy SC Smíšené obytné - centrální	42
	Požadavek P26 – Zeměchy – náves, č.p. 12 - úprava hranice ploch dle vlastnických vztahů a skutečného užívání	44
	Požadavek PA – Mikovice – Kladenská - plocha přestavby	45
	Požadavek PB – Lobeč - úprava dříve vymezené zastavitelné plochy Z30a dle mapy katastru nemovitostí 48	
	Požadavek PC – Kralupy nad Vltavou - Macalák - nová zastavitelná plocha.....	49
9.3	Změna č.6 ve vztahu k základní koncepci rozvoje města a uspořádání krajiny, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	51
9.4	Změna č.6 ve vztahu k podmínkám pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	51
9.5	Změna č.6 ve vztahu k základní koncepci dopravní a technické infrastruktury	51
9.6	Změna č.6 ve vztahu k vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejných prostranství, opatření a asanací.....	51

9.7	Změna č.6 ve vztahu k vymezení ploch a koridorů územních rezerv	52
9.8	Zdůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci.....	52
9.9	Změna č.6 ve vztahu k vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie	52
9.10	Změna č.6 ve vztahu k vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním regulačního plánu	53
9.11	Změna č.6 ve vztahu ke stanovení pořadí změn v území (etapizace)	53
9.12	Změna č.6 ve vztahu ke zdůvodnění vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt	53
10	VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH.....	53
11	VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ ...	54
12	VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ NA ZMĚNU Č.6	54
13	VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE	58
14	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA.....	58
14.1	Zemědělský půdní fond.....	58
14.2	Pozemky určené k plnění funkce lesa	67
15	VYHODNOCENÍ SOULADU SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, OPRÁVNĚNÝCH INVESTORŮ A OSTATNÍCH ORGANIZACÍ, NÁVRH VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK ANÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH	68
15.1	Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů a oprávněných investorů.....	68
15.2	Vyhodnocení připomínek uplatněných ke Změně č. 6 územního plánu Kralupy nad Vltavou.....	81
15.3	Vyhodnocení námitek uplatněných ke Změně č. 6 územního plánu Kralupy nad Vltavou	86
15.4	Pokyny pořizovatele pro upravení návrhu a jejich splnění.....	96

Textová příloha Odůvodnění

Text územního plánu Kralupy nad Vltavou s vyznačením změn provedených Změnou č.6

Obsah výkresové části odůvodnění

O0Z6	Přehled změn	1 : 10 000
O1Z6	Koordinační výkres.....	1 : 5 000
O2Z6	Předpokládané zábory půdního fondu	výřezy vloženy v kapitole 14.1

1 POSTUP PŘI POŘÍZENÍ, DŮVODY ZMĚNY Č.6 ÚZEMNÍHO PLÁNU

Územní plán Kralupy nad Vltavou byl vydán na základě usnesení zastupitelstva č. 17/09/6/1 dne 18.12.2017 Opatřením obecné povahy č.1 a nabyl účinnosti dne 5.1.2018.

Změna č.1 Územního plánu Kralupy nad Vltavou byla schválena usnesením Zastupitelstva města Kralupy nad Vltavou č.20/01/6/3 dne 24.2.2020 a nabyla účinnosti dne 17.3.2020.

Změna č. 2 územního plánu Kralupy nad Vltavou byla schválena Zastupitelstvem města Kralupy nad Vltavou dne 24.06.2019 pod č. usn. 19/04/6/6 a nabyla účinnosti dne 17.7.2019.

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

Změna č.4 Územního plánu Kralupy nad Vltavou nabyla účinnosti dne 18.7.2022.

1.1 Usnesení zastupitelstva o porřízení Změny č.6 ÚP Kralupy nad Vltavou

O porřízení dílčích změn rozhodlo Zastupitelstvo města (ZM) Kralupy nad Vltavou na čtyřech zasedáních. Níže uvedené požadavky byly zařazeny do souboru změn, které jsou navrženy v dokumentaci označené souhrnně Změna č.6 Územního plánu Kralupy nad Vltavou.

číslo v usnesení ZM	žadatel	katastrální území	parcelní číslo nebo jiná specifikace	přibližná řešená plocha v m ²	požadovaná změna a označení požadavku v dokumentaci Změny č.6
1. 20.6.2022	město	Mikovice u Kralup nad Vltavou	41/2	50	změna funkčního využití části pozemku z plochy „PV - Veřejná prostranství" do plochy „BI - Bydlení - individuální" ... P1
2. 20.6.2022	město	Mikovice u Kralup nad Vltavou	565/1	60	změna funkčního využití části pozemku z plochy „PV - Veřejná prostranství" do plochy „BI - Bydlení - individuální" ... P2
3. 20.6.2022	město	Zeměchy u Kralup nad Vltavou	80/11	207	změna funkčního využití části pozemku z plochy „PV - Veřejná prostranství" do plochy „BI - Bydlení - individuální" ... P3
4. 20.6.2022	město	Zeměchy u Kralup nad Vltavou	82/2	290	změna funkčního využití části pozemku z plochy „PV - Veřejná prostranství" do plochy „BI - Bydlení - individuální" ... P4
5. 20.6.2022	město	Zeměchy u Kralup nad Vltavou	502/1	25	změna funkčního využití části pozemku z plochy „PV - Veřejná prostranství" do „BH, BH1 - Bydlení - hromadné, Bydlení - hromadné specifické" ... P5
6. 20.6.2022	město	celé území města	plochy BI, BI1, SC, SM, SM1, SM2		upřesnění podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání pro plochy pro bydlení, dále pro plochy smíšené obytné a plochy obytné městského typu tak, aby bylo zabráněno nekontrolované výstavbě rodinných domů o více bytových jednotkách ... P6

7. 20.6.2022	město	celé území města	plochy BI, BI1, BH, BH1, SC, SM, SM1, SM2		upřesnění podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání pro plochy pro bydlení individuální, bydlení hromadné, dále pro plochy smíšené obytné a plochy obytné městského typu tak, aby byl upřesněn výpočet plochy zeleně k zasakování ... P7
8. 20.6.2022	město	Kralupy nad Vltavou	620/44, 620/86		převedení části pozemku p.p.č. 620/44 v k.ú. Kralupy nad Vltavou z plochy „VP- Výroba a skladování- průmysl, sklady (průmyslová zóna východ)“ do plochy „RS- Rekrece - sportovní“ a převedení části pozemku p.č. 620/86 v k.ú. Kralupy nad Vltavou z plochy „RS - Rekrece - sportovní“ do plochy „VP - Výroba a skladování- průmysl, sklady (průmyslová zóna východ)“ ... P8
10. 20.6.2022	město	Mikovice u Kralup nad Vltavou	565/1	80	změna funkčního využití části pozemku z plochy „PV - Veřejná prostranství“ do plochy „BI- Bydlení- individuální“ ... P10
12. 20.6.2022	EU Polymer LTO	Mikovice u Kralup nad Vltavou	460/5	3 260	posunutí plochy veřejného prostranství umístěného na pozemku p.č. 460/5 v k.ú. Mikovice u Kralup nad Vltavou v ploše Z18 jihozápadním směrem až k hranici p.p.č. 460/5 v k.ú. Mikovice u Kralup nad Vltavou ... P12
16. 20.6.2022	H. Baráthová	Mikovice u Kralup nad Vltavou	st.1387, 42/18, 42/19, 42/20	1 680	změna funkčního využití pozemků, respektive jejich částí, z plochy „RZ - Rekrece-zahrádkové osady“ do plochy „BI - Bydlení individuální“ ... P16
17. 20.6.2022	M. Janda	Mikovice u Kralup nad Vltavou	st. 1316, 42/ 21	995	změna funkčního využití pozemků, respektive jejich částí, z plochy „RZ - Rekrece-zahrádkové osady“ do plochy „BI - Bydlení individuální“ ... P17
19. 20.6.2022	L. Hartl, R. Hartlová	Mikovice u Kralup nad Vltavou	388/19, 388/69, 388/35, 388/36, 388/14, 388/10, 388/8, 406/4	5 580	je změna funkčního využití - z plochy „Spu - Plochy smíšené nezastavěného území - výhledově urbanizovatelné“ do plochy „BI - bydlení individuální“ přiléhajících ke stávající komunikaci v ploše Z15. ... P19
22. 20.6.2022	I. Brysová, H. Venzarová	Mikovice u Kralup nad Vltavou	388/12	5 000	plocha územní rezervy; změna z plochy „Spzl - plocha smíšená nezastavěného území“ do plochy „Spu - Plochy smíšené nezastavěného území - výhledově urbanizovatelné“ ... P22
25. 20.6.2022	P. Čejka	Kralupy nad Vltavou	742/4	173	změna funkčního využití z plochy „VP- Veřejné prostranství“ do plochy „SC- Smíšené obytné- centrální“ ... P25

26. 20.6.2022	E. Listík	Zeměchy u Kralup nad Vltavou	502/18, 40/2	122	změna funkčního využití z plochy „PV - Veřejná prostranství“ do plochy BI - Bydlení - individuální“ ... P26
A 21/04/6/6 21.6.2021	Kateřina Burke a Lukáš Kochman	Mikovice u Kralup nad Vltavou	528/1, 528/2, st.906, st.997	6 535	změna funkčního využití z plochy „VD – Výroba a skladování – drobná výroba, služby“ do plochy „BI – Bydlení – individuální“ ... PA
B 12.9.2022	Elen Chvalovská a František Chvalovský	Lobeč	82/101	1 080	je změna funkčního využití části pozemku p.č. 82/101 v k.ú. Lobeč z plochy „Spu - Plochy smíšené nezastavěného území – výhledově urbanizovatelné“ do plochy „BI – Bydlení individuální“ ... PB
C 18/05/6/4 17.9.2018	Jan Duras	Kralupy nad Vltavou	218/1	11610	nová zastavitelná plocha ... PC

Orgán ochrany přírody podle ustanovení § 77a odst. 4, písm. n) zákona sdělil ve svých stanoviscích ke všem dílčím změnám, že v souladu s § 45i zákona **lze vyloučit významný vliv** předloženého návrhu, samostatně i ve spojení s jinými návrhy nebo koncepcemi, na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí stanovených příslušnými vládními nařízeními, které jsou v působnosti Krajského úřadu.

Orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. § 20 písm. b) a § 22 písm. d) zákona na základě ust. § 10i odst. 2 zákona, kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona a předložených podkladů sdělil ve svých stanoviscích ke všem dílčím změnám, že **nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů změny územního plánu Kralupy nad Vltavou na životní prostředí** (tzv. SEA).

Ve všech případech bylo rozhodnuto o **pořízení změn zkráceným postupem**.

Jako určený zastupitel pro projednání změn územního plánu města Kralupy nad Vltavou zkráceným postupem byl schválen Zastupitelstvem města Ing. Petr Listík.

1.2 Průběh projednání Změny č.6 ÚP Kralupy nad Vltavou

Městský úřad, odbor výstavby územního plánování jako pořizovatel provedl řízení (veřejné projednání) o návrhu Změny č. 6 územního plánu města Kralupy nad Vltavou v souladu s ust. § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. Dne 26.07.2023 pod č.j.: MUKV 34092/2023 VYST, oznámil veřejné projednání návrhu Změny č. 6 územního plánu města Kralupy nad Vltavou veřejnou vyhláškou. Pořizovatel oznámil, že veřejné projednání se koná dne 26.07.2023 v 17,00 hod. v zasedací místnosti Městského úřadu Kralupy nad Vltavou. Úřad územního plánování zajistil vystavení návrhu územně plánovací dokumentace k veřejnému nahlédnutí ve dnech od 23.06.2023 do 02.08.2023 u pořizovatele MěÚ Kralupy nad Vltavou, stavební úřad, Palackého nám. 1, Kralupy nad Vltavou, v kanceláři č. 221, první patro. Návrh byl vystaven i v elektronické podobě.

Dne 26.07.2023 od 17.00 hodin proběhlo veřejné projednání za účasti Ing. arch. Vlasty Poláčkové, projektantky ÚPD, která poskytla odborný výklad. Z veřejného projednání byl sepsán záznam pod č.j.: MUKV 9226/2023 VYST, dne 26.07.2023.

V rámci veřejného projednání byly jednotlivě obeslány dotčené orgány, krajský úřad, sousední obce a organizace působící v území.

Na základě ustanovení § 53 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), **pořizovatel návrhu Změny č. 6 územního plánu města Kralupy nad Vltavou ve spolupráci s určeným zastupitelem Ing. Petrem Listíkem vyhodnotil výsledky řízení o návrhu Změny č. 6 územního plánu Kralupy nad Vltavou po veřejném projednání dne 15.02.2024 pod č.j.: MUKV 9642/2024 VYST.**

Návrh rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek – viz kapitola 15. a 16. tohoto odůvodnění.

Městský úřad Kralupy n. Vlt, odbor výstavby a územního plánování (dále jen „pořizovatel“), jako úřad územního plánování příslušný podle § 6 odst.(1) písmeno a), zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“) **zaslal dle § 53 odst. 1 stavebního zákona návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek** a zažádal o vydání stanoviska. V rámci vyhodnocení návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek byly jednotlivě obeslány dotčené orgány a krajský úřad.

Pořizovatel návrhu Změny č. 6 územního plánu Kralupy nad Vltavou obdržel **Stanovisko k návrhu změny č. 6 ÚP Kralupy nad Vltavou od Krajského úřadu Středočeského kraje, Odbor územního plánování a stavebního řádu.**

Krajský úřad posoudil podle ustanovení § 50 odst. 7 stavebního zákona návrh změny územního plánu z hlediska zajištění koordinace využívání území, zejména s ohledem na širší územní vztahy a z hlediska souladu s PÚR a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a konstatuje, že zjistil následující závady:

Změna územního plánu není v souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje. Krajský úřad pořizovatele upozorňuje, že ode dne 4. 1. 2024 je účinné úplné znění Zásad územního rozvoje Středočeského kraje po 1., 2., 3., 6., 7., 10. a 11. aktualizaci. Toto je nutné v návrhu změny územního plánu uvést a zohlednit. Krajský úřad požaduje upravení kapitoly textové části návrhu změny územního plánu 2.2 Soulad se ZÚR Středočeského kraje, kde je pojednáváno o vypuštění nadregionálního biokoridoru v rámci 3. AZUR a jeho překategorizování na koridor lokální. V návaznosti na výše uvedené je nutné dát do souladu se ZUR Středočeského kraje i výkresovou část návrhu změny územního plánu. **Krajský úřad v předloženém materiálu shledal výše uvedené nedostatky**, proto lze podle § 50 odst. 8 stavebního zákona zahájit řízení o změně územního plánu až na základě potvrzení o odstranění nedostatků.

Projektant odstranil výše uvedené nedostatky v textové i grafické části.

Po předložení opravené dokumentace Krajskému úřadu, zaslal Krajský úřad pořizovateli **Potvrzení o odstranění nedostatků návrhu změny č. 6 územního plánu Kralupy nad Vltavou** a proto lze postupovat v dalším řízení o změně územního plánu.

Změnu č. 6 územního plánu města Kralupy nad Vltavou je možné vydat dle § 54 stavebního zákona.

2 SOULAD ZMĚNY Č.6 ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

2.1 Soulad s Politikou územního rozvoje

Změna č.6 Územního plánu Kralupy nad Vltavou je v souladu s PÚR ČR, ve znění Aktualizací č.1-7, závazném od 1.3.2024.

Dílní změny navržené Změnou č.6 Územního plánu Kralupy nad Vltavou řeší 9 požadavků města a 10 požadavků soukromých subjektů. U požadavků města se jedná o drobná upřesnění vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v zastavěném území (P1, P2, P3, P4, P5, P8, P10) a upřesnění regulativů (P6 a P7).

U požadavků soukromých subjektů se jedná v šesti případech o drobná upřesnění vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a o změnu typu plochy s rozdílným způsobem využití (P12, P16, P17, P25, P26, PA).

Krajiny, respektive nezastavěného území, se týkají čtyři požadavky. Jeden požadavek znamená upřesnění vymezení zastavitelné plochy podle hranice pozemku v katastru nemovitostí (PB) v malém rozsahu (cca 0,1ha). Dva požadavky znamenají vymezení nových zastavitelných ploch (P19, PC). Plochy navazují na zastavěné území a zastavitelné plochy, nejsou vymezeny na chráněné zemědělské půdě a nejsou velkého rozsahu (cca 0,56 ha a cca 1,16 ha). V obou případech je požadováno zpracování územní studie, která bude řešit i začlenění nové zástavby do krajiny. Poslední požadavek (P22) znamená zvětšení územní rezervy pro plochy bydlení. I tato plocha je zahrnuta do území, kde je požadováno zpracování územní studie.

PÚR zařazuje město Kralupy nad Vltavou do **metropolitní rozvojové oblasti OB1 Praha**. Změna č.6 územního plánu je v souladu s podmínkami a kritérii, které PÚR pro tuto oblast stanoví (č. 40 PÚR):

- jsou zachovány podmínky, vytvořené územním plánem pro rozvoj veřejné infrastruktury mezinárodního a republikového významu při současném zachování hodnot území.

Z PÚR pro území města Kralupy nad Vltavou dále vyplývá požadavek respektovat koridor DV1 pro ropovod Družba (přípolož/zkapacitnění) a koridor vodní dopravy VD2 s plavebním úsekem. Oba požadavky jsou platným územním plánem i Změnou č.6 splněny.

Změna územního plánu je **v souladu s republikovými prioritami** stanovenými v bodech (14) - (32) PÚR:

(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užité hodnoty.

Podmínky pro využití ploch jsou stanoveny tak, aby realizovaná zástavba nenarušila stávající urbanistickou strukturu osídlení, charakter stávající zástavby ani, v případě nových zastavitelných ploch, krajinný ráz.

(14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

Dva požadavky znamenají vymezení nových zastavitelných ploch (P19, PC). Plochy jsou v lokalitách, kde je rozvoj zastavěného území logický. Navazují na zastavěné území a zastavitelné plochy, nejsou vymezeny na chráněné zemědělské půdě a nejsou velkého rozsahu (cca 0,56 ha a cca 1,16 ha).

(15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.

Změna územního plánu se této priority netýká.

(16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Při řešení ochrany hodnot území je nezbytné zohledňovat také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.

Změna územního plánu řeší dílčí požadavky s ohledem na dopady na širší území města. Zohledněny jsou jak zájmy soukromé, tak veřejné.

(16a) Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.

Změna územního plánu je řešena komplexně s ohledem na dopady na další témata, kterými se územní plán zabývá (kvalita životního prostředí, doprava, prostorové uspořádání).

(17) Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí, zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.

Změna č.6 neřeší požadavky, které by mohly tuto oblast ovlivnit.

(18) Podporovat vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet územní předpoklady pro posílení vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního, krajinného, urbanistického i hospodářského prostředí.

Změna územního plánu neřeší žádné požadavky, které by měly vliv na rozvoj sídelní struktury.

(19) Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

Změna územního plánu nenavrhuje využití brownfields, ale při návrhu dílčích změn zohledňuje potřebu účelného využití stávajícího zastavěného území.

(20) Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních

zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí krajiny i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

Podmínky pro využití ploch jsou stanoveny tak, aby realizovaná zástavba nenarušila stávající urbanistickou strukturu osídlení, charakter stávající zástavby ani, v případě nových zastavitelných ploch, krajinný ráz. Nově vymezené zastavitelné plochy (P19, PC) jsou v lokalitách, kde je rozvoj zastavěného území logický. Navazují na zastavěné území a zastavitelné plochy, nejsou vymezeny na chráněné zemědělské půdě a nejsou velkého rozsahu (cca 0,56 ha a cca 1,16 ha).

(20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umístování dopravní a technické infrastruktury a při vymezování ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.

Navržené dílčí změny nevytvářejí migrační bariéry.

(21) Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých ploch nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.

Navržené dílčí změny nezasahují do souvislých ploch veřejně přístupné zeleně a nenaruší území sloužící krátkodobé rekreaci obyvatel.

(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).

Změna č.6 územního plánu se této problematiky netýká.

(23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umístování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. U stávající i budované sítě dálnic, kapacitních komunikací a silnic I. třídy zohledňovat i potřebu a možnosti umístění odpočívek, které jsou jejich nedílnou součástí. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými 15 opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).

Změna územního plánu respektuje koridory navržené v územním plánu pro dopravní i technickou infrastrukturu.

(24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví a v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby posuzovat vždy s ohledem na to, jaké vyvolá nároky na změny veřejné dopravní infrastruktury a veřejné dopravy. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).

U dvou případů nových zastavitelných ploch požaduje Změna č.6 územního plánu zpracování územní studie, který bude řešit dopravní obsluhu ploch a jejich vazby na sousední zastavěné území.

(24a) Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. V územích, kde nejsou hodnoty imisních limitů pro ochranu lidského zdraví překračovány, vytvářet územní podmínky pro to, aby k jejich překročení nedošlo. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.

Plocha přestavby P39 znamená umožnění výstavby jedné až dvou staveb rodinných domů v sousedství areálu drobné výroby. Je stanovena podmínka dodržení hygienických limitů. Ostatní dílčí změny se této problematice netýkají.

(25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístění staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodně blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu.

V území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha.

Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.

Dílčí změna, která se týká požadavku P7, upřesňuje tuto problematiku a definuje koeficient ploch zeleně a koeficient ploch schopných vsakování. Současně stanovuje hodnoty koeficientů pro vybrané druhy ploch s rozdílným způsobem využití.

(26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.

Plocha přestavby P39 je zasažena hranicí stoleté vody Q100 a hranicí aktivní zóny. Podmínky územního plánu požadují umístění staveb mimo tyto záplavou ohrožená území.

(27) Vytvářet podmínky pro koordinované umístění veřejné infrastruktury v území a její rozvoj, a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury, včetně podmínek pro rozvoj digitální technické infrastruktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky

možnostem, poloze i infrastruktúře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami.

Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítě regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.

Tato problematika byla řešena v územním plánu a Změna č.6 koncepci řešení nemění.

(28) *Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu, nároky na veřejnou infrastrukturu., včetně veřejných prostranství. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.*

Změn č.6 řeší několik požadavků ve veřejných prostranstvích, kde po dohodě se soukromými vlastníky dochází k přesunu ploch užívaných soukromými vlastníky, kteří je užívají a udržují, do odpovídajících typů plochy s rozdílným způsobem využití.

(29) *Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. Vytvářet územní podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu, umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.*

Pro plochu Z64 určenou pro bydlení Pod Macalákem je požadováno řešení územní studií společně s dříve vymezenou zastavitelnou plochou Z35. Bude navrženo pěší propojení jižně do ulice Pod Macalákem a severně do krajiny směrem k pěší trase od pevnůstky k vyhlídce Macalák; toto propojení je důležité, protože oblast Macaláku je krajinným rekreačním zázemím pro obyvatele této části města.

(30) *Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.*

Požadavky řeší již územní plán před změnou, koncepci není měněna.

(31) *Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.*

Změna územního plánu se této problematice netýká.

2.2 Soulad se ZÚR Středočeského kraje

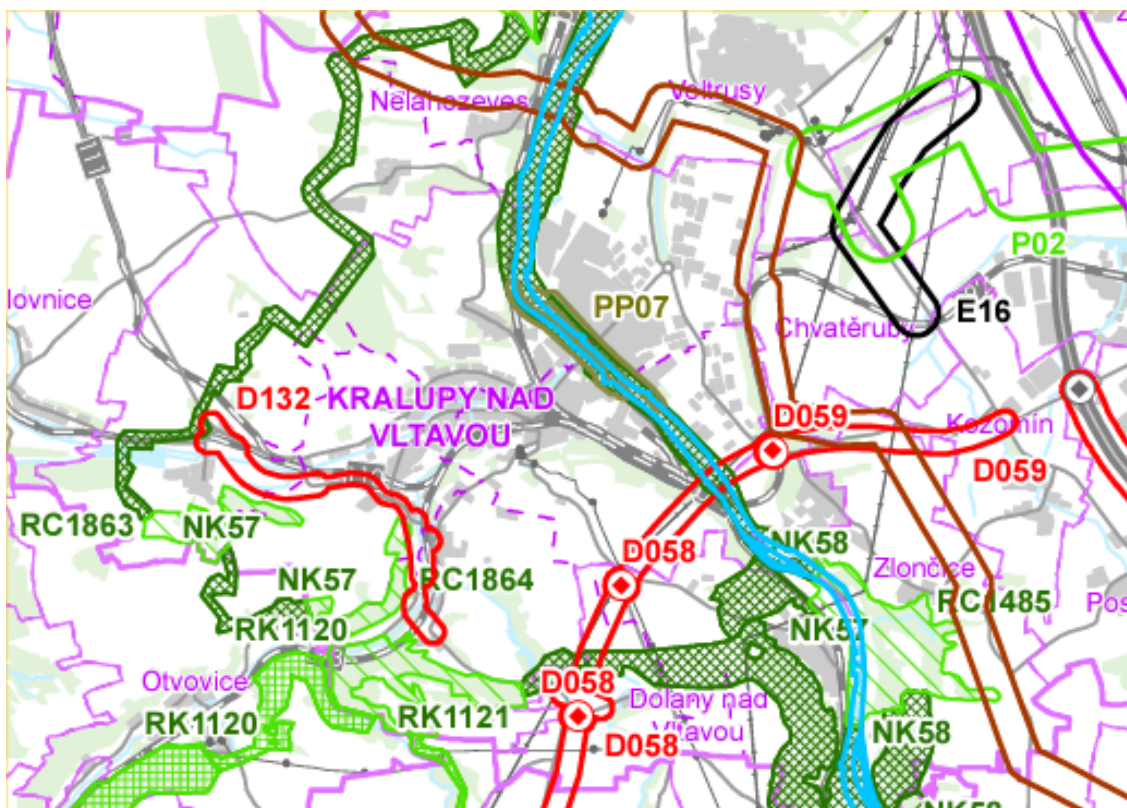
Ode dne 04.01.2024 je účinné úplné znění Zásad územního rozvoje Středočeského kraje po 1., 2., 3., 6., 7., 10., a 11. aktualizaci. Změna územního plánu je v souladu se ZÚR Středočeského kraje (ZÚR SK), včetně aktualizace č.1, č.2, č.3, č.6, č.7, č.10 a č.11.

Změna územního plánu respektuje **veřejně prospěšné stavby**:

- **D 058** (koridor silnice II/101 a dvě navržené mimoúrovňové křižovatky na této silnici)
- **D 132** (koridor silnice II/240 Kralupy nad Vltavou, přeložka)
- **R01** - ZÚR zpřesňují koridor DV1 (z PÚR ČR) pro ropovod Družba (přípolož k potrubí IKL mezi CTR Nelahozeves a Rozvadovem) jako koridor pro veřejně prospěšnou stavbu R01
- **PP07** (plochy pro umístění protipovodňových opatření v Kralupech nad Vltavou)

Změna územního plánu respektuje **nadregionální a regionální ÚSES**, vymezený v aktuálním znění ZÚR SK:

- **NK 57 Šebín – Údolí Vltavy**
- **NK 58 Údolí Vltavy – K10**
RC 1863 (Sprašová rokle), RC 1864 (Minická skála)
- Aktualizace č.3 Zásad územního rozvoje Středočeského kraje přesunula úsek nadregionálního biokoridoru NK57 Šebín – Údolí Vltavy na jižní hranici města. Plochy původně vymezené pro nadregionální systém, byly ve Změně č.6 ÚP Kralupy nad Vltavou překategorizovány do lokální úrovně. Toto řešení je obsaženo i v Územní studii krajiny ORP Kralupy nad Vltavou.



Plochy a koridory z aktuálního znění ZÚR SK

V ZÚR SK leží Kralupy nad Vltavou v **rozvojové oblasti republikového významu OB1 Praha a v rozvojové ose republikového významu OS2 Praha – Kralupy nad Vltavou – Ústí nad Labem**. Změna územního plánu je zpracována v souladu se zásadami pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území a s úkoly pro územní plánování stanovenými ZÚR SK.

Změna územního plánu respektuje **priority územního plánování** pro zajištění udržitelného rozvoje území:

- prioritou č. (04) Vytvářet podmínky pro zachování a rozvíjení polycentrické struktury osídlení kraje založené na městech Kladno, Mladá Boleslav, Příbram, Beroun, Mělník, Kralupy nad Vltavou, Slaný, Rakovník, Benešov, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Neratovice, Říčany a blízkých městech Kolín-Kutná Hora, Nymburk-Poděbrady.

Změna územního plánu se této priority přímo netýká.

Z hlediska struktury osídlení stanovují ZÚR SK město Kralupy nad Vltavou do kategorie „**střední významné centrum osídlení**“.

Pro střední významná centra osídlení ZÚR SK stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území, které jsou promítnuty do územního plánu města:

- a) rozvíjet regionální obslužné funkce v oblasti školství, zdravotnictví a kultury pro širší spádové území;
- b) rozvíjet bydlení a ekonomické aktivity, zejména aktivity v oblasti výroby a služeb vytvářející větší počet pracovních příležitostí;
- c) zlepšit situaci v dopravním napojení a dopravní obslužnosti;
- d) chránit kulturní a přírodní hodnoty a využít je pro udržitelný rozvoj cestovního ruchu;

ZÚR SK stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

- a) zabezpečovat územní podmínky pro rozvoj bydlení, obslužných i ekonomických aktivit;
- b) vytvářet podmínky pro zlepšení dopravní obslužnosti vyšším uplatněním hromadné dopravy ve svém spádovém obvodu;
- c) koordinovat rozvoj se sousedními obcemi.

S těmito zásadami pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území a s úkoly pro územní plánování není změna územního plánu v rozporu.

Území Kralupy nad Vltavou je zařazeno do dvou **krajinných typů**, řešení změny územního plánu respektuje hlavní zásady stanovené pro plánování změn v území a rozhodování o nich.

- **krajina sídelní** - zastavěné území města s nejbližším okolím
 - územní plán vytváří podmínky pro kvalitní obytný standard sídelní krajiny;
 - navržené změny využití nesnižují obytný standard krajiny a respektují její krajinářské a kulturně historické hodnoty, a to včetně změn prostorového uspořádání pro zahrádkové osady.
- **příměstská** – okrajové části – krajina v okolí města
 - územní plán reaguje na požadavek ZÚR vytvářet kvalitní prostředí pro krátkodobou rekreaci obyvatel vlastního území i centra (center) osídlení a nesnižovat rekreační potenciál krajiny a prostupnost pro nemotorovou přepravu
 - územní plán vytváří podmínky pro vznik ploch pro krátkodobou rekreaci obyvatel, a pro vznik nových pěších a cyklistických tras v návaznosti na sídla

Změna č.6 územního plánu tuto koncepci nenarušuje.

3 SOULAD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Změna č.6 Územního plánu Kralupy nad Vltavou je zpracována v souladu s cíli a úkoly územního plánování, jak je definuje §18 a §19 stavebního zákona.

- Změna územního plánu nenarušuje předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území. Vymezuje dvě nové zastavitelné plochy a dvě plochy přestavby.
- Změna územního plánu nenarušuje podmínky pro udržitelný rozvoj území. Řeší úpravu podmínek využití ploch, případně přeřazení do jiného typu plochy v zastavěném území. Cílem je umožnit bezproblémové využití území, které je v centru města a prochází transformací.
- Při řešení změny územního plánu byly zohledněny jak veřejné, tak i soukromé zájmy na rozvoji území.
- Změna územního plánu nenarušuje přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví.
- Změna územního plánu nemění koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce. Postupná transformace centra města z funkcí výrobních na bydlení a služby je dlouhodobým záměrem promítnutým i do územního plánu.
- Územní plán stanovuje urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území. Tyto požadavky jsou promítnuty zejména do podmínek prostorového uspořádání území, které jsou stanoveny územním plánem. Změna územního plánu tyto podmínky upřesňuje.

4 SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ

Změna č.6 Územního plánu města Kralupy nad Vltavou je zpracována v souladu:

- se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, a s jeho prováděcími právními předpisy,
- s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v aktuálním znění,
- s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v aktuálním znění.

5 SOULAD S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Změna č.6 Územního plánu města Kralupy nad Vltavou je zpracována v souladu zejména s těmito právními předpisy:

- **se zákonem č. 244/2015 o prevenci závažných havárií**, v platném znění krajský úřad je dotčeným orgánem na úseku prevence závažných havárií při projednávání územně plánovací dokumentace, v územním řízení, popřípadě ve stavebním řízení a v řízení o odstranění stavby podle stavebního zákona, pokud je jeho předmětem objekt zařazený do skupiny A nebo do skupiny B.
 - o O zařazení objektu do skupiny A a skupiny B rozhodne krajský úřad na základě podkladů zpracovaných v souladu se zákonem č. 244/2015 Sb. o prevenci závažných havárií.
 - o Krajský úřad je rovněž dotčeným orgánem na úseku prevence závažných havárií při projednávání územně plánovací dokumentace, v řízení o povolení záměru a v řízení o odstranění stavby podle stavebního zákona, pokud realizace nové stavby umístěné v dosahu havarijních projevů, které jsou specifikované v příslušném posouzení rizik závažné havárie objektu zařazeného do skupiny A nebo do skupiny B, může způsobit nebo zvýšit riziko závažné havárie nebo zhoršit její následky a nejde přitom o jednoduché stavby podle stavebního zákona.
 - o Krajský úřad vydá na základě posouzení rizik závažné havárie a jeho posudku závazné stanovisko, které je podkladem pro vydání rozhodnutí v řízení o povolení záměru a v řízení o odstranění stavby podle stavebního zákona, v němž stanoví podmínky pro umístění a provedení nového objektu, jakož i pro jeho uvedení do zkušebního provozu nebo užívání v případě, že se zkušební provoz neprovádí.
 - o Krajský úřad vydá závazné stanovisko, které je podkladem pro vydání rozhodnutí v řízení o povolení záměru a v řízení o odstranění stavby podle stavebního zákona, pokud realizace nové stavby umístěné v dosahu havarijních projevů, které jsou specifikované v příslušném posouzení rizik závažné havárie objektu zařazeného do skupiny A nebo do skupiny B, může způsobit nebo zvýšit riziko závažné havárie nebo zhoršit její následky a nejde přitom o jednoduché stavby podle stavebního zákona; v tomto závazném stanovisku krajský úřad stanoví podmínky pro umístění a provedení nové stavby, jakož i pro její uvedení do zkušebního provozu nebo užívání v případě, že se zkušební provoz neprovádí.
- **se zákonem č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí** a o změně některých souvisejících, zákonů, v platném znění
 - o zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí (tzv. SEA, dále jen vyhodnocení SEA), podle přílohy stavebního zákona nebylo příslušnými orgány požadováno, proto není zpracováno
- **se zákonem č. 17/1992 Sb., o životním prostředí**, v platném znění,
- **se zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny**, v platném znění a vyhláškou č. 395/1992 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení z. č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění,
- **se zákonem č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší**, v platném znění,
- **se zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF**, v platném znění a vyhláškou č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu, v platném znění,

- **se zákonem č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon)**, v platném znění, vyhláškou 432/2001 Sb., o dokladech žádosti o rozhodnutí nebo vyjádření a o náležitostech povolení, souhlasů a vyjádření vodoprávního úřadu a vyhláškou č.470/2001 Sb., kterou se stanoví seznam významných vodních toků a způsob provádění činností souvisejících se správou vodních toků, v platném znění:
 - o změna územního plánu respektuje stanovená záplavová území včetně aktivní zóny
- **se zákonem č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon)**, v platném znění:
 - o výstavba staveb v ochranném pásmu lesa do vzdálenosti 20 m od okraje lesa je vyloučena
- **se zákonem č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku**, v platném znění,
- **se zákonem č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon)**, v platném znění,
- **se zákonem č. 61/1988 Sb., o hornické činnosti, výbušninách a o státní báňské správě**, v platném znění,
- **s vyhláškou č. 104/1988 Sb., o racionálním využívání výhradních ložisek, o povolování a ohlašování hornické činnosti a ohlašování činnosti prováděné hornickým způsobem**, v platném znění,
- **s vyhláškou č. 364/1992 Sb., o chráněných ložiskových územích**, v platném znění,
- **se zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů**, v platném znění,
- **se zákonem č. 20/1966 Sb., o péči o zdraví lidu**, v platném znění,
- **se zákonem č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči**, v platném znění a s vyhláškou č. 66/1988 Sb., kterou se provádí zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění; předmětné území má charakter území s archeologickými nálezy, v dalších stupních dokumentace proto musí být respektována ustanovení zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči ve znění pozdějších předpisů, zejména §22 odst. 2,
- **se zákonem č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích**, v platném znění a s vyhláškou č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích, v platném znění,
- **se zákonem č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon)**, v platném znění a se zákonem č. 406/2000 Sb. o hospodaření energií, v platném znění,
- **se zákonem č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky**, v platném znění
 - o vyjmenované druhy staveb, pro které je k vydání územního rozhodnutí, stavebního povolení, v souladu s ustanovením § 175 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „stavební zákon“) vždy nutné souhlasné stanovisko SEM Praha:
 - 1) Návrhy ÚPD a návrhy na vydání územního rozhodnutí o chráněném území nebo o ochranném pásmu.
 - 2) Výstavba, rekonstrukce, likvidace železničních tratí, objektů na nich a přidružených objektů a zařízení. Výstavba, rekonstrukce, likvidace dálnic, silniční sítě I. - II. třídy.
 - 3) Výstavba, rekonstrukce, likvidace letišť všech druhů, včetně jejich ochranných pásem a přidružených objektů a zařízení.

- 4) Výstavba a rekonstrukce rozvodů elektrické energie od 22 kV výše.
 - 5) Trhací práce, výstavba, rekonstrukce dolů, lomů s použitím elektrického roznětu.
 - 6) Výstavba radioelektronických a telekomunikačních zařízení vyzařující elektromagnetickou energii všeho druhu (radiové vysílače, TV, TVP základnové stanice radiotelekomunikačních sítí, radioreléová stanice, radiolokační, radionavigační, telemetrická zařízení) včetně jejich anténních systémů a nosičů (i těch, jejich stavba je povolována na základě oznámení) a požadovaných ochranných pásem.
 - 7) Výstavba objektů, konstrukcí a zařízení vyšších než 30 metrů nad terénem a staveb jevících se jako dominanta v otevřeném terénu.
 - 8) Výstavba větrných a fotovoltaických elektráren
- 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. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby): větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána. Podmínka je zpracována i do Koordinačního výkresu.
 - MO ČR si vyhrazuje právo změnit pokyny pro civilní výstavbu, pokud si to nevyžádají zájmy AČR.
- **se zákonem č.133/1985 Sb., o požární ochraně**, v platném znění a s vyhláškou č. 246/2001 Sb., stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru (vyhláška o požární prevenci), v platném znění

Tato problematika byla řešena v územním plánu i jeho dřívějších změnách. Tato změna č.6 respektuje všechny dříve stanovené zásady pro požární ochranu:

- U stávající zástavby je zabezpečení požární vodou realizováno pomocí požárních hydrantů osazených na vodovodní síti a z místních vodních toků a ploch.
- U nově navrhovaných lokalit bude zajištěno dostatečné zásobování požární vodou a dopravní napojení umožňující přístup hasičské techniky.
- Ke všem zastavitelným plochám budou navrženy přístupové komunikace pro možnost zásahu požárních jednotek.
- Požadavky na vnější odběrní místa požární vody se vyhodnotí pro jednotlivé požární úseky objektů, otevřených technologických zařízení a volných skládek. Za rozhodující se považuje případ s nejvyššími nároky na zásobování požární vodou.
- Projektové dokumentace vodovodu v jednotlivých lokalitách nové zástavby budou zpracovány ve smyslu příslušných norem (ČSN 755401, ČSN 730873), z nichž vyplývá i rozmístění požárních hydrantů na vodovodních řadech.
- Nadzemní elektrická vedení musí při umístování respektovat §12a bod 5 příloha č. 3 vyhlášky č. 23/2008 Sb. a odst. 1 § 23 vyhl. č. 501/2006.
- Komunikace jsou navrženy v souladu s vyhláškou č. 501/2006Sb. Detailní řešení navržených komunikací v souladu s příslušnými normami, tak aby umožnily bezpečný průjezd hasičských vozidel, bude předmětem následné dokumentace.
- Podrobné požárně - bezpečnostní řešení staveb je dle příslušných právních předpisů součástí navazujících projektových dokumentací (např. Vyhl. 503/2006 Sb., o podrobnější

úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření v platném znění, Vyhl. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, v platném znění a Vyhl. 146/2008 Sb., o rozsahu a obsahu projektové dokumentace dopravních staveb, v platném znění).

- se zákonem č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, v platném znění, s vyhláškou č. 328/2001 Sb., o některých podrobnostech zabezpečení integrovaného záchranného systému, v platném znění a s vyhláškou č.380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva, v platném znění

Návrh ploch odpovídající potřebám města, které vyplývají z požadavků civilní ochrany uvedených v jednotlivých bodech § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., se Změnou č.6 územního plánu nemění.

6 ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACI O VÝSLEDCÍCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nebylo vzhledem k charakteru a rozsahu dílčích změn řešených ve Změně č. 6 územního plánu příslušnými orgány požadováno.

7 STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE §50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nebylo vzhledem k charakteru a rozsahu dílčích změn řešených ve Změně č. 6 územního plánu příslušnými orgány požadováno.

8 SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS.5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nebylo vzhledem k charakteru a rozsahu dílčích změn řešených ve Změně č. 6 územního plánu příslušnými orgány požadováno.

9 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

9.1 Zdůvodnění vymezení zastavěného území

Zastavěné území je vymezeno v souladu s §58 stavebního zákona. Bylo aktualizováno k 28.4.2023.

Částečně zastavěny, a proto zmenšeny, jsou plochy Z02b, Z02c, Z15, Z22, Z30b, Z36. Zastavěna, a proto vypuštěna z územního plánu, je plocha Z5a a plocha Z10.

9.2 Zdůvodnění řešení jednotlivých požadavků na dílčí změny

Označení požadavků odpovídá číslu usnesení Zastupitelstva města dne 20.6.2022 (viz kapitola 1.1. tohoto textu); u požadavků odsouhlasených na Zastupitelstvech města dne 21.6.2021, 12.9.2022 a 17.9.2018 je zvoleno označení požadavků „A“, „B“, „C“ - viz výkres O0Z4 Přehled změn

Přehled požadavků města:

- P1 – Mikovice - Na Staré mlýnské cestě - úprava hranice ploch dle skutečného užívání
- P2 – Mikovice - Budečská stezka - úprava hranice ploch dle skutečného užívání
- P3 – Zeměchy - Pod Špičákem pozemek - úprava hranice ploch dle skutečného užívání, p.č. 80/11 k.ú. Zeměchy u Kralupy nad Vltavou
- P4 – Zeměchy - Pod Špičákem pozemek - úprava hranice ploch dle skutečného užívání, p.č. 82/2 k.ú. Zeměchy u Kralupy nad Vltavou
- P5 – Zeměchy - náves, pozemek p.č. 502/1 u bytového domu č.p.28 - úprava hranice ploch dle skutečného užívání
- P6 – upřesnění podmínek pro byty v rodinných domech na území celého města
- P7 – upřesnění podmínek pro stanovení schopnosti ploch vsakovat vodu
- P8 – Kralupy nad Vltavou - hřiště Čechie, úprava vymezení plochy sportu a plochy výroby
- P10 – Mikovice - Velvarská č.p. 516 - úprava hranice ploch dle skutečného užívání

Požadavek P9 (Veltruská) a P11 (účelové cesty) je řešen samostatnou dokumentací (Změna č.5 a Změna č.8).

Přehled požadavků soukromých subjektů:

- P12 – Mikovice – Z18 - posunutí plochy veřejného prostranství
- P16 – Mikovice - U Budečské stezky č.p. 200 – změna typu plochy s rozdílným způsobem využití dle skutečného stavu
- P17 – Mikovice - U Budečské stezky, č.p. 201– změna typu plochy s rozdílným způsobem využití dle skutečného stavu
- P19 – Mikovice - Na Cikánce - nová zastavitelná plocha
- P22 – Mikovice - Na Cikánce - zvětšení územní rezervy
- P25 – Kralupy nad Vltavou centrum - zařazení pozemku p.č. 742/4, k.ú. Kralupy nad Vltavou do plochy SC Smíšené obytné - centrální
- P26 - Zeměchy – náves, č.p. 12 - úprava hranice ploch dle vlastnických vztahů a skutečného užívání
- PA – Mikovice – Kladenská - plocha přestavby
- PB – Lobeč - úprava dříve vymezené zastavitelné plochy Z30a dle mapy katastru nemovitostí
- PC – Kralupy nad Vltavou - Macalák - nová zastavitelná plocha

*Požadavky P13, P14, P15, P18, P20 a P21 – nebyly odsouhlaseny Zastupitelstvem města
Požadavek P18 (Trojanova) je řešen samostatnou dokumentací (Změna č.7).*

Požadavek P1 – Mikovice - Na Staré mlýnské cestě - úprava hranice ploch dle skutečného užívání

V ÚP před změnou:

- stávající plocha „PV – Veřejná prostranství“, zastavěné území

Požadovaná změna:

- požadavek města – část pozemku p.č. 41/2 v k.ú. Mikovice u Kralup nad Vltavou (cca 50m²) přeradit z ploch PV - Veřejná prostranství do ploch BI - Bydlení – individuální

Odůvodnění řešení:

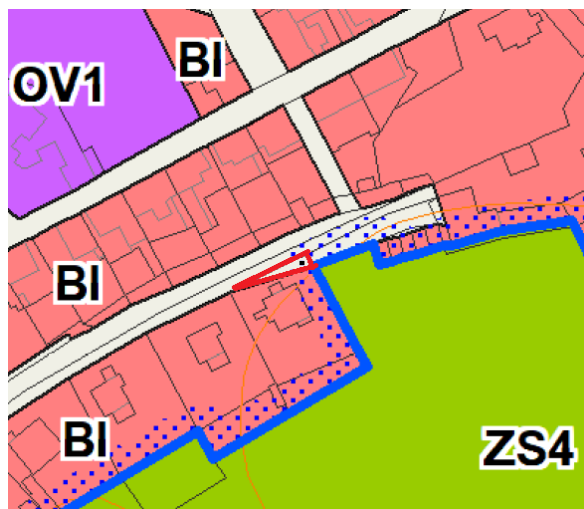
- Důvodem pro pořízení změny je narovnání vlastnického vztahu k pozemku, kdy část pozemku p.č. 41/2 v k.ú. Mikovice u Kralup nad Vltavou o výměře cca 50 m² je součástí zahrady u rodinného domu č.p. 505, ul. Na Staré mlýnské cestě. Pozemek je v současné době již oplocen, jedná se tedy o uvedení skutečného stavu do souladu s územním plánem.



Mapy.cz



Výřez z KN.



Orientační zakres do výkresu platného územního plánu

Požadavek P2 – Mikovice - Budečská stezka - úprava hranice ploch dle skutečného užívání

V ÚP před změnou:

- stávající plocha „PV – Veřejná prostranství“, zastavěné území

Požadovaná změna:

- požadavek města – část pozemku p.č. 565/1 v k.ú. Mikovice u Kralup nad Vltavou (cca 56 m²) přeradit z ploch PV -Veřejná prostranství do ploch BI - Bydlení – individuální

Odůvodnění řešení:

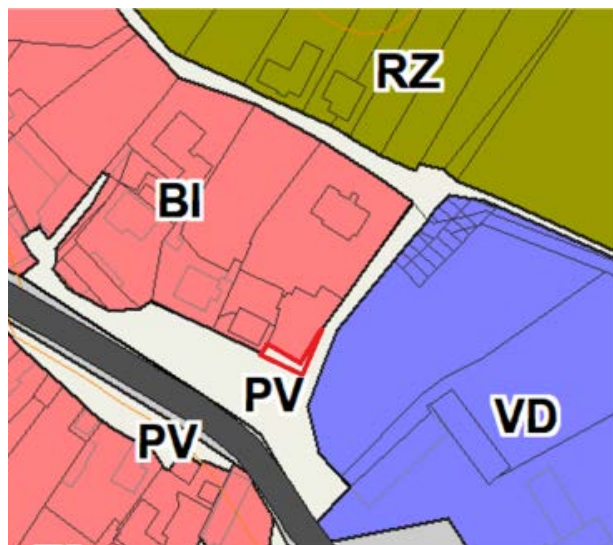
- Důvodem pro pořízení změny je narovnání vlastnického vztahu k pozemku, kdy část pozemku p.č. 565/1 v k.ú. Mikovice u Kralup nad Vltavou o výměře cca 56 m² je součástí zahrady u rodinného domu č.p. 2, ul. Budečská cesta. Pozemek je v současné době již oplocen, jedná se tedy o uvedení skutečného stavu do souladu s územním plánem.



Mapy.cz



Výřez z KN.



Orientační zakres do výkresu platného územního plánu

Požadavek P3 – Zeměchy - Pod Špičákem - úprava hranice ploch dle skutečného užívání, p.č. 80/11 k.ú. Zeměchy u Kralupy nad Vltavou

V ÚP před změnou:

- stávající plocha „PV – Veřejná prostranství“, zastavěné území

Požadovaná změna:

- požadavek města – část pozemku p.č. 80/11 v k.ú. Zeměchy u Kralup nad Vltavou (cca 207 m²) přeřadit z ploch PV -Veřejná prostranství do ploch BI - Bydlení – individuální

Odůvodnění řešení:

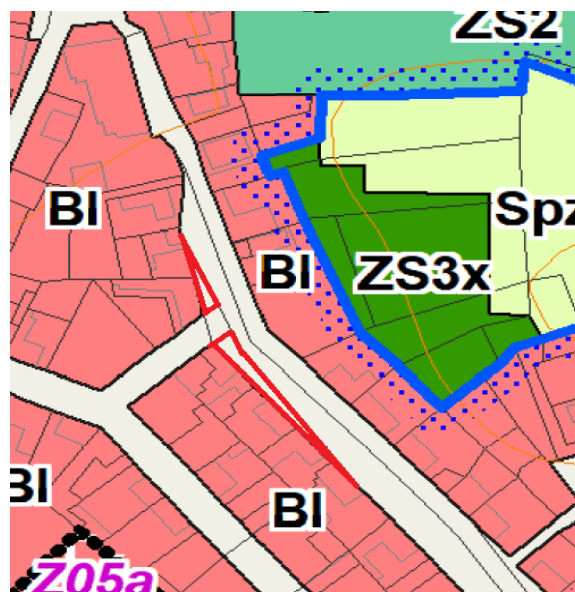
- Důvodem pro pořízení změny je narovnání vlastnických vztahů k pozemku, kdy část pozemku p.č. 80/11 v k.ú. Zeměchy u Kralup nad Vltavou o výměře cca 207 m² je součástí předzahrádek u rodinných domů v ulici Pod Špičákem. Předzahrádky jsou v současné době již oploceny, jedná se tedy o uvedení skutečného stavu do souladu s územním plánem.



Mapy.cz



Výřez z KN



Orientační zákres do výkresu platného územního plánu

Požadavek P4 – Zeměchy - Pod Špičákem - úprava hranice ploch dle skutečného užívání, p.č. 82/2 k.ú. Zeměchy u Kralupy nad Vltavou

V ÚP před změnou:

- stávající plocha „PV – Veřejná prostranství“, zastavěné území

Požadovaná změna:

- požadavek města – část pozemku p.č. 82/2 v k.ú. Zeměchy u Kralup nad Vltavou (cca 290 m²) přeradit z ploch PV -Veřejná prostranství do ploch BI - Bydlení – individuální

Odůvodnění řešení:

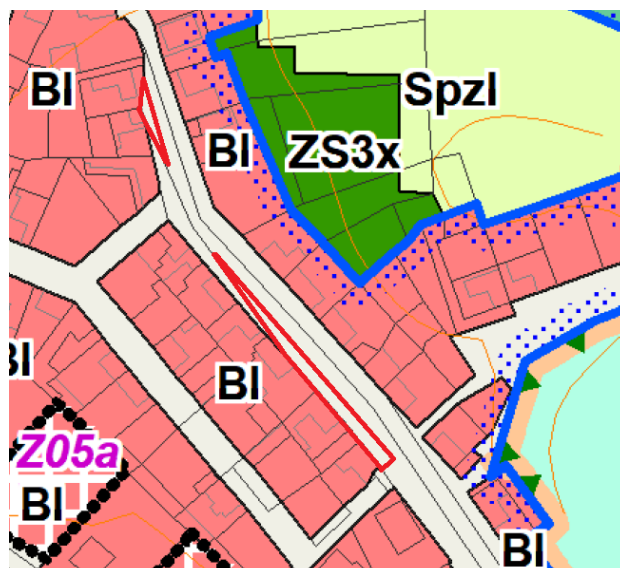
- Důvodem pro pořízení změny je narovnání vlastnických vztahů k pozemku, kdy část pozemku p.č. 82/2 v k.ú. Zeměchy u Kralup nad Vltavou o výměře cca 290 m² je součástí předzahrádek u rodinných domů v ulici Pod Špičákem. Předzahrádky jsou v současné době již oploceny, jedná se tedy o uvedení skutečného stavu do souladu s územním plánem.



Mapy.cz



Výřez z KN.



Orientační zakres do výkresu platného územního plánu

Požadavek P5 – Zeměchy - náves, pozemek p.č. 502/1 u bytového domu č.p.28 - úprava hranice ploch dle skutečného užívání

V ÚP před změnou:

- stávající plocha „PV – Veřejná prostranství“, zastavěné území

Požadovaná změna:

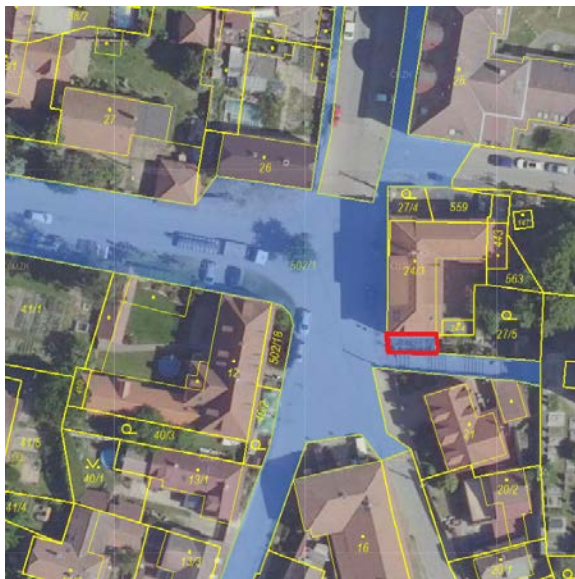
- požadavek města – část pozemku p.č. 502/1 v k.ú. Zeměchy u Kralup nad Vltavou (cca 25 m²) přeradit z ploch PV -Veřejná prostranství do ploch BH - Bydlení – hromadné

Odůvodnění řešení:

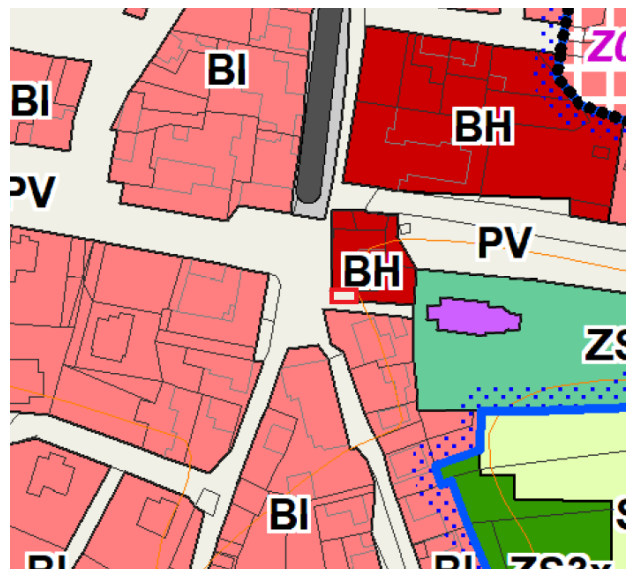
- Důvodem pro pořízení změny je zájem o využití této plochy, která navazuje na sousední bytový dům č.p.28, pro zahrádku. Byla stanovena podmínka, že kamenný pamětní kříž s korpusem Krista umístěný pod schodištěm, musí zůstat na veřejném prostranství.



Mapy.cz



Výřez z KN.



Orientační zakres do výkresu platného územního plánu

Požadavek P6 – upřesnění podmínek pro byty v rodinných domech na území celého města

V ÚP před změnou:

- počet bytů v rodinných domech není v územním plánu regulován nad rámec vyhlášky, která připouští maximálně 3 byty v jednom rodinném domě

Požadovaná změna:

- upřesnění podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání pro plochy pro bydlení, dále pro plochy smíšené obytné a plochy obytné městského typu tak, aby bylo zabráněno nekontrolované výstavbě rodinných domů o více bytových jednotkách

Odůvodnění řešení:

- Omezení počtu bytů v rodinných domech má zamezit vzniku „falešných“ dvoj a trojdomů. Protože se tato praxe zejména v suburbanizačním prostoru kolem Prahy rozmáhá, přistupují některé obce k omezení počtu bytů v rodinném domě na pouhý jeden byt. Tím se ale nad rámec zákona (to z principu vyloučeno není) omezuje i vícegenerační bydlení v rodinných domech a výstavba se stává méně efektivní. Z uvedených důvodů je ve změně Územního plánu Kralupy nad Vltavou zvolen kompromis a počet bytů v samostatně stojících rodinných domech je omezen na **dva** a v řadových domech na **jeden**.
- Podmínka se týká vybraných typů ploch s rozdílným způsobem využití, které jsou použity v Územním plánu Kralupy nad Vltavou, ve kterých jsou přípustné rodinné domy. Týká se rodinných domů stávajících (s jedním, nebo dvěma byty) i nově pořizovaných. Na existenci stávajících rodinných domů, které mají tři bytové jednotky nemá tato podmínka vliv.
- Podmínka byla stanovena u těchto druhů ploch s rozdílným způsobem využití:
BI - BYDLENÍ – INDIVIDUÁLNÍ
BI1 - BYDLENÍ – INDIVIDUÁLNÍ SPECIFICKÉ (Zeměchy - U Šachty)
SV - SMÍŠENÉ OBYTNÉ – VENKOVSKÉHO TYPU
(Minice střed, Nový Dvůr)
- U dalších druhů ploch, kde rodinné domy jsou často součástí bloků, není třeba tuto podmínku uplatňovat, protože výstavba případného třetího bytu spojená například s nástavbou dalšího podlaží není na závalu. To se týká ploch SC - SMÍŠENÉ OBYTNÉ – CENTRÁLNÍ a SM - SMÍŠENÉ OBYTNÉ – MĚSTSKÉHO TYPU.
- V plochách SK1, kde je bydlení podmíněně přípustné, bude řešení prověřeno v územní studii. Proto se podmínka omezení počtu bytů předem neuplatňuje.

Požadavek P7 – upřesnění podmínek pro stanovení ploch zeleně k zasakování

V rámci upřesnění podmínek pro stanovení schopnosti ploch vsakovat vodu byly prověřeny koeficienty, které územní plán stanovuje pro plochy s rozdílným způsobem využití. Jedná se o Koeficient ploch schopných vsakování, Koeficient ploch zeleně a Koeficient zastavění. Byly navrženy úpravy, které směřují k upřesnění definic koeficientů (týká se způsobu výpočtu koeficientů) a dále byly doplněny některé hodnoty koeficientů.

Koeficient ploch schopných vsakování

Vyhláška č. 501/2006 Sb. v aktuálním znění, §21, odst. 3, stanovuje požadavky na minimální zastoupení ploch schopných vsakování. V odstavci 3 a) stanovuje pro samostatně stojící rodinné domy a stavby pro rodinnou rekreaci koeficient minimálně 0,4. V odstavci 3 b) stanovuje pro řadové rodinné domy a bytové domy koeficient minimálně 0,3.

Platný územní plán neuplatňuje jiné hodnoty koeficientů pro samostatně stojící rodinné domy, pro řadové rodinné domy a bytové domy (uplatňují se tedy vyhláškou stanovené hodnoty), ale pro stavby pro rodinnou rekreaci stanovuje platný územní plán koeficient minimálně 0,65, což je „přísnější“ požadavek než požadavek vyhlášky. Je to výsledkem projednání Změny č.4 Územního plánu Kralupy nad Vltavou.

Změna č.6 územního plánu stanovuje nově některé hodnoty koeficientu v zastavitelných plochách, plochách přestavby i plochách zastavěných.

V kategorii Bydlení – hromadné (BH) se stanoví pro zastavitelné plochy a plochy přestavby koeficient ploch schopných vsakování minimálně 0,5. Pro bytové domy v zastavěných plochách (nové stavby a změny dokončených staveb) pak koeficient minimálně 0,3. Vyšší hodnota u zastavitelných ploch a ploch přestavby (minimálně 0,5) je stanovena z důvodu zajištění dostatku ploch schopných vsakování zejména v „sídlisťní“ zástavbě.

V kategorii Bydlení – hromadné specifické (BH1) Minice se stanoví koeficient ploch schopných vsakování minimálně 0,3.

V souladu s §20, odst.5 c) 1. vyhlášky č.501/2006 Sb. lze ve výjimečných případech, kdy nelze dosáhnout splnění požadované hodnoty koeficientu ploch schopných vsakování, nahradit potřebný objem pro vsakování dešťových vod akumulací s následným využitím.

Změna č.6 dále upřesňuje definici pojmu „Koeficient ploch schopných vsakování“, ze které vyplývá způsob stanovení hodnoty koeficientu, v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. v aktuálním znění, §21, odst. 3.

Definice koeficientu před změnou: (přeškrtnutý je rušený text)

• ~~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.~~

Nová definice zní:

• **koeficient ploch schopných vsakování** = je poměr výměry započítávaných ploch stavebního pozemku schopných vsakování dešťové vody k celkové výměře stavebního pozemku s výjimkou ploch zeleně sídelní (typ plochy s rozdílným způsobem využití).

U souboru staveb jsou ekvivalentem „stavebních pozemků“ „stavební pozemky souboru staveb“.
Plochy, které se do ploch schopných vsakování započítávají **celé**:

- nezpevněné plochy, na kterých se vyskytuje vegetace (například stromy, keře, travnaté plochy, plochy porostlé půdopokryvnými rostlinami, květinové záhony) nebo jsou pokryté mulčem, na půdní vrstvě, pod kterou není konstrukce stavby, mohou však pod nimi vést sítě technické infrastruktury

Plochy, které se do ploch schopných vsakování započítávají **polovinou** své plochy:

- plochy částečně zpevněné, například zatravnovacími dlaždicemi, tvárnicemi, rohožemi a sítěmi

Plochy, které se do ploch schopných vsakování započítávají **čtvrtinou** své plochy:

- zelené střechy

Plochy, které se do ploch schopných vsakování započítávají **desetinou** své plochy:

- plochy zpevněné mlatem
- tartanové povrchy na hřištích

Vodní plochy, vodní toky a bazény se do ploch schopných vsakování dešťové vody nezapočítávají.

V případě použití jiných materiálů a konstrukcí, než jsou uvedeny v definicích, se příslušná definice použije analogicky.

V případě doložení schopnosti vsakování u částečně propustných konstrukcí technickou dokumentací nebo odborným posudkem, může být způsob zápočtu upraven.

V případech, kdy nelze dosáhnout splnění požadované hodnoty koeficientu ploch schopných vsakování, je možné nahradit potřebný objem pro vsakování dešťových vod akumulací s následným využitím.

Koeficient ploch zeleně

Legislativa tento pojem neupřesňuje.

V platném územním plánu je v současnosti pouze hodnota podílu ploch zeleně v areálech výroby a skladů (0,25), a to v zastavitelných plochách a plochách přestavby.

Změna č.6 územního plánu nově definuje pojem „Koeficient ploch zeleně“ a stanovuje nově některé hodnoty koeficientu v zastavitelných plochách, plochách přestavby i plochách zastavěných. Hodnoty jsou stanoveny s ohledem na převažující charakter zástavby a obvyklé a žádoucí zastoupení zeleně na stavebních pozemcích.

V případě, že nelze ve výjimečných případech v zastavěných plochách dosáhnout splnění požadované hodnoty koeficientu ploch zeleně, lze nové stavby a změny dokončených staveb povolit s tím, že stávající hodnota koeficientu bude zachována, nebo zvýšena (i když nedosáhne územním plánem požadované výše); v tom případě musí být návrh ploch zeleně a hodnota koeficientu prověřena v územní studii. Tato studie musí být evidována v evidenci územně plánovací činnosti.

U ploch BH Bydlení - hromadné („sídlíštní“ zástavba) je obdobně jako u koeficientu ploch schopných vsakování i koeficient ploch zeleně vyšší než u ostatních typů ploch. Změna územního plánu č.6 navrhuje pro plochy zastavitelné a plochy přestavby hodnotu koeficientu 0,50, a to z důvodu zajištění dostatečných ploch zeleně zejména v „sídlíštní“ zástavbě.

Nová definice zní:

- **koeficient ploch zeleně** = je poměr výměry započítávaných ploch zeleně na stavebním pozemku k celkové výměře stavebního pozemku s výjimkou ploch zeleně sídelní (typ plochy s rozdílným způsobem využití).

U ploch BH, kde jsou stavby obklopeny plochami pozemků v majetku obce a slouží pro obyvatele sídliště, se do celkové výměry stavebního pozemku započítá rozloha těchto pozemků obklopujících bytové domy.

U souboru staveb jsou ekvivalentem „stavebních pozemků“ „stavební pozemky souboru staveb“.

Plochy, které se do ploch zeleně započítávají **celé**:

- plochy, na kterých se vyskytuje vegetace (například stromy, keře, travnaté plochy, plochy porostlé půdopokryvnými rostlinami, květinové záhony) na půdní vrstvě, pod kterou není konstrukce stavby, mohou však pod nimi vést sítě technické infrastruktury
- vodní plochy a toky přírodního charakteru

Plochy, které se do ploch zeleně započítávají **polovinou** své plochy:

- plochy částečně zpevněné, například zatravněvacími dlaždicemi, tvárnicemi, rohožemi a sítěmi
- plochy, na kterých se vyskytuje vegetace na půdní vrstvě a přitom jsou pod nimi umístěna podzemní vsakovací zařízení na dešťovou vodu
- plochy s výsadbami stromů, s anorganickým mulčem nebo mlatovým povrchem

Plochy, které se do ploch zeleně započítávají **čtvrtinou** své plochy:

- zelené střechy

Bazény se do ploch zeleně nezapočítávají.

V případě použití jiných materiálů a konstrukcí, než jsou uvedeny v definicích, se příslušná definice použije analogicky.

V případě, že nelze ve výjimečných případech v zastavěných plochách a v plochách přestavby dosáhnout splnění požadované hodnoty koeficientu ploch zeleně, lze nové stavby a změny dokončených staveb povolit s tím, že stávající hodnota koeficientu bude zachována, nebo zvýšena (i když nedosáhne územním plánem požadované výše); v tom případě musí být hodnota koeficientu a návrh ozelenění prověřen v územní studii. Tato studie musí být evidována v evidenci územně plánovací činnosti.

Koeficient zastavění

Legislativa tento pojem neupřesňuje.

Platný územní plán pojem definuje a stanovuje jeho maximální hodnotu pro pozemky samostatně stojících rodinných domů a dvojdomů (hodnota 0,3), řadových rodinných domů (hodnota 0,5) a staveb pro rodinnou rekreaci (0,15), a to v zastavitelných plochách a plochách přestavby. Tyto hodnoty zůstávají beze změny.

Změna č.6 územního plánu upravuje definici s cílem sjednotit pojmy použité v definicích ostatních koeficientů (modré bude vypuštěno, červené doplněno).

- **koeficient zastavění všemi stavbami na pozemku** = je ~~stanoven jako podíl~~ poměr výměry zastavěné plochy **stavebního** pozemku ~~a celkové plochy~~ k celkové výměře **stavebního** pozemku. Zastavěná plocha je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průřezy vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se

započítávají. U objektů poloodkrytých (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.

U souboru staveb jsou ekvivalentem „stavebních pozemků“ „stavební pozemky souboru staveb“. Mimo zastavitelné plochy a plochy přestavby se koeficient zastavění nestanovuje.

Změna č.6 územního plánu definuje „stavební pozemek“:

- **stavební pozemek** = pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje (dále jen "společné povolení"), nebo regulačním plánem. (§ 2 odst.1 písm. b) stavebního zákona); v územním plánu může být tvořen i více plochami s rozdílným způsobem využití.

Změny a doplnění definic pojmů a navržené hodnoty koeficientů se promítly do kapitoly 6. „Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínky prostorového uspořádání“ Územního plánu Kralupy nad Vltavou.

V kapitole 6.2) byl doplněn seznam ploch s rozdílným způsobem využití pro lepší orientaci v textu.

Požadavek P8 – Kralupy nad Vltavou - hřiště Čechie, úprava vymezení plochy sportu a plochy výroby

V ÚP před změnou:

- hranice mezi plochou sportu RS - Rekrece – sportovní a plochou VP- Výroba a skladování – průmysl, sklady neodpovídá záměru využití a vlastnictví ploch

Požadovaná změna:

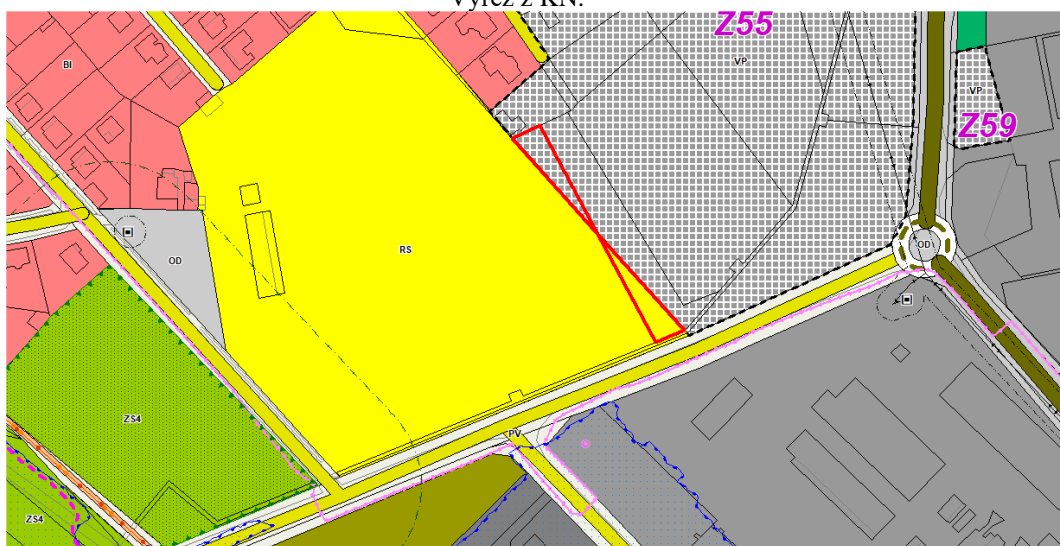
- požadavek města
- převést pozemek RS - Rekrece – sportovní ve vlastnictví fotbalového klubu o rozloze 445 m² z ploch VP- Výroba a skladování – průmysl, sklady do ploch RS - Rekrece – sportovní
- a převést pozemek ve vlastnictví soukromého subjektu o rozloze 445 m² z ploch RS - Rekrece – sportovní do ploch VP- Výroba a skladování – průmysl, sklady

Odůvodnění řešení:

Důvodem pro pořízení změny je záměr umístění nového sportovního hřiště na pozemku fotbalového klubu, který byl však původně začleněn do ploch výroby a skladování (to odpovídalo dřívějšímu vlastnictví a členění pozemků). Bilance ploch, které mění své zařazení do ploch s rozdílným způsobem využití, je vyrovnaná – jedná se o 445 m².



Výřez z KN.



Orientační zákres do výkresu platného územního plánu

Požadavek P10 – Mikovice - Velvarská č.p. 516 - úprava hranice ploch dle skutečného užívání

V ÚP před změnou:

- stávající plocha „PV – Veřejná prostranství“, zastavěné území

Požadovaná změna:

- požadavek města – část pozemku p.č. 565/1 v k.ú. Mikovice u Kralup nad Vltavou (cca 80 m²) přeřadit z ploch PV -Veřejná prostranství do ploch BI - Bydlení – individuální

Odůvodnění řešení:

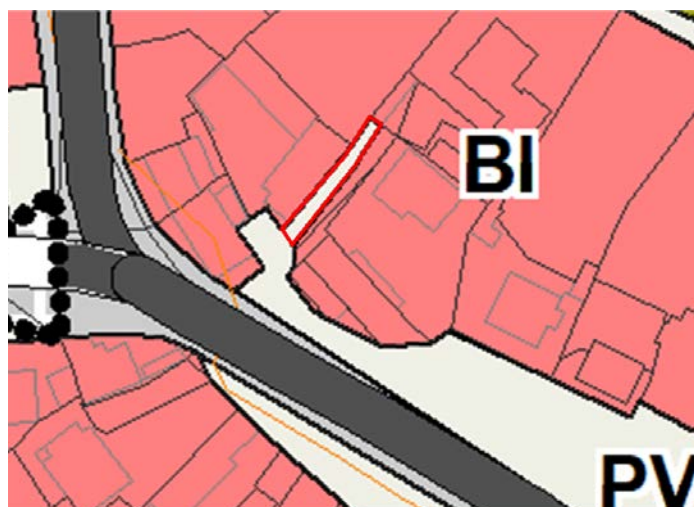
Důvodem pro pořízení změny je narovnání vlastnického vztahu k pozemku, kdy část pozemku p.č. 565/1 v k.ú. Mikovice u Kralup nad Vltavou o výměře cca 80 m² je součástí zahrady u rodinného domu č.p. 516, ul. Velvarská. Pozemek je v současné době již oplocen, jedná se tedy o uvedení skutečného stavu do souladu s územním plánem.



Mapy.cz



Výřez z KN.



Orientační zázkes do výkresu platného územního plánu

Požadavek P12 – Mikovice – Z18 - posunutí plochy veřejného prostranství

V ÚP před změnou:

- V dříve povolené zastavitelné ploše **Z18** v lokalitě U Křížku – Na Jámě byla územním plánem zafixována místní komunikace v poloze, která nevyhovuje vlastníkovvi, protože neumožňuje efektivní využití jeho pozemků pro výstavbu.

Požadovaná změna:

- Posunutí plochy veřejného prostranství v ploše **Z18** jihozápadním směrem až k hranici pozemku parc.č. 460/5 v k.ú. Mikovice u Kralup nad Vltavou s dodržением směru, šířky a propojením s místní komunikací U Křížku.

Odůvodnění řešení:

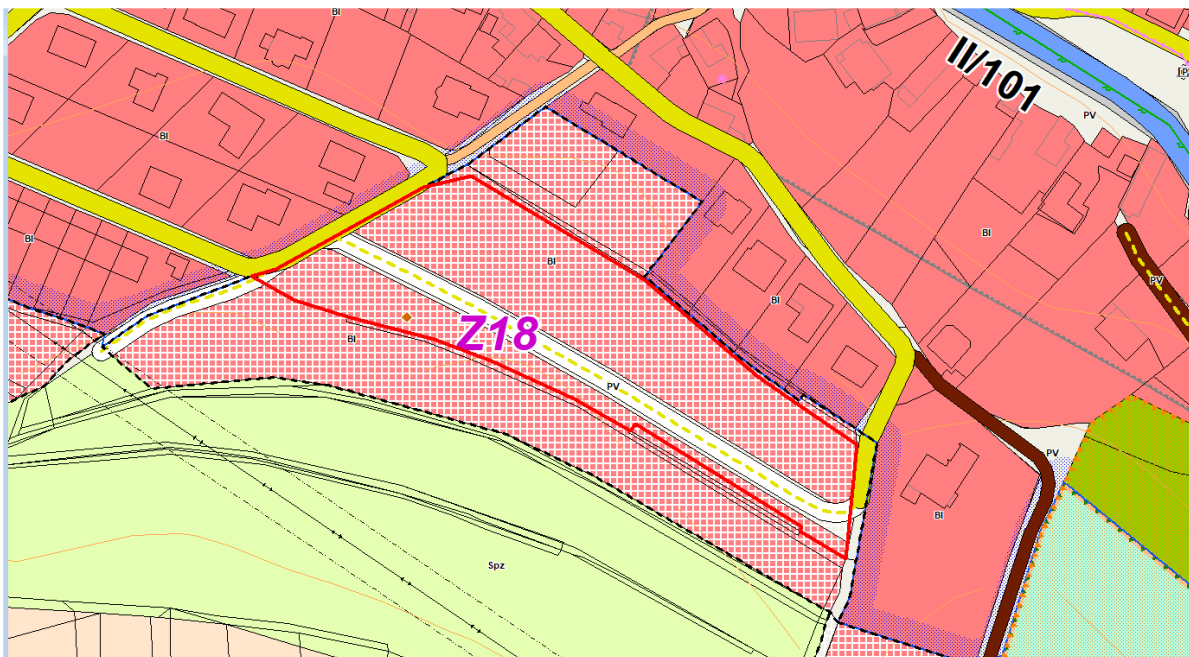
- Změna č.6 územního plánu navrhuje vypuštění pevného umístění veřejného prostranství pro místní komunikaci ze zastavitelné plochy **Z18**. Pro tuto lokalitu bude požadováno zpracování územní studie **ÚS31**, která navrhne optimální umístění komunikace a vhodnou parcelaci v souladu s představami vlastníka. Požadavky na obsah studie jsou obsaženy v textu územního plánu.



Mapy.cz



Výřez z KN.



Orientační záměr do výkresu platného územního plánu

Požadavek P16 – Mikovice - U Budečské stezky č.p. 200 – změna typu plochy s rozdílným způsobem využití dle skutečného stavu

V ÚP před změnou:

- Jedná se o plochu v zastavěném území mezi železnicí a ulicí U Budečské stezky, v záplavovém území Q100 Zákolanského potoka a v ochranném pásmu železnice. Ulice U Budečské stezky v tomto místě nevyhovuje z hlediska šířky – dle mapy KN je zde šířka cca 5m. V platném územním plánu je zde vymezena plocha RZ Rekrece – zahrádkové osady.
- Na pozemku st.p.č.1387 k.ú. Mikovice u Kralup nad Vltavou stojí rodinný dům. Související pozemky jsou užívány jako zahrada rodinného domu. Celková velikost pozemků je cca 1700 m².

Požadovaná změna:

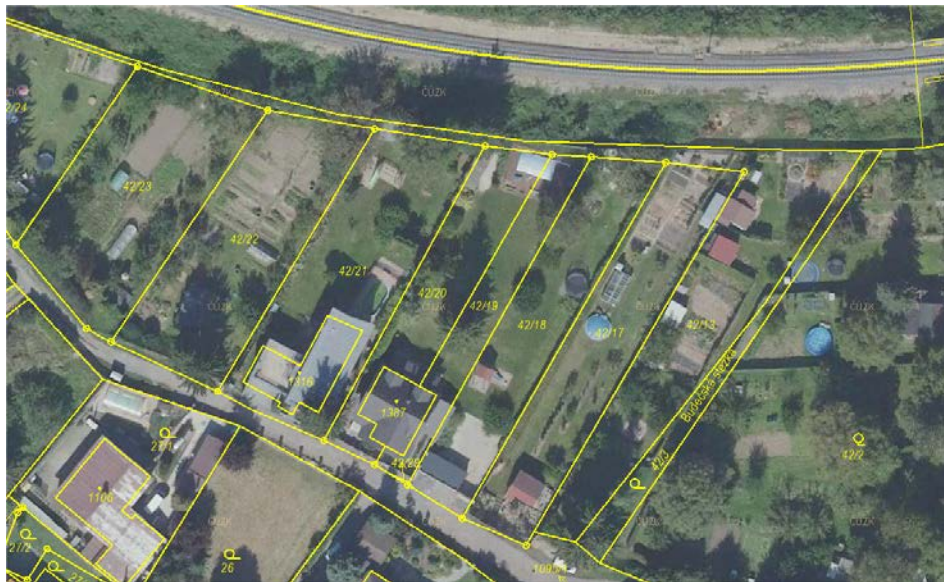
- Vlastník (paní Baráthová) žádá o převedení pozemků st.p.č. 1387 a p.č. 42/18, 42/19 a 42/20 v k.ú. Mikovice u Kralup nad Vltavou z plochy „RZ Rekrece - zahrádkové osady“ do plochy „BI Bydlení - individuální“, tak aby bylo dosaženo souladu se skutečným stavem.

Odůvodnění řešení:

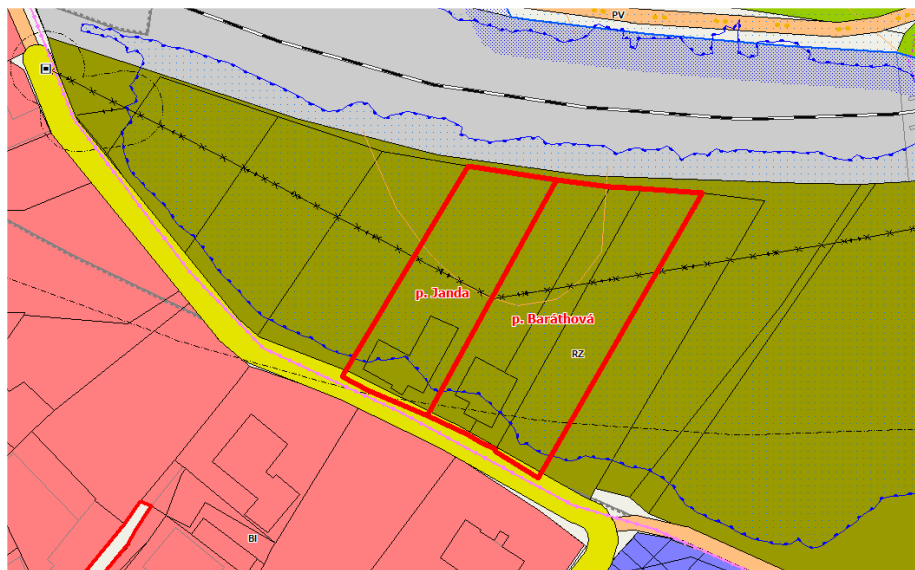
- Limity v tomto území (záplavové území, ochranné pásmo železnice) byly důvodem zařazení této plochy do ploch RZ Rekrece – zahrádkové osady. Protože však je v ploše řádně povolený rodinný dům, je Změnou č.6 územního plánu převeden pozemek s rodinným domem a navazující části zahrad stejného vlastníka směrem k ulici do ploch kategorie BI – Bydlení individuální. Zbývající části pozemků budou zařazeny do ploch ZS3 – Zeleň sídelní vyhrazená, což odpovídá současnému stavu využívání pozemků.



Mapy.cz



Výřez z KN.



Orientační zakres do výkresu platného územního plánu

Požadavek P17 – Mikovice - U Budečské stezky, č.p. 201– změna typu plochy s rozdílným způsobem využití dle skutečného stavu

V ÚP před změnou:

- Jedná se o plochu v zastavěném území mezi železnicí a ulicí U Budečské stezky, v záplavovém území Q100 Zákolanského potoka a v ochranném pásmu železnice. Ulice U Budečské stezky v tomto místě nevyhovuje z hlediska šířky – dle mapy KN je zde šířka cca 5m. V platném územním plánu je zde vymezena plocha RZ Rekreace – zahrádkové osady.
- Na pozemku st.p.č.1316 k.ú. Mikovice u Kralup nad Vltavou stojí rodinný dům. Související pozemky jsou užívány jako zahrada rodinného domu. Celková velikost pozemků je cca 1000 m².

Požadovaná změna:

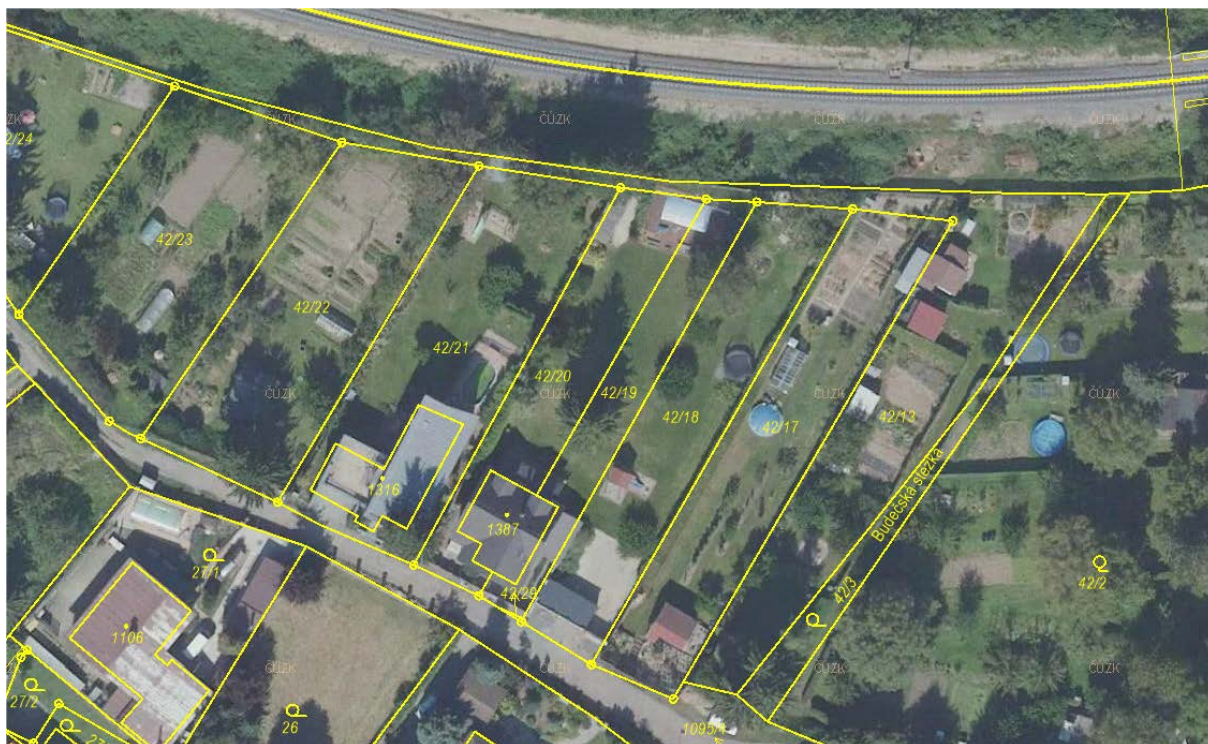
- Vlastník (pan Janda) žádá o převedení pozemků st.p.č. st.p.č. 1316, p.č. 42/ 21 v k.ú. Mikovice u Kralup nad Vltavou z plochy „RZ Rekreace - zahrádkové osady" do plochy „BI Bydlení - individuální", tak aby bylo dosaženo souladu se skutečným stavem.

Odůvodnění řešení:

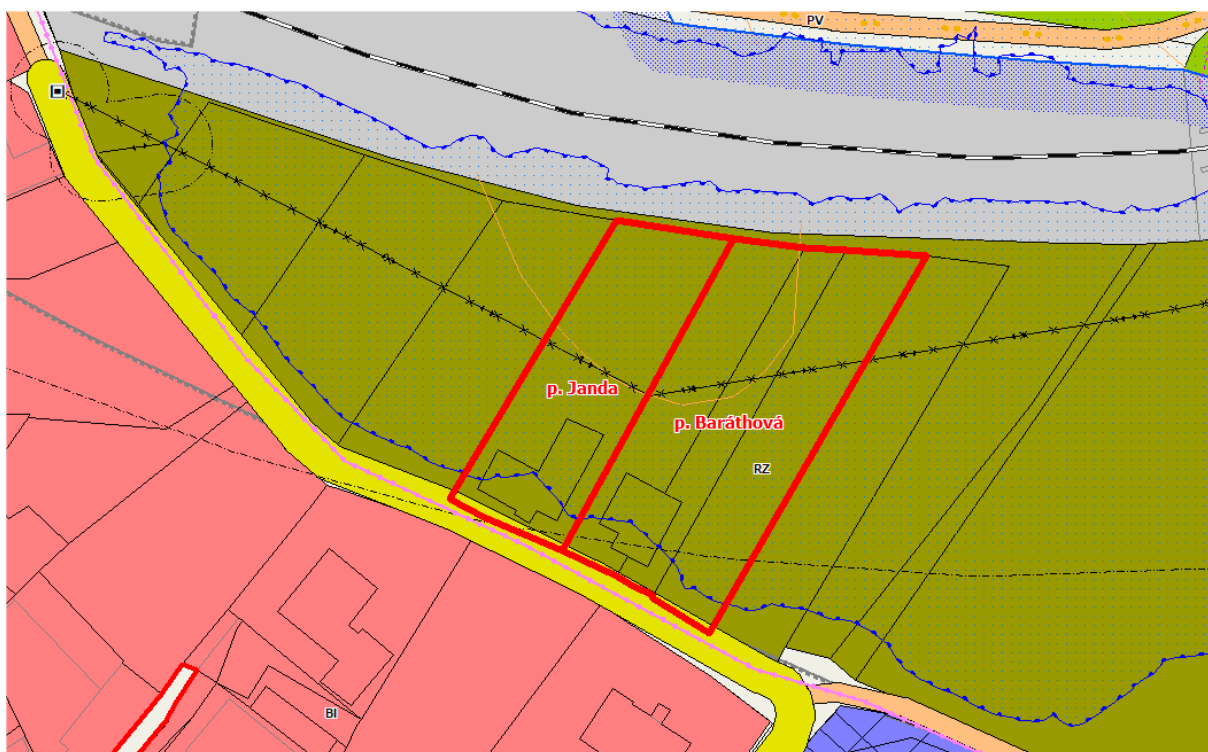
- Limity v tomto území (záplavové území, ochranné pásmo železnice) byly důvodem zařazení této plochy do ploch RZ Rekreace – zahrádkové osady. Protože však je v ploše řádně povolený rodinný dům, je Změnou č.6 územního plánu převeden pozemek s rodinným domem a navazující části zahrad stejného vlastníka směrem k ulici do ploch kategorie BI – Bydlení individuální. Zbývající části pozemků budou zařazeny do ploch ZS3 – Zeleň sídelní vyhrazená, což odpovídá současnému stavu využívání pozemků.



Mapy.cz



Výřez z KN.



Orientační zakres do výkresu platného územního plánu

Požadavek P19 – Mikovice - Na Cikánce - nová zastavitelná plocha

V ÚP před změnou:

- Jedná se o plochu mimo zastavěné území, v lokalitě Na Cikánce. Územní plán zařadil tuto plochu do kategorie Spu – Plochy smíšené nezastavěného území s indexem „p“ – přírodní funkce a „u“ – výhledově urbanizované území. Tomu odpovídá i to, že plocha byla součástí územní rezervy pro bydlení R04. Plocha navazuje na zastavitelnou plochu Z15 určenou pro BI - bydlení individuální, která je již ve výstavbě.

Požadovaná změna:

- Spoluvlastníci žádají o zařazení pozemků parc.č. 388/19, 388/69, 388/35, 388/36, 388/14, 388/10, 388/8 a 406/4 k.ú. Mikovice u Kralup nad Vltavou do ploch pro „BI Bydlení - individuální“. Cílem je zejména doplnění zástavby podél nové komunikace, která je již vybudována a z jedné strany je zastavitelná. Lze na ni výhodně napojit i tuto plochu.

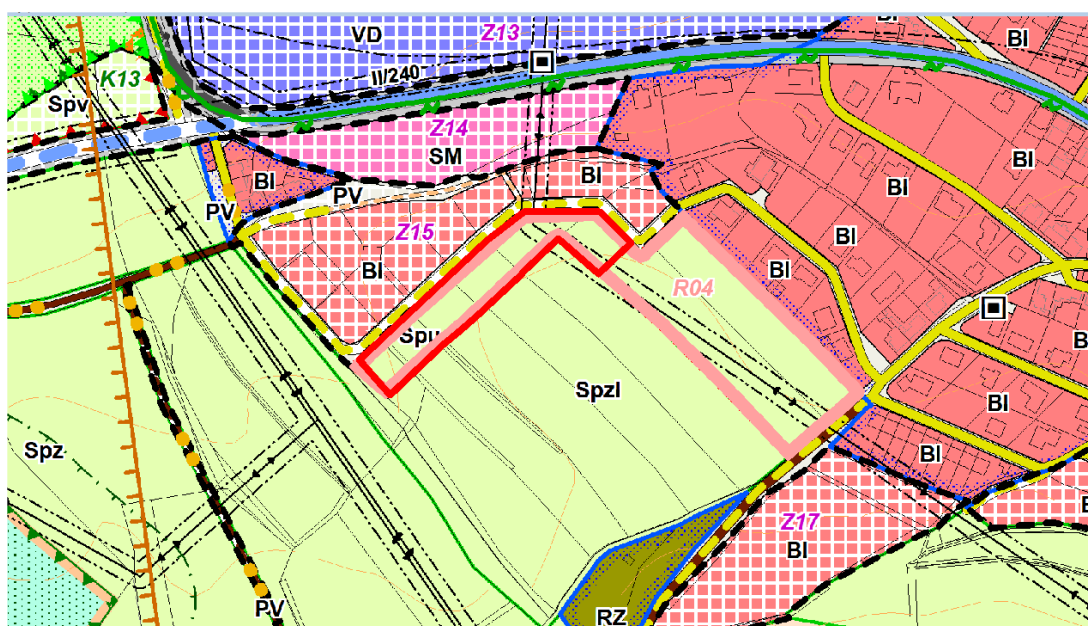
Odůvodnění řešení:

- Je vymezena nová zastavitelná plocha **Z66** o rozloze cca 5 580 m² v kategorii BI Bydlení - individuální.
- Území nazývané Na Cikánce v Mikovicích je jedním z rozvojových území města. Jedná se o enklávu na jihozápadním okraji zastavěného území, kde má zájem o výstavbu několik vlastníků, kteří uplatnili své požadavky. Město se rozhodlo vyhovět požadavku na doplnění obestavění existující komunikace z jihovýchodní strany.
- Při veřejném projednání návrhu Změny č.6 byl předložen návrh na vymezení územní rezervy v celé enklávě Na Cikánce a její řešení územní studií. Tento návrh byl zamítnut ve stanovisku Krajského úřadu Středočeského kraje, odbor ŽP, Zborovská 11, 150 21 Praha 5, ze dne 26.07.2023, č.j.: 083362/2023/KUSK, vedené pod č.j.: MUKV 48477/2023 VYST.





Z katastrální mapy



Orientační záznam do výkresu platného územního plánu

Požadavek P22 – Mikovice - Na Cikánce - zvětšení územní rezervy

V ÚP před změnou:

- Pozemky ve vlastnictví žadatelek uzavírají dosud nezastavěnou enklávu na jihozápadním okraji města, v lokalitě Na Cikánce.
- Jedná se o pozemky parc.č. 388/12, 407/3 a 407/4 k.ú. Mikovice u Kralup nad Vltavou mimo zastavěné území. Územní plán zařadil pozemky do kategorie Spz1 – Plochy smíšené nezastavěného území s indexem „p“ – přírodní funkce, „z“ – zemědělská funkce a „l“ – lesnická funkce. U pozemku parc.č. 388/12 se jedná o ornou půdu V. třídy ochrany zarostlou náletem. Pozemky parc.č. 407/3 a 407/4 jsou dle katastru nemovitostí ostatní plochou a jsou „zeleným pásem“ po západním okraji výše popsané enklávy.

Požadovaná změna:

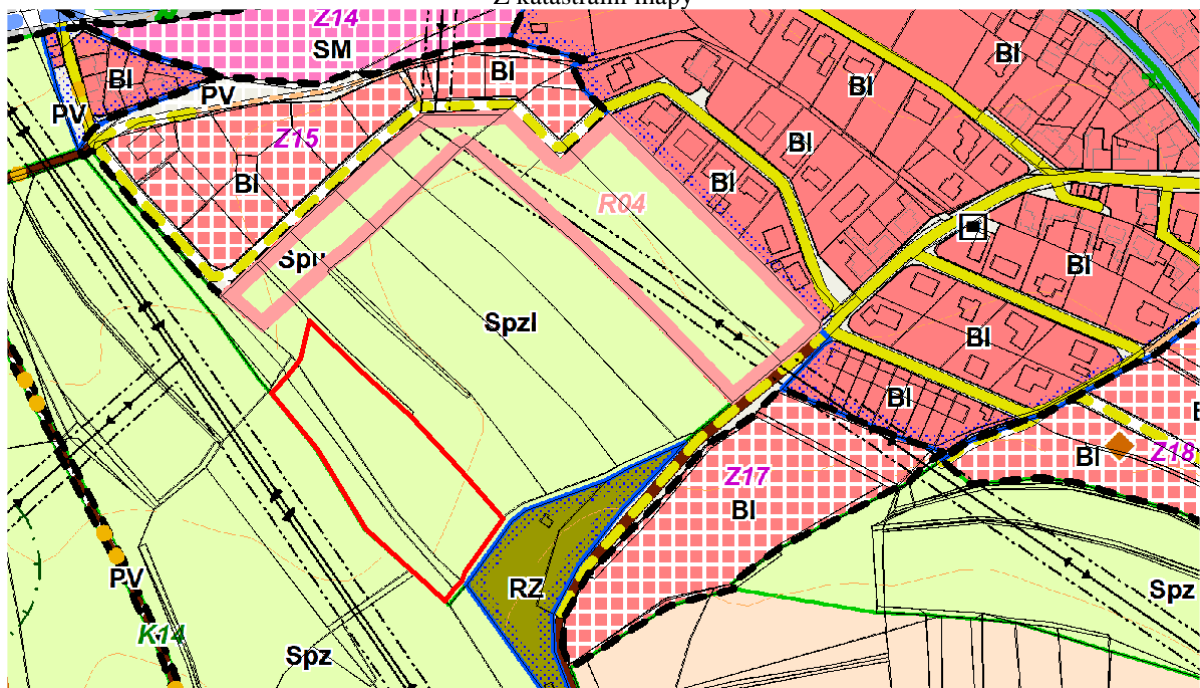
- Spoluvlastnice žádají o zařazení pozemků parc.č. 388/12, 407/3 a 407/4 k.ú. Mikovice u Kralup nad Vltavou do ploch pro „BI Bydlení - individuální“.

Odůvodnění řešení:

- Plochu nelze v současné době vymezit jako zastavitelnou, protože dosud nenavazuje na plochy zastavěné (s výjimkou plochy zahrádkové osady) ani zastavitelné.
- Celá enkláva Na Cikánce – U Křížku byla v dokumentaci k veřejnému projednání Změny č.6 zahrnuta do dříve vymezené územní rezervy **R04**, která měla být zvětšena. Do této plochy územní rezervy byly začleněny pozemky žadatelek parc.č. 388/12 a 407/3 k.ú. Mikovice u Kralupy nad Vltavou. Pozemek 407/4 byl ponechán v nezastavěném území bez možnosti výhledového zastavění, protože jeho funkce v krajině je ekostabilizační a protierozní. Navíc celou lokalitu od západu odděluje od krajiny. Celá enkláva měla být řešena územní studií.
- Návrh zvětšení územní rezervy a koncepční řešení celé enklávy územní studií byl zamítnut ve stanovisku Krajského úřadu Středočeského kraje, odbor ŽP, Zborovská 11, 150 21 Praha 5, ze dne 26.07.2023, č.j.: 083362/2023/KUSK, vedené pod č.j.: MUKV 48477/2023 VYST.



Z katastrální mapy



Orientační zakres do výkresu platného územního plánu

Požadavek P25 – Kralupy nad Vltavou centrum - zařazení pozemku p.č. 742/4, k.ú. Kralupy nad Vltavou do plochy SC Smíšené obytné - centrální

V ÚP před změnou:

- Jedná se o prostor mezi ulicí Havlíčkovou a Žižkovou v centru města, v zastavěném území. Pozemek ve vlastnictví žadatele je začleněn do ploch PV – Veřejná prostranství, což je v rozporu s jeho záměrem výstavby otevřené terasy a parkoviště pro restauraci.

Požadovaná změna:

- Zařazení pozemku p.č. 742/4, k.ú. Kralupy nad Vltavou do plochy SC Smíšené obytné – centrální, což umožní realizovat výše popsany záměr.

Odůvodnění řešení:

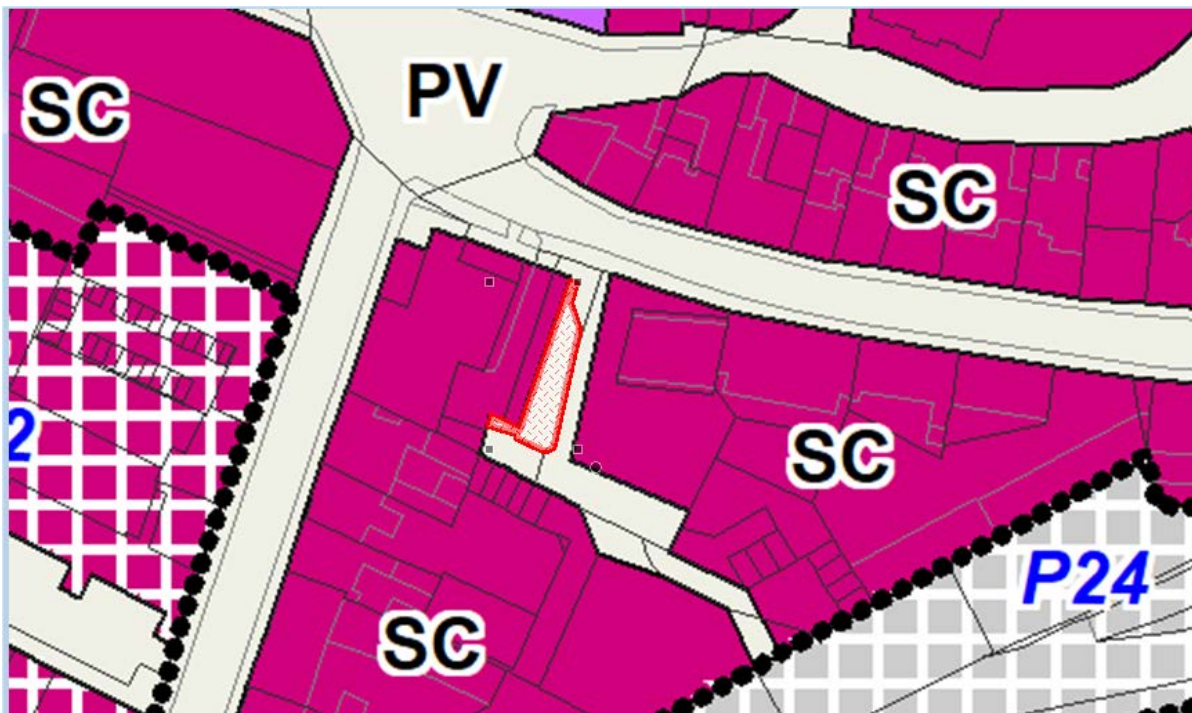
- Požadavku je vyhověno a pozemek je přeřazen do ploch SC Smíšené obytné – centrální. Tak bude možné realizovat záměr vlastníka.
- Záměr byl již rozpracován ve studii, která prokázala přijatelnost navrženého řešení, zejména zachování veřejného příjezdu pro dopravu do dvora po pozemcích města parc. č. 742/1 a 743/2, k.ú. Kralupy nad Vltavou.



Mapy.cz



Nahlížení do katastru nemovitostí



Orientační zákres do výkresu platného územního plánu



Z projektu atelieru Archimat

Požadavek P26 – Zeměchy – náves, č.p. 12 - úprava hranice ploch dle vlastnických vztahů a skutečného užívání

V ÚP před změnou:

- stávající plocha „PV – Veřejná prostranství“, na návsi v Zeměchách, v zastavěném území

Požadovaná změna:

- pozemek p.č. 502/18 a 40/2 v k.ú. Zeměchy u Kralup nad Vltavou (celkem cca 122 m²) přeradit z ploch PV - Veřejná prostranství do ploch BI - Bydlení – individuální

Odůvodnění řešení:

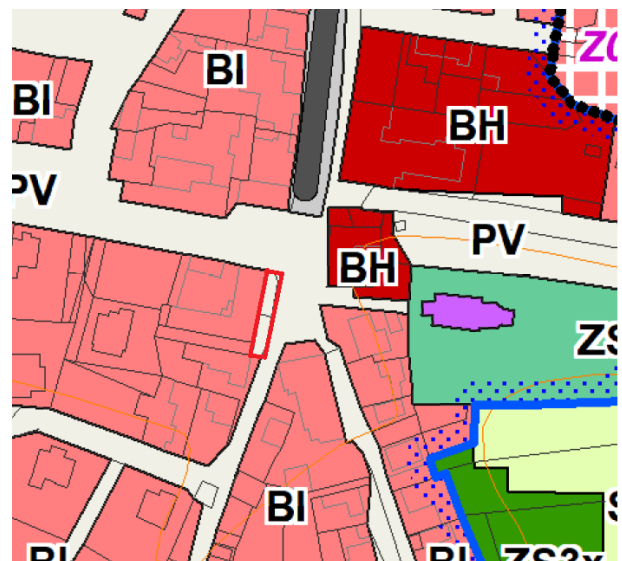
- Důvodem pro porízení změny je současné využití pozemku pro předzahrádku k čp. 12. Pozemek p.č. 40/2 v k.ú. Zeměchy u Kralup nad Vltavou je v současné době již oplocen, jedná se tedy o uvedení skutečného stavu do souladu s územním plánem. Plocha veřejného prostranství musí být přípustná bez omezení, využití pro zahrádku je možné v ploše pro bydlení.



Mapy.cz



Výřez z KN.



Orientační zakres do výkresu platného územního plánu

Požadavek PA – Mikovice – Kladenská - plocha přestavby

V ÚP před změnou:

- Areál drobné výroby patřící žadatelům je napojený na silnici II/101 (Kladenská). Na západě plochy navazuje zastavitelná plocha Z32 pro bydlení, na východě probíhá koridor pro veřejně prospěšnou stavbu přeložky silnice II/240 v souběhu se Zákolanským potokem. V jižní části areálu jsou umístěny stavby pro výrobu a skladování. Zde je i vjezd do areálu. V severní části areálu stojí rodinný dům na parc.č. st. 906 k.ú. Mikovice. Přístup k němu je přes výrobní plochu.
- V platné územně plánovací dokumentaci je plocha zařazena do zastavěné plochy, funkčního využití VD - Výroba a skladování drobná výroba, služby.

Požadovaná změna:

- V rámci změny má být severní část areálu přeřazena z ploch drobné výroby a služeb do ploch BI - Bydlení individuální. Cílem je výstavba 1- 3 rodinných domů.

Odůvodnění řešení:

- Severní část areálu na p.č. 528/1, p.č. 528/2, st.906, st.997 v k.ú. Mikovice u Kralup nad Vltavou (s výjimkou koridoru veřejně prospěšné stavby pro vedení přeložky silnice II/240) byla přeřazena do ploch BI - Bydlení individuální a do ploch ZS3 – Zeleň sídelní vyhrazená (část zasažená limity využití území). Plocha byla zařazena do ploch přestavby a označena **P39**.
- Limity a z toho vyplývající podmínky a doporučení:
 - záplavové území Q100 a aktivní zóna Zákolanského potoka, kde se nesmí umísťovat, povolovat ani provádět stavby s výjimkou vodních děl, nezbytné technické infrastruktury a dalších, viz ustanovení § 67 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů
 - o případné stavby je třeba umístit mimo aktivní zónu a pokud možno za hranici stoleté vody Q100, tj. na západní část pozemku
 - o podmínkou výstavby na ploše je zpracování studie vlivu záměru na odtokové poměry (viz stanovisko odboru životního prostředí Městského úřadu)
 - koridor pro VPS (dle ZÚR SK stavba D132) silnice II. třídy (ochranné pásmo silnice je 15 m a lze předpokládat negativní vliv provozu silnice na hygienu prostředí – zejména hluk):
 - o stavby bude třeba umístit i z tohoto důvodu na západní část plochy
 - severozápadní část plochy je blíže než 50 m od okraje lesa, ale dále než 30 m, což výstavbu nevylučuje
 - o podmínky stanoví orgán ochrany lesa
- Podmínky pro intenzitu využití plochy:
 - vzhledem k zátěži pozemku limity je maximální počet nově povolovaných rodinných domů - dva samostatně stojící rodinné domy
- Podmínky pro dopravní obsluhu plochy:
 - při výstavbě jednoho samostatně stojícího rodinného domu je možná dopravní obsluha obdobně jako u stávajícího rodinného domu na pozemku parc.č.st. 906 přes výrobní areál
 - při výstavbě druhého rodinného domu je podmínkou napojení stavebního pozemku na komunikaci, která je vybudována po okraji sousední zastavitelné plochy Z32 (Rezidence Minice s.r.o.) na pozemku p.č. 495/1 k.ú. Mikovice u Kralup nad Vltavou
- Podmínky pro zachování hygienických limitů pro obytnou zástavbu:
 - pro obytnou zástavbu je nutné dodržet hygienické limity

Poznámka:

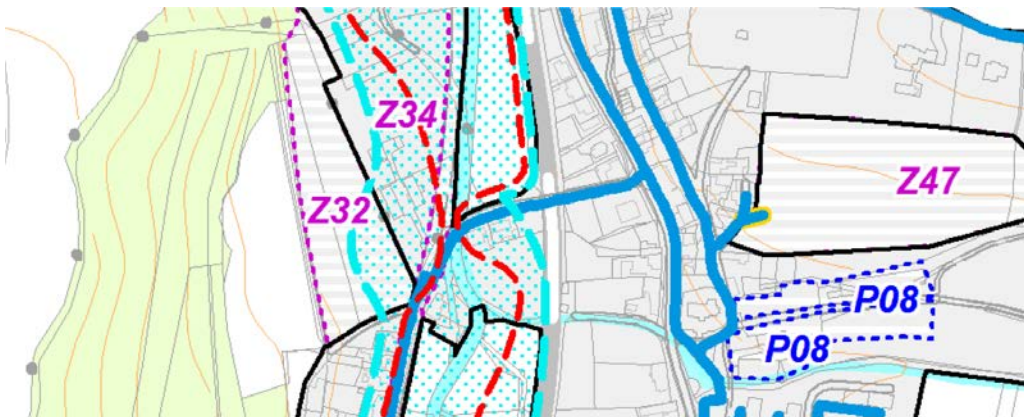
V rámci změny č.6 bylo opraveno na ploše Z32 vymezení plochy VP dle parcelace.



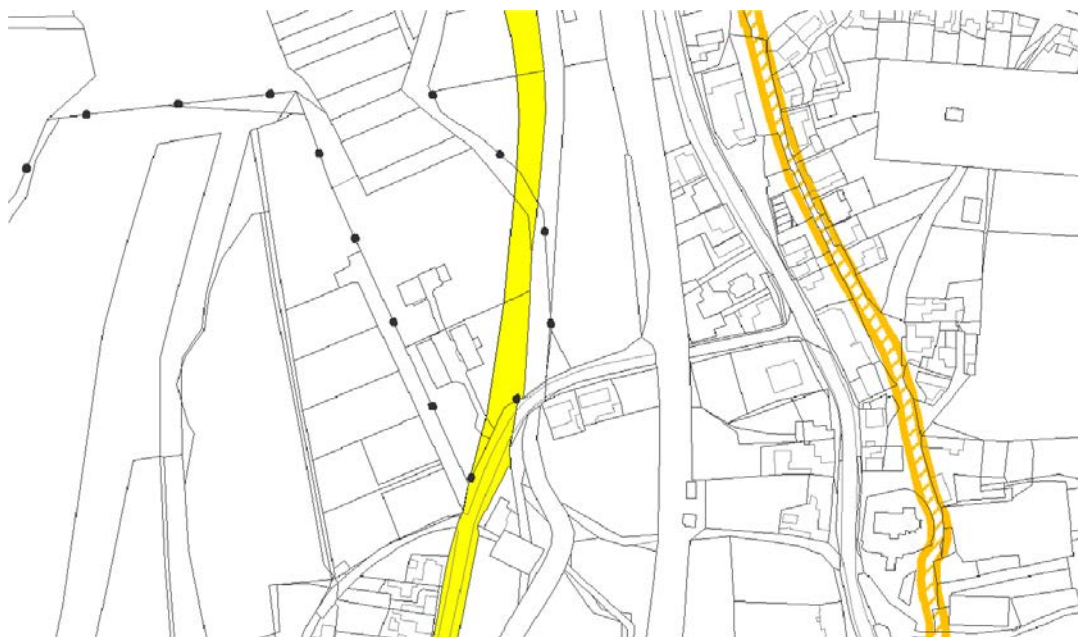
Mapy.cz



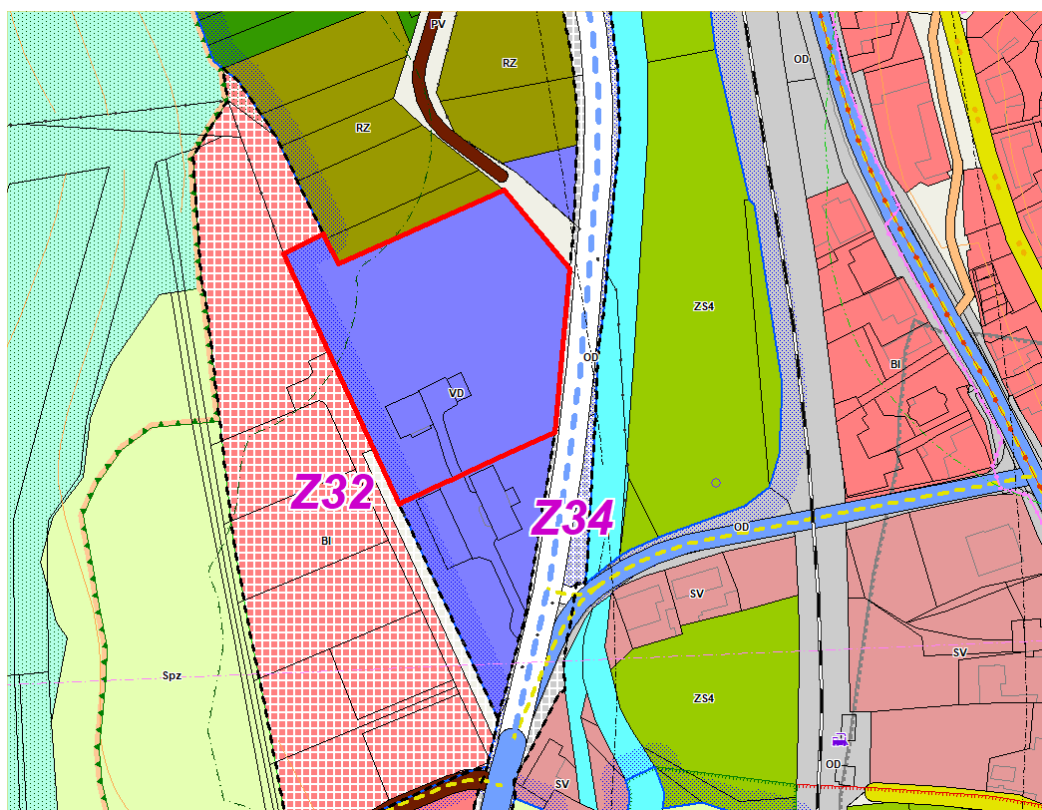
Výřez z KN



Výřez z ÚP Kralupy nad Vltavou - Vodohospodářství



Výřez z ÚP Kralupy nad Vltavou – výkres Veřejně prospěšných staveb a opatření



Orientační zákes do výkresu platného územního plánu

Požadavek PB – Lobeč - úprava dříve vymezené zastavitelné plochy Z30a dle mapy katastru nemovitostí

V ÚP před změnou:

- Hranice zastavitelné plochy Z30a neodpovídá hranici pozemku v katastrální mapě. Je to pozůstatkem původního vymezení v územním plánu z roku 2002, kdy mapa tuto hranici neobsahovala. V dalších změnách nebyl požadavek na úpravu vymezení vznesen.

Požadovaná změna:

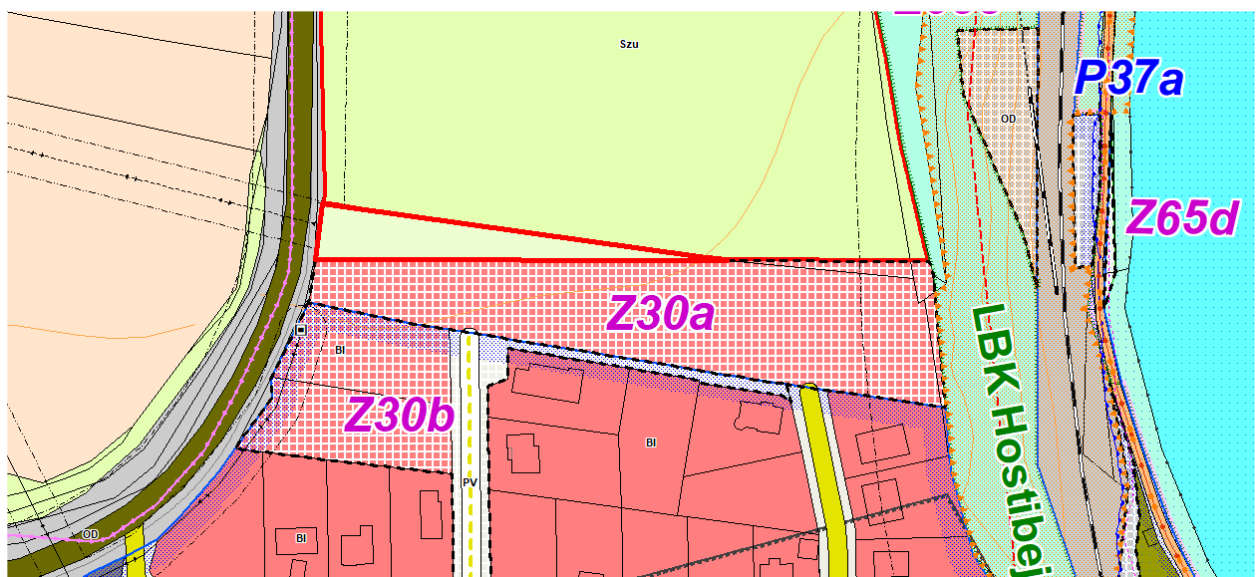
- V rámci změny má být hranice zastavitelné plochy uvedena do souladu s hranicemi pozemků v katastrální mapě.

Odůvodnění řešení:

- Požadavku bylo vyhověno a zastavitelná plocha Z30a byla vymezena na celém pozemku parc.č. 82/101 k.ú. Lobeč. Tím došlo ke zvětšení plochy o cca 0,1 ha. Územní plán uvažuje na pozemku parc.č. 82/101 při silnici umístění trafostanice pro případné zvýšení spotřeby v tomto území.



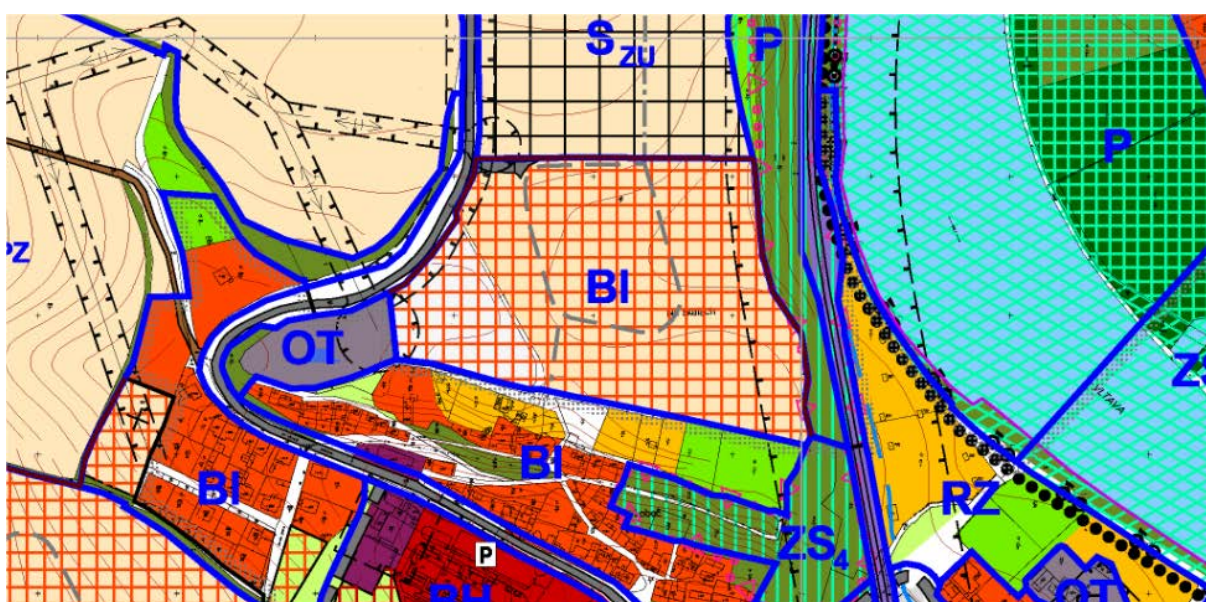
mapy.cz – pohled od Hálkovy ulice – silnice na Lešany



Orientační zakres do výkresu platného územního plánu



Výřez z KN



Výřez z ÚPD města Kralupy nad Vltavou 2002 – hranice pozemku nebyly v mapovém podkladě.

Požadavek PC – Kralupy nad Vltavou - Macalák - nová zastavitelná plocha

- opakovaná žádost; v roce 2019 byl požadavek vyřazen z řešení Změny č.1 územního plánu Kralupy nad Vltavou pro nesouhlas nadřízeného orgánu a orgánu ochrany přírody pro nesoulad se ZÚR Středočeského kraje – kolize s nadregionálním biokoridorem byla odstraněna 3. Aktualizací ZÚR Středočeského kraje

V ÚP před změnou:

- plochy ZS4 – Zeleň sídelní přírodního charakteru

Požadovaná změna:

- změnit část pozemku p.č. 218/1 v k.ú. Kralupy nad Vltavou z plochy „ZS4 - Zeleň sídelní přírodního charakteru do plochy „BI - Bydlení individuální.

Limity:

- nezastavitelný lokální biokoridor v severním a východním rohu pozemku p.č. 218/1 Kralupy nad Vltavou;

Řešení:

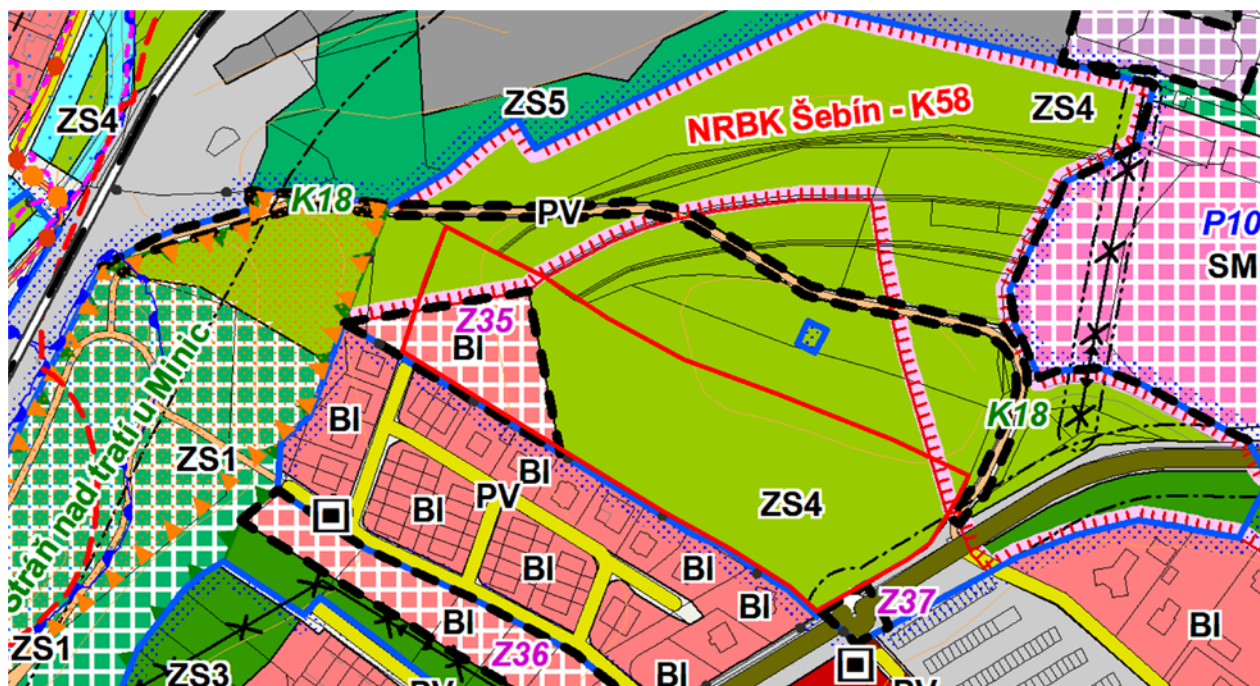
- Požadavku bylo vyhověno a pozemek byl (s výjimkou jeho částí, které jsou vymezeny pro územní systém ekologické stability) přeřazen do plochy na BI – Bydlení individuální a do zastavitelné plochy **Z64**.
- Pro plochu je požadováno řešení územní studií společně s dříve vymezenou zastavitelnou plochou Z35. Požadavky na obsah územní studie je v kapitole 9.9. tohoto textu.

Plocha je v dokumentaci vyhodnocena z hlediska záboru půdního fondu. Pozemek p.č. 218/1 k.ú. Kralupy nad Vltavu má celkovou rozlohu cca 15 290 m², z toho je cca 11 630 m² určeno pro zastavitelnou plochu Z64, na zbytku je v platném územním plánu vymezena zastavitelná plocha Z35 a územní systém ekologické stability. Z hlediska hospodaření na zemědělském půdním fondu je území izolovanou enklávou, dostupnou jen přes zastavěné území. Půda má spíše mimoprodukční význam.

Plocha je vymezena v blízkosti lokálního biokoridoru spojujícího LC302 a LC303.



Výřez z KN



Aktualizace č.3 Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (na obrázku je stav před aktualizací) přesunula úsek nadregionálního biokoridoru na jižní hranici města. Plochy původně vymezené pro nadregionální systém, byly ve Změně č.6 ÚP Kralupy nad Vltavu překategorizovány do lokální úrovně.

9.3 Změna č.6 ve vztahu k základní koncepci rozvoje města a uspořádání krajiny, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Základní koncepce rozvoje města a uspořádání krajiny není změnou územního plánu změněna.

Změna č.6 řeší zejména drobné úpravy hranic mezi plochami s rozdílným způsobem využití a úpravu regulativů. Je vymezena plocha přestavby P39 u ulice Kladenské v Minicích.

Krajiny, respektive nezastavěného území, se týkají čtyři požadavky.

Jeden požadavek znamená upřesnění vymezení zastavitelné plochy podle hranice pozemku v katastru nemovitostí (požadavek PB, zastavitelná plocha **Z30a**) v malém rozsahu (cca 0,11 ha).

Dva požadavky znamenají vymezení nových zastavitelných ploch (požadavek P19 – zastavitelná plocha **Z66** a požadavek PC – zastavitelná plocha **Z64**). Plochy navazují na zastavěné území a zastavitelné plochy, nejsou vymezeny na chráněné zemědělské půdě a nejsou velkého rozsahu (cca 0,56 ha a cca 1,16 ha). U plochy Z64 je požadováno zpracování územní studie, která bude řešit i začlenění nové zástavby do krajiny.

Podmínky pro využití ploch jsou stanoveny tak, aby realizovaná zástavba nenarušila stávající urbanistickou strukturu osídlení, hodnoty území, charakter stávající zástavby ani, v případě nových zastavitelných ploch, krajinný ráz.

9.4 Změna č.6 ve vztahu k podmínkám pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

V rámci Změny č.6 územního plánu byly provedeny úpravy podmínek pro využití plochy s rozdílným způsobem využití. Vyplývalo to zejména z požadavku P6 (upřesnění podmínek pro byty v rodinných domech na území celého města) a P7 (upřesnění podmínek pro stanovení schopnosti ploch vsakovat vodu). Tyto úpravy jsou podrobně odůvodněny v kapitole 9.2.

Na základě požadavku P6 došlo k omezení počtu bytů v rodinných domech. Má to zamezit vzniku „falešných“ dvoj a trojdomů. Protože se tato praxe zejména v suburbanizačním prostoru kolem Prahy rozmáhá, přistupují některé obce k omezení počtu bytů v rodinném domě na pouhý jeden byt. Tím se ale nad rámec zákona (to z principu vyloučeno není) omezuje i vícegenerační bydlení v rodinných domech a výstavba se stává méně efektivní. Z uvedených důvodů je ve změně Územního plánu Kralupy nad Vltavou zvolen kompromis a počet bytů v rodinných domech je omezen na dva.

Na základě požadavku P7 byly prověřeny koeficienty, které územní plán stanovuje pro plochy s rozdílným způsobem využití. Jedná se o Koeficient ploch schopných vsakování, Koeficient ploch zeleně a Koeficient zastavění. Byly navrženy úpravy, která směřují k upřesnění definic koeficientů (týká se způsobu výpočtu koeficientů) a dále byly doplněny některé hodnoty koeficientů.

9.5 Změna č.6 ve vztahu k základní koncepci dopravní a technické infrastruktury

Základní koncepce dopravní a technické infrastruktury není změnou územního plánu změněna.

9.6 Změna č.6 ve vztahu k vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejných prostranství, opatření a asanací

Změna č.6 územního plánu nemění vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejných prostranství, opatření a asanací.

9.7 Změna č.6 ve vztahu k vymezení ploch a koridorů územních rezerv

Plochy a koridory územních rezerv se změnou č.6 nemění.

9.8 Zdůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci

Plochy s podmínkou dohody o parcelaci Změna č.6 územního plánu nevymezuje.

9.9 Změna č.6 ve vztahu k vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

ÚS 28 Kralupy – Z35 + Z64 – Kralupy nad Vltavou, Pod Macalákem

Změna č.6 územního plánu požaduje zpracovat jako podklad pro rozhodování o změnách v lokalitě Z35 a Z64 územní studii a stanovuje podmínky pro řešení této studie:

- studie navrhne podmínky využití a prostorové uspořádání plochy a parcelaci pro rodinné domy (povoleny jsou pouze rodinné domy izolované, nikoli například řadové); stanoví výškové regulativy pro zástavbu a bude regulovat tvar střech, a to z důvodu, že lokalita se nachází na vyvýšeném, pohledově značně exponovaném místě
- veřejná prostranství budou navržena v souladu s požadavky §7 a §22 odst. (2) vyhlášky č.501/2006 Sb.
- studie navrhne opatření k zamezení zvyšování odtoku dešťových vod z území; je třeba, aby k zasakování dešťových vod docházelo v co největší míře přirozeným způsobem v plochách schopných vsakování, vodní zákon požaduje prioritně zasakování srážkových vod, avšak aby byly dopady nové výstavby na mikroklima ve městě co nejmenší, je třeba, aby k zasakování docházelo v co největší míře přirozeně, způsobem, který podporuje přirozený výpar (např. zelené střechy, zatravněné průlehy, příkopy, propustné povrchy tam, kde nehrozí riziko znečištění podzemních a povrchových závadnými látkami apod.)
- studie bude koordinovat využití plochy se sousedními plochami, zejména s plochou Z35, která byla k zástavbě vymezena v platném územním plánu; bude navrženo pěší propojení jižně do ulice Pod Macalákem a severně do krajiny směrem k pěší trase od pevnůstky k vyhlídce Macalák; toto propojení je důležité, protože oblast Macaláku je krajinným rekreačním zázemím pro obyvatele této části města
- územní studie vyřeší komplexně dopravní obsluhu plochy, zejména napojení na ulici Minickou, kde bude třeba prověřit napojení do dříve navržené okružní křižovatky
- při řešení napojení na síť technické infrastruktury bude ověřena a zajištěna dostatečná kapacita pro napojení území na kanalizaci pro veřejnou potřebu a dostatečná kapacita a tlak ve vodovodním řádu
- Lhůta pro vložení dat o studii do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje 6 let od vydání Změny č.6 Územního plánu Kralupy nad Vltavou.

ÚS 30 Kralupy – P38 – Kralupy nad Vltavou, Trojanova je řešena (ve fázi projednání) ve Změně č.7 územního plánu.

ÚS 31 Mikovice – Z18 - Mikovice, jižně od lokality U Křížku

Změna č.6 územního plánu požaduje pro prověření řešení dopravní obsluhy u plochy Z18 - Mikovice, jižně od lokality U Křížku zpracovat územní studii:

- studie upřesní podmínky využití a prostorového uspořádání plochy,
- bude navržena dopravní obsluha plochy a návaznost na stávající místní komunikace i účelové cesty, bude prověřena možnost propojení ulic U Křížku a Na Jáně místní komunikací,
- podél celého severozápadního okraje plochy bude vymezeno veřejné prostranství o šířce, která umožní umístění obousměrné komunikace,
- bude zachována peší prostupnost směrem do volné krajiny na západním i východním okraji plochy,
- bude navržena parcelace v souladu s požadavky tohoto územního plánu.

Lhůta pro vložení dat o studiích do evidence územně plánovací činnosti se pro územní studie, které jsou požadovány nově Změnou č.6 Územního plánu Kralupy nad Vltavou (ÚS 28, ÚS 31) stanovuje 6 let od vydání Změny č.6 Územního plánu Kralupy nad Vltavou.

Pro část plochy P02 byla zpracována územní studie **ÚS05a**. Zbývající část je označena **ÚS05b**. V tomto smyslu se upravuje výrok. Toto rozdělení na dvě části proběhlo v souladu s platným ÚP.

9.10 Změna č.6 ve vztahu k vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním regulačního plánu

Změna č.6 nevymezuje plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním regulačního plánu.

9.11 Změna č.6 ve vztahu ke stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Změna č.6 nemá vliv na stanovení pořadí změn v území (etapizaci).

9.12 Změna č.6 ve vztahu ke zdůvodnění vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt

Změna č.6 nevymezuje nové stavby, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt.

10 VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Většina dílčích změn zařazených do Změny č.6 Územního plánu Kralupy nad Vltavou má za cíl zlepšit podmínky pro účelné využití zastavěného území. Z celkového počtu devatenácti dílčích změn se jen ve třech případech jedná o vymezení nových zastavitelných ploch.

Dílčí změny navržené Změnou č.6 Územního plánu Kralupy nad Vltavou řeší 9 požadavků města

a 10 požadavků soukromých subjektů. U požadavků města se jedná o drobná upřesnění vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v zastavěném území (P1, P2, P3, P4, P5, P8, P10) a upřesnění regulativů (P6 a P7).

U požadavků soukromých subjektů se jedná v šesti případech o drobná upřesnění vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a o změnu typu plochy s rozdílným způsobem využití (P12, P16, P17, P25, P26, PA). Jeden požadavek je vyvolán potřebou úpravy vymezení zastavitelné plochy v souladu s mapou katastru nemovitostí, což přináší mírné rozšíření dříve vymezené zastavitelné plochy (PB - cca 0,1 ha).

Zbývající dva požadavky se týkají vymezení nových zastavitelných ploch (P19 a PC).

Potřeba vymezení nových zastavitelných ploch

Výstavba na nejvýznamnějších dříve vymezených rozvojových plochách je ve fázi projektové přípravy a dobu zahájení výstavby nelze odhadnout (developerské projekty). Naopak Změna č.6 vymezuje menší plochy ve vlastnictví kralupských občanů.

Město Kralupy nad Vltavou udržuje v posledních deseti letech svůj počet obyvatel na cca 17 000. Na území města bylo v období od posledního vymezení zastavěného území (09/2021) postaveno cca 15 rodinných domů na dříve vymezených zastavitelných plochách. Další byty byly postaveny v zastavěném území. Dva požadavky znamenají vymezení nových zastavitelných ploch (P19 a PC). Plochy navazují na zastavěné území a zastavitelné plochy, nejsou vymezeny na chráněné zemědělské půdě a nejsou velkého rozsahu (zastavitelná plocha **Z66** cca 0,56 ha a zastavitelná plocha **Z64** cca 1,16 ha).

Tato Změna č.6 územního plánu umožňuje drobné doplnění zastavitelných ploch zhruba ve stejném rozsahu – tj. pro výstavbu 15 – 20 nových rodinných domů. Návrh kvantitativně i kvalitativně odpovídá probíhající výstavbě.

11 VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

Změna č.6 neovlivní širší územní vztahy města Kralupy nad Vltavou.

12 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ NA ZMĚNU Č.6

Podrobné vyhodnocení splnění požadavku obsahuje kapitola 9.2. Zde je uveden tabulkový přehled.

číslo v usnesení ZM	žadatel	katastrální území	parcelní číslo nebo jiná specifikace	požadovaná změna a označení požadavku v dokumentaci Změny č.6	splnění požadavku
1. 20.6.2022	město	Mikovice u Kralup nad Vltavou	41/2	změna funkčního využití části pozemku z plochy „PV - Veřejná prostranství“ do plochy „BI - Bydlení - individuální“ ... P1	vyhověno
2. 20.6.2022	město	Mikovice u Kralup nad Vltavou	565/1	změna funkčního využití části pozemku z plochy „PV - Veřejná prostranství“ do plochy „BI - Bydlení - individuální“ ... P2	vyhověno
3. 20.6.2022	město	Zeměchy u Kralup nad Vltavou	80/11	změna funkčního využití části pozemku z plochy „PV - Veřejná prostranství“ do plochy „BI - Bydlení - individuální“ ... P3	vyhověno
4. 20.6.2022	město	Zeměchy u Kralup nad Vltavou	82/2	změna funkčního využití části pozemku z plochy „PV - Veřejná prostranství“ do plochy „BI - Bydlení - individuální“ ... P4	vyhověno
5. 20.6.2022	město	Zeměchy u Kralup nad Vltavou	502/1	změna funkčního využití části pozemku z plochy „PV - Veřejná prostranství“ do „BH, BH1 - Bydlení - hromadné, Bydlení - hromadné specifické“ ... P5	vyhověno
6. 20.6.2022	město	celé území města	plochy BI, BI1, SC, SM, SM1, SM2	upřesnění podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání pro plochy pro bydlení, dále pro plochy smíšené obytné a plochy obytné městského typu tak, aby bylo zabráněno nekontrolované výstavbě rodinných domů o více bytových jednotkách ... P6	podmínky upřesněny, max. počet bytů stanoven na 2 byty
7. 20.6.2022	město	celé území města	plochy BI, BI1, BH, BH1, SC, SM, SM1, SM2	upřesnění podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání pro plochy pro bydlení individuální, bydlení hromadné, dále pro plochy smíšené obytné a plochy obytné městského typu tak, aby byl upřesněn výpočet plochy zeleně k zasakování ... P7	podmínky upřesněny, koeficienty definovány a ve vybraných typech ploch stanoveny
8. 20.6.2022	město	Kralupy nad Vltavou	620/44, 620/86	převedení části pozemku p.p.č. 620/44 v k.ú. Kralupy nad Vltavou z plochy „VP - Výroba a skladování - průmysl, sklady (průmyslová zóna východ)“ do plochy „RS - Rekreace - sportovní“ a převedení části pozemku p.č. 620/86 v k.ú. Kralupy nad Vltavou z plochy „RS - Rekreace - sportovní“ do plochy „VP - Výroba a skladování“	vyhověno

				průmysl, sklady (průmyslová zóna východ) ... P8	
10. 20.6.2022	město	Mikovice u Kralup nad Vltavou	565/1	změna funkčního využití části pozemku z plochy „PV - Veřejná prostranství“ do plochy „BI - Bydlení-individuální“ ... P10	vyhověno
12. 20.6.2022	EU Polymer LTO	Mikovice u Kralup nad Vltavou	460/5	posunutí plochy veřejného prostranství umístěného na pozemku p.č. 460/5 v k.ú. Mikovice u Kralup nad Vltavou v ploše Z18 jihozápadním směrem až k hranici p.p.č. 460/5 v k.ú. Mikovice u Kralup nad Vltavou ... P12	vyhověno s tím, že umístění komunikace stanoví požadovaná územní studie
16. 20.6.2022	H. Baráthová	Mikovice u Kralup nad Vltavou	st.1387, 42/18, 42/19, 42/20	změna funkčního využití pozemků, respektive jejich částí, z plochy „RZ - Rekreace-zahrádkové osady“ do plochy „BI - Bydlení individuální“ ... P16	vyhověno s tím, že „zadní části“ stavebních pozemků jsou převedeny do typu plochy ZS3 – Zeleň sídelní vyhrazená
17. 20.6.2022	M. Janda	Mikovice u Kralup nad Vltavou	st. 1316, 42/ 21	změna funkčního využití pozemků, respektive jejich částí, z plochy „RZ - Rekreace-zahrádkové osady“ do plochy „BI - Bydlení individuální“ ... P17	vyhověno s tím, že „zadní části“ stavebních pozemků jsou převedeny do typu plochy ZS3 – Zeleň sídelní vyhrazená
19. 20.6.2022	L. Hartl, R. Hartlová	Mikovice u Kralup nad Vltavou	388/19, 388/69, 388/35, 388/36, 388/14, 388/10, 388/8, 406/4	je změna funkčního využití - z plochy „Spu - Plochy smíšené nezastavěného území - výhledově urbanizovatelné“ do plochy „BI - bydlení individuální“ přiléhajících ke stávající komunikaci v ploše Z15. ... P19	vyhověno
22. 20.6.2022	I. Brysová, H. Venzarová	Mikovice u Kralup nad Vltavou	388/12	plocha územní rezervy; změna z plochy „Spz1 - plocha smíšená nezastavěného území“ do plochy „Spu - Plochy smíšené nezastavěného území - výhledově urbanizovatelné“ ... P22	zamítnuto při veřejném projednání orgánem ochrany přírody a krajiny Krajského úřadu Středočeského kraje
25. 20.6.2022	P. Čejka	Kralupy nad Vltavou	742/4	změna funkčního využití z plochy „VP- Veřejné prostranství“ do plochy „SC- Smíšené obytné -centrální“ ... P25	vyhověno

26. 20.6.2022	E. Listík	Zeměchy u Kralup nad Vltavou	502/18, 40/2	změna funkčního využití z plochy „PV - Veřejná prostranství“ do plochy BI - Bydlení - individuální“ ... P26	vyhověno
A 21/04/6/6 21.6.2021	Kateřina Burke a Lukáš Kochman	Mikovice u Kralup nad Vltavou	528/1, 528/2, st.906, st.997	změna funkčního využití z plochy „VD – Výroba a skladování – drobná výroba, služby“ do plochy „BI – Bydlení – individuální“ ... PA	vyhověno s tím, že limity zasažená část pozemků je převedená do typu plochy ZS3 – Zeleň sídelní vyhrazená
B 12.9.2022	Elen Chvalovská a František Chvalovský	Lobeč	82/101	je změna funkčního využití části pozemku p.č. 82/101 v k.ú. Lobeč z plochy „Spu - Plochy smíšené nezastavěného území – výhledově urbanizovatelné“ do plochy „BI – Bydlení individuální“ ... PB	vyhověno
C 18/05/6/4 17.9.2018	Jan Duras	Kralupy nad Vltavou	218/1	nová zastavitelná plocha ... PC	vyhověno a stanovena podmínka územní studie

13 VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Změnou č.6 Územního plánu Kralupy nad Vltavou nejsou řešeny žádné záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR.

14 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

14.1 Zemědělský půdní fond

Vyhodnocení je provedeno v souladu s vyhláškou č. 271/2019 Sb. o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu a jeho předmětem jsou dvě plochy v zastavěném území.

Vyhodnocení záborů půdního fondu je podrobně dokumentováno v následující tabulce a ve výřezech výkresu O2Z6 Předpokládané zábory půdního fondu.

Tabulka – nové zábory ZPF mimo zastavěné území:

zastavitelná plocha	návrh využití *)	zábor (ha)	druh pozemku (ha)		třída ochrany (ha)		závlahy	odvodnění	protierozní opatření
Z30a rozšíření stávající plochy	BI	0,108	orná půda	0,108	2	0,007	ne	ne	ne
					3	0,101	ne	ne	ne
Z64 nová plocha	BI	1,161	orná půda	1,161	4	1,161	ne	ne	ne
Z66 nová plocha	BI	0,558	orná půda	0,558	5	0,558	ne	ne	ne
celkem	----- -	1,827	-----			1,827	-----	----- ---	-----

Tabulka – změna využití dříve vymezených ploch v zastavěném území:

plocha	návrh využití *)	rozloh a(ha)	druh pozemku (ha)		třída ochrany (ha)		závlahy	odvodnění	protierozní opatření
Z55 rozšíření stávající plochy	VP (dříve RS)	0,050	ostatní plocha	0,050	-	0	-	-	-
- Z55 zmenšení stávající plochy	RS stávající hřiště (dříve VP)	0,050	orná půda	0,050	5	0,050	ne	ne	ne
P39	BI (dříve VD)	0,408	zahrada	0,373	1	0,373	ne	ne	ne
			ostatní plocha, zastavěná plocha a nádvoří	0,035	-	0			
	ZS3 (dříve VD)	0,169	zahrada	0,169	1	0,169	ne	ne	ne
celkem	-----	0,677	-----			0,592	-----	-----	-----

*) plochy s rozdílným způsobem využití:

BI bydlení individuální

VP výroba a skladování, průmysl a sklady

RS rekreace sportovní

VD výroba a skladování - drobná výroba a služby

ZS3 zeleň sídelní vyhrazená

Ostatní plochy, které jsou předmětem Změny č. 6, nepředstavují zábor půdního fondu, netýkají se zastavitelných ploch ani ploch přestavby.

a) označení a navržené využití ploch, jichž se předpokládáný zábor zemědělského půdního fondu týká

Změnou č. 6 jsou navrženy tyto plochy, které mají vliv na zemědělský půdní fond:

- **Z30a – Lobeč** – úprava - rozšíření dříve vymezené zastavitelné plochy dle mapy katastru nemovitostí, v nezastavěném území, orná půda, navrženo pro BI – bydlení individuální
- **Z64 – Kralupy nad Vltavou – Macalák**, nová zastavitelná plocha, v nezastavěném území, orná půda, navrženo pro BI – bydlení individuální
- **Z66 - Mikovice - Na Cikánci**, nová zastavitelná plocha, v nezastavěném území, orná půda, navrženo pro BI – bydlení individuální
- **Z55 - Kralupy nad Vltavou - hřiště Čechie**, úprava vymezení stávající plochy sportu a zastavitelné plochy výroby, výměna stejně rozlehlých ploch mezi plochou sportu a výroby v zastavěném území
- **P39 - Mikovice – Kladenská**, plocha přestavby, na ploše v zastavěném území, která byla dříve zařazena do ploch VD - výroba a skladování – drobná výroba, je navržena plocha BI – bydlení individuální a plocha ZS3 – zeleň sídelní vyhrazená

b) odhad výměry záboru u jednotlivých ploch podle jejich navrženého využití, který je dále členěn podle tříd ochrany

- **Z30a – Lobeč** – úprava - rozšíření dříve vymezené zastavitelné plochy dle mapy katastru nemovitostí, v nezastavěném území, orná půda, navrženo pro BI – bydlení individuální
orná půda, třída ochrany 3; rozloha 0,101 ha
orná půda, třída ochrany 2; rozloha 0,007 ha
- **Z64 – Kralupy nad Vltavou – Macalák**, nová zastavitelná plocha, v nezastavěném území, navrženo pro BI – bydlení individuální
orná půda, třída ochrany 4; rozloha 1,161 ha
- **Z66 - Mikovice - Na Cikánce**, nová zastavitelná plocha, v nezastavěném území
navrženo pro BI – bydlení individuální
orná půda, třída ochrany 5, rozloha 0,558 ha
- **Z55 - Kralupy nad Vltavou - hřiště Čechie**, úprava vymezení stávající plochy sportu a zastavitelné plochy výroby, výměna stejně rozlehlých ploch mezi plochou sportu a výroby v zastavěném území
navrženo pro RS – rekreaci sportovní
orná půda, třída ochrany 5; rozloha 0,050 ha
navrženo pro VP – výrobu a skladování, průmysl a sklady
ostatní plocha; 0,050 ha
- **P39 - Mikovice – Kladenská**, plocha přestavby, na ploše v zastavěném území, která byla dříve zařazena do ploch VD - výroba a skladování – drobná výroba, je navržena plocha BI – bydlení individuální a plocha ZS3 – zeleň sídelní vyhrazená
navrženo pro BI – bydlení individuální
zahrada, třída ochrany 1; rozloha 0,373 ha
ostatní plocha, zastavěná plocha a nádvoří, nezemědělská půda, rozloha 0,033 ha
navrženo pro ZS3 – zeleň sídelní vyhrazenou
zahrada, třída ochrany 1; rozloha 0,169 ha

c) odhad výměry záboru u jednotlivých ploch, na které bude po ukončení nezemědělské činnosti provedena rekultivace zpět na zemědělskou půdu, včetně souhrnu těchto výměr podle typu navrženého využití a souhrnu jejich výměr bez ohledu na typ navrženého využití

Rekultivace nejsou Změnou č. 6 navrženy.

d) souhrn výměr stanovených odhadem záboru podle typu navrženého využití ploch a koridorů, který je dále členěn podle tříd ochrany

Pro BI - bydlení individuální je navrženo celkem 2,2 ha zemědělské půdy, z toho:

0,373 ha půdy třídy ochrany 1 (v zastavěném území)

0,007 ha půdy třídy ochrany 2

0,101 ha půdy třídy ochrany 3

1,161 ha půdy třídy ochrany 4

0,558 ha půdy třídy ochrany 5

Pro VP - výrobu, skladování, průmysl a sklady je navrženo celkem 0,050 ha nezemědělské půdy.

Pro RS - rekreaci sportovní je navrženo celkem je navrženo celkem 0,050 ha zemědělské půdy, třídy ochrany 5.

Pro ZS3 - zeleň sídelní vyhrazenou je navrženo celkem 0,169 ha zemědělské půdy, třídy ochrany 1 (v zastavěném území).

e) souhrn výměr stanovených odhadem záboru navrhovaných ploch a koridorů bez ohledu na typ navrženého využití, který je dále členěn podle tříd ochrany

Plochy, které jsou předmětem tohoto vyhodnocení, mají celkem rozlohu 2,504 ha.

Z toho je 2,419 ha zemědělské půdy.

V členění podle tříd ochrany je to:

0,542 ha půdy třídy ochrany 1 (plocha přestavby v zastavěném území)

0,007 ha půdy třídy ochrany 2

0,101 ha půdy třídy ochrany 3

1,161 ha půdy třídy ochrany 4










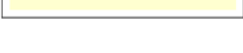




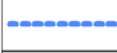


0,608 ha půdy třídy ochrany 5

f) informace o existenci závlah, odvodnění a stavbách k ochraně pozemku před erozní činností vody, které se nacházejí na území více obcí nebo ovlivní území více obcí, v rozsahu územně analytických podkladů

Změnou č. 6 nejsou dotčeny žádné závlahy, odvodnění, ani stavby k ochraně pozemku před erozní činností vody.

g) zdůvodnění řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější podle § 5 odst. 1 zákona.

Legenda výkresu O2Z6 Předpokládané zábory půdního fondu

	HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
	HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ K 28.4.2023
PLOCHY ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU	
	ZASTAVITELNÉ PLOCHY
	PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ
BPEJ	
	HRANICE A KÓDY BPEJ / TŘÍDA OCHRANY
ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND	
	TŘÍDA OCHRANY I.
	TŘÍDA OCHRANY II.
	TŘÍDA OCHRANY III.
	TŘÍDA OCHRANY IV.
	TŘÍDA OCHRANY V.
stav	návrh
PLOCHY BEZ URČENÍ TŘÍDY OCHRANY	
	VODNÍ PLOCHY A TOKY DLE KM
	POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA DLE KM
	OCHRANNÉ PÁSMO LESA
	OSTATNÍ NEZEMĚDĚLSKÉ PLOCHY DLE KM
INVESTICE DO PŮDY	
	ODVODNĚNÍ - linie
	ODVODNĚNÍ - plošně
ZMĚNA Č.6	
	ZMĚNOVÉ PLOCHY

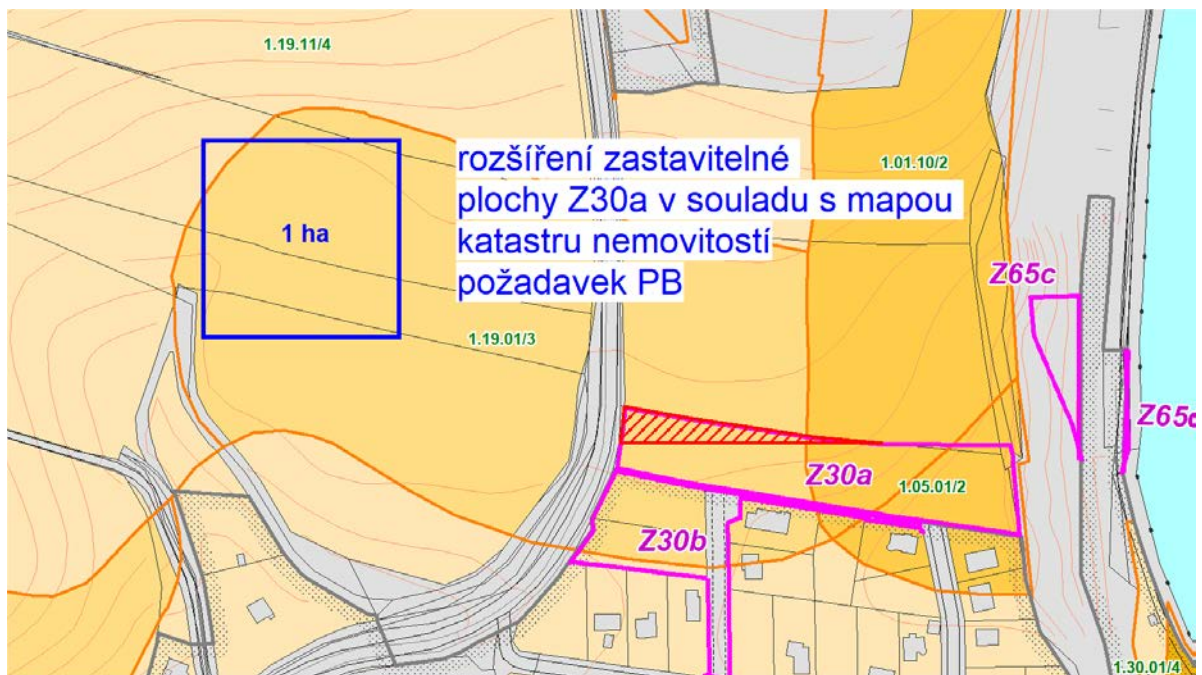
Z30a – Lobeč – úprava - rozšíření dříve vymezené zastavitelné plochy dle mapy katastru nemovitostí, v nezastavěném území, orná půda, orná půda, celkem 0,108 ha, z toho: třída ochrany 3; rozloha 0,101 ha, třída ochrany 2; rozloha 0,007 ha

Navržené využití:

- navrženo pro BI – bydlení individuální

Zdůvodnění zaboru zemědělského půdního fondu:

- Hranice zastavitelné plochy Z30a neodpovídá hranici pozemku v katastrální mapě. Je to pozůstatkem původního vymezení v územním plánu z roku 2002, kdy mapa tuto hranici neobsahovala. Požadavek na odstranění tohoto nesouladu byl vznesen při přípravě Změny č-6 územního plánu.
- Požadavku bylo vyhověno a zastavitelná plocha Z30a byla vymezena na celém pozemku parc.č. 82/101 k.ú. Lobeč. Tím došlo ke zvětšení plochy o cca 0,108 ha. Rozsah chráněné zemědělské půdy 2. třídy ochrany je minimální – 70 m². Vyhovění tomuto požadavku umožní vlastníkům provést smysluplnou parcelaci svého pozemku, který má před změnou nelogický, špatně využitelný tvar.
- Využitím plochy nebude narušena organizace ZPF, závlahy ani odvodnění, hydrologické a odtokové poměry v území ani síť zemědělských účelových komunikací.



Výřez z výkresu Předpokládané zaboru půdního fondu

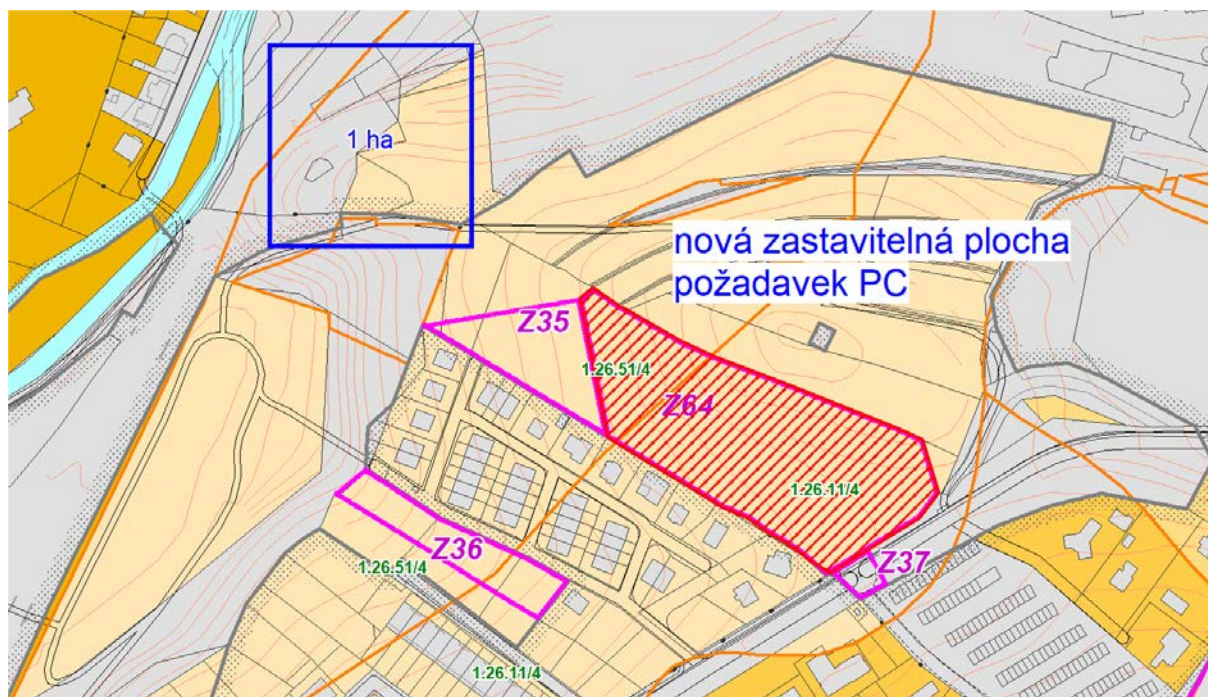
Z64 – Kralupy nad Vltavou – Macalák, nová zastavitelná plocha, v nezastavěném území, orná půda, třída ochrany 4; celková rozloha 1,161 ha

Navržené využití:

- navrženo pro BI – bydlení individuální

Zdůvodnění zaboru zemědělského půdního fondu:

- Pozemek p.č. 218/1 k.ú. Kralupy nad Vltavu má celkovou rozlohu cca 15 290 m², z toho je cca 1,1 61 ha určeno pro zastavitelnou plochu Z64, na zbytku je v platném územním plánu vymezena zastavitelná plocha Z35 a územní systém ekologické stability.
- Plocha se nachází v území vyhledávaném pro výstavbu – jižně od vrchu Macalák, který zůstal zeleným ostrovem uvnitř města, ostrovem obklopeným zastavěným územím.
- Z hlediska hospodaření na zemědělském půdním fondu je území izolovanou enklávou, dostupnou jen přes zastavěné území. Půda má spíše mimoprodukční význam.
- Vlastník žádal o vymezení plochy pro výstavbu již v roce 2019, tehdy byla jeho žádost zamítnuta z důvodu nesouladu s procházejícím nadregionálním biokoridorem. V aktualizovaných Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje, již tento koridor jako nadregionální není veden a tento střet bude odstraněn. V Územním plánu Kralupy nad Vltavou je koridor veden mimo zájmovou plochu Z64 a je zařazen do kategorie koridoru lokálního, což je v souladu s Územní studií krajiny ORP Kralupy nad Vltavou.
- Využitím plochy nebude narušena organizace ZPF, závlahy ani odvodnění, hydrologické a odtokové poměry v území ani síť zemědělských účelových komunikací.



Výřez z výkresu Předpokládané zaboru půdního fondu

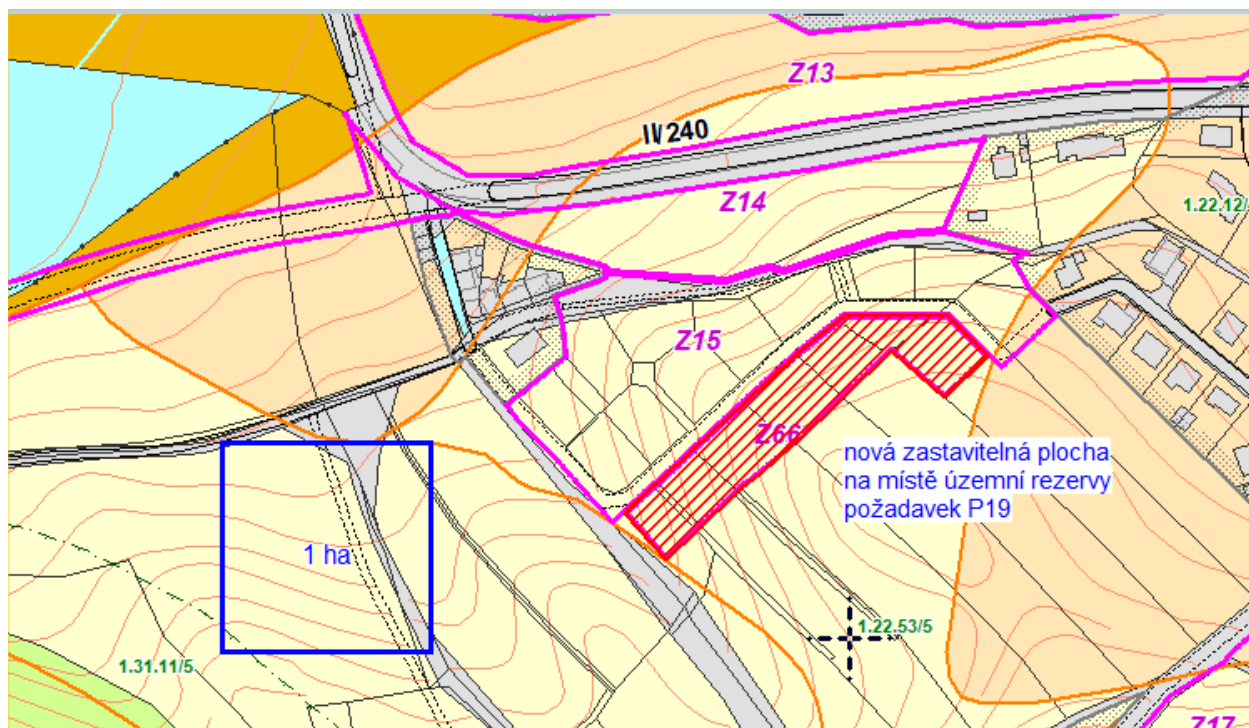
Z66 - Mikovice - Na Cikánce, nová zastavitelná plocha, v nezastavěném území,
orná půda, třída ochrany 5, rozloha 0,558 ha

Navržené využití:

- navrženo pro BI – bydlení individuální

Zdůvodnění zaboru zemědělského půdního fondu:

- Území nazývané Na Cikánce v Mikovicích je jedním z rozvojových území města. Jedná se o enklávu na jihozápadním okraji zastavěného území.
- Z hlediska zemědělské výroby se jedná o enklávu oddělenou od sousedních zemědělských pozemků. Je zde orná půda 5. třídy ochrany.
- Využitím plochy nebude narušena organizace ZPF, závlahy ani odvodnění, hydrologické a odtokové poměry v území ani síť zemědělských účelových komunikací.



Výřez z výkresu Předpokládané zaboru půdního fondu

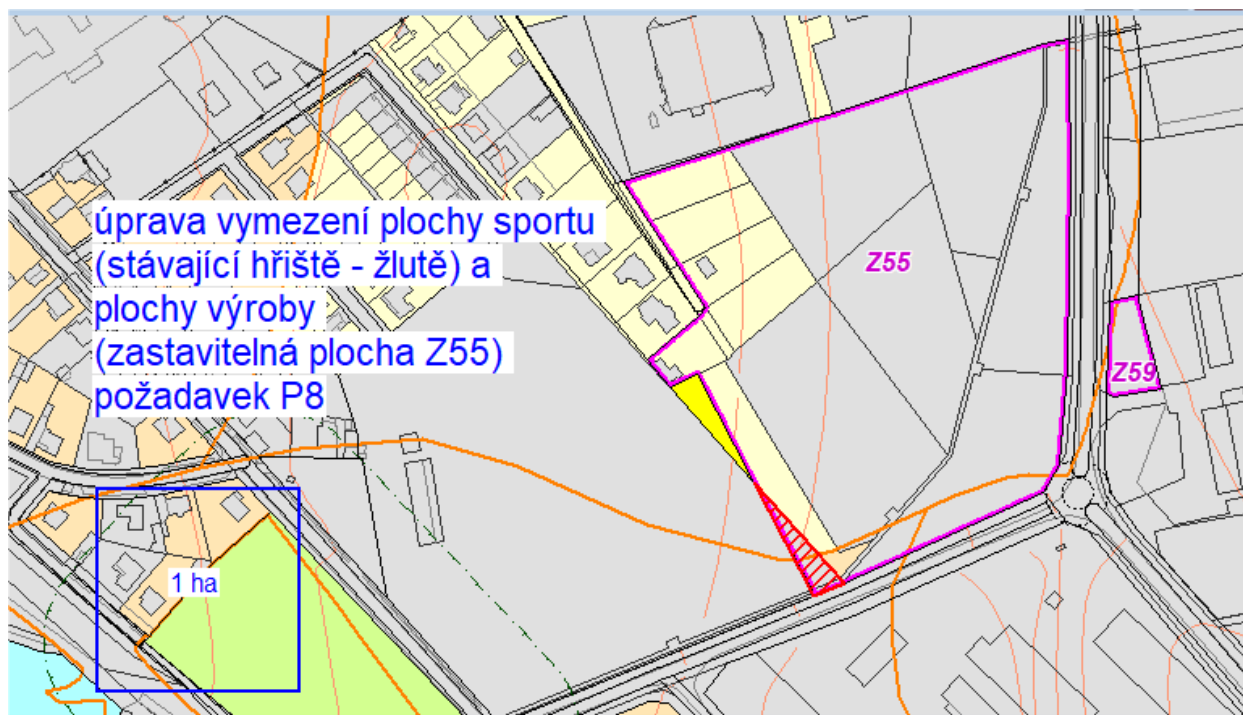
Z55 - Kralupy nad Vltavou - hřiště Čechie, úprava vymezení stávající plochy sportu a zastavitelné plochy výroby, výměna stejně rozlehlých ploch mezi plochou sportu a výroby v zastavěném území

Navržené využití:

- navrženo pro RS – rekreaci sportovní (dříve VP výroba a skladování, průmysl a sklady) a VP – výrobu a skladování, průmysl a sklady (dříve RS – rekreace sportovní)

Zdůvodnění záboru zemědělského půdního fondu:

- Důvodem pro změnu je záměr umístění nového sportovního hřiště na pozemku fotbalového klubu, který byl však původně začleněn do ploch výroby a skladování (to odpovídalo dřívějšímu vlastnictví a členění pozemků). Bilance ploch, které mění své zařazení do ploch s rozdílným způsobem využití, je vyrovnaná – jedná se o cca 500 m².
- Pro RS – rekreaci sportovní je navržen pozemek orné půdy, třída ochrany 5
- Pro VP – výrobu a skladování, průmysl a sklady je navržen pozemek ostatní plochy
- Z hlediska záborů půdního fondu se jedná o nepodstatnou výměnu funkčního využití pozemků malého rozsahu v zastavěném území.
- Využitím plochy nebude narušena organizace ZPF, závlahy ani odvodnění, hydrologické a odtokové poměry v území ani síť zemědělských účelových komunikací.



Výřez z výkresu Předpokládané záboru půdního fondu

P39 - Mikovice – Kladenská, plocha přestavby, na ploše v zastavěném území, která byla dříve zařazena do ploch VD - výroba a skladování – drobná výroba, je navržena plocha BI – bydlení individuální a plocha ZS3 – zeleň sídelní vyhrazená

Navržené využití:

- navržena plocha BI – bydlení individuální a plocha ZS3 – zeleň sídelní vyhrazená

Zdůvodnění záboru zemědělského půdního fondu:

- plocha je v zastavěném území využívána pro stavby a zahradu
- jedná se o změnu způsobu užívání severní, dosud nezastavěné části plochy
- vzhledem k limitům využití území /koridor pro veřejně prospěšnou stavbu silnice, záplavové území, pásmo 50m od lesa je stanovena řada podmínek omezujících využití plochy
- část plochy v záplavovém území může být využita jen pro zahradu
- z hlediska zemědělské výroby se záměr nepodstatný, i když se týká půd třídy ochrany 1
- Navrženo pro BI – bydlení individuální: zahrada, třída ochrany 1; rozloha 0,373 ha
ostatní plocha, zastavěná plocha a nádvoří, nezemědělská půda, rozloha 0,033 ha
- Navrženo pro ZS3 – zeleň sídelní vyhrazenou: zahrada, třída ochrany 1; rozloha 0,169 ha
- Využitím plochy nebude narušena organizace ZPF, závlahy ani odvodnění, hydrologické a odtokové poměry v území ani síť zemědělských účelových komunikací.



Výřez z výkresu Předpokládané zábory půdního fondu

14.2 Pozemky určené k plnění funkce lesa

Změnou č. 6 územního plánu nejsou dotčeny pozemky určené k plnění funkcí lesa.

Ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa je vymezena plocha **P38**. Minimální vzdálenost od hranice plochy k okraji lesa je 30m. Je zasažen jen severozápadní okraj plochy.

V případě výstavby ve vzdálenosti menší než 50 m od okraje lesa bude nutný souhlas orgánu státní správy lesů podle ustanovení § 14 odst. 2 zákona č. 289/1995 Sb. (lesní zákon).

15 VYHODNOCENÍ SOULADU SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, OPRÁVNĚNÝCH INVESTORŮ A OSTATNÍCH ORGANIZACÍ, NÁVRH VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK ANÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH

Městský úřad Kralupy n. Vlt, odbor výstavby a územního plánování (dále jen „pořizovatel“), jako úřad územního plánování příslušný podle § 6 odst.(1) písmeno a), zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“) vyhodnotil výsledky projednání a vypracoval dle § 53 odst. 1 stavebního zákona návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 6 územního plánu města Kralupy nad Vltavou.

Vypracovala pořizovatelka Ing. Milena Jakeschová ve spolupráci s určeným zastupitelem Ing. Petrem Listíkem.

15.1 Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů a oprávněných investorů

Ve stanovené lhůtě uplatnily svá stanoviska se souhlasem bez připomínek tyto dotčené orgány a oprávnění investoři:

- Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, odbor hornictví, Na Františku 32, 110 15 Praha 1, stanovisko ze dne 01.08.2023, č.j.: MPO 63846/2023, evidované pod č.j. MUKV 43646/2023 VYST, souhlasné stanovisko o ochraně a využití nerostného bohatství
- HZS Středočeského kraje územní odbor Mělník (Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje), Bezručov, stanovisko ze dne 30.06.2023, č.j.: HSKL-5458-2/2023 – ME, evidované pod č.j.: MUKV 36431/2023 VYST
- Ministerstvo obrany, Tychonova 221/1, 16000 Praha 16, souhlasné stanovisko ze dne 25.07.2023, č.j.: MO 559908/2023-1322, evidované pod č.j.: MUKV 39816/2023 VYST
- Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského, Kozí 4/478, Praha, souhlasné stanovisko ze dne 22.06.2023, č.j.: SBS 28855/2023/OBÚ-02/1, evidované pod č.j.: MUKV 35119/2023 VYST
- Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, Dittrichova 329/17, 12000 Praha, souhlasné stanovisko ze dne 31.07.2023, č.j.: KHSSC 39686/2023, evidované pod č.j.: MUKV 41293/2023 VYST
- Krajský úřad Středočeského kraje, odbor ŽP, Zborovská 11, 150 21 Praha 5, stanovisko ze dne 26.07.2023, č.j.: 083362/2023/KUSK, vedené pod č.j.: MUKV 48477/2023 VYST – odbor dopravy, odbor kultury a památkové péče, dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí, zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů
- GasNet, s.r.o., Klíšská 940/96, 400 01 Ústí nad Labem, souhlasné stanovisko ze dne 05.08.2023, č.j.: 5002868576, evidované pod č.j.: MUKV 41621/2023 VYST

Ve stanovené lhůtě uplatnili stanoviska tyto dotčené orgány:

- Archeologický ústav AV ČR, Praha, v.v.i., stanovisko ze dne 12.07.2023, č.j.: ARUP – 3913/2023, evidované pod č.j.: MUKV 38287/2023 VYST

Předmětné území má charakter území s archeologickými nálezy. Vztahují se tedy na něj ustanovení zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění. Prováděné zemní práce budou podléhat odbornému archeologickému dozoru nebo vyvolají potřebu záchranného archeologického výzkumu, tak jak určují příslušná ustanovení výše uvedeného zákona.

Žádáme proto, aby stavebníci byli upozorněni na nutnost vyjádření Archeologického ústavu AV ČR, Praha, v.v.i. k záměru stavby, územnímu a stavebnímu řízení. Veškeré terénní práce byly oznámeny našemu ústavu s předstihem 21 dnů.

Vyhodnocení: V odůvodnění na str. 16 v kapitole 5.1. Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů je uvedeno následující: Změna č. 6 Územního plánu města Kralupy nad Vltavou je zpracována v souladu zejména s těmito právními předpisy:

se zákonem č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění a s vyhláškou č. 66/1988 Sb., kterou se provádí zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění; předmětné území má charakter území s archeologickými nálezy, v dalších stupních dokumentace proto musí být respektována ustanovení zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči ve znění pozdějších předpisů, zejména §22 odst. 2.

Upozornění stavebníků na nutnost vyjádření Archeologického ústavu AV ČR Praha, v.v.i. k záměru stavby, územnímu a stavebnímu řízení bereme na vědomí.

- Krajský úřad Středočeského kraje, odbor ŽP, Zborovská 11, 150 21 Praha 5, stanovisko ze dne 26.07.2023, č.j.: 083362/2023/KUSK, vedené pod č.j.: MUKV 48477/2023 VYST

Odbor životního prostředí a zemědělství

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí:

Stanovisko dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (Mgr. R. Kouřík, l. 774)

Krajský úřad jako orgán ochrany přírody a krajiny příslušný podle § 77a odst. 4 písm. z) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění (dále jen zákon č. 114/1992 Sb.), sděluje k veřejnému projednání návrhu změny č. 6 územního plánu Kralupy nad Vltavou, že z hlediska zájmů chráněných podle části druhé až páté tohoto zákona vesměs nemá k projednávané změně žádné připomínky.

Mimo výše uvedené však Krajský úřad upozorňuje, že navrhované rozšíření územní rezervy R04 podle požadavku P22 (změna z plochy Spzl - plochy smíšené nezastavěného území na územní rezervu pro bydlení individuální) zasahuje do přírodního parku Okolí Okoře a Budče. Tento přírodní park byl zřízen nařízením Středočeského kraje č. 3/2011 ze dne 28. 3. 2011, a to za účelem „...ochrany krajinného rázu s významnými soustředěnými estetickými a přírodními hodnotami, zejména s ohledem na rozsáhlé lesní komplexy, charakteristickou skladbu zemědělských kultur s bohatým zastoupením rozptýlené zeleně, louky, stepní trávníky, potoční údolí se zachovalou pestrou nivou, skalnaté, většinou zalesněné strmé údolní svahy, mírnější svahy s loukami a křovinatými mezemi a neméně významné kulturní dominanty krajiny a plochy staré zástavby ve většině obcí, včetně historických průmyslových objektů.“

Krajinným rázem je podle § 12 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb. zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti, je chráněn před činností snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu. Zásahy do krajinného rázu, zejména umístování a povolování staveb, mohou být podle tohoto ustanovení prováděny pouze s ohledem na zachování významných krajinných prvků, zvláště chráněných území, kulturních dominant krajiny, harmonické měřítko a vztahy v krajině.

Plocha předmětné územní rezervy bude mít po rozšíření výměru přesahující 4 ha. Zahrnuje jednak zemědělské pozemky (pole, louky, pastviny), jednak vzrostlou mimolesní zeleň. Nachází se převážně na místní elevaci, přičemž dotčeným krajinným prostorem je zejména přilehlé zastavěné území města a jeho částí (Zeměchy, Mikovice). Rozšíření územní rezervy presumuje rozšíření zástavby do blízkosti chráněných částí krajiny, jakými jsou přírodní památka Sprašová rokle u Zeměch, stejnojmenného regionálního biocentra, a významného krajinného prvku Nad rybníkem. Rozšíření zástavby naruší skladbu a vzájemné poměry prvků nezastavěné krajiny zemědělsky využívané pozemky, meze, remízy), čímž dojde k narušení výše uvedených předmětů ochrany přírodního parku.

K uvedenému narušení krajinného rázu má dojít i přesto, že (jak se uvádí v textové části změny č. 6 ÚP), město má dostatek dříve vymezených zastavitelných ploch. Jsou to např. plochy Z17 a Z18 v nejbližším okolí navrhované územní rezervy, nebo rozsáhlé plochy Z43 na jižním, respektive Z24 na severním okraji města. Zastavitelné jsou i plochy v nevhodně vytvořené enklávě u Zeměch (Z09, Z11), k dispozici je dále územní rezerva R05. Rozšíření územní rezervy R04 je tedy pokračováním negativního trendu zastavování volné krajiny, čímž se územní plán dostává do rozporu se závaznými koncepčními dokumenty na státní i krajské úrovni (Politika územního rozvoje, Zásady územního rozvoje Středočeského kraje), přestože je v textu odůvodnění uveden opak této skutečnosti.

Uspořádání ploch v rozšířené územní rezervě R04 má být předmětem územní studie. V podmínkách dotčené lokality lze však očekávat, že předmětem řešení územní studie budou především technické otázky rozmístění veřejné dopravní a technické infrastruktury, zatímco vlastní využití území je již dáno (BI - plochy bydlení individuální). Vzhledem k tomu, že ochrana popsaných hodnot přírodního parku bude trvat i v budoucnu, je zpracování územní studie bezpředmětné.

Krajský úřad považuje výše uvedené skutečnosti za více než dostatečné argumenty proti dalšímu rozšiřování zastavitelného území v přírodním parku okolí Okoře a Budče, a proto nesouhlasí s rozšířením územní rezervy R04.

Vyhodnocení: Z návrhu změny č. 6 územního plánu města Kralupy nad Vltavou bude rozšíření územní rezervy R04 vyjmuta a nebude se dále projednávat. Na základě vyjmutí rezervy bude z návrhu dále vyřazena také podmínka na zpracování územní studie ÚS 32. Podmínka na zpracování územní studie ÚS 32 byla do návrhu územního plánu dána na základě požadavku P22 (a také P19), který vyvolal úpravu vymezení územní rezervy R04 Mikovice, U Křížku – Na Cikánce. Tato územní rezerva měla před Změnou Z6 územního plánu rozlohu cca 1,6 ha. Část původní plochy územní rezervy byla ve Změně č.6 vymezena jako zastavitelná plocha Z66 (požadavek P19). Do plochy územní rezervy R04 byla nyní navíc zahrnuta celá zbývající část enklávy Na Cikánce o rozloze cca 4,14 ha. Důvodem je to, že vlastníci pozemků v této lokalitě uplatňují požadavky na výstavbu, které je třeba koordinovat společnou územní studií. Z toho důvodu je zde stanoven požadavek zpracování územní studie ÚS 32 pro plochu R04, ale také pro zastavitelnou plochu Z66, neboť spolu vytvářejí jeden celek.

Stanovisko dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (Ing. N. M. Rašáková, I. 842)

Orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) příslušný podle §17a zákona č.334/1992 Sb., o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), posoudil dokumentaci „Změna č. 6 územního plánu Kralupy nad Vltavou, návrh k veřejnému jednání“ z června 2023 a na základě ustanovení § 5 odst. 2 zákona:

I. souhlasí s nezemědělským využitím následujících lokalit uvedených v kapitole „Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa“ uvedené dokumentace:

- Rozšíření stávající plochy Z30a BI o výměře 0,108 ha v II. a III. třídě ochrany. Narovnání stavu hranice zastavitelné plochy s hranicí pozemku v katastru nemovitostí.
- Z55 plocha RS - (hřiště) rekreace sportovní o výměře 0,050 ha v V. třídě ochrany, plocha navržena v zastavěném území a proluce.
- P39 plocha přestavby BI o výměře 0,169 ha v I. třídě ochrany. Změna způsobu využívání v zastavěném území.

Vyhodnocení: Bereme na vědomí.

II. nesouhlasí s nezemědělským využitím ploch:

- Z64 BI plochy pro bydlení individuální o výměře 1,1618 ha v IV. třídě ochrany.
- Z66 BI plocha pro bydlení individuální o výměře 0,558 ha v V. třídě ochrany.

S odkazem na ustanovení § 4 odst. 1 zákona o ochraně ZPF, podle kterého *může k odnětí zemědělské půdy ze ZPF dojít pouze v nezbytném případě*. Nezbytnost navrhovaného řešení nebyla v předložené dokumentaci prokázána. Jedná se o nové rozvojové lokality v obci, která disponuje dostatečným množstvím zastavitelných ploch určených pro tentýž účel, které doposud nebyly využity.

Vyhodnocení: Pořizovatel dne 08.11.2023 pod č.j.: MUKV 61112/2023 VYST podal žádost:

1. o změnu nesouhlasu s předpokládaným zábořem ZPF pro plochu Z66 BI plocha pro bydlení individuální o výměře 0,558 ha v V. třídě ochrany. Odůvodnění: Jedná se o návrh nové zastavitelné plochy Z 66 – Na Cikánce. Plocha je již v platném územním plánu vedena jako výhledově zastavitelná, je součástí územní rezervy R 04. Plocha navazuje na zastavitelnou plochu Z 15, které je v současné době již z části zastavěná. Změna územního plánu Z 64 vymezuje pouze část z rezervy R 04 k zastavění a to pouze tu část, která je v sousedství již vybudované místní komunikace, ve které jsou uloženy i technické sítě. Změna územního

plánu tedy nevyvolá potřebu nového dopravního napojení a nového napojení na technické sítě. V rámci plochy by se jednalo pouze o sjezdy z místní komunikace a povolení přípojek inženýrských sítí. Jednalo by se o výstavbu cca 6 rodinných domů. Pro město Kralupy nad Vltavou plocha Z 66 představuje logické doplnění zástavby rodinnými domy podél již vybudované komunikace včetně inženýrských sítí.

2. o změnu nesouhlasu s předpokládaným zábořem ZPF pro plochu - Z64 BI plochy pro bydlení individuální o výměře 1,1618 ha v IV. třídě ochrany. Odůvodnění: Jedná se o návrh nové zastavitelné plochy Z 64 – Kralupy – Pod Macalákem. Vlastník žádal o vymezení plochy pro výstavbu již v roce 2019, tehdy byl požadavek vyloučen po veřejném projednání ze souboru změn z důvodu nesouladu s procházejícím nadregionálním biokoridorem. V projednávané 3. aktualizaci Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, které je před vydáním, již tento koridor jako nadregionální není veden a tento střet bude odstraněn. V Územním plánu Kralupy nad Vltavou je koridor veden mimo zájmovou plochu Z64 a je zařazen do kategorie koridoru lokálního, což je v souladu s Územní studií krajiny ORP Kralupy nad Vltavou. Dne 17.06.2019 pod č.j.: 065935/2019/KUSK vydal Krajský úřad Středočeského kraje Koordinované stanovisko k veřejnému projednání návrhu Změny č. 1 územního plánu Kralupy nad Vltavou. Toto stanovisko obsahuje i vyjádření odboru životního prostředí a zemědělství – stanovisko dle zák.č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu – Ing. N.M. Rašáková, I. 842). V tomto stanovisku se uvádí následující:

Orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF) příslušný podle §17a zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákona) posoudil dokumentaci „Změna č. 1 územního plánu Kralupy nad Vltavou, návrh k veřejnému projednání“ z dubna 2019 a na základě ustanovení § 5 odst. 2 zákona souhlasí s nezemědělským využitím následujících lokalit uvedených v kapitole „Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa“ uvedené dokumentace:

Z 64 plochy pro bydlení individuální o výměře 1,1618 ha IV. třídě ochrany.

Krajský úřad Středočeského kraje dne 30.11.2023 pod č.j.: 141229/2023/KUSK vydal změnu stanoviska k návrhu změny č. 6 územního plánu Kralupy nad Vltavou dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, vydaného v koordinovaném stanovisku č. j. 083362/2023/KUSK ze dne 26. 7. 2023:

Orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) příslušný podle §17a zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“) posoudil dokumentaci „Změna č. 6 územního plánu Kralupy nad Vltavou, návrh k veřejnému jednání“ z května 2023 a na základě ustanovení § 5 odst. 2 zákona:

souhlasí s nezemědělským využitím následujících lokalit uvedených v kapitole „Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa“ uvedené dokumentace:

- Z 64 Pod Macalákem, plochy pro bydlení individuální BI o výměře 1,1618 ha v IV. třídě ochrany. Území je podmíněno zpracováním územní studie ÚS 28. Plocha byla již odsouhlasena v předchozím stanovisku pod č. j. 065935/2019/KUSK ze dne 17. 6. 2019.

- Z 66 Na Cikánce, plocha pro bydlení individuální BI o výměře 0,558 ha v V. třídě ochrany. Plocha navazuje na zastavěné území (rodinné domy podél již je vybudována komunikace včetně inženýrských sítí). Na ploše proběhne výstavba cca 6 rodinných domů.

Stanovisko dle zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů

(Ing. K. Řánková, I. 347)

Zastupitelstvo Města Kralupy nad Vltavou schválilo pořízení změny č. 6 Územního plánu Kralupy nad Vltavou zkráceným postupem. Předložená změna obsahuje upřesnění vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v zastavěném území (P1, P2, P3, P4, P5, P8 a P10), upřesnění regulativů pro byty v rodinných domech na území celého města a pro stanovení schopnosti ploch vsakovat vodu (P6 a P7) a změnu typu plochy s rozdílným způsobem využití (P12, P16, P17, P25, P26, PA). Další změna se týká nezastavěného území (upřesnění vymezení zastavitelné plochy podle mapy katastru nemovitostí - PB), vymezení nových zastavitelných ploch (P19 a PC) a zvětšení územní rezervy R04 (P22) pro plochy bydlení.

Součástí změny je i zábor ZPF a plochy, kde je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

Lokalita obce Kralupy nad Vltavou se nachází na území, kde dochází k překračování imisního limitu pro sledovanou znečišťující látku benzo(a)pyren (max. 1,3 ng/m³), imisní limit pro benzo(a)pyren je stanoven ve výši 1 ng/m³, převažujícím zdrojem imisí je vytápění domácností. U ostatních sledovaných látek (NO₂, PM₁₀, PM_{2,5} a benzen) nejsou imisní limity překračovány.

Obytná zástavba by neměla těsně sousedit s plochou pro výrobu/průmysl nebo činnosti omezující okolní obytnou zástavbu, zejména z důvodu předcházení problémům obtěžování obyvatel hlukem, emisemi, dopravou, ale i zápachem. Jakákoli technologie, výroba nebo průmysl by měl být umístěn mimo obytnou zástavbu nebo v dostatečné vzdálenosti.

V případě, že by v budoucnu byla do posuzované lokality začleněna technologie, výroba či zdroj ovlivňující ovzduší, je dotčený provozovatel povinen dodržovat platnou legislativu v oblasti ochrany ovzduší. V případě výstavby stacionárních zdrojů znečišťování ovzduší uvedených v příloze č. 2 zákona o ochraně ovzduší, je orgánem oprávněným vydat závazná stanoviska k umístění a k provedení stavby stacionárního zdroje a následné povolení provozu krajský úřad, v souladu s § 11 odst. 2 zákona o ochraně ovzduší. Vzor a náležitosti žádosti jsou uvedeny na webu krajského úřadu (www.stredoceskykraj.cz; Hlavní témata - životní prostředí a zemědělství - ochrana ovzduší - informace pro provozovatele vyjmenovaných zdrojů znečišťování ovzduší). V případě stacionárních zdrojů znečišťování ovzduší neuvedených v příloze č. 2 zákona o ochraně ovzduší, je kompetentním orgánem místně příslušný obecní úřad obce s rozšířenou působností, v souladu s § 11 odst. 3 zákona o ochraně ovzduší.

Na základě předložených podkladů neshledáváme předmětný návrh změny č. 6 Územního plánu Kralupy nad Vltavou v rozporu se zákonem o ochraně ovzduší, ani v rozporu s Programem zlepšování kvality ovzduší pro Střední Čechy.

Vyhodnocení: Bereme na vědomí.

Stanovisko dle zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (Mgr. P. Belešová, I. 808)

K návrhu změny č. 6 územního plánu Města Kralupy nad Vltavou (dále jen „změna č. 6 ÚP Kralupy nad Vltavou“) věcně a místně příslušný vodoprávní úřad podle ust. § 107 odst. 1 písm. a) zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon) ve znění pozdějších předpisů vydává toto stanovisko:

Dle předložené dokumentace zpracované Ing. arch. Vlastou Poláčkou v 05/2023 je obsahem změny č. 6 ÚP Kralupy nad Vltavou mimo jiné:

- změna funkčního využití pozemků st.1387, 42/18, 42/19, 42/20 v k. ú. Mikovice u Kralup nad Vltavou, respektive jejich částí, z plochy „RZ - Rekreační - zahrádkové osady“ do plochy „BI - Bydlení individuální“ (označeno jako P16)

o Odůvodnění: Limity v tomto území (záplavové území, ochranné pásmo železnice) byly důvodem zařazení této plochy do ploch RZ Rekreační - zahrádkové osady. Protože však je v ploše řádně povolený rodinný dům, je změnou č.6 územního plánu převeden pozemek s rodinným domem a navazující části zahrad stejného vlastníka směrem k ulici do ploch kategorie BI - Bydlení individuální. Zbývající části pozemků budou zařazeny do ploch ZS3 - Zeleň sídelní vyhrazená, což odpovídá současnému stavu využívání pozemků.

- změna funkčního využití pozemků st. 1316, 42/21 v k. ú. Mikovice u Kralup nad Vltavou, respektive jejich částí, z plochy „RZ - Rekreační - zahrádkové osady“ do plochy „BI - Bydlení individuální“ (označeno jako P17)

o Odůvodnění: Limity v tomto území (záplavové území, ochranné pásmo železnice) byly důvodem zařazení této plochy do ploch RZ Rekreační - zahrádkové osady. Protože však je v ploše řádně povolený rodinný dům, je změnou č.6 územního plánu převeden pozemek s rodinným domem a navazující části zahrad stejného vlastníka směrem k ulici do ploch kategorie BI - Bydlení individuální. Zbývající části pozemků budou zařazeny do ploch ZS3 - Zeleň sídelní vyhrazená, což odpovídá současnému stavu využívání pozemků.

- změna funkčního využití z plochy „VP - Veřejné prostranství“ do plochy „SC- Smíšené obytné -

centrální" na pozemku p.č. 742/4 v k.ú. Kralupy nad Vltavou (označeno jako P25)

o Odůvodnění: Výstavba otevřené terasy a parkování pro restauraci vlastníkem pozemku.

- změna funkčního využití z plochy „VD - Výroba a skladování - drobná výroba, služby“ do plochy „BI - Bydlení - individuální“ na pozemcích p.č. 528/1, 528/2, st.906, st.997 v k.ú. Mikovice u Kralup nad Vltavou (označeno jako PA)

o Odůvodnění: Výstavba 1-3 rodinných domů.

K výše uvedenému Krajský úřad sděluje, že v případě ploch označených jako P16 a P17 jsou předmětné pozemky dotčeny záplavovým územím Q100 významného vodního toku Vltava, které bylo stanoveno Krajským úřadem Středočeského kraje opatřením obecné povahy č. j. 049141/2020/KUSK ze dne 19. 11. 2021. V případě plochy označené jako P25 Krajský úřad upozorňuje na skutečnost, že předmětný pozemek náleží do záplavového území Q100 Zákolanského potoka, které bylo stanoveno Krajským úřadem písemností č. j. [080269/2009/OŽP-Bab](#) ze dne 15. 6. 2009. Dále Krajský úřad upozorňuje na skutečnost, že v případě změny označené jako PA zasahuje pozemek p.č. 528/1 do aktivní zóny záplavového území a ostatní pozemky p.č. 528/2, st.906, st.997 zasahují do záplavového území Q100 Zákolanského potoka ([080269/2009/OŽP-Bab](#) ze dne 15. 6. 2009).

Na základě výše uvedeného Krajský úřad upozorňuje na skutečnost, že v souladu s ust. § 17 odst. 1 písm. c) je ke stavbám, k těžbě nerostů nebo k terénním úpravám v záplavových územích nutné vydání souhlasu místně a věcně příslušného vodoprávního úřadu, tj. Městský úřad Kralupy nad Vltavou. V případě plochy PA - pozemku p.č. 528/1 zasahujícího do aktivní zóny záplavového území Zákolanského potoka upozorňujeme na nutnost dodržení ust. § 67 vodního zákona.

Závěrem Krajský úřad zdůrazňuje, že při realizaci případné nové výstavby je nutné brát na vědomí včasné zajištění dostatečné kapacity zásobování pitnou vodou, odvádění a likvidace odpadních vod a postupovat v souladu se schváleným Plánem dílčího povodí Dolní Vltavy.

Vyhodnocení: Bereme na vědomí.

Stanovisko dle zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami a chemickými přípravky ve znění pozdějších předpisů (Ing. K. Dvořáková, l. 861)

V návaznosti na § 49 odstavce 2), 3) a 4) zákona č. 224/2015 Sb. o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými látkami nebo chemickými směsmi (dále jen „zákon O prevenci závažných havárií“) které znějí:

(2) Krajský úřad je dotčeným orgánem na úseku prevence závažných havárií

při projednávání územně plánovací dokumentace, v územním řízení, popřípadě ve stavebním řízení a v řízení o odstranění stavby podle stavebního zákona, pokud je jeho předmětem objekt zařazovaný do skupiny A nebo do skupiny B.

(3) Krajský úřad vydá na základě posouzení rizik závažné havárie a jeho posudku závazné stanovisko, které je podkladem pro vydání rozhodnutí v územním řízení nebo ve stavebním řízení, v řízení o odstranění stavby anebo v řízení o dodatečném povolení stavby podle stavebního zákona v případě, že územní rozhodnutí nebylo vydáno, v němž stanoví podmínky pro umístění nového objektu nebo jeho uvedení do zkušebního provozu...

(4) Krajský úřad zajišťuje, aby se braly v úvahu cíle prevence závažných havárií a omezení jejich následků při:

a) umístování nových objektů a

b) provádění změn existujících objektů

c) udržování vzájemných odstupů mezi objekty a obytnými oblastmi, budovami a oblastmi navštěvovanými veřejností.“,

sdělujeme k žádosti o stanovisko následující:

Ve výčtu zvláštních právních předpisů v kapitole „5.1. Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů...“ zcela chybí uvedený zákon 224/2015 Sb. o prevenci závažných havárií.

Současně pro účely veřejného projednání dle §55b - změna č. 6 ÚP Kralupy nad Vltavou sdělujeme:

Zejména upozorňujeme na lokalitu v jihozápadní části zóny havarijního plánování ACHV Kralupy nad

Vltavou, v ochranném pásmu železniční vlečky ORLEN UNIPETROL RPA s.r.o., po které jsou přepravovány chemické látky a směsi klasifikované jako hořlavé plyny a kapaliny, žíravé/oxidující látky, akutně toxické a nebezpečné pro vodní prostředí akutně

0 chronicky, jedná se o pevné látky, kapaliny a zkapalněné plyny. Lokalita je přesně definována v Posouzení rizik závažné havárie (příloha č. 9 platné Bezpečnostní zpráva ORLEN Unipetrol Doprava s.r.o.). Městský úřad Kralupy nad Vltavou má platnou dokumentaci Bezpečnostní zpráva Železničního provozu Kralupy spol. ORLEN Unipetrol Doprava s.r.o. k dispozici jako nedílnou součást rozhodnutí č.j. 082364/2016/KUSK OŽP/Bo ze dne 4.9.2018, NPM dne 27.9.2018.

Kapitola 5.1. Hodnocení přijatelnosti rizika závažných havárií (přílohy č. 9 Posouzení rizik.) se podrobně věnuje zhodnocení skupinového rizika v okolí areálu pro jednotlivé scénáře havárií - viz tab. č. 106, str. 72/778 příl. č. 9. Z deseti vyhodnocovaných scénářů havarijních situací

je v této lokalitě šest hodnoceno jako nepřijatelné riziko. Upozorňujeme na skutečnost, že další povolovanou zástavbou v oblastech již nepřijatelného rizika dle platné a schválené bezpečnostní dokumentace, se toto riziko dále zvětšuje.

Jako příklad uvádí krajský úřad již realizovanou výstavbu logistického parku Úžice v bezprostřední blízkosti seřadovacího kolejistiště v Úžicích, díky čemuž se oblast překlasifikovala na tu s nepřijatelným rizikem, spol. ORLEN Unipetrol Doprava s.r.o. se tímto dostává do neřešitelné situace, kterou sama nezavinila.

Dosavadní preventivní, organizační a technická opatření realizovaná provozovatelem vlečky odpovídají požadavkům legislativních norem v oblasti drážní přepravy i v oblasti prevence závažných havárií. Přestože každoroční integrované inspekce na úseku havarijní prevence potvrzují neustálé zlepšování systému bezpečnosti podniku, stále zde existuje jasně popsané riziko, na které by měl orgán územního plánování brát zřetel a při umísťování nových objektů upřednostňovat taková území, kde novou výstavbou nebude dále násobit riziko závažné havárie.

Kromě výše uvedeného nemáme k předloženému další námítky.

Vyhodnocení: V návrhu Změny č. 6 územního plánu bude doplněno do výroku následující:

V případě, že bude v navazujících řízeních předmětem řízení objekt zařazovaný do skupiny A nebo do skupiny B (ve smyslu zákona č. 244/2015 Sb. o prevenci závažných havárií) bude dotčeným orgánem na úseku prevence závažných havárií krajský úřad. Krajský úřad vydá na základě posouzení rizik závažné havárie a jeho posudku závazné stanovisko, které bude podkladem pro vydání rozhodnutí v řízení a stanoví podmínky.

V návrhu Změny č. 6 územního plánu bude doplněno do odůvodnění následující:

V souladu s §49 zákona č. 244/2015 Sb. o prevenci závažných havárií, v aktuálním znění, krajský úřad je dotčeným orgánem na úseku prevence závažných havárií při projednávání územně plánovací dokumentace, v územním řízení, popřípadě ve stavebním řízení a v řízení o odstranění stavby podle stavebního zákona, pokud je jeho předmětem objekt zařazovaný do skupiny A nebo do skupiny B.

O zařazení objektu do skupiny A a skupiny B rozhodne krajský úřad na základě podkladů zpracovaných v souladu se zákonem č. 244/2015 Sb. o prevenci závažných havárií.

Krajský úřad je rovněž dotčeným orgánem na úseku prevence závažných havárií při projednávání územně plánovací dokumentace, v řízení o povolení záměru a v řízení o odstranění stavby podle stavebního zákona, pokud realizace nové stavby umístěné v dosahu havarijních projevů, které jsou specifikované v příslušném posouzení rizik závažné havárie objektu zařazeného do skupiny A nebo do skupiny B, může způsobit nebo zvýšit riziko závažné havárie nebo zhoršit její následky a nejde přitom o jednoduché stavby podle stavebního zákona.

Krajský úřad vydá na základě posouzení rizik závažné havárie a jeho posudku závazné stanovisko, které je podkladem pro vydání rozhodnutí v řízení o povolení záměru a v řízení o odstranění stavby podle stavebního zákona, v němž stanoví podmínky pro umístění a provedení nového objektu, jakož i pro jeho uvedení do zkušebního provozu nebo užívání v případě, že se zkušební provoz neprovádí.

Krajský úřad vydá závazné stanovisko, které je podkladem pro vydání rozhodnutí v řízení o povolení záměru a v řízení o odstranění stavby podle stavebního zákona, pokud realizace nové stavby umístěné v dosahu havarijních projevů, které jsou specifikované v příslušném posouzení rizik závažné havárie objektu zařazeného do skupiny A nebo do skupiny B, může způsobit nebo zvýšit riziko závažné havárie nebo zhoršit

její následky a nejde přitom o jednoduché stavby podle stavebního zákona; v tomto závazném stanovisku krajský úřad stanoví podmínky pro umístění a provedení nové stavby, jakož i pro její uvedení do zkušebního provozu nebo užívání v případě, že se zkušební provoz neprovádí.

- Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace, Zborovská 81/11, 1500, stanovisko ze dne 03.07.2023, č.j.: 4294/23/KSUS/MHT/BEN, vedené pod č.j.: MUKV 36800/2023 VYST
- Změna č. 6 územního plánu obce Kralupy nad Vltavou, v katastrálním území Kralupy nad Vltavou, Lobeč, Lobeček, Mikovice u Kralup nad Vltavou, Mínice u Kralup nad Vltavou a Zeměchy u Kralup nad Vltavou, bude v souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje
- V souvislosti s využitím rozvojové lokality respektovat ochranná pásma silnic II. a III. tříd v souladu s ustanovením § 30 zákona o pozemních komunikacích. Pro určení silničního pásma není rozhodujícím vymezené zastavěné území podle stavebního zákona, ale řídí se výše citovaným paragrafem zákona o pozemních komunikacích.
- Řešení stávající a budoucí dopravní infrastruktury musí odpovídat vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných technických požadavcích na využívání území
- Rozvojové lokality musí splňovat požadavky pro připojení na stávající a budoucí silnice II. a III. tříd dle ust. § 10 zákona o pozemních komunikacích. Počet připojení na tuto silniční síť omezit na minimum (např. jednou obslužnou komunikací)
- Řešit pěší a případně cyklistickou dopravu (vymezení ploch pro vybudování chodníků a cyklostezek, rezerva pro pokládku inženýrských sítí) a územní rezervy potřebné pro zajištění dopravní obslužnosti ve smyslu příslušných platných ČSN

Doporučujeme:

Vymezení zastavitelných ploch pro bydlení situovaných u silnic nebo u budoucích silnic II. a III. tříd navrhnout tak, aby byly splněny limitní hladiny hluku z dopravy ve vnitřních chráněných prostorách staveb a ve venkovním chráněném prostoru staveb dle Nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, a zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví. Upozorňuje, že v případě prokázání nutnosti zajistit protihlukovou ochranu území navržených pro bytovou zástavbu, nebudou na náklady majetkového správce prováděna žádná protihluková opatření. Veškerá nová obytná zástavba musí být řešena tak, aby byly splněny hlukové hygienické standardy. Pokud budou nutná protihluková opatření (např. protihlukové stěny, vály), musí být realizovány na náklady stavebníků obytných objektů a budou po celou dobu životnosti v majetku a správě stavebníka/ investora“.

Vyhodnocení: Bereme na vědomí, připomínky informativního charakteru.

- Městský úřad Kralupy n. Vlt., odbor ŽP, Palackého nám.1, 278 01 Kralupy nad Vltavou, stanovisko ze dne 01.08.2023, č.j.: MUKV 41401/2023/OŽP, vedené pod č.j.: MUKV 41845/2023 VYST

K předloženému návrhu Změny č. 6 územního plánu Kralupy nad Vltavou, vydává odbor životního prostředí MěÚ Kralupy nad Vltavou, jako dotčený orgán státní správy, toto souhrnné stanovisko dle § 154 zák. č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů:

Vyjádření z hlediska zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů:

K vymezení nových rozvojových ploch pro bydlení, kde se předpokládá produkce splaškových odpadních vod a vod srážkových, znovu uvádíme, že dle údajů Provozní a majetkové evidence je ČOV Kralupy nad Vltavou již nyní na hraně své kapacity.

Dalším problémem je přetížení stokové sítě, kdy při deštích dochází na odlehčovacích komorách k přetékání splaškových vod (včetně veškerého tuhého odpadu, který běžně končí v kanalizačních stokách) do potoků protékajících městem. Ke znečištění povrchových vod odpadními vodami takto dochází už při běžných deštích.

Vzhledem k tomu, že v současnosti dochází k rekonstrukcím ulic, kde zpravidla nebyla dobudována oddílná dešťová kanalizace a kde došlo na jednotné kanalizaci k dopojení dalších svodů ze střech přilehlých nemovitostí a novému zpevnění nepropustných povrchů, dá se očekávat ještě větší nátok srážkových vod do jednotné kanalizace a zhoršení situace. Domníváme se, že je nezbytné situaci s odkanalizováním a odvodněním města řešit koncepčně a snižovat množství do něj odváděných srážkových vod.

Jsme přesvědčeni, že další rozvoj města by měl být podmíněn vznikem koncepčního dokumentu, generelu odvádění odpadních vod a odvodnění (redukce nátok dešťových vod do jednotné kanalizace ve formě odpojení nepropustných ploch - zavedení HDV, využívání dešťové vody pro další účely, vytipování míst, která mají reálný potenciál pro odpojení dešťových vod apod.).

Pro udržitelný rozvoj města proto požadujeme zpracování koncepčního dokumentu, který bude sloužit jako podklad pro rozhodování o nových rozvojových plochách a zároveň umožní budovat adaptační opatření na změnu klimatu (hospodaření s dešťovou vodou, její využití pro zeleň, závlahové systémy apod.).

Vyhodnocení:

Platný Územní plán města Kralupy and Vltavou problematiku dešťových vod řeší a to zejména ve vazbě na povolování nové výstavby.

V kap.4 Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, v odstavci „Dešťové vody“ se uvádí:

„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, zatravnovacích 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 nepřijatelné.“

I v mnoha dalších kapitolách se problematika odtoku dešťových vod a vsakování řešena.

V kap. 3.4) Systém center a veřejných prostranství se uvádí:

„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.“

Změna č.6 Územní plán nově definuje „koeficient ploch schopných vsakování“ jako je poměr výměry započítávaných ploch stavebního pozemku schopných vsakování dešťové vody k celkové výměře stavebního pozemku s výjimkou ploch zeleně sídelní (typ plochy s rozdílným způsobem využití). Koeficient ploch schopných vsakování je konkrétně stanoven u řady typů ploch s rozdílným způsobem využití (například bydlení a dopravní infrastruktura).

Požadavky k zamezení zvyšování odtoku dešťových vod z území jsou vztaženy i na územní studie, které vyplývají z územního plánu. Například u plochy ÚS 28 Mikovice – Z 35 a Z64 – Pod Macalákem se požaduje: „studie navrhne opatření k zamezení zvyšování odtoku dešťových vod z území; je třeba, aby k zasakování dešťových vod docházelo v co největší míře přirozeným způsobem v plochách schopných vsakování, vodní zákon požaduje prioritně zasakování srážkových vod, avšak aby byly dopady nové výstavby na mikroklima ve městě co nejmenší, je třeba, aby k zasakování docházelo v co největší míře přirozeně, způsobem, který podporuje přirozený výpar (např. zelené střechy, zatravněné průlehy, příkopy, propustné povrchy tam, kde nehrozí riziko znečištění podzemních a povrchových závadnými látkami apod.)“.

Problematiku hospodaření s vodou řeší i kapitoly týkající se koncepce uspořádání krajiny (5.1)

„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“

„povrch cest musí být propustný pro vsakování vod, podél cest budou doplněna stromořadí nebo aleje,“

„v záplavových územích nesmí docházet k neúměrnému zvyšování podílu zpevněných ploch a tím

ke zvýšení celkového odtoku povrchových vod“.

O zpracování koncepčního dokumentu jako podkladu pro rozhodování o nových rozvojových plochách, je nutné se dohodnout s Městem Kralupy nad Vltavou. Pokud město tento dokument potřebuje, je nutné se o jeho pořízení s Městem dohodnout.

Vyjádření z hlediska zák. č. 114/1992 Sb., o ochraně krajiny a přírody, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen zákon):

Nově postavený RD na pozemku 388/66 v k.ú. Mikovice u Kralup nad Vltavou je příkladem nevhodného umístění zástavby. Požadavek P22 - rozšíření územní rezervy na plochu (pozemek p.č. 407/3, 388/12, 388/14, 388/15, 388/16, 406/4 a další v k.ú. Mikovice u Kralup nad Vltavou) o výměře cca 24 000 m², tj. cca 35 rodinných domů představuje pokračování tohoto negativního jevu. Lokalita je součástí přírodního parku Okolí Okoře a Budče, jedná se o okrajovou část města s vysokou krajinou a přírodní hodnotou. Přírodní parky jsou zřizovány za účelem ochrany krajinného rázu. Zastavením této lokality ve vyvýšených partiích dochází k zániku přírodního horizontu, narušení harmonického měřítko místa a tím negativního zásahu do krajinného rázu, proto se zařazením do ploch zástavby, byť rezervy nesouhlasíme. Pozemek p.č. 407/3 a 388/12 o celkové výměře cca 6 000 m² v k.ú. Mikovice u Kralup nad Vltavou je navíc celý porostlý dřevinami s převažujícím druhem javor. Zařazení těchto pozemků do ploch pro výstavbu by vyvolalo potřebu kácení velkého počtu stromů. Dřeviny jsou všeobecně příznivým prvkem a mají svůj funkční a estetický význam. Stromy zachycují prach a škodliviny, poskytují stín, zlepšují mikroklima, zmírňují vítr, zachycují srážkovou vodu, působí protierozně, jsou biotopem pro drobné živočichy. Volné krajiny ubývá, čímž se zmenšuje prostor pro rostliny a živočichy. V oblasti působnosti ORP Kralupy je vysoké procento zastavěnosti a velkých ploch orné půdy, naopak malé procento přírodních ploch.

Vyhodnocení: Z návrhu změny č. 6 územního plánu města Kralupy nad Vltavou bude rozšíření územní rezervy R04 (požadavek P22) vyjmuta a nebude se dále projednávat.

Vyjádření z hlediska zákona č. 289/1995 Sb., o lesích, ve znění pozdějších předpisů:

Změna PA - část pozemku parc. č. 528/1, k.ú. Mikovice (celý výběžek cca 50 m na SZ) se nachází v ochranném pásmu lesa 50 m.

Pokud se stavba nachází v ochranném pásmu lesa, tj. do 50m od hranice pozemku určeného k plnění funkce lesa (PUPFL) dle KN, je k realizaci záměru nezbytný souhlas orgánu státní správy lesa, který se vydává formou závazného stanoviska ke stavebnímu řízení.

Vyhodnocení: Bereme na vědomí, připomínky informativního charakteru.

Vyjádření z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších změn a předpisů (dále jen zákon):

V případě požadavku PC - Kralupy nad Vltavou - Macalák, vzhledem k velikosti pozemku, stanoviska k územně plánovací dokumentaci podle § 5 odst. 2 a § 17 a) zákona uplatňuje Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí, který je dle § 18 odst. 5 zákona také dotčeným orgánem v ostatních věcech souvisejících s územně plánovací dokumentací.

Vyhodnocení: Bereme na vědomí, připomínky informativního charakteru

- Ministerstvo dopravy, nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, 11000 Praha 1, stanovisko ze dne 26.07.2023, č.j.: MD-25445/2023-910/2, vedené pod č.j.: MUKV 40673/2023 VYST

Ministerstvo dopravy jako dotčený orgán podle § 40 odst. 2 písm. g) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, podle § 56 písm. d) zákona č. 266/1994 Sb., o drahách, ve znění pozdějších předpisů, podle § 88 odst. 1 písm. k) a l) zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, ve znění pozdějších předpisů a podle § 4 zákona č. 114/1995 Sb., o vnitrozemské plavbě, ve znění pozdějších předpisů,

k návrhu změny č. 6 územního plánu Kralupy nad Vltavou vydává stanovisko podle § 4 odst. 2 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, (dále jen „stavební zákon“), obdobně podle § 149 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů: Z hlediska dopravy na pozemních komunikacích, námi sledovaných dálnicích a silnicích I. třídy souhlasíme s projednávaným návrhem změny č. 6 územního plánu Kralupy nad Vltavou a požadavky neuplatňujeme, jelikož nejsou dotčeny námi sledované zájmy.

Z hlediska drážní a letecké dopravy souhlasíme s projednávaným návrhem změny č. 6 územního plánu Kralupy nad Vltavou a požadavky neuplatňujeme.

Z hlediska vodní dopravy souhlasíme s projednávaným návrhem změny č. 6 územního plánu Kralupy nad Vltavou za následujících podmínek:

1) Požadujeme doplnit do textové části územního plánu u ploch ZS1, ZS4 a W do přípustného využití položku „stavba dopravní infrastruktury (stavba přístaviště/přístavu) včetně všech souvisejících a vyvolaných staveb“.

Ad Vodní doprava)

Ad1) Plochy ZS1 - Zeleň sídelní - veřejná, parky, ZS4 - Zeleň sídelní - přírodního charakteru a W - Vodní plochy přímo navazují na Vltavskou vodní cestu, kde je plánovaný záměr přístaviště, na který je zpracováno urbanisticko-dispozičně-technické řešení přístavní infrastruktury „Přístaviště Kralupy nad Vltavou“ (Kotas & Partners, s.r.o., 05/2022). Vzhledem k uvedenému je výroku stanoviska uplatněna předemtná podmínka.

Vyhodnocení: Pro doplnění položky do textové části územního plánu u ploch ZS1, ZS4 a W do přípustného využití („stavba dopravní infrastruktury (stavba přístaviště/přístavu) včetně všech souvisejících a vyvolaných staveb“) je nutné zažádat město Kralupy nad Vltavou o pořízení změny územního plánu. Změna č. 6 je pořizována na základě žádostí vlastníků pozemků a na základě podnětů od města Kralupy nad Vltavou. Změna je pořizována zkráceným postupem. To znamená, že pro veškeré změny bylo zažádáno

1) dle §55a odst. 2 d) stavebního zákona o stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny k navrhovanému obsahu změny územního plánu, ve kterém uvede, zda je možné vyloučit významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast,

2) dle §55a odst. 2 e) stanovisko krajského úřadu jako příslušného úřadu k navrhovanému obsahu změny územního plánu, ve kterém i s přihlédnutím ke stanovisku orgánu ochrany přírody podle písmene d) uvede, zda má být návrh změny posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, případně stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

Váš požadavek je nutné řešit samostatnou žádostí a to z důvodu, že nebyl předmětem obsahu změny č. 6 územního plánu a netýká se žádné projednávané změny.

Ve stanovené lhůtě uplatnili stanoviska oprávnění investoři:

- Povodí Vltavy, státní podnik, Holečkova 3178/8, 15000 Praha 5, stanovisko ze dne 02.08.2023, č.j.: PVL-53164/2023/240- Ka, vedené pod č.j.: MUKV 41792/2023 VYST

A. Jako oprávněný investor nevznáší Povodí Vltavy, státní podnik, k návrhu změny č. 6 územního plánu Kralupy nad Vltavou ve fázi veřejného projednání žádnou námitku.

B. Povodí Vltavy, státní podnik, na základě § 54 odst. 1 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, má k návrhu změny č. 6 územního plánu Kralupy nad Vltavou ve fázi veřejného projednání následující připomínku:

Plocha P39 musí respektovat ustanovení § 67 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Vyhodnocení: Do návrhu územního plánu bude k ploše P39 doplněno následující: Plocha P39 musí respektovat ustanovení § 67 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů.

- Středočeské vodárny, a.s., U vodojemu 3085, 27201 Kladno, stanovisko ze dne 31.07.2023, č.j.: P23710014970, vedené pod č.j.: MUKV 41143/2023 VYST

Zastavěné území je vymezeno v souladu s §58 stavebního zákona. Bylo aktualizováno k 28.4.2023. Změnou č.6 Územního plánu Kralupy nad Vltavou je řešeno 9 požadavků města a 10 požadavků soukromých subjektů. U požadavků města se jedná o drobná upřesnění vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v zastavěném území (P1, P2, P3, P4, P5, P8, P10) a upřesnění regulativů (P6 a P7). U požadavků soukromých subjektů se jedná v šesti případech o drobná upřesnění vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a o změnu typu plochy s rozdílným způsobem využití (P12, P16, P17, P25, P26, PA). Dva požadavky znamenají vymezení nových zastavitelných ploch (P19, PC). Plochy navazují na zastavěné území. V obou případech je požadováno zpracování územní studie, která bude řešit i začlenění nové zástavby do krajiny. P22 znamená zvětšení územní rezervy pro plochy bydlení. Tato plocha je zahrnuta do území, kde je požadováno zpracování územní studie.

Změna č.6 územního plánu umožňuje drobné doplnění zastavitelných ploch zhruba ve stejném rozsahu - tj. pro výstavbu 15 - 20 nových rodinných domů.

Společnost Středočeské vodárny a.s. je provozovatelem vodovodu a kanalizace ve městě. Vlastníkem vodovodních řadů a nadregionální soustavy vodovodních přívodních řadů KSKM je společnost Vodárna Kladno Mělník a.s.

Místa napojení na stávající rozvody budou řešeny současně s podáním žádosti na možnost napojení konkrétních investičních záměrů a po vyčíslení potřeby vody.

Voda pro požární zabezpečení z místních rozvodů vody může být zajištěna v závislosti na profilu potrubí a tlaku vody a je-li to technicky možné, tj. za standardních podmínek - mimo havarijní stavy, opravy, udržovací a revizní práce, jak vyplývá ze Zákona o vodovodech a kanalizacích č. 274/01 Sb.

Veřejné vodovody slouží přednostně pro zásobení obyvatel.

Naše společnost dodávku vody pro požární zabezpečení negarantuje.

Při využití ploch je nutné respektovat ochranné pásmo vodovodních a kanalizačních řadů a stok, které je stanoveno Zákonem o vodovodech a kanalizacích č. 274/2001 Sb., § 23. Existence těchto zařízení představuje věčné břemeno na pozemcích. Ochranné pásmo nesmí být zastavěno ani osázeno stromy a musí zůstat veřejně přístupné pro možnost oprav a údržby.

Poskytnutí orientačního zákresu polohy sítí ve formátu *.pdf, a také *.dgn. lze objednat přes portál <https://zadosti.svas.cz/Requests/reqMain.iframe>, nebo na stránkách www.svas.cz v záložce „Zákazníci“ odkaz na službu - Existence sítí. Po zadání lokality Vám bude zaslán orientační zákres sítí v majetku VKM a ve správě provozovatele SVAS.

Aktualizovaná digitální podoba sítí provozovaných naší společností je v souladu s ustanovením § 27 a 28 stavebního zákona č. 183/2006 Sb. pravidelně zasílána na příslušné stavební úřady.

Trasa potrubí je pouze orientační, musí být upřesňována vytyčením na místě.

Upozorňujeme, že kapacita zdrojů a technické možnosti pro zásobení z nadregionální soustavy KSKM pitnou vodou jsou omezeny a nelze v současné době garantovat napojení nebo připojení plánované výstavby.

Pro každý investiční záměr vymezený v územním plánu je nutné předložit Vodárnám Kladno - Mělník, a.s., útvaru technického vyjadřování, žádost s výpočtem potřeby vody a množství odvádění odpadních vod pro konkrétní investiční záměr, který bude posouzen dle kapacitních a technických možností.

Toto vyjádření ke změně č. 6 územního plánu není vyjádřením ke kapacitním a technickým možnostem pro napojení nových vodovodů nebo připojení nových odběratelů pitné vody a producentů splaškových vod.

Vyhodnocení: Bereme na vědomí, připomínky informativního charakteru.

- NET4GAS, s.r.o., Na Hřebenech II 1718/8, 140 21 Praha 4, stanovisko ze dne 11.07.2023, č.j.: 6854/23/OVP/Z, vedené pod č.j.: MUKV 40742/2023 VYST

Na základě Vašeho oznámení konání veřejného projednání návrhu změny č. 6 Územního plánu Kralupy nad Vltavou, č.j. MUKV 34092/2023 VYST, spis.zn. MUKV - S 5974/2023 VYST ze dne 21.06.2023 Vám sdělujeme následující:

1. Do přiložené situace jsme Vám informativně zakreslili trasu stávajících inženýrských sítí ve správě NET4GAS, s.r.o.
2. Ustanovením § 68 odst. (2) písm. g) energetického zákona je pro telekomunikační sítě stanoveno ochranné pásmo 1 m kolmé vzdálenosti od půdorysu kabelu na obě strany.
3. Na WEB portálu <http://portal.geostore.cz/uap/> jsou pro pořizovatele územně analytických podkladů k dispozici aktuální údaje o území. V případě, že potřebujete nové přístupové údaje, zažádejte si o ně na adrese: data@net4gas.cz. Data na webovém portále jsou vždy aktuální. Pasport č.1 (údaje o území) se stahuje společně s daty. Stažením dat pořizovatel ÚAP bere na vědomí, že data použije výhradně pro potřeby ÚAP a při zapracování těchto dat do návrhu nové úplné aktualizace územně analytických podkladů nedojde k jejich změně.
4. Umístění staveb v ochranném a bezpečnostním pásmu plynárenského zařízení je dle § 68 a § 69 zákona č. 458/2000 sb., Energetický zákon, v platném znění, podmíněno předchozím vydáním písemného souhlasu provozovatele. Každý zásah do ochranného a bezpečnostního pásma musí být projednán s naším útvarem pro každou plánovanou akci jednotlivě.
5. Umístit stavby v ochranném a bezpečnostním pásmu plynárenských zařízení lze pouze po předchozím písemném souhlasu provozovatele a pouze pokud to technické a bezpečnostní podmínky umožňují.

V textové části návrhu změny č. 6 Územního plánu Kralupy nad Vltavou v části 4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování doporučujeme doplnit informace o technické infrastruktuře ve správě NET4GAS, s.r.o. včetně informací o jejich ochranných a bezpečnostních pásmech.

Připomínky:

K návrhu změny č. 6 Územního plánu Kralupy nad Vltavou máme následující připomínku, která je uplatňována v rámci § 55b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů:

- V koordinačním výkrese požadujeme opravit zakres trasy Optického kabelu ve správě NET4GAS, s.r.o. podle skutečného průběhu linie. Digitální data uvedeného stávajícího podzemního zařízení a jeho ochranného pásma jsou ke stažení na portálu ÚAP: <https://portal.Geostore.cz/uap/>.

Odůvodnění připomínek:

Jedná se o požadavek vyplývající z platné legislativy. Plynárenská zařízení jsou chráněna ochrannými pásmy k zajištění jejich bezpečného a spolehlivého provozu. Bezpečnostní pásma jsou určena k zamezení nebo zmírnění účinků případných havárií plynových zařízení a k ochraně života, zdraví, bezpečnosti a majetku osob. Umístění staveb v ochranném a bezpečnostním pásmu je dle § 68 a § 69 zákona č. 458/2000 Sb., Energetický zákon, v platném znění, podmíněno předchozím vydáním písemného souhlasu provozovatele.

Vyhodnocení: Bereme na vědomí, připomínka informativního charakteru. V koordinačním výkrese bude opraven zakres trasy Optického kabelu ve správě NET4GAS, s.r.o. podle skutečného průběhu linie.

- Synthos, a.s., odbor Generel a dokumentace, O. Wichterleho 810, 278 01 Kralupy nad Vltavou, stanovisko ze dne 26.07.2023, pod č.j.: MUKV 40277/2023 VYST

k zaslání návrhu změny č.6 Územního plánu Kralup nad Vltavou vznášíme požadavek na upřesnění ustanovení týkající se trvalého bydlení v širším ochranném pásmu Areálu chemických výroby Kralupy (zkráceně ACHVK).

Územním rozhodnutím zn. 00/RRR/558-1/ÚP ze dne 27.3.2000 vydaném Okresním úřadem Mělník byla zřízena dvě ochranná pásma (dále jen OP) ACHVK. V užším ochranném pásmu není dovoleno realizovat nebytové stavby a komunikace nesouvisející s ACHVK. V širším ochranném pásmu není dovoleno stavět nové objekty trvalého bydlení a nové bytové jednotky.

V poslední době se množí případy, ve kterých stavebník navrhuje v širším OP ACHVK objekt pro

provozování drobné živnosti (např. kadeřnictví, autoservis) včetně se souvisejícím služebním bytem. Provozování drobné živnosti v širším ochranném pásmu možné je, trvalé bydlení (nově vzniklé) možné není.

Vzhledem k neurčitému výkladu stávajícího znění ÚP Kralupy nad Vltavou ve věci realizace stavby služebního bytu v širším OP ACHVK žádáme o následující úpravy jeho textové části:

1) text definice služebního bytu na straně 40:

služební byty = pro účely tohoto územního plánu se za služební byty považují byty mimo stavby pro bydlení, zpravidla pronajímáné 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 žádáme doplnit tímto či podobným zněním o stejném významu:

služební byty = pro účely tohoto územního plánu se za služební byty považují byty mimo stavby pro bydlení, zpravidla pronajímáné 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. V širším ochranném pásmu ACHVK není povoleno realizovat stavbu se služebním bytem. “

2) text obecné podmínky pro využití ploch uvedený na straně 42:

„ 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. “

žádáme doplnit tímto či podobným zněním o stejném významu:

„ V plochách a jejich částech, ležících v širším ochranném pásmu ACHVK, je nepřípustná výstavba nových staveb pro bydlení a bytů (včetně služebních, ve kterých se předpokládá trvalé bydlení); jakákoli stavební či jiná činnost zde musí být projednána s pověřeným správcem areálu. “

Výše popsanými návrhy nového znění dvou odstavců ÚP Kralupy nad Vltavou přímo definujeme nemožnost realizovat v širším OP ACHVK stavbu se služebním bytem a zároveň není nutné detailně specifikovat plochy ÚP, ve kterých je (a nebo není) možné navrhovat stavbu se služebním bytem.

Vyhodnocení podmínky č.1: Definice služebního bytu, uvedená v kapitole „Definice pojmů, použitých v podmínkách pro využití ploch“ na str. 39 bude doplněna o větu: „V širším ochranném pásmu ACHVK není povoleno realizovat stavbu se služebním bytem. “

Vyhodnocení podmínky č.2: V kapitole 6.2) „Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“ bude do obecných podmínek využití ploch uvedených na začátku kapitoly na str. 41, v páté odrážce doplněna podmínka slovy v závorce „(včetně služebních)“. Doplněná podmínka potom bude znít:
- „V plochách a jejich částech, ležících v širším ochranném pásmu ACHVK, je nepřípustná výstavba nových staveb pro bydlení a bytů (včetně služebních); jakákoli stavební či jiná činnost zde musí být projednána s pověřeným správcem areálu.“

15.2 Vyhodnocení připomínek uplatněných ke Změně č. 6 územního plánu Kralupy nad Vltavou

- Spolek Na Skalách Kralupy nad Vltavou, Na Skalách 1220, 27801 Kralupy nad Vltavou, připomínka ze dne 01.08.2023, evidovaná pod č.j.: MUKV 41456/2023 VYST

1. Podáváme připomínky k převedení plochy z územní rezervy do plochy Z30a určené k individuálnímu bydlení (vyznačené v příloze 1), poněvadž je nám známo, že se na ploše Z30a plánuje výstavba rodinných domů. Stávající ÚP a navrhovaná změna negativně ovlivní život obyvatel lokality Na Skalách. Má tyto vady a nedostatky:

- a) Není vypracovaná územní studie, která by obsahovala celkový návrh/koncept nového zastavěného území, do kterého bude zahrnuta i plocha územní rezervy (pole za nynější lokalitou Na Skalách směrem k Adamově pískovně). Finančně by mělo na územní studii participovat město.
- b) Územní studie nebo chcete-li urbanisticko-krajinářská studie musí být v souladu s ÚSSZ. Šířka ulic musí

být dostatečná k založení uličního stromořadí. U ulic ve směru východ - západ je nutné navrhnout stromy z jihu, ať zastíní rozpálený asfalt. U ulic ve směru jih - sever myslet na stromořadí umístěné na západní straně. Je potřeba definovat šířku uličního prostoru. Doporučujeme 12 m jako v lokalitě Na Skalách. Dále musí být ve studii zachovaný prostup do krajiny, studie musí vzniknout za spolupráce s krajinářským architektem atd. (vše viz ÚSSZ).

- c) Územní studie musí obsahovat a definovat síť hlavních komunikací, centrální plochy a místo pro autobusovou zastávku. Po urbanistické stránce by „nová lokalita“ měla mít charakter malého sídla – tzn. měla by obsahovat novou centrální „náves“, která bude mít jasně definovanou plochu, nejlépe parkovou podobu s možností výstavby malé budovy občanské vybavenosti (prostor pro kavárnu, obchůdek, kiosky...).
- d) Dodržet architektonický ráz Lobče, který má venkovský charakter. Požadujeme, aby studie obsahovala návrh domů jednotného charakteru respektující současnou zástavbu - tzn. pouze izolované RD (žádné domy o více než jednom bytě, dvojdomy, řadové domy), sedlová nebo polovalbová střecha (ne střecha rovná), jednotná barva fasády. Je nezbytné zachovat velikost parcel min. 800 m². Dvojdomky a řadové domky se v lokalitě nabízel, nebyla po nich poptávka, developerské projekty zkrachovaly. Lokalita je výjimečná velikostí pozemků cca 1000 m² a prostornými ulicemi.
- e) Zachovat prostupnost do krajiny, ponechat pás zeleně u srázu nad řekou - zachování výhledu na řeku by mělo patřit všem! Doporučení šířky pásu 3 m. Zachování prostupu, pěších cest je v souladu se stávajícím ÚP, studie musí cesty akceptovat a zachovat.

Odůvodnění připomínky č. 1:

- a) Na základě veřejné diskuse Budoucnost rozvojových lokalit ve městě, konané 26.10.2021 v KD Vltava, očekáváme jako občané jiný přístup v tvorbě ÚP, jeho změn a územních studií. Občané na veřejné diskusi jasně uvedli, co jim na rozvoji vadí a nás mrzí, že od debaty nenastal v územním plánování výrazný posun. Lokalita Na Skalách se musí vnímat jako celek - od ulice Na Skalách až po Adamovu pískovnu. Nesmí se tříštit na jednotlivé developerské záměry. Pro takový chaotický rozvoj existuje termín „urbanistická kaše“ a my jako občané Kralup, kterým rozvoj města není lhostejný, se s takovým rozvojem neztotožňujeme.
- b) Město Kralupy nad Vltavou si nechalo vypracovat dne 11/2019 Územní studii sídelní zeleně. Studie slouží mimo jiné jako odborný podklad pro pořizování územně plánovací dokumentace, popř. její změny.

Dokládáme návrh stromořadí dle ÚSSZ v lokalitě Na Skalách, který do dnešního dne nebyl realizován!
Vizte obr. níže:



Studie mimochodem obsahuje:

- Návrh taxonů pro městská stromořadí.
- Management péče o dřeviny.
- Zásady zakládání systému zeleně v zastavitelném území: „V nově urbanizovaných územích je nezbytné založení kvalitní urbanistické koncepce, celé jednotné území vždy řešit urbanisticko - krajinářskou studií, která vyřeší: - adekvátní síť nových komunikací v území s dostatečnými prostorovými možnostmi pro založení uličních stromořadí včetně taxonomického složení, sponu, způsobu založení, principů MZI) - umístí veřejná prostranství v adekvátní poloze a rozsahu - zajistí prostupnost územím - napojí nově navržené prvky do stávající struktury (na síť komunikací, krajinné struktury) Veškeré další kroky v nově zastavovaných územích budou respektovat NAVRŽENÁ OPATŘENÍ PRO ZAJIŠTĚNÍ FUNKČNOSTI NAVRŽENÉHO SYSTÉMU. Pro zdárný vývoj systému zeleně v sídle je vhodné nastavit spolupráci města s krajinářským architektem v pozici poradního orgánu. “

- Návrh témat pro zpracování do územně plánovací dokumentace. „V případě, že bude územní studie použita k pořízení změny územního plánu nebo vznikne jiný způsob zpracování obsahu územní studie do územně plánovací dokumentace, uvádíme témata relevantní pro řešení v územně plánovací dokumentaci, nebo v rámci obecně závazné vyhlášky řešící problematiku ochrany a údržby zeleně na území města. 1. implementace principů modrozelené infrastruktury - povinnost veškerých nově navrhovaných a realizovaných staveb a krajinářských realizací zohlednit principy MZI ve svém výsledném řešení. 2. řešení kolize nových / obnovovaných výsadeb s trasami IS - vzhledem k prioritní potřebě realizace výsadeb (klimatická nouze, funkčnost systému zeleně, obyvatelnost měst) je nezbytné hledat úspěšná řešení. Vyjma vyhledávání poloh mimo ochranná pásma to znamená vyjednání příznivých podmínek se správci sítí, realizace zábran prorůstání kořenů do stávajících IS, případně realizace přeložek IS. Každou novou plánovanou investici plánovat tak, aby vznikl prostor pro výsadbu vzrůstné vegetace, tj. sdružovat IS do tras mimo potenciální plochy pro vegetaci. “

c) Lokalita Na Skalách se vyskytuje na návrší, obyvatelstvo postupně stárne, děti využívají hromadnou dopravu stále častěji. Při navýšení počtu obyvatel je nutné počítat s autobusovou zastávkou.

d) Striktní regulativy či jasně definované zadání pro tvorbu územních studií jsou nezbytnost pro zdárný rozvoj, který reflektuje současné potřeby obyvatel, probíhá v kontextu s historií místa a reaguje na probíhající klimatickou změnu.

Zachování cest do krajiny je v souladu se Zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny. V § 63 Přístup do krajiny, v bodě (1) se uvádí: „Veřejně přístupné účelové komunikace, stezky a pěšiny mimo zastavěné území není dovoleno zřizovat nebo rušit bez souhlasu příslušného orgánu ochrany přírody. Obce vedou přehled o veřejně přístupných účelových komunikacích, stezkách a pěšinách v obvodu své územní působnosti. “

Cesta podél srázu je např. patrná na leteckém snímku z roku 1948. Ještě dnes se v jednom úseku vyskytují patníky. Naši předci tudy chodívali na pole. To, že orgán ochrany přírody a krajiny neeviduje seznam cest do krajiny neznamena, že ÚP bude na pěšiny rezignovat.

Letecký snímek z roku 1946 vizte níže:



Navíc v ÚP je na straně 14 uvedeno: Území Kralup nad Vltavou je zařazeno do dvou krajinných typů, řešení změny územního plánu respektuje hlavní zásady stanovené pro plánování změn v území a rozhodování o nich. - krajina sídelní - zastavěné území města s nejbližším okolím - územní plán vytváří podmínky pro kvalitní obytný standard sídelní krajiny; - navržené změny využití nesnižují obytný standard krajiny a respektují její krajinářské a kulturně historické hodnoty, a to včetně změn prostorového uspořádání pro zahrádkové osady. - příměstská - okrajové části - krajina v okolí města - územní plán reaguje na požadavek ZÚR vytvářet kvalitní prostředí pro krátkodobou rekreaci obyvatel vlastního území i centra (center) osídlení a **nesnižovat rekreační potenciál krajiny a prostupnost pro nemotorovou přepravu - územní plán vytváří podmínky pro vznik ploch pro krátkodobou rekreaci obyvatel, a pro vznik nových pěších a cyklistických tras v návaznosti na sídla** “...

Vyhodnocení připomínky č. 1:

Územní studie řeší vybrané problémy v území. Podle účelu a jejího vztahu ke stávající územně plánovací dokumentaci můžeme rozlišovat:

- územní studii sloužící jako podklad pro pořizování územně plánovací dokumentace nebo její změny (§ 25 stavebního zákona),
- územní studii, která má sloužit jako podklad pro rozhodování v území, územní studie je uložena jako podmínka v územně plánovací dokumentaci.

Územní plán vymezuje po této změně územního plánu 29 ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, a stanovuje podmínky pro jejich pořízení. Pro plochu Z 30a nebyla podmínka na zpracování územní studie stanovena vzhledem k velikosti plochy – cca 7000 m². Změna územního plánu byla požadována z důvodu, že hranice zastavitelné plochy Z30a neodpovídá hranici pozemku v katastrální mapě. Je to pozůstatkem původního vymezení v územním plánu z roku 2002, kdy mapa tuto hranici neobsahovala. V dalších změnách nebyl požadavek na úpravu vymezení vznesen. Požadavku bylo vyhověno a zastavitelná plocha Z30a byla vymezena na celém pozemku parc.č. 82/101 k.ú. Lobeč. Tím došlo ke zvětšení plochy o cca 0,1 ha.

Předmětem změny je tedy 0,1 ha z plochy Z 30a. Město Kralupy nad Vltavou nepožaduje pro plochu Z 30a zpracování územní studie.

Pro plochu R03 (BI Bydlení – individuální) – severně od Lobče stanovuje platný územní plán možné budoucí využití pro bydlení individuální a podmínky pro jeho prověření:

- „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)“

Plocha R03 nemůže být pro výstavbu využita bez změny územního plánu.

Formu ani časový horizont prověření využití plochy R03 územní plán nestanovuje, a to zejména proto, že výstavba v tomto území není aktuální.

2 Dále podáváme připomínku proti vypuštění povinnosti nalézt vhodné místo pro napojení na ulici Hálkovu v kapitole 3.6 Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby, v podkapitole Zastavitelné plochy, v odstavci Z30a, Z30b, první odrážka („- musí být nalezeno vhodné místo pro napojení na ulici Hálkovu“):

- Je nezbytné vybudovat samostatný vjezd z nového developerského projektu do ulice Hálkova. Současný vjezd z lokality na pozemní komunikaci č. 111/10149 (v katastru obce Kralupy n/Vlt. označena jako ulice Hálkova) je umístěn v ostré zatáčce s příkrým sklonem. Ulice Na Skalách, Nad Vodou a Písečná jsou obytné zóny s max. povolenou rychlostí 20 km/hod. Komunikace slouží nejen k automobilové dopravě, ale hlavně chodcům, cyklistům, dětem. Má asfaltový povrch, svádí k rychlejší jízdě hlavně u obyvatel vzdálenějších domů. S ohledem na dopravně bezpečnostní standardy není přípustné rušit další plánovaný vjezd do ulice Hálkova, který by se nacházel ještě před inkriminovanou zatáčkou a ve stejné niveletě.

Odůvodnění připomínky č. 2:

- Na základě usnesení zastupitelstva byl do návrhu změny ÚP zařazen požadavek změny funkčního využití části pozemku p.č. 82/101 v k.ú. Lobeč z plochy „Spu - Plochy smíšené nezastavěného území - výhledově urbanizovatelné“ do plochy „BI - Bydlení individuální“ ...PB na základě žádosti paní Elen Chvalovské a pana Františka Chvalovského. Součástí požadované změny není zrušení vjezdu do ulice Hálkova, proto považuji bod 2 v odůvodnění řešení (strana 47) za bezpředmětný. Uvádí se v něm: „Z podmínek pro využití plochy Z30a byl vypuštěn požadavek propojit lokalitu s ulicí Hálkovou (silnicí na Lešany), protože existující propojení na silnici ulicí Na Skalách se jeví jako postačující.“ Nerozumíme ani odůvodnění, že se propojení jeví jako postačující. Zajímalo by nás, na základě jakého jevu bylo požadavku, který navíc není nikde uveden, vyhověno.

Na závěr dodáváme, že tvorba územního plánu je politické rozhodnutí, stejně jako tvorba regulačních plánů a stanovení požadavků města k tvorbě územních studií. Zastupitelstvo na základě vydaného usnesení vědělo o chystaném developerském záměru. Mělo pověřit RM k iniciování společného jednání se Spolkem Na Skalách Kralupy nad Vltavou ohledně stanovení zadání k vypracování územní studie.

Vyhodnocení připomínky č. 2: Do návrhu změny č. 6 územního plánu bude vložena vypuštěná podmínka: V kapitole 3.6) Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby, v podkapitole Zastavitelné plochy, v odstavci Z30a, Z30b se přidává první odrážka tohoto znění:

„- musí být nalezeno vhodné místo pro napojení na ulici Hálkovu“.

15.3 Vyhodnocení námitek uplatněných ke Změně č. 6 územního plánu Kralupy nad Vltavou

Námítka č. 1:

- JUDr. Markéta Vajnerová, Nad Vodou 1232, 27801 Kralupy nad Vltavou, námítka ze dne 01.08.2023, pod č.j.: MUKV 41615/2023 VYST

Vlastník pozemku pare. č. 82/93, st. č. 1089, vše k.ú. Lobeč, obec Kralupy nad Vltavou.

Dále oprávněná z věcného břemene váz noucího na pozemku pare. č. 82/9, k.ú. Lobeč, který přímo sousedí s pozemkem, jenž je předmětem navrhované změny - služebnost spočívající v právu chůze a jízdy.

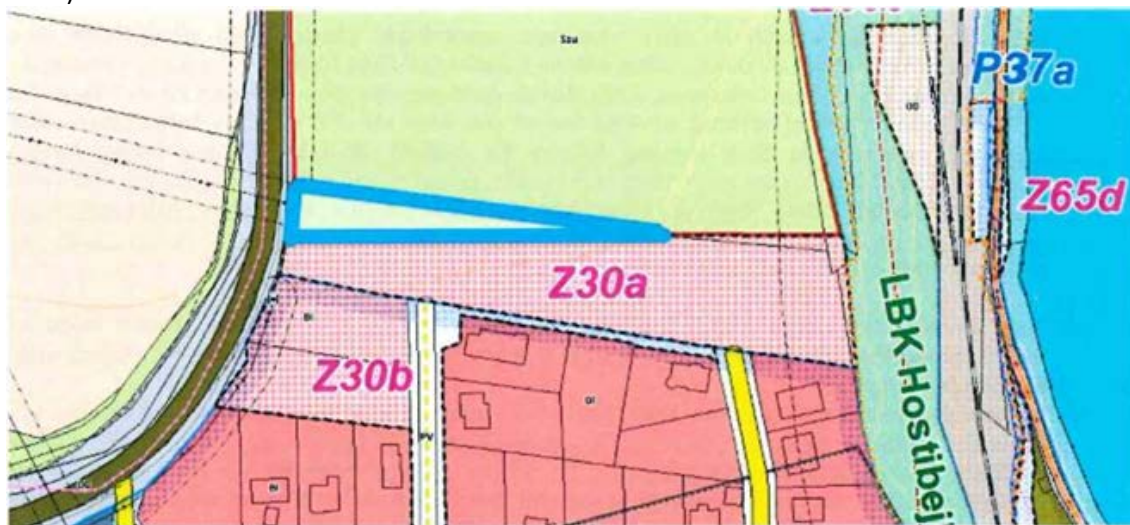
V souladu s ustálenou judikaturou Nejvyššího správního soudu (např. č. j. 2 Ao 2/2007-73 či č.j. 1 Ao 1/2009-185) je třeba pojem „dotčenosti“ vykládat širěji nežli jen tak, že dotčeným vlastníkem může být pouze vlastník pozemků či staveb, na které přímo dopadá změna územního plánu. Dotčeným vlastníkem tak v souladu se shora uvedeným může být nejen vlastník sousedních pozemků (tzv. mezující soused), ale i vlastník dalších pozemků a staveb, které s pozemkem či stavbou bezprostředně nesousedí (tzv. nemezující soused) - viz též judikatura ke zkrácení vlastnického práva negativními dopady výstavby v řešené lokalitě.

Upozornění:

Podle ustanovení § 52 odst. 2 zákona 183/2006 Sb. (dále jen „stavební zákon“) námítka proti návrhu územního plánu mohou podat **pouze vlastníci pozemků a staveb** dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. Namítající musí podle § 52 odst. 3 stavebního zákona uvést **odůvodnění** uplatněné námítka. **Námítka** lze uplatnit písemně u pořizovatele nejpozději **do 7 dnů od dne veřejného projednání**.

Podle § 23 odst. 3 stavebního zákona se zmocnění **zástupce veřejnosti dokládá** seznamem občanů obce nebo obyvatel podle zvláštních právních předpisů, kteří uplatňují věcně shodnou připomínku, a podpisovou listinou, v níž je uvedeno jméno a příjmení, trvalý pobyt nebo pobyt, popřípadě adresa místa pobytu v zahraničí a podpis osob s prohlášením, že jmenovaného zástupce veřejnosti **zmocňují k podání námítka na základě věcně shodné připomínky** a k projednání této námítka podle tohoto zákona, a prohlášením zástupce veřejnosti. Toto prohlášení obsahuje jméno a příjmení zástupce veřejnosti, jeho trvalý pobyt nebo pobyt a podpis, že toto zmocnění přijímá.

Příloha č. 1: Vymezení území dotčeného námítkou ad 1 (modře) a námítkou ad 2 (napojení plochy Z30a a Z30b):



Orientační záznam do výkresu platného územního plánu

1. Podávám **námítku k rozšíření dříve vymezené zastavitelné plochy Z30a převedením plochy z územní rezervy (R03) do plochy Z30a určené k individuálnímu bydlení** (vyznačené v příloze č. 1). Je mi známo, že na území označeném Z30a plánuje developer výstavbu rodinných domů (včetně domů s více než jedním bytem), přičemž stávající územní plán (dále též „ÚP“) spolu s navrhovanou změnou negativně ovlivní nejen život obyvatel lokality Na Skalách ale i kvalitu urbanistické koncepce, kompozici uspořádání krajiny a vyvážený rozvoj sídla, pokud nebudou nejdříve vyjasněny níže uvedené podmínky v daném území. Rozhodování o změnách v tomto území se nesmí tříštit salámovou metodou na jednotlivé developerské záměry, a proto by mělo být podmíněno zpracováním územní studie, neboť současný návrh má tyto vady a nedostatky:

- a) Není vypracovaná územní studie, která by obsahovala celkový návrh/koncept nového zastavěného území, do kterého bude zahrnuta i plocha územní rezervy (pole za nynější lokalitou Na Skalách směrem k Adamově pískovně).
- b) Územní studie resp. urbanisticko - krajinářská studie musí být v souladu s Územní studií sídelní zeleně (dále též „ÚSSZ“). Šířka ulic musí být dostatečná k založení uličního stromořadí. U ulic ve směru východ - západ je nutné navrhnout stromy z jihu, ať zastíní rozpálený asfalt. U ulic ve směru jih - sever je třeba myslet na stromořadí umístěné na západní straně. Je potřeba definovat šířku uličního prostoru. Doporučuji 12 m jako v lokalitě Na Skalách. Dále musí být ve studii zachován přístup do krajiny, studie musí vzniknout za spolupráce s krajinářským architektem atd. (podrobněji viz ÚSSZ).
- c) Územní studie musí obsahovat a definovat síť hlavních komunikací, centrální plochy a místo pro autobusovou zastávku. Po urbanistické stránce by „nová lokalita“ měla mít charakter malého sídla - tzn. měla by obsahovat novou centrální „náves“, která bude mít jasně definovanou plochu, nejlépe parkovou podobu s možností výstavby malé budovy občanské vybavenosti (prostor pro kavárnu, obchůdek, kiosky...).
- d) Je nezbytné dodržet architektonický ráz Lobče, který má venkovský charakter. Studie by měla obsahovat návrh domů jednotného charakteru respektující současnou zástavbu - tedy pouze izolované RD (nikoli domy o více než jednom bytu, dvojdomy, řadové domy), sedlová nebo polovalbová střecha, jednobarevná fasáda. Je nezbytné zachovat velikost parcel min. 800 m². Lokalita je výjimečná velikostí pozemků cca 1000 m² a prostornými ulicemi.
- e) Je nezbytné zachovat prostupnost do krajiny, ponechat pás zeleně u srázu nad řekou (min. 3 m) - zachování výhledu na řeku a okolní krajinu by mělo být umožněno všem. Zachování prostupu krajinou, pěších cest je v souladu se stávajícím ÚP, studie musí cesty akceptovat a zachovat.

2. Dále podávám **námítku proti vypuštění povinnosti nalézt vhodné místo pro napojení území Z30a a Z30b na ulici Hálkovu** v kapitole 3.6 Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby, v podkapitole Zastavitelné plochy, v odstavci Z30a, Z30b, první odrážka („- musí být nalezeno vhodné místo pro napojení na ulici Hálkovu“) ÚP, neboť:

- f) Pořízení této změny ÚP nebylo schváleno zastupitelstvem města.
- g) Je nezbytné vybudovat samostatný vjezd z nového developerského projektu do ulice Hálkova. Současný vjezd z lokality Na Skalách na pozemní komunikaci č. IH/10149 (v katastru obce Kralupy n/Vlt. označena jako ulice Hálkova) je umístěn v ostré zatáčce s příkrým sklonem. Ulice Na Skalách, Nad Vodou a Písečná jsou obytné zóny s max. povolenou rychlostí 20 km/hod. Těleso komunikace nemá chodník, a tak slouží nejen k automobilové dopravě, ale především chodcům, cyklistům, hrajícím si dětem. Těleso komunikace má asfaltový povrch, svádí k rychlejší jízdě hlavně obyvatel vzdálenějších domů. S ohledem na dopravní bezpečnostní standardy není přípustné rušit plánovaný (a bezpečnější) vjezd do ulice Hálkova, který by se nacházel ještě před inkriminovanou zatáčkou v rovném úseku a ve stejné niveletě.

Vypuštění požadavku na realizaci napojení území Z30a a Z30b do ulice Hálkova by bezesporu vedlo ke zkrácení vlastnického práva současných vlastníků nemovitostí v lokalitě Na Skalách, které lze spatřovat v následných negativních vlivech, jako např. neúnosné dopravní zatížení ulic Na Skalách, Nad Vodou a Písečná, neboť napadené opatření přináší neadekvátní dopravní řešení.

Odůvodnění námítky 1:

- a) Na základě veřejné diskuse Budoucnost rozvojových lokalit ve městě, konané 26. 10. 2021 v KD Vltava, očekávám jako občan jiný přístup k tvorbě UP, jeho změn a územních studií. Občané jasně uvedli, co jim na rozvoji města vadí a mě mrzí, že od debaty nenastal v územním plánování výrazný posun. Lokalita Na Skalách se musí vnímat jako celek - od ulice Na Skalách až po Adamovu pískovnu. **Lokalita se nesmí tříštit salámovou metodou na jednotlivé developerské záměry.** Pro takový chaotický rozvoj je vžitý termín „urbanistická kaše“.
- b) Město Kralupy nad Vltavou si nechalo v listopadu roku 2019 vypracovat Územní studii sídelní zeleně, která slouží mimo jiné jako odborný podklad pro pořizování územně plánovací dokumentace, popř. její změny.

Níže dokládám návrh stromořadí dle ÚSSZ v lokalitě Na Skalách:



ÚSSZ mimochodem obsahuje:

- Návrh taxonů pro městská stromořadí.
- Management péče o dřeviny.
- Zásady zakládání systému zeleně v zastavitelném území: *„V nově urbanizovaných územích je nezbytné založení kvalitní urbanistické koncepce, celé jednotné území vždy řešit urbanisticko - krajinářskou studií, která vyřeší: - adekvátní síť nových komunikací v území s dostatečnými prostorovými možnostmi pro založení uličních stromořadí včetně taxonomického složení, sponu, způsobu založení, principů MZI) - umístí veřejná prostranství v adekvátní poloze a rozsahu - zajistí prostupnost územím - napojí nově navržené prvky do stávající struktury (na síť komunikací, krajinné struktury). Veškeré další kroky v nově zastavovaných územích budou respektovat NAVRŽENÁ OPATŘENÍ PRO ZAJIŠTĚNÍ FUNKČNOSTI NA VRŽENÉHO SYSTÉMU. Pro zdárný vývoj systému zeleně v sídle je vhodné nastavit spolupráci města s krajinářským architektem v pozici poradního orgánu.“*
- Návrh témat pro zapracování do územně plánovací dokumentace. *„V případě, že bude územní studie použita k pořízení změny územního plánu nebo vznikne jiný způsob zapracování obsahu územní studie do územně plánovací dokumentace, uvádíme témata relevantní pro řešení v územně plánovací dokumentaci, nebo v rámci obecně závazné vyhlášky řešící problematiku ochrany a údržby zeleně na území města. 1. implementace principů modrozelené infrastruktury - povinnost veškerých nově navrhovaných a realizovaných staveb a krajinářských realizací zohlednit principy MZI ve svém výsledném řešení 2. řešení kolize nových / obnovovaných výsadeb s trasami IS — vzhledem k prioritní potřebě realizace výsadeb (klimatická nouze, funkčnost systému zeleně, obyvatelnost měst) je nezbytné hledat úspěšná řešení. Vyjma vyhledávání poloh mimo ochranná pásma to znamená vyjednání příznivých podmínek se správci sítí, realizace zábran prorůstání kořenů do stávajících IS, případně realizace přeložek IS. Každou novou plánovanou investici*

plánovat tak, aby vznikl prostor pro výsadbu vzrůstné vegetace, tj. sdružovat IS do tras mimo potenciální plochy pro vegetaci. “

- c) Lokalita Na Skalách se vyskytuje na návrší, obyvatelstvo postupně stárne, rovněž děti využívají veřejnou hromadnou dopravu stále častěji. Při navýšení počtu obyvatel je nezbytné a prozíravé počítat s autobusovou zastávkou.
- d) Striktní regulativy či jasně definované zadání pro tvorbu územních studií jsou nezbytné pro zdárný rozvoj, který reflektuje současné potřeby obyvatel, probíhá v kontextu s historií místa a reaguje na probíhající klimatickou změnu.
- e) Zachování cest do krajiny je v souladu se zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. V § 63 odst. 1 upravujícím přístup do krajiny se uvádí: „Veřejně přístupné účelové komunikace, stezky a pěšiny mimo zastavěné území není dovoleno zřizovat nebo rušit bez souhlasu příslušného orgánu ochrany přírody. Obce vedou přehled o veřejně přístupných účelových komunikacích, stezkách a pěšinách v obvodu své územní působnosti.“
Cesta podél srázu je např. patrná na leteckém snímku z roku 1948. Ještě dnes se v jednom úseku vyskytují patníky. Naši předci tudy chodívali na pole. To, že orgán ochrany přírody a krajiny neeviduje seznam cest do krajiny neznamena, že ÚP bude na pěšiny rezignovat.

Letecký snímek z roku 1946 viz níže:



Tento požadavek je plně v souladu s ÚP, který na str. 14 uvádí: „Území Kralup nad Vltavou je zařazeno do dvou krajinných typů, řešení změny územního plánu respektuje hlavní zásady stanovené pro plánování změn v území a rozhodování o nich. - krajina sídelní - zastavěné území města s nejbližším okolím - územní plán vytváří podmínky pro kvalitní obytný standard sídelní krajiny; - navržené změny využití nesnižují obytný standard krajiny a respektují její krajinářské a kulturně historické hodnoty, a to včetně změn prostorového uspořádání pro zahrádkové osady. - příměstská - okrajové části - krajina v okolí města - územní plán reaguje na požadavek ZÚR vytvářet kvalitní prostředí pro krátkodobou rekreaci obyvatel vlastního území i centra (center) osídlení a nesnižovat rekreační potenciál krajiny a prostupnost pro nemotorovou přepravu - územní plán vytváří podmínky pro vznik ploch pro krátkodobou rekreaci obyvatel, a pro vznik nových pěších a cyklistických tras v návaznosti na sídla... “

Odůvodnění námítky 2:

f) Na základě požadavku developera na rozšíření dříve vymezené zastavitelné plochy Z30a převedením plochy z územní rezervy (R03) do plochy Z30a určené k individuálnímu bydlení zastupitelstvo města na veřejném zasedání konaném dne 12. 9. 2022 schválilo pořízení změny ÚP, jejímž předmětem měla být změna funkčního využití části pozemku p.č. 82/101 v k.ú. Lobeč z plochy „Spu - Plochy smíšené nezastavěného území - výhledově urbanizovatelné“ do plochy „B1 - Bydlení individuální“ - požadavek označen PB.

Součástí požadované změny však nebylo zrušení napojení (vjezdu) plochy Z30a a Z30b do ulice Hálkova a pořízení této změny ÚP nebylo schváleno zastupitelstvem města. Dle bodu 9.2. Zdůvodnění řešení jednotlivých požadavků na dílčí změny, str. 47 týkající se požadavku PB k uvedenému vypuštění požadavku napojení na ulici Hálkova uvádí pouze 1 následující strohou větou: „Z podmínek pro využití plochy Z30a byl vypuštěn požadavek propojit lokalitu s ulicí Hůlkovou (silnicí na Lešany), protože existující propojení na silnici ulicí Na Skalách se jeví jako postačující. Takovéto odůvodnění je eufemisticky řečeno nedostatečné, rozhodně by mělo být blíže vysvětleno, na základě čeho se propojení jeví jako postačující a na základě jakého jevu bylo vyhověno požadavku, který navíc není nikde uveden ani schválen.

Tato námítka tedy současně směřuje i proti postupu při zadání a zpracování ÚP (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 23.9.2009, č.j. 1 Ao 1/2009-185).

g) Současný vjezd z lokality Na Skalách do ulice Hálkova je umístěn v ostré zatáčce s příkrým sklonem. Zejména řidiči jednou směrem z Nelahozevsí vidí automobil vjíždějící z lokality Na Skalách na hlavní silnici velmi pozdě. Situace se stává nebezpečnější v zimních měsících, jelikož výjezd z lokality je umístěn výškově nad hlavní silnicí. S ohledem na plánovanou novou výstavbu a s ní související zvýšení počtu obyvatel a provozu do/z řešené lokality není přípustné rušit plánované bezpečnější napojení do ulice Hálkova, které by se nacházelo ještě před inkriminovanou zatáčkou v dlouhém rovném úseku ulice Hálkova a ve stejné niveletě.

Závěrem si dovoluji podotknout, že tvorba územního plánu je politické rozhodnutí, stejně jako tvorba regulačních plánů a stanovení požadavků města k tvorbě územních studií. Zastupitelstvo města dle schváleného usnesení ze dne 12. 9. 2022 o chystaném developerském záměru vědělo, ke společnému jednání ohledně stanovení zadání k vypracování územní studie však Spolek Na Skalách Kralupy nad Vltavou, jehož jsem členkou, nebyl pozván.

Odůvodnění vyhodnocení námítky č. 1.1.:

Námítce se nevyhovuje.

Územní studie řeší vybrané problémy v území. Podle účelu a jejího vztahu ke stávající územně plánovací dokumentaci můžeme rozlišovat:

- územní studii sloužící jako podklad pro pořizování územně plánovací dokumentace nebo její změny (§ 25 stavebního zákona),
- územní studii, která má sloužit jako podklad pro rozhodování v území, územní studie je uložena jako podmínka v územně plánovací dokumentaci.

Územní plán vymezuje po této změně územního plánu 29 ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, a stanovuje podmínky pro jejich pořízení. Pro plochu Z 30a nebyla podmínka na zpracování územní studie stanovena vzhledem k velikosti plochy – cca 7000 m². Změna územního plánu byla požadována z důvodu, že hranice zastavitelné plochy Z30a neodpovídá hranici pozemku v katastrální mapě. Je to pozůstatkem původního vymezení v územním plánu z roku 2002, kdy mapa tuto hranici neobsahovala. V dalších změnách nebyl požadavek na úpravu vymezení vznesen. Požadavku bylo vyhověno a zastavitelná plocha Z30a byla vymezena na celém pozemku parc.č. 82/101 k.ú. Lobeč. Tím došlo ke zvětšení plochy o cca 0,1 ha.

Předmětem změny je tedy 0,1 ha z plochy Z 30a. Město Kralupy nad Vltavou nepožaduje pro plochu Z 30a zpracování územní studie.

Pro plochu R03 (BI Bydlení – individuální) – severně od Lobče stanovuje platný územní plán možné budoucí využití pro bydlení individuální a podmínky pro jeho prověření:

- „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)“

Plocha R03 nemůže být pro výstavbu využita bez změny územního plánu.

Formu ani časový horizont prověření využití plochy R03 územní plán nestanovuje, a to zejména proto, že výstavba v tomto území není aktuální.

Odůvodnění vyhodnocení námítky č. 1.2.:

Námítce se vyhovuje.

Do návrhu změny č. 6 územního plánu bude vložena vypuštěná podmínka: V kapitole 3.6) Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby, v podkapitole Zastavitelné plochy, v odstavci Z30a, Z30b se přidává první odrážka tohoto znění:

„- musí být nalezeno vhodné místo pro napojení na ulici Hálkovu“.

- Ing. Adéla Humlová, DiS, Na Skalách 1220, 278 01 Kralupy nad Vltavou, námítka ze dne 02.08.2023, pod č.j.: MUKV 41617/2023 VYST

Vlastník pozemku pare. č. 82/22, st. č. 1069 a st. č. 1070, vše k.ú. Lobeč. Dále pozemek pare. č. 82/9, k.ú. Lobeč, který přímo sousedí s navrhovanou změnou, je zatížen věcným břemenem v můj prospěch - služebnost spočívající v právu chůze a jízdy.

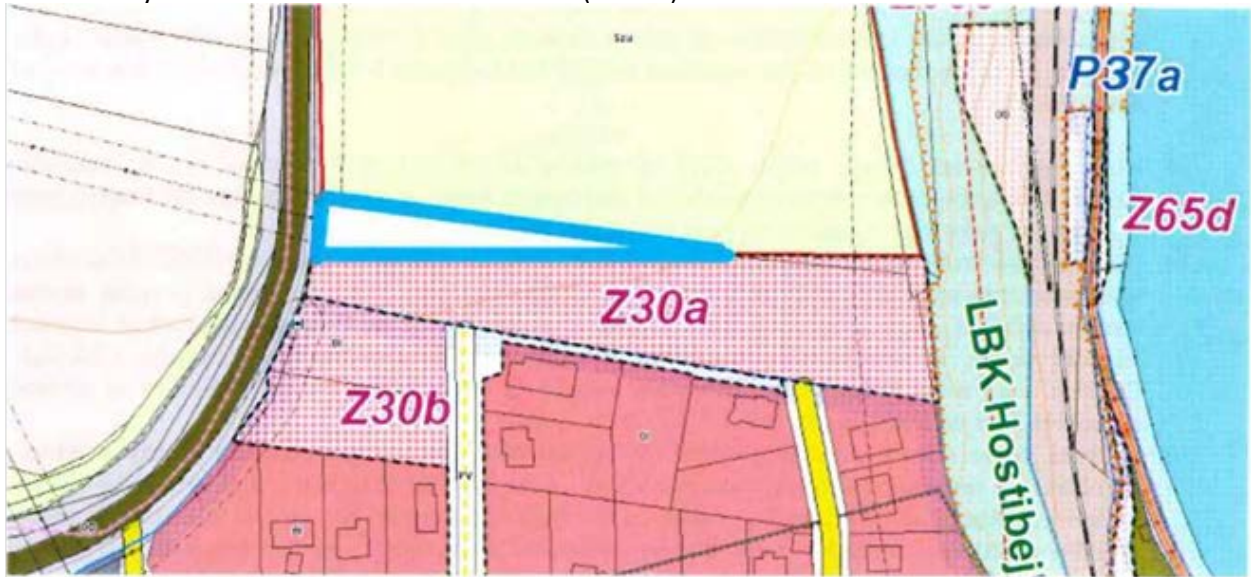
V souladu s ustálenou judikaturu Nejvyššího správního soudu č. i. 2 Ao 2/2007-73 či č.i. 1 Ao 1/2009-1851 je třeba pojem „dotčenosti“ vykládat širěji nežli jen tak, že dotčeným vlastníkem může být pouze vlastník pozemků či staveb, na které přímo dopadá změna územního plánu. Dotčeným vlastníkem tak v souladu se shora uvedeným může být nejen vlastník sousedních pozemků (tzv. mezující sused), ale i vlastník dalších pozemků a staveb, které s pozemkem či stavbou bezprostředně nesousedí (tzv. nemezující sused).

Upozornění:

Podle ustanovení § 52 odst. 2 zákona 183/2006 Sb. (dále jen „stavební zákon“) námítky proti návrhu územního plánu mohou podat **pouze vlastníci pozemků a staveb** dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. Namítající musí podle § 52 odst. 3 stavebního zákona uvést **odůvodnění** uplatněné námítky. **Námítky** lze uplatnit písemně u pořizovatele nejpozději **do 7 dnů od dne veřejného projednání**.

Podle § 23 odst. 3 stavebního zákona se zmocnění **zástupce veřejnosti dokládá** seznamem občanů obce nebo obyvatel podle zvláštních právních předpisů, kteří uplatňují věcně shodnou připomínku, a podpisovou listinou, v níž je uvedeno jméno a příjmení, trvalý pobyt nebo pobyt, popřípadě adresa místa pobytu v zahraničí a podpis osob s prohlášením, že jmenovaného zástupce veřejnosti **zmocňují k podání námítky na základě věcně shodné připomínky** a k projednání této námítky podle tohoto zákona, a prohlášením zástupce veřejnosti. Toto prohlášení obsahuje jméno a příjmení zástupce veřejnosti, jeho trvalý pobyt nebo pobyt a podpis, že toto zmocnění přijímá.

Příloha 1: Vymezení území dotčeného námitkou (modře)



Orientační zakres do výkresu platného územního plánu

1. Podávám námítky k převedení plochy z územní rezervy do plochy Z30a určené k individuálnímu bydlení (vyznačené v příloze 1), poněvadž je mi známo, že se na ploše Z30a plánuje výstavba rodinných domů. Stávající ÚP a navrhovaná změna negativně ovlivní život obyvatel lokality Na Skalách. Má tyto vady a nedostatky:

a) Není vypracovaná územní studie, která by obsahovala celkový návrh/koncept nového zastavěného území, do kterého bude zahrnuta i plocha územní rezervy (pole za nynější lokalitou Na Skalách směrem k Adamově pískovně). Finančně by mělo na územní studii participovat město.

b) Územní studie nebo chcete-li urbanisticko-krajinářská studie musí být v souladu s ÚSSZ. Šířka ulic musí být dostatečná k založení uličního stromořadí. U ulic ve směru východ - západ je nutné navrhnut stromy z jihu, ať zastíní rozpálený asfalt. U ulic ve směru jih - sever myslet na stromořadí umístěné na západní straně. Je potřeba definovat šířku uličního prostoru. Doporučuji 12 m jako v lokalitě Na Skalách. Dále musí být ve studii zachovaný vstup do krajiny, studie musí vzniknout za spolupráce s krajinářským architektem atd. (viz ÚSSZ).

c) Územní studie musí obsahovat a definovat síť hlavních komunikací, centrální plochy a místo pro autobusovou zastávku. Po urbanistické stránce by „nová lokalita“ měla mít charakter malého sídla - tzn měla by obsahovat novou centrální „návěs“, která bude mít jasně definovanou plochu, nejlépe parkovou podobu s možností výstavby malé budovy občanské vybavenosti (prostor pro kavárnu, obchůdek, kiosky...).

d) Dodržet architektonický ráz Lobče, který má venkovský charakter. Požadují, aby studie obsahovala návrh domů jednotného charakteru respektující současnou zástavbu – tzn. pouze izolované RD (žádné domy o více než jednom bytě, dvojdomy, řadové domy), sedlová nebo polovalbová střecha, jednotná barva fasády. Je nezbytné zachovat velikost parcel min. 800 m². Dvojdomky a řadové domky se v lokalitě nabízely, nebyla po nich poptávka, developerské projekty zkrachovaly. Lokalita je výjimečná velikostí pozemků cca 1000 m² a prostornými ulicemi.

e) Zachovat prostupnost do krajiny, ponechat pás zeleně u srázu nad řekou - zachování výhledu na řeku by mělo patřit všem! Doporučení šířky pásu 3 m. Zachování prostupu, pěších cest je v souladu se stávajícím ÚP, studie musí cesty akceptovat a zachovat.

2 Dále podávám námítku proti vypuštění povinnosti nalézt vhodné místo pro napojení na ulici Hálkovu v kapitole 3.6 Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby, v podkapitole Zastavitelné plochy, v odstavci Z30a, Z30b, první odrážka („- musí být nalezeno vhodné místo pro napojení na ulici Hálkovu“):

Je nezbytné vybudovat samostatný vjezd z nového developerského projektu do ulice Hálkova. Současný vjezd z lokality na pozemní komunikaci č. III/10149 (v katastru obce Kralupy n/Vlt. označena jako ulice

Hálkova) je umístěn v ostré zatáčce s příkrým sklonem. Ulice Na Skalách, Nad Vodou a Písečná jsou obytné zóny s max. povolenou rychlostí 20 km/hod. Komunikace slouží nejen k automobilové dopravě, ale hlavně chodcům, cyklistům, dětem. Má asfaltový povrch, svádí k rychlejší jízdě hlavně u obyvatel vzdálenějších domů. S ohledem na dopravně bezpečnostní standardy není přípustné rušit další plánovaný vjezd do ulice Hálkova, který by se nacházel ještě před inkriminovanou zatáčkou a ve stejné niveletě.

Námítka 1:

a) Na základě veřejné diskuse Budoucnost rozvojových lokalit ve městě, konané 26.10.2021 v KD Vltava, očekávám jako občan jiný přístup v tvorbě ÚP, jeho změn a územních studií. Občané jasně uvedli, co jim na rozvoji vadí a mě mrzí, že od debaty nenastal v územním plánování výrazný posun. Lokalita Na Skalách se musí vnímat jako celek - od ulice Na Skalách až po Adamovu pískovnu. Nesmí se tříštit na jednotlivé developerské záměry. Pro takový chaotický rozvoj existuje termín „urbanistická kaše“ a já jako občan Kralup, kterému rozvoj města není lhostejný, se s takovým rozvojem neztotožňuji.

b) Město Kralupy nad Vltavou si nechalo vypracovat dne 11/2019 Územní studii sídelní zeleně. Studie slouží mimo jiné jako odborný podklad pro pořizování územně plánovací dokumentace, popř. její změny. Dokládám návrh stromořadí dle ÚSSZ v lokalitě Na Skalách vizte obr. níže:



Studie mimořadně obsahuje:

- Návrh taxonů pro městská stromořadí.
- Management péče o dřeviny.
- Zásady zakládání systému zeleně v zastavitelném území: „V nově urbanizovaných územích je nezbytné založení kvalitní urbanistické koncepce, celé jednotné území vždy řešit urbanisticko - krajinářskou studií, která vyřeší: - adekvátní síť nových komunikací v území s dostatečnými prostorovými možnostmi pro založení uličních stromořadí včetně taxonomického složení, sponu, způsobu založení, principů MZI) - umístí veřejná prostranství v adekvátní poloze a rozsahu - zajistí prostupnost územím - napojí nově navržené prvky do stávající struktury (na síť komunikací, krajině struktury) Veškeré další kroky v nově zastavovaných územích budou respektovat NAVRŽENA OPATŘENÍ PRO ZAJIŠTĚNÍ FUNKČNOSTI NA VRZENÉHO SYSTÉMU. Pro zdárný vývoj systému zeleně v sídle je vhodné nastavit spolupráci města s krajinářským architektem v pozici poradního orgánu.
- Návrh témat pro zpracování do územně plánovací dokumentace. „V případě, že bude územní studie použita k pořízení změny územního plánu nebo vznikne jiný způsob zpracování obsahu územní studie do územně plánovací dokumentace, uvádíme témata relevantní pro řešení v územně plánovací dokumentaci, nebo v rámci obecně závazné vyhlášky řešící problematiku ochrany a údržby zeleně na území města. 1. implementace principů modrozelené infrastruktury - povinnost veškerých nově navrhovaných a realizovaných staveb a krajinářských realizací zohlednit principy MZI ve svém výsledném řešení. 2. řešení kolize nových / obnovovaných výsadeb s trasami IS - vzhledem k prioritní potřebě realizace výsadeb (klimatická nouze, funkčnost systému zeleně, obyvatelnost měst) je nezbytné hledat úspěšná řešení. Vyjma vyhledávání poloh mimo ochranná

pásma to znamená vyjednání příznivých podmínek se správci sítí, realizace zábrán prorůstání kořenů do stávajících IS, případně realizace přeložek IS. Každou novou plánovanou investici plánovat tak, aby vznikl prostor pro výsadbu vzrůstné vegetace, tj. sdružovat IS do tras mimo potenciální plochy pro vegetaci.

- c) Lokalita Na Skalách se vyskytuje na návrší, obyvatelstvo postupně stárne, děti využívají hromadnou dopravu stále častěji. Při navýšení počtu obyvatel je nutné počítat s autobusovou zastávkou.
- d) Striktní regulativy či jasně definované zadání pro tvorbu územních studií jsou nezbytnost pro zdárný rozvoj, který reflektuje současné potřeby obyvatel, probíhá v kontextu s historií místa a reaguje na probíhající klimatickou změnu.
- e) Zachování cest do krajiny je v souladu se Zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny. V § 63 Přístup do krajiny, v bodě (1) se uvádí: „Veřejně přístupné účelové komunikace, stezky a pěšiny mimo zastavěné území není dovoleno zřizovat nebo rušit bez souhlasu příslušného orgánu ochrany přírody.“

Obce vedou přehled o veřejně přístupných účelových komunikacích, stezkách a pěšinách v obvodu své územní působnosti. “

Cesta podél srázu je např. patrná na leteckém snímku z roku 1948. Ještě dnes se v jednom úseku vyskytují patníky. Naši předci tudy chodívali na pole. To, že orgán ochrany přírody a krajiny neeviduje seznam cest do krajiny neznamena, že ÚP bude na pěšiny rezignovat.

Letecký snímek z roku 1946 vizte níže:



Navíc v ÚP je na straně 14 uvedeno: Území Kralup nad Vltavou je zařazeno do dvou krajinných typů, řešení změny územního plánu respektuje hlavní zásady stanovené pro plánování změn v území a rozhodování o nich. - krajina sídelní - zastavěné území města s nejbližším okolím - územní plán vytváří podmínky pro kvalitní obytný standard sídelní krajiny; - navržené změny využití nesnižují obytný standard krajiny a respektují její krajinářské a kulturně historické hodnoty, a to včetně změn prostorového uspořádání pro zahrádkové osady. - příměstská - okrajové části - krajina v okolí města - územní plán reaguje na požadavek ZÚR vytvářet kvalitní prostředí pro krátkodobou rekreaci obyvatel

vlastního území i centra (center) osídlení a **nesnižovat rekreační potenciál krajiny a prostupnost pro nemotorovou přepravu - územní plán vytváří podmínky pro vznik ploch pro krátkodobou rekreaci obyvatel**, a pro vznik nových pěších a cyklistických tras v návaznosti na sídla“...

Námítka 2:

f) Na základě usnesení zastupitelstva byl do návrhu změny ÚP zařazen požadavek změny funkčního využití části pozemku p.č. 82/101 v k.ú. Lobeč z plochy „Spu - Plochy smíšené nezastavěného území - výhledově urbanizovatelné“ do plochy „BI - Bydlení individuální“ ...PB na základě žádosti paní Elen Chvalovské a pana Františka Chvalovského. Součástí požadované změny není zrušení vjezdu do ulice Hálkova, proto považuji bod 2 v odůvodnění řešení (strana 47) za bezpředmětný. Uvádí se v něm: „Z podmínek pro využití plochy Z30a byl vypuštěn požadavek propojit lokalitu s ulicí Málkovou (silnicí na Lešany), protože existující propojení na silnici ulicí Na Skalách se jeví jako postačující“. Nerozumím ani odůvodnění, že se propojení jeví jako postačující. Zajímalo by mě, na základě jakého jevu bylo požadavku, který navíc není nikde uveden, vyhověno.

Na závěr dodávám, že tvorba územního plánu je politické rozhodnutí, stejně jako tvorba regulačních plánů a stanovení požadavků města k tvorbě územních studií. Zastupitelstvo na základě vydaného usnesení vědělo o chystaném developerském záměru, ke společnému jednání ohledně stanovení zadání k vypracování územní studie RM nepozvala Spolek Na Skalách Kralupy nad Vltavou, jejíž jsem členkou.

Odůvodnění vyhodnocení námítky č. 2.1.:

Námítce se nevyhovuje.

Územní studie řeší vybrané problémy v území. Podle účelu a jejího vztahu ke stávající územně plánovací dokumentaci můžeme rozlišovat:

- územní studii sloužící jako podklad pro pořizování územně plánovací dokumentace nebo její změny (§ 25 stavebního zákona),
- územní studii, která má sloužit jako podklad pro rozhodování v území, územní studie je uložena jako podmínka v územně plánovací dokumentaci.

Územní plán vymezuje po této změně územního plánu 29 ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, a stanovuje podmínky pro jejich pořízení. Pro plochu Z 30a nebyla podmínka na zpracování územní studie stanovena vzhledem k velikosti plochy – cca 7000 m². Změna územního plánu byla požadována z důvodu, že hranice zastavitelné plochy Z30a neodpovídá hranici pozemku v katastrální mapě. Je to pozůstatkem původního vymezení v územním plánu z roku 2002, kdy mapa tuto hranici neobsahovala. V dalších změnách nebyl požadavek na úpravu vymezení vznesen. Požadavku bylo vyhověno a zastavitelná plocha Z30a byla vymezena na celém pozemku parc.č. 82/101 k.ú. Lobeč. Tím došlo ke zvětšení plochy o cca 0,1 ha.

Předmětem změny je tedy 0,1 ha z plochy Z 30a. Město Kralupy nad Vltavou nepožaduje pro plochu Z 30a zpracování územní studie.

Pro plochu R03 (BI Bydlení – individuální) – severně od Lobče stanovuje platný územní plán možné budoucí využití pro bydlení individuální a podmínky pro jeho prověření:

- „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)“

Plocha R03 nemůže být pro výstavbu využita bez změny územního plánu.

Formu ani časový horizont prověření využití plochy R03 územní plán nestanovuje, a to zejména proto, že výstavba v tomto území není aktuální.

Odůvodnění vyhodnocení námítky č. 2.2.:

Námítce se vyhovuje.

Do návrhu změny č. 6 územního plánu bude vložena vypuštěná podmínka: V kapitole 3.6) Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby, v podkapitole Zastavitelné plochy, v odstavci Z30a, Z30b se přidává první odrážka tohoto znění:

„- musí být nalezeno vhodné místo pro napojení na ulici Hálkovu“.

15.4 Pokyny pořizovatele pro upravení návrhu a jejich splnění

Níže uvedené pokyny pořizovatele byly splněny.

1. V návrhu Změny č. 6 územního plánu bude doplněno do výroku následující:
V případě, že bude v navazujících řízeních předmětem řízení objekt zařazovaný do skupiny A nebo do skupiny B (ve smyslu zákona č. 244/2015 Sb. o prevenci závažných havárií) bude dotčeným orgánem na úseku prevence závažných havárií krajský úřad. Krajský úřad vydá na základě posouzení rizik závažné havárie a jeho posudku závazné stanovisko, které bude podkladem pro vydání rozhodnutí v řízení a stanoví podmínky.
2. V návrhu Změny č. 6 územního plánu bude doplněno do odůvodnění následující:
V souladu s §49 zákona č. 244/2015 Sb. o prevenci závažných havárií, v aktuálním znění, krajský úřad je dotčeným orgánem na úseku prevence závažných havárií při projednávání územně plánovací dokumentace, v územním řízení, popřípadě ve stavebním řízení a v řízení o odstranění stavby podle stavebního zákona, pokud je jeho předmětem objekt zařazovaný do skupiny A nebo do skupiny B.
O zařazení objektu do skupiny A a skupiny B rozhodne krajský úřad na základě podkladů zpracovaných v souladu se zákonem č. 244/2015 Sb. o prevenci závažných havárií.
Krajský úřad je rovněž dotčeným orgánem na úseku prevence závažných havárií při projednávání územně plánovací dokumentace, v řízení o povolení záměru a v řízení o odstranění stavby podle stavebního zákona, pokud realizace nové stavby umístěné v dosahu havarijních projevů, které jsou specifikované v příslušném posouzení rizik závažné havárie objektu zařazeného do skupiny A nebo do skupiny B, může způsobit nebo zvýšit riziko závažné havárie nebo zhoršit její následky a nejde přitom o jednoduché stavby podle stavebního zákona.
Krajský úřad vydá na základě posouzení rizik závažné havárie a jeho posudku závazné stanovisko, které je podkladem pro vydání rozhodnutí v řízení o povolení záměru a v řízení o odstranění stavby podle stavebního zákona, v němž stanoví podmínky pro umístění a provedení nového objektu, jakož i pro jeho uvedení do zkušebního provozu nebo užívání v případě, že se zkušební provoz neprovádí.
Krajský úřad vydá závazné stanovisko, které je podkladem pro vydání rozhodnutí v řízení o povolení záměru a v řízení o odstranění stavby podle stavebního zákona, pokud realizace nové stavby umístěné v dosahu havarijních projevů, které jsou specifikované v příslušném posouzení rizik závažné havárie objektu zařazeného do skupiny A nebo do skupiny B, může způsobit nebo zvýšit riziko závažné havárie nebo zhoršit její následky a nejde přitom o jednoduché stavby podle stavebního zákona; v tomto závazném stanovisku krajský úřad stanoví podmínky pro umístění a provedení nové stavby, jakož i pro její uvedení do zkušebního provozu nebo užívání v případě, že se zkušební provoz neprovádí.
3. Z návrhu změny č. 6 územního plánu města Kralupy nad Vltavou bude rozšíření územní rezervy R04 (požadavek P22) vyjmuta a nebude se dále projednávat.
4. Na základě vyjmutí rezervy R04 bude z návrhu dále vyřazena také podmínka na zpracování územní studie ÚS 32.

5. Do návrhu územního plánu bude k ploše P39 doplněno následující: Plocha P39 musí respektovat ustanovení § 67 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů.
6. V koordinačním výkrese bude opraven zakres trasy Optického kabelu ve správě NET4GAS, s.r.o. podle skutečného průběhu linie.
7. Definice služebního bytu, uvedená v kapitole „Definice pojmů, použitých v podmínkách pro využití ploch“ na str. 39 bude doplněna o větu: „V širším ochranném pásmu ACHVK není povoleno realizovat stavbu se služebním bytem.“
8. V kapitole 6.2) „Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“ bude do obecných podmínek využití ploch uvedených na začátku kapitoly na str. 41, v páté odrážce doplněna podmínka slovy v závorce „(včetně služebních)“. Doplněná podmínka potom bude znít:
 - „V plochách a jejich částech, ležících v širším ochranném pásmu ACHVK, je nepřipustná výstavba nových staveb pro bydlení a bytů (včetně služebních); jakákoli stavební či jiná činnost zde musí být projednána s pověřeným správcem areálu.“
9. Do návrhu změny č. 6 územního plánu bude vložena vypuštěná podmínka: V kapitole 3.6) Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby, v podkapitole Zastavitelné plochy, v odstavci Z30a, Z30b se přidává první odrážka tohoto znění:
 - „- musí být nalezeno vhodné místo pro napojení na ulici Hálkovu“.

TEXT ÚZEMNÍHO PLÁNU KRALUPY NAD VLTAVOU

s vyznačením změn provedených
Změnou č.6

PŘÍLOHA ODŮVODNĚNÍ

červeně – doplnění - Změna č.6

modře – vypuštění - Změna č.6

04/2024

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 umíst'ování.....	24
4.1) Dopravní infrastruktura	24
4.2) Technická infrastruktura.....	27
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	32
5.1) Koncepce uspořádání krajiny	32
5.2) Územní systém ekologické stability.....	33
5.3) Prostupnost krajiny	34
5.4) Vodní režim v krajině a protierozní opatření	34
5.5) Ochrana před povodněmi	35
5.6) Rekreace	36
5.7) Dobývání a ochrana nerostných surovin, geologie	36
5.8) Vymezení ploch změn v krajině.....	37
6. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínky prostorového uspořádání	39
6.1) Definice pojmů, použitých v podmínkách pro využití ploch	39
6.2) Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.....	43
6.3) Podmínky prostorového uspořádání.....	72
6.4) Zvláštní podmínky vyplývající ze zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami a chemickými přípravky ve znění pozdějších předpisů	76
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.....	77
8. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo	79
9. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření	79
10. Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci	80
11. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.....	81
12. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu	88
13. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)	88
14. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt	88
15. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....	88

Příloha vložená v textu:

Plochy s podmínkou územní studie

(Schéma vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územních studií)

1. Vymezení zastavěného území

Zastavěné území je vymezeno ke dni ~~30.9.2021~~ 28.4.2023 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 (sídlní 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 nepřijatelné.

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 nábreží Vltavy, Zákolanského a Knovízského potoka a budou chráněny zelené svahy, rámuující 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 nevyužitá a/nebo nevhodně využitá 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 zarovnávan 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 propustnost 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 infrastrukturu.

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 vyjížděku 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 umístována 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 bývalého 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 vymežována zejména v rámci zastavitelných ploch a ploch přestavby, přičemž bude dodržena minimální velikost veřejného prostranství dle vyhlášky č. 500/2006 Sb. (1000 m² 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 sídelní zeleně je samostatně vymezen plochami ZS_x a zůstane stabilizován. Tvoří jej především plochy veřejné zeleně a dále zezeň soukromá a vyhrazená. Kromě ploch ZS_x jsou součástí systému sídelní zeleně i břehové porosty (zejména v rámci ploch W), zezeň na veřejných prostranstvích (PV) včetně doprovodné zezeň podél komunikací, zezeň v rámci sídlišť (v plochách BH) a samostatně nevymezená vzrostlá zezeň v rámci dalších ploch s rozdílným způsobem využití.

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

- zezeň 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 zezeň budou revitalizovány a dále rozvíjeny tak, aby vznikala 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 zezeň, 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 sídelní zezeň 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 nezapločený 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 (OD₂ Dopravní infrastruktura – specifická 2) – Zeměchy, směr Velvary

- plocha je určena pro záchytné parkoviště.

Z09 (BI₁ 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.~~

Z10 (PV Veřejné prostranství) – Zeměchy, U Šachty
plocha vypuštěna - zastavěna

Z11 (BI₁ 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

- plocha vypuštěna - zastavěna

- 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.
- rozhodování o změnách v území je podmíněno zpracováním územní studie ÚS 31
- 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~~, ZS₁ Zeleň sídelní – veřejná, parky a ZS₃ 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 (OV₂ 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/24.0

Z35 (BI Bydlení – individuální) – Kralupy/Mikovice, Pod Macalákem

- ~~specifické podmínky nejsou pro tuto plochu stanoveny.~~
- rozhodování o změnách v území je podmíněno zpracováním územní studie ÚS 28.

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 (BH₁ Bydlení – hromadné specifické, BI Bydlení – individuální) – Kralupy/Minice, Nad Zámkem

- *plocha vypuštěna - zastavěna*

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, ZS₆ 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, ZS₁ 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, ZS₆ Zeleň sídelní – ochranné pásmo hřbitova) – Minice, severně od budoucí Nehošťské ulice

- využití plochy je podmíněno zpracováním územní studie ÚS13,
- součástí plochy musí být minimálně 4 000 m² veřejných prostranství (do této výměry nesmí být započteny pozemní komunikace a již vymezená specifická zeleň ZS₆),
- při umístění 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 síť technické infrastruktury není požadováno.

Z54 (OV₂ Občanské vybavení – obchod, administrativa) – Lobeček, Veltruská

- ~~využití plochy~~ rozhodování o změnách v území je podmíněno zpracováním územní studie ÚS15.

Z55 (VP Výroba a skladování – průmysl sklady) – Lobeček, V Pískovně / U Dýchárny

- 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 Land'áku

- 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.

Z64 (BI – Bydlení individuální) – Kralupy – Pod Macalákem

- rozhodování o změnách v území je podmíněno zpracováním územní studie ÚS 28.

Z65a, Z65b, Z65c (všechny OD - Dopravní infrastruktura), Z65d (PV – Veřejná prostranství)

- plochy jsou určeny pro umístění stavby „Rekonstrukce nelahozeveských tunelů“.

Z66 (BI – Bydlení individuální) - Na Cikánce

- specifické podmínky nejsou pro tuto plochu stanoveny.

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 (a,b),
- využití plochy je podmíněno zpracováním biologického průzkumu pro prověření výskytu zvláště chráněných druhů,
- v záplavovém území Q100 je vyloučeno umístění staveb, které by mohly zhoršit odtokové poměry,
- v aktivní zóně záplavového území se nesmí umísťovat, 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 (SK₂ Smíšené – komerční specifické 2 a BH Bydlení – hromadné) – Přemyslova / Lutovítova

- specifické podmínky nejsou pro tuto plochu stanoveny.

P07 (SK₂ 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, ZS₁ 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 (SK₁ 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 (SK₁ 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 (SK₁ 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 (OV₁ 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

- *plocha byla přiřčleněna k ploše přestavby P24*

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 (SK₁ 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 (SK₁ 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 (VP₂ Výroba a skladování – průmysl, sklady specifické 2) – Kralupy, jihovýchodně od centra

- dopravní obsluha plochy bude z ulice Trojanovy, Libušiny (přes sousední plochu VP₂) 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 (SK₁ 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 (SK₁ 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 (OV₂ 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 (OD₂ Dopravní infrastruktura – specifická 2) – Lobeček, V Pískovně

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

P37a, P37b (OD Dopravní infrastruktura)

- plochy jsou určeny pro umístění stavby „Rekonstrukce nelahozeveských tunelů“.

P39 (BI – Bydlení individuální a ZS3 – Zeleň sídelní vyhrazená) – Mikovice, Kladenská ulice

- transformace plochy drobné výroby na bydlení,
- plocha musí respektovat ustanovení § 67 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů,
- podmínkou výstavby na ploše je zpracování studie vlivu záměru na odtokové poměry,
- maximální počet nově povolovaných rodinných domů - dva samostatně stojící rodinné domy,
- při výstavbě jednoho samostatně stojícího rodinného domu je možná dopravní obsluha přes výrobní areál,
- při výstavbě druhého rodinného domu je podmínkou napojení stavebního pozemku na komunikaci, která je vybudována po okraji sousední zastavitelné plochy Z32,

na pozemku p.č. 495/1 k.ú. Mikovice u Kralup nad Vltavou.

Poznámka:

Celé řešené území je situováno v ochranném pásmu letiště Vodochody s výškovým omezením staveb, v ochranném pásmu zařízení zajišťujícího letecký provoz (radar) a v ochranném pásmu se zákazem laserových zařízení letiště Vodochody (sektor A) a letiště Praha (sektor B). Celé řešené území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb.

4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování

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.

Územní plán vytváří podmínky pro realizaci stavby „Rekonstrukce nelahozeveských tunelů“ na trati Praha – Bubeneč – Děčín hl. n., která je součástí celostátní dráhy – I. tranzitního koridoru.

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 Dýchárny.

Ostatní silniční síť v řešeném území je stabilizována.

Při umísťování 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 studii. U ostatních rozvojových ploch bude dopravní řešení navrženo v navazujícím stupni projektové dokumentace.

Další nové komunikace lze umísťovat 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 silnici 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 P26) bude vybudován nový terminál autobusové dopravy, resp. budou sem přesunuty zastávky z přednádrazí.

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 umístování 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 umístování 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, přírodní 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 nízkoťlaká 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 přípož (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 umístění musí být v souladu s podmínkami využití a prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití. V nezastavěném území je jejich umístění nepřipustné.

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 vyhovely 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 Dýchárny 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 krajíně – 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, zatravnovacích 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 a 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 sukcesii, 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 nepřijatelné. Využití ploch, na nichž je ÚSES vymezen, nesmí narušovat funkčnost tohoto systému.

Na území města jsou vymezeny následující prvky ÚSES:

- nadregionální biokoridory:
NK 57 Šebín – Údolí Vltavy
NK 58 Údolí Vltavy – K10
- 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 "Lutovnick", 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 "Stráž 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 "Lutovnick - Lešanský háj", LK 179 "Hostibejk - Zámecký park Nelahozeves", LK 180 "Lutovnick – 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 298 s RC 1863, lokální biokoridor propojující RC 1864 a LC 302, lokální biokoridor spojující LC 302 a LC 303, lokální biokoridor spojující LC 303 a LC 304.

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.

Umístování 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 umístovány 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 umístovány mimo aktivní zónu záplavového území.

V aktivní zóně záplavového území jsou stanovena následující omezení:

- v aktivní zóně záplavového území se nesmí umísťovat, 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 umístování 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 umístovány 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 umísťovat i další související stavby a zařízení, jako jsou rozhledny, hygienická zařízení či ekologická a informační centra.

Pro denní rekreaci na zahradách slouží celá řada zahrádkových osad. Jsou zařazeny do kategorie RZ Rekreace – zahrádkové osady. V této kategorii jsou navržené 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.

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.

K22 (S_{pzr1} Plocha smíšená nezastavěného území – přírodní, zemědělská, rekreační, specifická)

- plocha je určena pro zařízení staveniště a vyústění svážné štolý při realizaci stavby „Rekonstrukce nelahozeveských tunelů“,
- plocha bude po ukončení stavby uvedena do původního stavu.

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 výroby 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 velkoobchodní prodejna s plným sortimentem potravin a významným podílem nepotravinářského zboží, kde velikost prodejní plochy je větší než 2500 m²; 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.),
- ~~**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.~~
- **koeficient ploch schopných vsakování** = je poměr výměry započítávaných ploch stavebního pozemku schopných vsakování dešťové vody k celkové výměře stavebního pozemku s výjimkou ploch zeleně sídelní (typ plochy s rozdílným způsobem využití).

Plochy, které se do ploch schopných vsakování započítávají **celé**:

- nezpevněné plochy, na kterých se vyskytuje vegetace (například stromy, keře, travnaté plochy, plochy porostlé půdopokryvnými rostlinami, květinové záhony) nebo jsou pokryté mulčem, na půdní vrstvě, pod kterou není konstrukce stavby, mohou však pod nimi vést sítě technické infrastruktury

Plochy, které se do ploch schopných vsakování započítávají **polovinou** své plochy:

- plochy částečně zpevněné, například zatravněvacími dlaždicemi, tvárnicemi, rohožemi a sítěmi

Plochy, které se do ploch schopných vsakování započítávají **čtvrtinou** své plochy:

- zelené střechy

Plochy, které se do ploch schopných vsakování započítávají **desetinou** své plochy:

- plochy zpevněné mlatem
- tartanové povrchy na hřištích

Vodní plochy, vodní toky a bazény se do ploch schopných vsakování dešťové vody nezapočítávají.

V případě použití jiných materiálů a konstrukcí, než jsou uvedeny v definicích, se příslušná definice použije analogicky.

V případě doložení schopnosti vsakování u částečně propustných konstrukcí technickou dokumentací nebo odborným posudkem, může být způsob zápočtu upraven.

V případech, kdy nelze dosáhnout splnění požadované hodnoty koeficientu ploch schopných vsakování, je možné nahradit potřebný objem pro vsakování dešťových vod akumulací s následným využitím.

- **koeficient ploch zeleně** = je poměr výměry započítávaných ploch zeleně na stavebním pozemku k celkové výměře stavebního pozemku s výjimkou ploch zeleně sídelní (typ plochy s rozdílným způsobem využití).

Plochy, které se do ploch zeleně započítávají **celé**:

- plochy, na kterých se vyskytuje vegetace (například stromy, keře, travnaté plochy, plochy porostlé půdopokryvnými rostlinami, květinové záhony) na půdní vrstvě, pod kterou není konstrukce stavby, mohou však pod nimi vést sítě technické infrastruktury
- vodní plochy a toky přírodního charakteru

Plochy, které se do ploch zeleně započítávají polovinou své plochy:

- plochy částečně zpevněné, například zatravnovacími dlaždicemi, tvárnicemi, rohožemi a sítěmi
- plochy, na kterých se vyskytuje vegetace na půdní vrstvě a přitom jsou pod nimi umístěna podzemní vsakovací zařízení na dešťovou vodu
- plochy s výsadbami stromů, s anorganickým mulčem nebo mlatovým povrchem

Plochy, které se do ploch zeleně započítávají čtvrtinou své plochy:

- zelené střechy

Bazény se do ploch zeleně nezapočítávají.

V případě použití jiných materiálů a konstrukcí, než jsou uvedeny v definicích, se příslušná definice použije analogicky.

V případě, že nelze ve výjimečných případech v zastavěných plochách a v plochách přestavby dosáhnout splnění požadované hodnoty koeficientu ploch zeleně, lze nové stavby a změny dokončených staveb povolit s tím, že stávající hodnota koeficientu bude zachována, nebo zvýšena (i když nedosáhne územním plánem požadované výše); v tom případě musí být hodnota koeficientu a návrh ozelenění prověřen v územní studii; tato studie musí být evidována v evidenci územně plánovací činnosti.

- **koeficient zastavění všemi stavbami na pozemku** = je **stanoven jako podíl poměr výměry** zastavěné plochy **stavebního pozemku a celkové plochy k celkové výměře stavebního 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.

- **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 zásilatelské 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, parkovištích, 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** = pro účely tohoto územního plánu se za služební byty považují byty mimo stavby pro bydlení, zpravidla pronajímáné 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; **v širším ochranném pásmu ACHVK není povoleno realizovat stavbu se služebním bytem,**
- **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,
- **stavební pozemek** = pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje (dále jen "společné povolení"), nebo regulačním plánem; **v územním plánu může být tvořen i více plochami s rozdílným způsobem využití,**
- **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 m²; 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,
- **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.“)
- **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 a bytů (**včetně služebních**); 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.

Seznam ploch s rozdílným způsobem využití:

- BH, BH₁ - BYDLENÍ – HROMADNÉ, BYDLENÍ – HROMADNÉ SPECIFICKÉ**
BI - BYDLENÍ – INDIVIDUÁLNÍ
BI₁ - BYDLENÍ – INDIVIDUÁLNÍ SPECIFICKÉ (*Zeměchy - U Šachty*)
SC - SMÍŠENÉ OBYTNÉ – CENTRÁLNÍ
SM - SMÍŠENÉ OBYTNÉ – MĚSTSKÉHO TYPU
SM₁ - SMÍŠENÉ OBYTNÉ – MĚSTSKÉHO TYPU SPECIFICKÉ 1 (*centrum – nábreží*)
SM₂ - SMÍŠENÉ OBYTNÉ – MĚSTSKÉHO TYPU SPECIFICKÉ 2
(centrum – mezi ulicemi Grégrovou, Gen. Klapálka a silnicí vedoucí na železniční přejezd u Balaku)
SV - SMÍŠENÉ OBYTNÉ – VENKOVSKÉHO TYPU
(Minice střed, Nový Dvůr)
SK - SMÍŠENÉ – KOMERČNÍ
(areál Přemyslova-V Růžovém údolí, část areálu Minická)
SK₁ - SMÍŠENÉ – KOMERČNÍ SPECIFICKÉ 1
(plochy při ul. Libušině, bývalé drážní pozemky, východní část bývalého Balaku)
SK₂ - SMÍŠENÉ – KOMERČNÍ SPECIFICKÉ 2
(Přemyslova – Lutovítova)
OV₁ - OBČANSKÉ VYBAVENÍ – ŠKOLSTVÍ, ZDRAVOTNICTVÍ, VEŘ. SPRÁVA
OV₂ - OBČANSKÉ VYBAVENÍ – OBCHOD, ADMINISTRATIVA
OT - TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA
OD - DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA
OD₁ - DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA – SPECIFICKÁ 1
(koridor pro realizaci přeložky silnice II/101)
OD₂ - DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA – SPECIFICKÁ 2
(záchytná parkoviště pro nákladní vozidla)
RZ - REKREACE – ZAHRÁDKOVÉ OSADY
RZ₁ - REKREACE – ZAHRÁDKOVÉ OSADY SPECIFICKÉ
(plochy zahrádek při ulici V Pískovně)
RS - REKREACE – SPORTOVNÍ
VP - VÝROBA A SKLADOVÁNÍ – PRŮMYSL, SKLADY
(průmyslová zóna východ)
VP₁ - VÝROBA A SKLADOVÁNÍ – PRŮMYSL, SKLADY SPECIFICKÉ 1
(areály Minická a Růžové údolí)
VP₂ - VÝROBA A SKLADOVÁNÍ – PRŮMYSL, SKLADY SPECIFICKÉ 2
(areál Libušina-Trojanova)
VD - VÝROBA A SKLADOVÁNÍ – DROBNÁ VÝROBA, SLUŽBY
VZ - VÝROBA A SKLADOVÁNÍ – ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA SPECIFICKÁ
(dvory Strachov, Nový Dvůr a Býkárna)
PV - VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ
PV1 - VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ - SPECIFICKÁ
ZS₁ - ZELEŇ SÍDELNÍ – VEŘEJNÁ, PARKY
ZS₂ - ZELEŇ SÍDELNÍ – HŘBITOVY
ZS₃ - ZELEŇ SÍDELNÍ – VYHRAZENÁ
ZS_{3x} - ZELEŇ SÍDELNÍ – VYHRAZENÁ SPECIFICKÁ
ZS₄ - ZELEŇ SÍDELNÍ – PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU
ZS₅ - ZELEŇ SÍDELNÍ – SPECIFICKÁ
ZS₆ - ZELEŇ SÍDELNÍ – ETICKÉ PÁSMO HŘBITOVA
W - VODNÍ PLOCHY
P - PLOCHY PŘÍRODNÍ
Sx - PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
Z - PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

I. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

(zastavěné území, zastavitelné plochy a plochy přestavby)

BH, BH₁ - BYDLENÍ – HROMADNÉ, BYDLENÍ – HROMADNÉ SPECIFICKÉ

Hlavní využití:

- bydlení v bytových domech.

Podmínky:

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

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 - hotely, penzions,
- 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 umístit 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, samostatně stojících**, dvojdomech, řadových domech).

Podmínky:

- **v každém samostatně stojícím rodinném domě a dvojdomech mohou být maximálně dva byty,**
- **v každém řadovém domě může být maximálně jeden byt,**
- na každém pozemku pro rodinný dům bude minimálně 1 parkovací stání,
- **na pozemku rodinného domu musí být umístěna dvě parkovací stání, pokud jsou v domě dva byty,**
- 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 – 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, opravy, poradenské služby, apod.),
- parkoviště pro osobní automobily.

Podmínky:

- využití nesmí snižovat kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše,
- zařízení musí být lokálního významu,
- pro každou nově vzniklou bytovou jednotku v bytových domech v nové i stávající zástavbě je třeba zajistit minimálně jedno parkovací **místo stání**.

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.

BI₁ - BYDLENÍ – INDIVIDUÁLNÍ SPECIFICKÉ (*Zeměchy - U Šachty*)

Hlavní využití:

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

Podmínky:

- *v každém samostatně stojícím rodinném domě a dvojdomě mohou být maximálně dva byty,*
- *v každém řadovém domě může být maximálně jeden byt,*
- na každém pozemku pro rodinný dům bude minimálně 1 parkovací stání,
- *na pozemku rodinného domu musí být umístěna dvě parkovací stání, pokud jsou v domě dva byty.*

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 mobiliárem 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 – 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, 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,
- pro každou nově vzniklou bytovou jednotku **v bytových domech** v nové i stávající zástavbě je třeba zajistit minimálně jedno parkovací **místo stání**,
- 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.

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 (umístování 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, 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, opravy, 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,
- pro každou nově vzniklou bytovou jednotku ~~v bytových domech~~ v nové i stávající zástavbě je třeba zajistit minimálně jedno parkovací ~~místo stání~~,
- 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 mobiliárem 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).

SM₁ - SMÍŠENÉ OBYTNÉ – MĚSTSKÉHO TYPU SPECIFICKÉ 1 *(centrum – nábřeží)*

Hlavní využití:

- občanské vybavení, zejména zařízení pro stravování, 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, opravy, 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,
- pro každou nově vzniklou bytovou jednotku ~~v bytových domech~~ v nové i stávající zástavbě je třeba zajistit minimálně jedno parkovací ~~místo~~ stání,
- 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).

SM₂ - 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 – penziony.

Podmínky:

- parkování vozidel je nutné řešit na vlastním či pronajatém pozemku nebo odpovídajícím způsobem na veřejných prostranstvích mimo profily vozovek,
- **v každém samostatně stojícím rodinném domě a dvojdomě mohou být maximálně dva byty,**
- **v každém řadovém domě může být maximálně jeden byt,**
- na každém pozemku pro rodinný dům bude minimálně 1 parkovací stání,
- **na pozemku rodinného domu musí být umístěna dvě parkovací stání, pokud jsou v domě dva byty.**

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, konzultované s orgánem památkové péče.

Podmínky:

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

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 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 m² 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.

SK₁ - 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,
- pro každou nově vzniklou bytovou jednotku ~~v bytových domech~~ v nové i stávající zástavbě je třeba zajistit minimálně jedno parkovací ~~místo~~ stání.

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,
- 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 m² pro areál,
- rozsah a umístění staveb pro bydlení v ploše přiléhající ze severní strany k ulici 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.

SK₂ - 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 kulturu, církevní účely, péči o děti, školství, zdravotnictví, sociální služby,
- čerpací stanice pohonných hmot,
- 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.

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).

OV₁ - 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,
- 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,
- pro každou nově vzniklou bytovou jednotku ~~v bytových domech~~ v nové i stávající zástavbě je třeba zajistit minimálně jedno parkovací ~~místo~~ **stání**.

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.

OV₂ - 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.),
- 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,
- pro každou nově vzniklou bytovou jednotku ~~v bytových domech~~ v nové i stávající zástavbě je třeba zajistit minimálně jedno parkovací ~~místo stání~~,
- 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:

- místní komunikace,
- sklady a dílny pro servisní činnost spojenou s dopravní infrastrukturou,
- 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,
- veřejná, doprovodná a izolační zeleň,
- nezbytná technická infrastruktura,
- stavby a zařízení protipovodňové ochrany,
- stavby a zařízení nezbytná pro realizaci stavby „Rekonstrukce nelahozeveských tunelů“.

Nepřípustné využití:

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

OD₁ - 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.

OD₂ - 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 výroby 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,
- zahrádkářské chaty,
- stavby s doplňkovou funkcí ke stavbě hlavní, například pergoly, sklady zahradního nářadí a zahradního nábytku, samostatné sklepy,
- dětská hřiště,
- 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.).

RZ₁ - REKREACE – ZAHŘÁDKOVÉ 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,
- 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 80m² 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,
- 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 m² pro areál.

Nepřípustné využití:

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

VP₁ - 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,
- 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 m² 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).

VP₂ - 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,
- 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 m² 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,
- 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,

- umístění služebních bytů je přípustné pouze při splnění hygienických norem pro bydlení,
- max. 1 služební byt do velikosti 80 m² pro areál.

Nepřípustné využití:

- bydlení (s výjimkou služebních bytů),
- 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 – 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,
- nezbytná technická infrastruktura,
- nezbytné terénní úpravy.

Poznámka:

- *dle ustanovení § 67 odst. 2 písm. a) vodního zákona je v aktivní zóně záplavového území zakázáno provádět terénní úpravy zhoršující odtok povrchových vod.*

Nepřípustné využití:

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

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.

ZS₁ - 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,
- 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.

Nepřípustné využití:

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

ZS₂ - 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.

ZS₃ - 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 (inž. 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.

ZS4 - 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,
- všechna zařízení a činnosti, které jsou v rozporu se stabilizací přírodní složky a nespojují se stanoveným hlavním využitím,
- oplocování pozemků, s výjimkou živých plotů u soukromých pozemků,
- terénní úpravy.

ZS5 - 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 nespojují 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 podřídít 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 dle z. 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,

- výstavba podzemního železničního tunelu s nezbytnými bočními výstupy a podzemní svážné štoly v rámci stavby „Rekonstrukce nelahozeveských tunelů“.

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,
- výstavba tunelu a štoly nesmí ohrozit přírodní hodnoty plochy.

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 poškození 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:
 - o 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 propustnosti 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,
 - o 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,
 - o 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 umístit nezbytné stavby, zařízení a opatření pro vodohospodářství, přičemž při veškeré výstavbě je třeba minimalizovat rozsah zastavěných a zpevněných ploch; nepřipustné 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 nálezů.

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 dopr. 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,
- výstavba podzemní svážné štol v rámci stavby „Rekonstrukce nelahozeveských tunelů“,
- v ploše s indexem 1 může být umístěno zařízení staveniště a vyústění svážné štol pro stavbu „Rekonstrukce nelahozeveských tunelů“.

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,
- výstavba podzemní svážné štol nesmí ohrozit přírodní hodnoty plochy,
- výstavba podzemní svážné štol nesmí ohrozit kulturně historické hodnoty plochy (území s prokázanými archeologickými nálezy),
- plocha s indexem „1“ bude uvedena po ukončení prací spojených s realizací stavby „Rekonstrukce nelahozeveských tunelů“ do původního stavu“.

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 poškození 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:
 - o požadavky obecné ochrany přírody a krajiny,
 - o 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 erozivní 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).~~

Podmínky prostorového uspořádání stanovené pro zastavitelné plochy a plochy přestavby zůstávají v platnosti i u ploch, které jsou již zčásti nebo úplně zastavěny a byly stanoveny v Územním plánu Kralupy nad Vltavou a v jeho změnách.

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 9 m², bez podsklepení.

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

- je možné umístění zahrádkářské chaty, jednopodlažní, podsklepené, s využitým podkrovím a s výškou do 6m nad úroveň 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 úroveň nejnižšího místa přilehlého rostlého terénu,
- koeficient zastavění (všemi stavbami na pozemku) bude maximálně 0,15,
- koeficient ~~nezpevněných~~ ploch **schopných vsakování** bude minimálně 0,65,
- současně platí, že maximální zastavěná plocha zahrádkářské chaty je:
- 30 m² na pozemcích menších než 500m²,
- 40 m² na pozemcích větších než 500m²,
- maximální zastavěná plocha dalších staveb na pozemku: 16m².

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 m², výjimečně u jednotlivých parcel (např. rohové parcely, zbytkové parcely po provedené parcelaci) 600m²;~~
- ~~koeficient zastavění (všemi stavbami na pozemku) bude maximálně 0,3;~~
- ~~maximální zastavěná plocha (všemi stavbami na pozemku) 300 m².~~

Pro řadové rodinné domy:

- ~~velikost pozemků pro řadové rodinné domy bude minimálně 200 m²;~~
- ~~koeficient zastavění (všemi stavbami na pozemku) bude maximálně 0,5.~~

Pro rodinné dvojdomy:

- ~~velikost pozemků pro každý z rodinných dvojdomů bude minimálně 500 m²;~~
- ~~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 samostatně stojící rodinné domy v zastavitelných plochách a plochách přestavby:

- velikost pozemků pro individuální obytnou zástavbu v samostatně stojících rodinných domech o jednom bytu: minimálně 800 m², výjimečně u jednotlivých parcel (např. rohové parcely, zbytkové parcely po provedené parcelaci) minimálně 600m²,
- velikost pozemků pro individuální obytnou zástavbu v samostatně stojících rodinných domech o dvou bytech: minimálně 900 m², výjimečně u jednotlivých parcel (např. rohové parcely, zbytkové parcely po provedené parcelaci) minimálně 700m²,
- koeficient ploch schopných vsakování: minimálně 0,40,
- koeficient ploch zeleně: minimálně 0,50,
- koeficient zastavění (všemi stavbami na pozemku): maximálně 0,30,
- maximální zastavěná plocha (všemi stavbami na pozemku): 300 m².

Pro samostatně stojící rodinné domy (nové stavby a změny dokončených staveb) v zastavěných plochách:

- velikost pozemků pro individuální obytnou zástavbu v samostatně stojících rodinných domech: minimálně 600 m²,
- dělení pozemků za účelem nové zástavby je možné pouze v případě, že výměra každé z oddělených částí bude minimálně 600 m²,
- koeficient ploch schopných vsakování: minimálně 0,40
- koeficient ploch zeleně: minimálně 0,40.

Pro rodinné dvojdomy v zastavitelných plochách a plochách přestavby:

- velikost pozemků pro každý z rodinných dvojdomů bude minimálně 500 m²,
- koeficient ploch schopných vsakování: minimálně 0,30,
- koeficient ploch zeleně: minimálně 0,40,
- koeficient zastavění (všemi stavbami na pozemku): maximálně 0,30.

Pro rodinné dvojdomy (nové stavby a změny dokončených staveb) v zastavěných plochách:

- koeficient ploch schopných vsakování: minimálně 0,30,
- koeficient ploch zeleně: minimálně 0,35.

Pro řadové rodinné domy v zastavitelných plochách a plochách přestavby:

- velikost pozemků pro řadové rodinné domy: minimálně 200 m²,
- koeficient ploch schopných vsakování: minimálně 0,30,
- koeficient ploch zeleně: minimálně 0,30,
- koeficient zastavění (všemi stavbami na pozemku) bude maximálně 0,50.

Pro řadové rodinné domy (nové stavby a změny dokončených staveb) v zastavěných plochách:

- koeficient ploch schopných vsakování: minimálně 0,30,
- koeficient ploch zeleně: minimálně 0,25.

Další podmínky pro plochy Bydlení – individuálního (BI) a Bydlení – individuálního specifického (BI1):

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

přílehlého terénu pro stavby se šikmou střechou, 10 m od nejnižší části přílehlého terénu pro stavby s rovnou střechou,

- v plochách navržené zástavby podél ulice Nad Zámek je na pozemcích bez vydaného územního rozhodnutí a stavebního povolení přípustná pouze výstavba samostatně stojících 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.~~

Bytové domy v zastavitelných plochách a plochách přestavby:

- 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,
- koeficient ploch schopných vsakování: minimálně 0,50,
- koeficient ploch zeleně: minimálně 0,50,
- likvidace dešťových vod musí být přednostně řešena vsakem na vlastním pozemku.

Bytové domy v zastavěných plochách (nové stavby a změny dokončených staveb):

- 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,
- koeficient ploch schopných vsakování: minimálně 0,30,
- koeficient ploch zeleně: minimálně 0,30,
- 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 přílehlého terénu,
- minimální odstup bytového domu od komunikací – od osy ulice Hybešovy (silnice č. III/10147): 20 m a od osy ulice Nad zámek: 25 m,
- zástavba bude od ulice Hybešovy oddělena vysokou zelení,
- likvidace dešťových vod musí být přednostně řešena vsakem na vlastním pozemku,
- koeficient ploch schopných vsakování: minimálně 0,30,
- koeficient ploch zeleně: minimálně 0,30.

Pro umístování staveb pro bydlení v plochách smíšeného využití, kde je bydlení uvedeno v hlavním využití (SC – Smíšené obytné – centrální, SM – Smíšené obytné – městského typu, SM1 – Smíšené obytné – městského typu specifické 1, SM2 – Smíšené obytné – městského typu specifické 2, SV – Smíšené obytné – venkovského typu), 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).~~
- pro výstavbu rodinných domů platí stejné podmínky prostorového uspořádání, jako v plochách Bydlení – individuálního (BI), a to v zastavitelných plochách, plochách přestavby i v zastavěných plochách,
- pro výstavbu bytových domů platí:

Bytové domy v zastavitelných plochách a plochách přestavby:

- maximální počet nadzemních podlaží: 3 bez možnosti podkrovní, 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,
- koeficient ploch schopných vsakování: minimálně 0,30,
- koeficient ploch zeleně: minimálně 0,30,
- likvidace dešťových vod musí být přednostně řešena vsakem na vlastním pozemku.

Bytové domy v zastavěných plochách (nové stavby a změny dokončených staveb):

- maximální počet nadzemních podlaží: 3 bez možnosti podkrovní, 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,
- koeficient ploch schopných vsakování: minimálně 0,30,
- koeficient ploch zeleně: minimálně 0,30,
- likvidace dešťových vod musí být přednostně řešena vsakem na vlastním pozemku.

Pro umístování staveb pro bydlení v plochách smíšeného využití, kde je bydlení uvedeno v podmíněně přípustném využití SK1 – Smíšené – komerční specifické 1, budou podmínky prostorového uspořádání stanoveny v územních studiích evidovaných v evidenci územně plánovací činnosti.

Pro plochy Výroby a skladování (VP, VP₁, VP₂) se stanoví:

- veškeré parkovací a manipulační plochy musí být řešeny v rámci areálu,
- ~~• minimální podíl ploch zeleně: 25% včetně travních porostů,~~
- koeficient ploch zeleně: minimálně 0,25,
- při řešení odtoku dešťových vod je nutné upřednostňovat vsakování na vlastním pozemku, v odůvodněných případech navrhnout retenční nádrž,
- při ozelenění areálu je nutné řešit zejména zeleň izolační směrem k okolní obytné zástavbě.

6.4) Zvláštní podmínky vyplývající ze zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami a chemickými přípravky ve znění pozdějších předpisů

V případě, že bude v navazujících řízeních předmětem řízení objekt zařazovaný do skupiny A nebo do skupiny B (ve smyslu zákona č. 244/2015 Sb. o prevenci závažných havárií) bude dotčeným orgánem na úseku prevence závažných havárií krajský úřad. Krajský úřad vydá na základě posouzení rizik závažné havárie a jeho posudku závazné stanovisko, které bude podkladem pro vydání rozhodnutí v řízení a stanoví podmínky.

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),
- stavba „Rekonstrukce nelahozeveských tunelů“ (P37a, P37b, Z65a, Z65b, Z65c, Z65d, K22).

Silniční síť

- přeložka silnice II/101 včetně křižovatek a staveb s ní souvisejících (Z57a, Z57b, Z57c, Z57d, Z57e, Z57f, Z57g),
- přívaděč od centra k přeložce silnice II/101 – prodloužení ulice Libušina (P24, P25, Z56),
- přívaděč 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 Otovice,
- cyklotrasa Mikovice u Zákolanského potoka – Minice – a dále směr Otovice,
- cyklotrasa Horymírova – Lutovítova – zahrádková osada – a dále směr Velvary,
- cyklotrasa most T. G. Masaryka – Nelahozeves (v trase Dvořákovy stezky),
- pěší trasa (propojení) Park pod Zámkem – 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:

- přípož 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 Dýhárný,
- odkanalizování v lokalitě Dýhárna.

Protipovodňová opatření

Územním plánem jsou vymezena následující veřejně prospěšná opatření ke snížení 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 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.

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 potřeba 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 nepřijatelné.

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 Cikánci

- 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 umístování 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 Dýchárny

- 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 (a,b) 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 VP₁ nebo VD,
- splnění podmínky územní studie lze naplnit i dílčími studii, 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 přívaděče 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 stání** pro obsluhu centra města a nádraží.

ÚS 10 rozhraní Kralup a Minic – Nad Zámkem (Z38 – již zastavěná, 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 m² veřejných prostranství, přičemž do této výměry nesmí být započteny pozemní komunikace a již vymezená specifická zeleň ZS₆,
- 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 umístit 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 umístit 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 SK₁ lze umístit 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 SK₁, odpovídající vjezdy do navazující plochy VP₁ (od ul. Poděbradovy i přes plochu SK), vstup 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 VP₁ (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 m²,
- studie navrhne prostorové regulativy pro stavby zahrádkářských chat v souladu s Podmínkami prostorového uspořádání, které navrhuje tento územní plán pro plochy RZ - Rekreaace – 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 síť 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 m², 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 Mikovice – Z 35 a Z64 – Pod Macalákem

- studie navrhne podmínky využití a prostorové uspořádání plochy a parcelaci pro rodinné domy (povoleny jsou pouze rodinné domy samostatně stojící, nikoli například řadové); stanoví výškové regulativy pro zástavbu a bude regulovat tvar střech, a to z důvodu, že lokalita se nachází na vyvýšeném, pohledově značně exponovaném místě
- veřejná prostranství budou navržena v souladu s požadavky §7 a §22 odst. (2) vyhlášky č.501/2006 Sb.,
- studie navrhne opatření k zamezení zvyšování odtoku dešťových vod z území; je třeba, aby k zasakování dešťových vod docházelo v co největší míře přirozeným způsobem v plochách schopných vsakování, vodní zákon požaduje prioritně zasakování srážkových vod, avšak aby byly dopady nové výstavby na mikroklima ve městě co nejmenší, je třeba, aby k zasakování docházelo v co největší míře přirozeně, způsobem, který podporuje přirozený výpar (např. zelené střechy, zatravněné průlehy, příkopy, propustné povrchy tam, kde nehrozí riziko znečištění podzemních a povrchových závadnými látkami apod.),
- studie bude koordinovat využití plochy se sousedními plochami, zejména s plochou Z35, která byla k zástavbě vymezena v platném územním plánu; bude navrženo pěší propojení jižně do ulice Pod Macalákem a severně do krajiny směrem k pěší trase od pevnůstky k vyhlídce Macalák; toto propojení je důležité, protože oblast Macaláku je krajinným rekreačním zázemím pro obyvatele této části města,
- územní studie vyřeší komplexně dopravní obsluhu plochy, zejména napojení na ulici Minickou, kde bude třeba prověřit napojení do dříve navržené okružní křižovatky
- při řešení napojení na sítě technické infrastruktury bude ověřena a zajištěna dostatečná kapacita pro napojení území na kanalizaci pro veřejnou potřebu a dostatečná kapacita a tlak ve vodovodním řadu.

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.

ÚS 31 Mikovice – Z18 - Mikovice, jižně od lokality U Křížku

- studie upřesní podmínky využití a prostorového uspořádání plochy,
- bude navržena dopravní obsluha plochy a návaznost na stávající místní komunikace i účelové cesty, bude prověřena možnost propojení ulic U Křížku a Na Jáně místní komunikací,
- podél celého severozápadního okraje plochy bude vymezeno veřejné prostranství o šířce, která umožní umístění obousměrné komunikace,
- bude zachována peší prostupnost směrem do volné krajiny na západním i východním okraji plochy,
- bude navržena parcelace v souladu s požadavky tohoto územního plánu.

Plochy jsou vymezeny v příloze vložené v tomto textu.

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

- 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, **přičemž Změna č.1 byla vydána 24.2.2020 a nabyla účinnosti dne 17.3.2020.**
- Lhůta pro vložení dat o studiích do evidence územně plánovací činnosti se pro územní

studie, které jsou požadovány nově Změnou č.6 Územního plánu Kralupy nad Vltavou (ÚS 28, ÚS 31), stanovuje 6 let od vydání Změny č.6 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. Zpracované územní studie jsou tyto: ÚS 02, ÚS 03, ÚS 05a, ÚS09, ÚS 10, ÚS12, ÚS13, ÚS 16, ÚS 24, ÚS 25, ÚS 26, ÚS 29.

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

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 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 88 číslovaných stran textu (včetně poučení) a Schéma vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územních studií.