

# ZMĚNA Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU KRALUPY NAD VLTAVOU

## ODŮVODNĚNÍ textová část



04/2018  
k veřejnému projednání

**Zadavatel:** Město Kralupy nad Vltavou

**Pořizovatel:** Městský úřad Kralupy nad Vltavou

**Zhotovitel:** Ing. arch. Vlasta Poláčková, Urbanistický atelier UP -24  
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

## **OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ**

1	POSTUP PŘI POŘÍZENÍ, DŮVODY ZMĚNY Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU A PŘEHLED POŽADAVKŮ NA DÍLČÍ ZMĚNY.....	5
2	SOULAD ZMĚNY Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM.....	7
	2.1 Soulad s Politikou územního rozvoje .....	7
	2.2 Soulad se ZÚR Středočeského kraje.....	11
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 .....	13
4	SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ.....	13
5	SOULAD S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ .....	14
6	ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACI O VÝSLEDČÍCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ .....	17
7	STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE §50 ODST.5 STAVEBNÍHO ZÁKONA.....	17
8	SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODST.5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY .....	17
9	KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ.....	18
	9.1 Zdůvodnění vymezení zastavěného území .....	18
	9.2 Zdůvodnění řešení jednotlivých požadavků na dílčí změny .....	18
	9.2.1 Požadavek P1 - pan Petr Petříček .....	18
	9.2.2 Požadavek P2 – paní Marie Horská.....	18
	9.2.3 Požadavek P4 – Valsabbia Praha, s.r.o. – 624/6 k.ú. Kralupy nad Vltavou, ulice V Pískovně ..	19
	9.2.4 Požadavek P5 – paní Václava Jindřichová – Minice u budoucí Nehoštské ulice .....	19
	9.2.5 Požadavek P6 – pan Pavel Pokorný – Přemyslova ulice – Ubytování Na Landáku .....	20
	9.2.6 Požadavek P8 – pan ing. Jiří Zázvorka rozvoj lokality Nad Lobčí, západně od Lešanské ulice ..	20
	9.2.7 Požadavek P9 – Bidfood Czech Republic, s.r.o.....	21
	9.2.8 Požadavek P11 – pan Martin Rubeš – rozvoj lokality U Křížku .....	22
	9.2.9 Požadavek P12 – Město Kralupy nad Vltavou .....	23
	9.2.10 Požadavek P14 – pan František Petrovický – u zahrádkové osady nad Minickou .....	24
	9.2.11 Požadavek P16 – Horákův mlýn s.r.o. v zastoupení společnosti N-G-BUILDERS s.r.o., Minice,	25
	9.2.12 Požadavek P18 – ing. Jan Duras, pozemek p.č.218/1 k.ú. Kralupy nad Vltavu, lokalita Macalák.....	27
	9.3 Změna č.1 ve vztahu k základní koncepci rozvoje města a uspořádání krajiny, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	28
	9.4 Změna č.1 ve vztahu k základní koncepci dopravní a technické infrastruktury.....	29
	9.5 Změna č.1 ve vztahu k vymezení veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací .....	29
	9.6 Změna č.1 ve vztahu k vymezení ploch a koridorů územních rezerv .....	29
	9.7 Zdůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci.....	30
	9.8 Změna č.1 ve vztahu k vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie .....	30
	9.9 Změna č.1 ve vztahu k vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním regulačního plánu .....	30
	9.10 Změna č.1 ve vztahu ke stanovení pořadí změn v území (etapizace) .....	31
	9.11 Změna č.1 ve vztahu ke zdůvodnění vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt.....	31
10	VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH.....	32

11	VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ .....	34
12	VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ NA ZMĚNU Č.1 .....	34
13	VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE .....	35
14	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA.....	35
	14.1 Pozemky určené k plnění funkcí lesa .....	35
	14.2 Zemědělský půdní fond.....	35
15	ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ A VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK....	38

### **Textová příloha Odůvodnění**

Výroková část s vyznačením provedených změn

### **Obsah výkresové části odůvodnění**

O0Z1	Přehled změn.....	1 : 10 000
O1Z1	Koordinační výkres .....	1 : 5 000
O2Z1	Vyhodnocení důsledků řešení Změny č.1 na ZPF (výřezy).....	1 : 5 000

## **1 POSTUP PŘI POŘÍZENÍ, DŮVODY ZMĚNY Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU A PŘEHLED POŽADAVKŮ NA DÍLČÍ ZMĚNY**

---

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.

V průběhu ledna 2018 až dubna 2018 bylo na odbor územního plánování podáno 14 žádostí (1.vlna) a v průběhu měsíců srpna a září 2018 byly na odbor územního plánování podány další 4 žádosti (2.vlna) o změny územního plánu zkráceným postupem dle stavebního zákona.

Novela stavebního zákona, která byla vydána dne 1.1.2018, umožňuje projednat změny zkráceným postupem, tzn. že se zpracuje rovnou návrh změn územního plánu, který se veřejně projedná.

Všechny žádosti splnily požadovaný obsah a ke každé žádosti bylo také přiloženo stanovisko Krajského úřadu, odboru životního prostředí dle odst. d) a e) z hlediska ochrany přírody.

Žádosti o změny územního plánu byly projednány s odborem životního prostředí MěÚ Kralupy nad Vltavou a také s architektkou města a zpracovatelkou Územního plánu města Kralupy nad Vltavou Ing. arch. Vlastou Poláčkovou.

Zastupitelstvo města na svých zasedáních schválilo pořízení těchto změn s výjimkou 5 žadatelů.

14 požadavků 1.vlny:

**P1 - pan Petr Petříček – ulice u Studánky – zahrádková osada  
nová zastavitelná plocha Z58 v dosud nezastavěném území**

**P2 – paní Marie Horská – u hřbitova - bydlení  
změna podmínek využití plochy v zastavěném území**

P3 – Česká okna plus, s.r.o. - neodsouhlaseno zastupitelstvem

**P4 – Valsabbia Praha, s.r.o. – 624/6 k.ú. Kralupy nad Vltavou, ulice V Pískovně –  
výroba a skladování  
nová zastavitelná plocha Z59 v zastavěném území**

**P5 – paní Václava Jindřichová – Minice - u budoucí Nehošťské ulice – bydlení  
změna podmínek využití dříve vymezené zastavitelné plochy Z44**

**P6 – pan Pavel Pokorný – Přemyslova ulice – Ubytování Na Land'áku  
nová zastavitelná plocha Z60 v zastavěném území**

P7 – paní Ing. Iva Bryšová a paní Hana Venzarová - neodsouhlaseno zastupitelstvem

**P8 – pan ing. Jiří Zázvorka rozvoj lokality Nad Lobčí, západně od Lešanské - bydlení  
nová zastavitelná plocha Z61 v dosud nezastavěném území**

**P9 – Bidfood Czech Republic, s.r.o. – výroba a skladování  
změna podmínek využití dříve vymezené přestavbové plochy P02**

P10 – Logistic areal Kralupy s.r.o. neodsouhlaseno zastupitelstvem

**P11 – pan Rubeš – rozvoj lokality U Křížku - bydlení  
nová zastavitelná plocha Z62 v nezastavěném území**

**Z12 – Město Kralupy nad Vltavou**

- změna podmínek využití dříve vymezené přestavbové plochy P26 v zastavěném území  
...přesunuto do Změny č.2 Územního plánu Kralupy nad Vltavou
- **upřesnění pojmu služební byt mimo stavbu pro bydlení.**

P13 – pan Petr Kochman - neodsouhlaseno zastupitelstvem

**P14 – pan František Petrovický – u zahrádkové osady nad Minickou - bydlení  
nová zastavitelná plocha Z63 v dosud nezastavěném území**

4 požadavky 2.vlny:

P15 – CITRONELLE a.s. - neodsouhlaseno zastupitelstvem

**P16 – Horákův mlýn s.r.o. v zastoupení společnosti N-G-BUILDERS s.r.o., Minice,  
p.č. 482/1, 482/6, 484/1, 49/6, 49/8, 547/33, 547/35, 547/36, 547/4, 547/5 a st. 41 vše na k.ú.  
Minice u Kralup nad Vltavou - bydlení  
změna podmínek využití zastavěné plochy**

P17 – vlastníci pozemků p.č. 529/18 až 529/26 v k.ú. Mikovice u Kralup nad Vltavou -  
zahrádky - vlastníci od požadavku ustoupili

**P18 – ing. Jan Duras, pozemek p.č.218/1 k.ú. Kralupy nad Vltavu, lokalita Macalák -  
bydlení  
nová zastavitelná plocha Z64 v dosud nezastavěném území**

*viz výkres 00Z1 Přehled změn*

*označení požadavků písmenem P a pořadovým číslem požadavku,  
označení zastavitelných ploch písmenem Z a pořadovým číslem*

## **2 SOULAD ZMĚNY Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM**

---

viz § 53 odst. 4 a) Stavebního zákona

### **2.1 Soulad s Politikou územního rozvoje**

*Označení požadavků na změny – viz kapitola 1 Postup při pořízení, důvody Změny č.1 územního plánu a přehled požadavků na dílčí změny*

Změna č.1 územního plánu je v souladu s PÚR ČR, ve znění Aktualizace 1.

PÚR zařazuje město Kralupy nad Vltavou do **metropolitní rozvojové oblasti OB1 Praha**. Změna č.1 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 respektování hodnot území,
- je rozvíjeno bydlení (nové zastavitelné plochy ve vazbě na zastavěné území (Z61, Z62, Z63, Z64),
- Změna č.1 se zabývá upřesněním podmínek přestavbové plochy P02 a tím by měla usnadnit její využití.

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.1 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 užitné hodnoty.*

Nově navržené zastavitelné plochy respektují chráněná a jinak hodnotná území. Podmínky pro využití těchto ploch jsou stanoveny tak, aby realizovaná zástavba nenarušila stávající urbanistickou strukturu osídlení, charakter stávající zástavby ani krajinný ráz.

**(15)** *Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. Analyzovat hlavní mechanismy, jimiž k segregaci dochází, zvažovat existující a potenciální důsledky a navrhnout při územně plánovací činnosti řešení, vhodná pro prevenci nežádoucí míry segregace nebo snížení její úrovně.*

Změna územního plánu řeší problematiku bytů mimo stavby pro bydlení, která souvisí s citlivým problémem přechodného ubytování zaměstnanců.

*(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 i dílčí požadavky s ohledem na dopady na celé správní území města. Zohledněny jsou jak zájmy soukromé, tak veřejné.

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

Požadavky P4 a P9 se týkají možnosti rozšíření výrobních ploch.

*(18) Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi a zlepšit tak jejich konkurenceschopnost.*

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

*(19) Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). 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.*

Využitím brownfieldu je přestavbová plocha P02, která dříve sloužila železniční dopravě, která prochází transformací. Potenciál této plochy využije po změně podmínek efektivně firma, která v sousedství dlouhodobě působí.

*(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, pokud je to možné a odůvodněné, 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 charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.*



Změna územního plánu navrhuje rozvoj s ohledem na charakter a hodnoty krajiny a životního prostředí, respektuje chráněná území přírody, přírodní zdroje i vymezený ÚSES. Pro představovou plochu P02 je stanovena podmínka zpracování biologického průzkumu pro prověření výskytu zvláště chráněných druhů.

- (21) *Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) 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 pásů 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.*

Změna územního plánu nenarušila plochy stávající zeleně pronikající z krajiny do města, volné průchody pro ÚSES i plochy zeleně v sídlech. Nejvýznamnějšími jsou Lutovnick, Hostibejk, Vltavská nábřeží, okolí dvora Strachov na Lobečku, zeleň v údolích potoků.

- (22) *Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy 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 územního plánu se této problematice netýká.

- (23) *Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně.*

Změna územního plánu nenaruší prostupnost území. Například propojení z Lutovítovy ulice do Lešanské bude upraveno s ohledem na navržený rozvoj zástavby a zachováno.

- (24) *Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví, 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 všech ploch nové zástavby, které změna územního plánu navrhuje nebo transformuje, je řešena dopravní obsluha a pomocí regulativů ploch minimalizovány případné negativní vlivy na hygienu prostředí.

- (25) *Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování 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 s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod. V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.*

U všech ploch nové zástavby, které Změna č.1 územního plánu navrhuje nebo transformuje, byla zvážena možná rizika přírodních katastrof. V platném územním plánu jsou řešeny podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody s cílem zmírňování účinků povodní. Tyto podmínky se uplatní i u nově navržených ploch.

*(26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umisťovat 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.*

Přestavbová plocha P02 z části leží v záplavovém území Q100 a malé části i v aktivní zóně Knovízského potoka, jedná se však o dříve vymezenou přestavbovou plochu P02, jejíž využití je pouze funkčně změněno z plochy dopravní na plochu výroby. Podmínky reagující na záplavové území a aktivní zónu byly převzaty do Změny č.1 z územního plánu.

*(27) Vytvářet podmínky pro koordinované umisťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami. Při řešení problémů udržitelného rozvoje území využívat regionálních seskupení (klastrů) k dialogu všech partnerů, na které mají změny v území dopad a kteří mohou posilovat atraktivitu území investicemi ve prospěch územního rozvoje. 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.*

Změna územního plánu nemění koncepci veřejné infrastruktury ve městě. Při návrhu nových zastavitelných ploch pro bydlení byla řešena i možnost napojení těchto ploch na dopravní a technickou infrastrukturu. Stávající občanská vybavenost je pro pokrytí nároků obyvatel těchto nových ploch dostačující.

*(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je třeba řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru a veřejnosti.*

U ploch nově navržených pro bydlení je požadováno změnou územního plánu zabezpečení odpovídajících veřejných prostranství (zejména standardní řešení místních komunikací).

*(29) Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní 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.*

V řešeném území města je zastoupena silniční i železniční doprava. Návaznost železniční a autobusové, resp. automobilové dopravy je zajištěna u nádraží v centru města. Nově navržené plochy pro bydlení jsou v dosahu hromadné dopravy.

*(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, koncepce 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.*

Toto téma nebylo předmětem Změny č.1 územního plánu.

*(32) Při stanovování urbanistické koncepce posoudit kvalitu bytového fondu ve znevýhodněných městských částech a v souladu s požadavky na kvalitní městské struktury, zdravé prostředí a účinnou infrastrukturu věnovat pozornost vymezení ploch přestavby.*

Kvalita bytového fondu ve městě je poměrně dobrá, nevyskytují se zde obytné lokality v takovém stavu, že by bylo třeba přistoupit k jejich celkové přestavbě. Toto téma nebylo předmětem Změny č.1 územního plánu.

## **2.2 Soulad se ZÚR Středočeského kraje**

Změna územního plánu je v souladu se ZÚR Středočeského kraje (ZÚR SK), včetně aktualizace č. 1 a č. 2.

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 (připož 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**:

- **NK57, NK 58** (nadregionální koridory) -
- **RC 1863** (Sprašová rokle), **RC 1864** (Minická skála)

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:

- prioritě 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 je změna územního plánu v souladu, zejména vytváří podmínky pro bydlení.

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.
- **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.1 územního plánu tuto koncepci nenarušuje (viz požadavky na zachování prostupnosti ploch do okolní krajiny u ploch Z61 a Z64).

### **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**

---

*viz § 53 odst. 4 b) Stavebního zákona*

Změna č.1 Územního plánu Kralupy nad Vltavou je zpracován v souladu s cíli a úkoly územního plánování, jak je definuje §18 a §19 stavebního zákona.

- Změna územního plánu nenarušuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území. Navržený rozvoj je podřízen reálným potřebám území i jeho hodnotám. Jsou doplněny plochy pro bydlení v odůvodněném rozsahu a ve dvou případech změněny podmínky využití území, které umožní rozvoj výrobních a skladových ploch.
- 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. Ochrana jmenovaných hodnot je promítnuta zejména do podmínek pro využití ploch (například požadavek na provedení biologického průzkumu u přestavbové plochy P02). Nové zastavitelné plochy byly vymezeny i s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.
- Změna územního plánu nemění koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce.
- 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. Uplatní se i u ploch vymezených změnou územního plánu.

### **4 SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ**

---

*viz § 53 odst. 4 c) Stavebního zákona*

Změna č.1 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,
- s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

## **5 SOULAD S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ**

---

*viz § 53 odst. 4 d) Stavebního zákona*

Změna č.1 Územního plánu města Kralupy nad Vltavou je zpracována v souladu zejména s těmito právními předpisy:

- **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,
  - o změna územního plánu stanovuje podmínky, které zamezí zvyšování odtoku dešťových ploch z nově vymezených zastavitelných ploch (plocha Z60 a Z62 dále v rámci řešení územních studií v ploše ÚS25-Z58, ÚS26- Z61, ÚS27- Z63, ÚS 28-64, dále v ploše Horákova mlýna – ÚS29)
  - o pro plochy výroby jsou požadavky na řešení vsakování dešťových vod obsaženy již v původním územním plánu, nejsou proto předmětem změny
- **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 (plocha Z58).
- **se zákonem č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících, zákonů**, v platném znění,
- **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. 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 dominanty v otevřeném terénu.
    - 8) Výstavba větrných a fotovoltaických elektráren
  - o 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. 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.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
  - 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.1 územního plánu nemění.**



## **6 ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACI O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ**

---

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).

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území proto nebylo zpracováno.

## **7 STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE §50 ODST.5 STAVEBNÍHO ZÁKONA**

---

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo zpracováno.

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

---

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo zpracováno.

## 9 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

---

### 9.1 Zdůvodnění vymezení zastavěného území

Zastavěné území je vymezeno v souladu s §58 stavebního zákona. Bylo aktualizováno k 28.2.2019.

### 9.2 Zdůvodnění řešení jednotlivých požadavků na dílčí změny

- *označení požadavků: písmenem P a pořadovým číslem požadavku - viz výkres O0Z1 Přehled změn*
- *označení zastavitelných ploch: písmenem Z a pořadovým číslem*

#### 9.2.1 Požadavek P1 - pan Petr Petříček

*nová zastavitelná plocha Z58 – Mikovice - U Studánky v dosud nezastavěném území*

V ÚP před změnou:

– plocha smíšená nezastavěného území výhledově urbanizovatelná a územní rezerva R01 pro zahrádkovou osadu u ulice U Studánky

Požadovaná změna:

– změnit na RZ – Rekreace – zahrádkové osady

Limity:

- OP lesa, archeologie

Řešení:

Vzhledem k poptávce po zahrádkách v zahrádkových osadách ve městě a vzhledem k tomu, že plocha byla v platném územním plánu územní rezervou pro zahrádkovou osadu, bylo požadavku vyhověno a plocha byla vymezena jako zastavitelná (Z58). Změna územního plánu požaduje zpracování územní studie ÚS 25 a stanovuje podmínky pro řešení této studie. Smyslem těchto podmínek je jednak zabránění využívání osady k trvalému bydlení, jednak vytvoření fungujícího a příjemného prostředí osady v souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny. Je stanovena podmínka, která omezuje výstavbu staveb do 20 m od lesa z důvodu eliminace možných následků pádu stromů a podmínka zamezit zvyšování odtoku dešťových vod z plochy Z58. Tyto podmínky reagují na stanovisko odboru životního prostředí Městského úřadu. Dále studie prověří potřebu volného průchodu do lesa přes plochu Z58.

Plocha je v dokumentaci vyhodnocena z hlediska záboru půdního fondu. 9814 m<sup>2</sup> orné půdy, třída ochrany 5

#### 9.2.2 Požadavek P2 – paní Marie Horská

*změna podmínek využití plochy v zastavěném území*

V ÚP před změnou:

– stávající plocha RZ – Rekreace – zahrádkové osady u hřbitova a plocha ZS3 – Zeleň sídelní – vyhrazená

Požadovaná změna:

– aktualizovat zařazení plochy do BI – Bydlení individuální – stávající dle skutečného stavu

#### Limity:

- ochranné pásmo hřbitova
- území s prokázanými archeologickými nálezy

#### Řešení:

Požadavku bylo z velké části vyhověno a část z pozemku p.č. 243/8, který má 4907 m<sup>2</sup>, a celý pozemek st.p.č.844 k.ú. Kralupy nad Vltavou byl zařazen do ploch kategorie BI – Bydlení individuální. Vymezená plocha v kategorii BI má rozlohu 1870 m<sup>2</sup>. Zbytek pozemku p.č. 243/8 je zařazen do kategorie ZS6 - Zeleň sídelní – etické pásmo hřbitova, obdobně jako je tomu jihozápadně od hřbitova. Pozemek p.č. 249/6 bude ponechán jako nezastavitelný v kategorii RS – Zeleň sídelní – vyhrazená. Je porostlý vzrostlými stromy a tvoří přirozené oddělení veřejného prostranství od soukromých pozemků.

Protože lokalita se nachází v blízkosti hřbitova, kde není žádoucí vysoká hustota zastavění, byla do regulativů ploch BI doplněna podmínka, že na pozemku p.č.243/8 k.ú. Kralupy nad Vltavou může být umístěn pouze jeden rodinný dům.

Do územního plánu (do koordinačního výkresu) byly zakresleny přístupové komunikace vedoucí přes pozemek p.č. 249/1 k.ú. Kralupy nad Vltavou. Tento pozemek, protože je pozemkem města, byl přitom přeřazen do kategorie ZS1 Zeleň sídelní – veřejná, parky.

### **9.2.3 Požadavek P4 – Valsabbia Praha, s.r.o. – 624/6 k.ú. Kralupy nad Vltavou, ulice V Pískovně**

#### *nová zastavitelná plocha Z59 – Kralupy – V Pískovně v zastavěném území*

#### V ÚP před změnou:

- ZS5 – Zeleň sídelní specifická (s ochrannou funkcí)

#### Požadovaná změna:

- změnit na VP – Výroba a skladování

#### Řešení:

Požadavku bylo vyhověno a pozemek p.č. 624/6 k.ú. Kralupy nad Vltavou byl zařazen do plochy v kategorii VP – Výroba a skladování, což umožní realizaci záměru firmy Valsabbia Praha, s.r.o. – výstavbu administrativní budovy se zázemím pro zaměstnance.

Pro plochu platí požadavky stanovené územním plánem (viz kap. 6.3. Podmínky prostorového uspořádání):

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

Zábor půdního fondu se nevyhodnocuje, protože se jedná o pozemek v zastavěném území o rozloze 1109 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatní plocha.

### **9.2.4 Požadavek P5 – paní Václava Jindřichová – Minice u budoucí Nehošťské ulice**

#### *změna podmínek využití dříve vymezené zastavitelné plochy*

#### V ÚP před změnou:

- plocha Z44 určená k výstavbě pro bydlení BI – Bydlení individuální

#### Požadovaná změna:

- změnit regulativy této plochy, které výstavbu podmiňují výstavbou Nehošťské ulice (napojení na plánovanou II/101) a současně zastavěním sousední plochy Z43 ze 2/3

#### Řešení:

Požadavku bylo vyhověno, podmínky pro využití plochy Z44 byly změněny. Blokáce výstavby bude zrušena, protože budoucí obchvat není realizován, tzn. nový přivaděč – ulici Nehošťskou není možné na tento obchvat napojit a realizovat v celém rozsahu. Uvažuje se s vybudováním Nehošťské ulice na úroveň východního okraje lokality Z 44 s tím, že bude respektována navržená trasa budoucího přivaděče. Napojení ulice Nehošťské na plánovaný obchvat II/101 bude dokončeno po realizaci obchvatu.

Tím bude umožněn rozvoj na území plochy Z 44 bez podmínek, které souvisejí s realizací budoucího obchvatu II/101 a se záměry a investicemi vlastníků okolních lokalit, jejichž realizaci není možné ovlivnit.

### **9.2.5 Požadavek P6 – pan Pavel Pokorný – Přemyslova ulice – Ubytování Na Land'áku nová zastavitelná plocha Z60 – Mikovice – Na Land'áku v zastavěném území**

#### V ÚP před změnou:

– na pozemcích p.č. 362/18, 362/19, 362/34 v k.ú. Mikovice u Kralup nad Vltavou je plocha ZS1 – Zeleň sídelní – veřejná, parky

#### Požadovaná změna:

- změnit na výše uvedených pozemcích zařazení, a to do BH – Bydlení hromadné, které umožní rozšíření stávajícího ubytovacího zařízení na pozemku st.157/1.

#### Řešení:

Požadavku bylo vyhověno. Cílem je umožnit přístavbu ke stávajícímu ubytovacímu zařízení, které stojí na sousedním pozemku. V přístavbě se předpokládá cca 12 dvoulůžkových hotelových pokojů, byt správce, recepční hala a technické zázemí. Zařazení do plochy BH – Bydlení hromadné vyhovuje záměru, neboť umožňuje výstavbu ubytovacích zařízení.

Vymezení plochy BH bylo provedeno tak, aby vznikla ucelená plochy tvořená pozemky stejného vlastníka. Tím se do plochy dostaly i části pozemků p.č. 362/26, p.č. 362/27, p.č. 352/28. Pro plochu Z60 byla stanovena podmínka, aby při řešení odtoku dešťových vod bylo upřednostňováno vsakování na vlastním pozemku. 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.).

Zábor půdního fondu se nevyhodnocuje, protože se jedná o pozemek v zastavěném území o rozloze cca 924 m<sup>2</sup>, druh pozemků ostatní plocha.

### **9.2.6 Požadavek P8 – pan ing. Jiří Zázvorka rozvoj lokality Nad Lobčí, západně od Lešanské ulice**

#### ***nová zastavitelná plocha Z61 - Lobeč – Nad Lutovítovou ulicí v dosud nezastavěném území***

#### V ÚP před změnou:

– na pozemcích p.č. 234/30, 234/31, 234/32, 234/33, 234/1 v k.ú. Lobeč je plocha Spzl - plocha smíšená nezastavěného území výhledově urbanizovatelná a územní rezerva R02

#### Požadovaná změna:

– změnit na výše uvedených pozemcích změnu zařazení, a to do BI - Bydlení individuální pro záměr výstavby RD (předpokládá cca 20 izolovaných RD) a přemístění stezky (Z21a) plánované v územním plánu pro propojení lokality Lešanská a Lutovítovy ulice tak, aby navazovala k nově plánovanému veřejnému prostoru se zelení.

#### Limity:

- nadzemní elektrické vedení a jeho ochranné pásmo  
- území s prokázanými archeologickými nálezy

#### Řešení:

Požadavku bylo vyhověno a pozemky byly přeřazeny z územní rezervy do zastavitelné plochy **Z61 - Lobeč – nad Lutovítovou ulicí**. Územní rezerva byla zmenšena. Propojení (Z21a) mezi lokalitou Lešanská a Lutovítovou ulicí bylo posunuto k místu předpokládaného veřejného prostranství v lokalitě Z61. Pokud nebude možné napojit lokalitu na síť z plošiny nad Lobčí (z Lešanské ulice), bude zde možnost variantní trasy sítí.

Problémem rozvoje území Nad Hostibejkem je dopravní obsluha. Komunikace Hostivítova je nevyhovující z hlediska technických parametrů a nejde ji již zlepšit. Pro rozvoj další zástavby je proto nezbytnou podmínkou vybudování nového odpovídajícího přístupu od Hálkovy ulice v Lobči do ulice Nad Lobčí. Tato podmínka je stanovena ve výroku Změny č.1 ÚP.

Změna územního plánu požaduje pro lokalitu Z61 **zpracování územní studie ÚS 26** a stanovuje podmínky pro řešení této studie. Studie navrhne prostorové uspořádání plochy, parcelaci pro rodinné domy (povoleny jsou pouze rodinné domy izolované, nikoli například řadové), veřejná prostranství v souladu s požadavky §7 a §22 odst. (2) vyhl. č.501/2006 Sb.

Dále 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.).

Dalším úkolem 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.

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 řadu. Lhůta pro vložení dat o studii do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje 6 let od vydání Změny č.1 Územního plánu Kralupy nad Vltavou.

Plocha je v dokumentaci vyhodnocena z hlediska záboru půdního fondu. Celá plocha Z61 má rozlohu 21 721 m<sup>2</sup> a je ornou půdou.

### **9.2.7 Požadavek P9 – Bidfood Czech Republic, s.r.o.**

#### *změna podmínek využití dříve vymezené přestavbové plochy v zastavěném území města*

#### V ÚP před změnou:

– na pozemcích p.č.362/35 a 362/36 k.ú. Mikovice u Kralup nad Vltavou je v platném ÚP plocha OD – Dopravní infrastruktura, jedná se o část přestavbové plochy P02  
- pro plochu P02 je požadováno zpracování územní studie ÚS 05;

#### Požadovaná změna:

- změnit na výše uvedených pozemcích zařazení do ploch s rozdílným způsobem využití, a to do VP1 – Výroba a skladování – průmysl, sklady specifické

#### Limity:

- na části plochy Q100 (záplavové území stoleté vody) a ochranné pásmo železnice
- výskyt zvláště chráněných druhů v sousedství plochy, na které je požadována změna

#### Řešení:

Požadavku bylo vyhověno a plocha byla zařazena do kategorie VP1 - Výroba a skladování – průmysl, sklady specifické.

Do specifických podmínek využití přestavbové plochy P02 byl doplněn požadavek Krajského úřadu, jako orgánu ochrany přírody, a to zpracování biologického průzkumu pro prověření výskytu zvláště chráněných druhů, neboť jejich výskyt je vymezen v těsné blízkosti pozemků požadovaných do změny.

Dále zde byl doplněn požadavek neumísťovat v záplavovém území Q100 stavby, které by mohly zhoršovat odtokové poměry.

Pro plochu platí požadavky stanovené územním plánem (viz kap. 6.3. Podmínky prostorového uspořádání):

- minimální podíl ploch zeleně: 25%, včetně travních porostů,
- při ozelenění areálu je nutné řešit zejména zeď izolační směrem k okolní obytné zástavbě,
- při řešení odtoku dešťových vod je nutné upřednostňovat vsakování na vlastním pozemku, v odůvodněných případech navrhnout retenční nádrž.

Protože plocha má různé vlastníky a její využití lze těžko časově koordinovat, navrhuje změna územního plánu možnost splnění podmínky územní studie i dílčími studiemi, které budou řešit pozemky jednotlivých vlastníků, přitom však musí být řešeny širší dopravní vazby.

### **9.2.8 Požadavek P11 – pan Martin Rubeš – rozvoj lokality U Křížku**

#### ***nová zastavitelná plocha Z62 – Mikovice – U Křížku v nezastavěném území***

#### V ÚP před změnou:

– na pozemku p.č. 508/1 v k.ú. Mikovice u Kralup nad Vltavou je plocha Spz - Plocha smíšená nezastavěného území

#### Požadovaná změna:

– chce změnit na výše uvedených pozemcích zařazení do ploch s rozdílným způsobem využití, a to do BI - Bydlení individuální, přitom chce realizovat max. 2 RD

#### Řešení:

Požadavku bylo vyhověno a byl zařazen do plochy BI - Bydlení individuální. Pro plochu byly stanoveny specifické podmínky. Při řešení odtoku dešťových vod je nutné upřednostňovat vsakování na vlastním pozemku. 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.).

Druhou podmínkou je to, že v ploše je možné umístit maximálně 2 rodinné domy. To souvisí s umístěním plochy na okraji zastavěného území. Pozemek je součástí přírodního parku Okolí Okoře a Budče.

Podél západního okraje plochy je vymezena plocha PV - Prostranství veřejné pro přístup k pozemku a jako pokračování prostupu do krajiny (na pozemku města p.č. 539/2 k.ú. Mikovice u Kralupy nad Vltavou, druh pozemku ostatní plocha, o rozloze cca 200 m<sup>2</sup>).

Plocha je v dokumentaci vyhodnocena z hlediska záboru půdního fondu. 2965 m<sup>2</sup> orné půdy, třída ochrany 5.

### **9.2.9 Požadavek P12 – Město Kralupy nad Vltavou**

#### ***úprava regulativů týkajících se služebních bytů umístěných mimo staveb pro bydlení***

##### V ÚP před změnou:

Služební byty byly přípustné u několika typů ploch s rozdílným způsobem využití, a to bez omezujících podmínek.

##### Požadovaná změna:

Upravit regulativ týkající se umístění služebních bytů umístěných mimo staveb pro bydlení, více specifikovat pojem služebního bytu a stanovit % podíl poměry výroby a bytů apod. Pojem „služební byt“ v rámci využití ploch je uveden v následujících plochách, ve kterých by mělo dojít k úpravě regulativu:

- SK – Smíšené – komerční
- SK1 - Smíšené – komerční specifické 1
- SK2 - Smíšené – komerční specifické 2
- OV2 – Občanské vybavení – obchod, administrativa
- RS – Rekreace sportovní
- VP – Výroba a skladování – průmysl, sklady
- VP1 - Výroba a skladování – průmysl, sklady specifické 1
- VP2 - Výroba a skladování – průmysl, sklady specifické 2
- VD - Výroba a skladování – drobná výroba, služby

##### Řešení:

Požadavku bylo vyhověno a problematika služebních bytů umístěných mimo stavby pro bydlení byla v územním plánu upravena. Vzhledem k tomu, že problematika služebních bytů souvisí také se stavbami ubytovacích zařízení, bylo zrevidováno i toto téma. Tím došlo k rozšíření škály typů ploch s rozdílným způsobem využití, ve kterých dochází ke změně o tyto typy:

- BH, BH1 - bydlení – hromadné, bydlení – hromadné specifické
- BI - bydlení – individuální
- BI1 - bydlení – individuální specifické
- SC - smíšené obytné – centrální
- SM - smíšené obytné – městského typu
- SM1 - smíšené obytné – městského typu specifické 1
- SV - smíšené obytné – venkovského typu
- OV1 - občanské vybavení – školství, zdravotnictví, veř. správa
- OD - dopravní infrastruktura

V definicích pojmů (kap.6.1) byla upřesněna definice služebního bytu pro potřeby tohoto územního plánu, protože definice ze zákona se odkazuje zejména na specifický nájemný vztah). Dále byla do této kapitoly doplněna definice ubytovacího zařízení, s tím, že se uvažuje kategorie hotel, motel, penzion, ale z kategorie „ostatní ubytovací zařízení“ (vyhláška č.501/2006 Sb.) se uvažuje jen kolej a internát. Je zde také upozornění, že v územním plánu je vždy stanoven přípustný typ ubytovacího zařízení a ostatní nevyjmenované kategorie jsou v dané ploše s rozdílným způsobem využití nepřipustné.

Cílem je zpřesnění podmínek, za kterých budou umístěována tato zařízení ve městě.

Co se týče služebních bytů, došlo k omezení jejich počtu v jednom areálu na maximálně jeden služební byt do velikosti 80 m<sup>2</sup> ve všech typech ploch s rozdílným způsobem využití, kde jsou služební byty přípustné (plochy SK, SK1, RS, VP, VP1, VP2, VD).

#### **9.2.10 Požadavek P14 – pan František Petrovický – u zahrádkové osady nad Minickou nová zastavitelná plocha Z63 – Kralupy – Nad Minickou v dosud nezastavěném území**

##### V ÚP před změnou:

- na pozemcích p.č. 222/1, 238/2, 238/3 v k.ú. Kralupy nad Vltavou je plocha ZS<sub>3</sub> - Sídlní zeleň vyhrazená
- na pozemcích p.č. 238/10, 238/11 v k.ú. Kralupy nad Vltavou je plocha PV – Veřejné prostranství

##### Požadovaná změna:

- změnit na výše uvedených pozemcích zařazení, a to do BI (Bydlení individuální) pro stavbu soliterních domů

##### Limity:

- nadzemní elektrické vedení a jeho ochranné pásmo

##### Řešení:

Jedná se o nevyužívanou plochu zarostlou náletem na mírném severně orientovaném svahu nad Minickou ulicí. Plocha je obklopena zastavěným územím a zastavitelnou plochou. V sousedství jsou plochy rodinných domů, stávající zahrádková osada a navržená plocha pro zahrádkovou osadu.

Požadavku bylo z velké části vyhověno. Plocha na pozemcích p.č. 222/1, 238/3, 238/2, byla vymezena jako zastavitelná, navržená funkce je BI – Bydlení individuální. Část plochy (cca 1255 m<sup>2</sup>) směrem ke hřbitovu (východní část pozemku p.č. 222/1) bude zařazena do plochy v kategorii ZS<sub>6</sub> – Zeleň sídlní – etické pásmo hřbitova, obdobně jako je tomu jihozápadně od hřbitova. Na pozemcích p.č. 238/10 a p.č. 238/11 je v územním plánu navrženo veřejné prostranství, což zůstává pro realizaci dopravní obsluhy území a není tedy předmětem změny územního plánu. Nové komunikace a nová veřejná prostranství budou vymezeny i v rámci plochy BI – Bydlení individuální.

Vzhledem k rozsahu plochy požaduje změna územního plánu jako podmínku pro rozhodování o změnách v území **zpracování územní studie (ÚS 27)** a stanovuje podmínky pro její pořízení. Je třeba upřesnit návrh využití a prostorového uspořádání plochy, vymezení veřejná prostranství v souladu s §7 a §22, odst. (2) vyhlášky č.501/2006 Sb., navrhnout parcelaci a strukturu zástavby. Přitom se vylučuje forma řadových rodinných domů. Řešení navržené ve studii bude respektovat dříve zpracované biologické hodnocení pozemků. Pokud by toto hodnocení již neodpovídalo současnému stavu pozemků, je možné jej nahradit novým.

Dále 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.

Řešení bude koordinováno se sousedními plochami. Zvláště důležité pro tuto plochu bude návrh dopravní obsluhy a sítě technické infrastruktury. 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 řadu.

Lhůta pro vložení dat o studii do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje 6 let od vydání Změny č.1 Územního plánu Kralupy nad Vltavou.



Dosud neuspokojivě je v současné době vyřešen přístup do lokality, který je možný jen přes pozemek Stavebního bytového družstva Kralupy nad Vltavou (přístupová komunikace k řadovým garážím) a dále přes pozemky soukromých osob (přes ně je vyježděna komunikace k zahrádkové osadě). Právě kvůli přístupu k zahrádkové osadě byla v platném územním plánu navržena místní obslužná komunikace, která odbočuje z navržené kruhové křižovatky (Z37) na Minické ulici (viz výkres O1 Koordinační a výkres O3 Doprava). Vzhledem k tomu, že vybudování přístupu k ploše je nezbytné pro povolení výstavby, stanovuje změna územního plánu **pořadí změn v území** v kapitole 13. výrokové části. Zde je uvedeno, že plocha Z63 je zastavitelná až po realizaci této přístupové komunikace od Minické ulice.

Plocha je v dokumentaci vyhodnocena z hlediska záboru půdního fondu. Plocha je hustě zarostlá náletovou zelení (strom a keře). Z hlediska zemědělského hospodaření je v současném stavu bezcenná. Celkový rozsah plochy je 14 422 m<sup>2</sup>, z toho je 11 537 m<sup>2</sup> zemědělským půdním fondem.

### **9.2.11 Požadavek P16 – Horákův mlýn s.r.o. v zastoupení společnosti N-G-BUILDERS s.r.o., Mínice,**

**p.č. 482/1, 482/6, 484/1, 49/6, 49/8, 547/33, 547/35, 547/36, 547/4, 547/5 a st. 41 vše na k.ú. Mínice u Kralup nad Vltavou**  
***změna podmínek využití zastavěné plochy***

V ÚP před změnou:

– plochy SV – Smíšené obytné venkovského typu

Požadovaná změna:

– změnit regulativy nebo zařazení plochy tak, aby zde mohl být realizován záměr revitalizace mlýna včetně bytových a řadových domů

Limity:

- ochranné pásmo železnice  
- problematické odbočení ze silnice II/240

Řešení:

Žádosti o změnu se vyhovuje částečně.

V pásu podél Pražské ulice se nachází nejstarší zástavba Mínic tvořená původně usedlostmi, z nichž se některé dochovaly v objemovém členění dodnes. Mlýn č.p.1 se mezi ně řadí. Usedlosti byly situované na okraji zaplavované údolní nivy, dnes jsou od záplavy odděleny náspem železniční trati.

Jedná se o urbanisticky hodnotné území, kde by měly být stavební zásahy prováděny s ohledem na architektonicko – urbanistickou hodnotu území. Jednotlivé stavby a historická parcelace by měly být zachovány a obnovovány tak, aby toto území zůstalo hodnotným urbanistickým celkem.

V památkovém katalogu je mlýn v územně analytických podkladech veden jako architektonicky hodnotná budova a v roce 2010 byl součástí inventarizace technických památek na území okresu Mělník. V této evidenci se uvádí, že se jedná o velmi hodnotný stavební celek, na úrovni objektu se statutem kulturní památky. „Cenné jsou dochované původní interiéry, všechny původní prvky, konstrukce a exteriér. Jedná se o významný urbanistický celek.“

Stavba je z poloviny 18 století, později byla upravována (zejména dvorní přístavba podél hlavní obytné budovy) a exteriér významněji naposledy v roce 1909.

Původně byl areál mlýna na půdoryse „U“ okolo dvora, dnes jsou již hospodářské budovy rozvaleny.

Současný stav mlýnského areálu je celkově zchátralý, hospodářské budovy jsou ruinami. Obytné stavby dosud stojí a je třeba řešit jejich záchranu. Při přestavbě dvou zachovalých budov je nutné dodržet objem staveb a jejich charakter, který je dán mimo jiné jejich zastřešením.

Zařazení do ploch SV – Smíšené obytné území venkovského typu - je zcela logické a stanovené regulativy funkčního i prostorového uspořádání jsou přiměřené dané situaci. Regulativy také nevyklučují revitalizaci území jak pro bydlení, tak pro řadu podnikatelských aktivit (viz „Hlavní využití“).

Budovy mlýna jsou rozlehlé a jejich přestavba pro bydlení může znamenat, že v rámci staveb bude umístěno více bytů a stavby nebudou splňovat parametry rodinného domu (což požadují současné regulativy ploch SV – Smíšené obytné území venkovského typu).

Z toho důvodu navrhuje změna územního plánu úpravu regulativů ploch SV – Smíšené obytné území venkovského typu - specificky pro tuto lokalitu. Regulativy byly upraveny tak, aby bydlení v bytových domech v lokalitě Horákův mlýn bylo přípustné po prověření v územní studii ÚS 29.

Pro územní studii ÚS 29 stanovuje změna územního plánu podmínky pro její pořízení. Tyto podmínky reagují na vyjádření dotčených orgánů a úřadu územního plánování k žádosti o změnu. Je stanoven požadavek respektovat při návrhu všech případných nových staveb charakter původních staveb v areálu mlýna. Současně byla do výroku doplněna definice pojmu „charakter staveb“ (kap.6.1). V případě areálu mlýna se bude jednat zejména o měřítko staveb, charakter zastřešení, u nových staveb o jejich hmotové uspořádání na pozemku. Z tohoto požadavku vyplývá, že řadové domy jsou v této lokalitě vyloučeny. Preferována je přestavba staveb se zachováním objemu a charakteru staveb před novou výstavbou.

Kromě toho i platný územní plán stanovuje v kap. 6.3) požadavky na změny stávajících staveb, které si zachovaly původní venkovský charakter zástavby (zejména bývalé usedlosti a chalupy) a požaduje respektovat měřítko původních staveb a zásadně dodržovat tradiční sedlový, případně valbový typ střechy i při přístavbě či nástavbě stávajícího objektu.

Vzhledem k charakteristickému uspořádání původního mlýna do tvaru usedlosti „U“, se požaduje prověření možnosti obnovení tohoto uspořádání staveb dostavbou.

Z důvodu zachování dominantního působení hlavní obytné budovy mlýna se stanovuje podmínka dodržení výškových hladin tak, že u přestaveb bude zachována stávající výšková hladina a u novostaveb bude dodržena výšková hladina nižšího ze zachovalých objektů.

Dalším požadavkem na územní studii je navrhnout řešení, které zamezí zvyšování odtoku dešťových vod z plochy, a to ze staveb na pozemcích i z veřejných prostranství včetně komunikací. Tento požadavek vyplývá ze stanoviska Odboru životního prostředí Městského úřadu, který mimo jiné uvádí: „Upozorňujeme na požadavky vodního zákona a vyhlášky č. 501/2006 Sb., které přednostně požadují vsakování či zadržování srážkových vod. U nových staveb, změn stávajících staveb nebo změn využití stávajících staveb vzniká na základě těchto předpisů povinnost zajistit hospodaření se srážkovými vodami a zajistit řešení srážkových vod co nejbližší místa jejich vzniku, nejlépe na pozemku stavby. Požadujeme řešit odvodnění nově budovaných objektů (včetně komunikací a veřejného prostoru) tak, aby byl naplněn požadavek vodního zákona, tzn., aby se zamezilo zvyšování odtoku srážkových vod z území za použití k tomu určených dostupných materiálů a technologií (např. retenční a vsakovací zařízení, propustné povrchy, zelené střechy apod.).

Zasakování a zadržování srážkových vod je mimo jiné důležitým opatřením proti povodním a suchu, lokality se zelení umožňující přirozený výpar získávají na významu jako opatření adaptace na změnu klimatu. ...Rovněž je třeba počítat s prostorem pro hospodaření se srážkovými vodami z komunikací a veřejného prostoru, a to nejlépe přes plochy umožňující přirozený výpar .....

Odbor životního prostředí Městského úřadu dále požaduje provedení podrobného hydrogeologického průzkumu jako podmínku realizace staveb, což zdůvodňuje nutností zachování odtokových poměrů, respektive minimalizace vlivu na odtokové poměry, které jsou v tomto území kvůli vysoké hladině podzemní vody a výskytu pramenů složité. Tato podmínka byla doplněna do regulativů plochy SV – Smíšené obytné – venkovského typu.

Územní studie bude řešit též dopravní napojení. Stávající odbočení do lokality ze silnice II/240 (zejména ve směru od Prahy) je limitující pro větší intenzitu využití plochy.

Dalším požadavkem je řešení napojení na síť technické infrastruktury. Odbor životního prostředí Městského úřadu ve svém stanovisku k tomuto tématu uvádí: „Je třeba ověřit a zajistit dostatečnou kapacitu pro napojení na kanalizaci pro veřejnou potřebu a dostatečnou kapacitu a tlak vodovodního řádu. Z hlediska znalostí místních poměrů lze očekávat problematické připojení na kanalizaci pro veřejnou potřebu, individuální řešení v této lokalitě není v souladu s plánem rozvoje vodovodu a kanalizací a v rozsahu nárůstu znečištění je rovněž velmi problematické.“

#### **9.2.12 Požadavek P18 – ing. Jan Duras, pozemek p.č.218/1 k.ú. Kralupy nad Vltavu, lokalita Macalák**

*nová zastavitelná plocha Z64 – Kralupy – Pod Macalákem v dosud nezastavěném území*

V ÚP před změnou:

- plochy ZS4 – Zeleň sídelní přírodního charakteru

Požadovaná změna:

– změnit zařazení plochy na BI – Bydlení individuální

Limity:

- nezastavitelný nadregionální biokoridor vymezený 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.

Změna územního plánu požaduje pro lokalitu Z64 **zpracování územní studie ÚS 28** a stanovuje podmínky pro řešení této studie. Podmínky vyplývají mimo jiné ze stanovisek dotčených orgánů, které uplatnily k předloženému požadavku na změnu.

Studie navrhne podmínky využití a prostorové uspořádání plochy a parcelaci pro rodinné domy (povoleny jsou pouze rodinné domy izolované, nikoli například řadové). Na základě požadavku Odboru životního prostředí Městského úřadu v Kralupech nad Vltavou studie 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.

Dále 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.).

Dalším úkolem 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.1 Územního plánu Kralupy nad Vltavou.

Plocha je v dokumentaci vyhodnocena z hlediska záboru půdního fondu. Pozemek p.č. 218/1 k.ú. Kralupy nad Vltavu má celkovou rozlohu 15 287 m<sup>2</sup>, z toho je 11 618 m<sup>2</sup> určeno pro zastavitelnou plochu Z64, na zbytku je v platném územním plánu vymezen 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.

### **9.3 Změna č.1 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 narušena. Součástí odůvodnění dokumentace platného územního plánu z roku 2017 bylo i schéma „Obraz města“, kde byla vyznačena hranice dalšího možného rozvoje města. Všechny doplňované zastavitelné plochy leží uvnitř této hranice.

Změna územního plánu požaduje zpracování územních studií u nových zastavitelných ploch Z58, Z61, Z63, Z64 a u plochy Horákova mlýna. Cílem je navrhnout mimo jiné kvalitní veřejná prostranství s odpovídajícími parametry v souladu s požadavky vyhlášky č.501/2006 Sb. a ve vazbě na město.

Hodnoty území by neměla změna územního plánu ohrozit, protože v podmínkách pro výstavbu na nově vymezených plochách je stanovena řada podmínek (případně jsou uvedeny v požadavcích na řešení územních studií), které souvisí s vhodným prostorovým uspořádáním ploch (například jsou vyloučeny řadové domy, u plochy Horákova mlýna je navíc požadavek na respektování charakteru původních staveb v areálu mlýna, zejména měřítko staveb, u plochy Pod Macalákem je třeba v územní studii řešit výškové regulativy pro rodinné domy se zohledněním exponované polohy na návrší).

Také hodnoty přírodní nebudou změnou územního plánu ohroženy. Plochy řešené změnou se nedotýkají zvláště chráněných území, ani ÚSES. Plocha Z62 v Mikovicích má stanovenou podmínku umístění maximálně 2 rodinných domů. To souvisí s polohou v přírodním parku Okolí Okoře a Budče.

#### **9.4 Změna č.1 ve vztahu k základní koncepci dopravní a technické infrastruktury**

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

Změna územního plánu požaduje zpracování územních studií u nových zastavitelných ploch Z58, Z61, Z63, Z64 a u plochy Horákova mlýna. V těchto studiích se požaduje řešit přístupové obslužné komunikace, které napojí nové plochy na dopravní systém města a zpřístupní pozemky pro novou výstavbu.

Zvláštní pozornost je třeba věnovat tomuto řešení u plochy Z63 – Nad Minickou ulicí. Dosud neuspokojivě je v současné době vyřešen přístup do lokality, který je možný jen přes pozemek Stavebního bytového družstva Kralupy nad Vltavou (přístupová komunikace k řadovým garážím) a dále přes pozemky soukromých osob (přes ně je vyježděna komunikace k zahrádkové osadě). Právě kvůli přístupu k zahrádkové osadě byla v platném územním plánu navržena místní obslužná komunikace, která odbočuje z navržené kruhové křižovatky na Minické ulici. Vzhledem k tomu, že vybudování přístupu k ploše je nezbytné pro povolení výstavby, stanovuje změna územního plánu pořadí změn v území v kapitole 13. výrokové části. Zde je uvedeno, že plocha Z63 je zastavitelná až po realizaci této přístupové komunikace od Minické ulice.

U plochy Z64 - Pod Macalákem je třeba v územní studii prověřit napojení do dříve navržené okružní křižovatky.

Také řešení napojení na síť technické infrastruktury bude řešeno v jednotlivých územních studiích. Je třeba ověřit a zajistit zejména dostatečnou kapacitu pro napojení území na kanalizaci pro veřejnou potřebu a dostatečnou kapacitu a tlak ve vodovodním řadu.

#### **9.5 Změna č.1 ve vztahu k vymezení veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací**

Změna č.1 nemění vymezení veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

#### **9.6 Změna č.1 ve vztahu k vymezení ploch a koridorů územních rezerv**

V rámci Změny č.1 jsou dvě nové zastavitelné plochy vymezeny v rámci dříve vymezených územních rezerv. Tyto územní rezervy nezanikly, ale jsou zmenšeny.

Jedná se o:

##### **R01 (RZ Rekreace – zahrádkové osady) – při jižní straně Lutovníku**

Důvodem vymezení plochy byla snaha územně chránit vhodnou lokalitu pro možné budoucí rozšíření navazující zahrádkové osady. Území je ze tří stran ohraničeno stávajícími zahrádkami a ze čtvrté strany lesem Lutovníkem, což vytváří ideální předpoklady pro rozvoj zahrádek. Na této ploše je vymezena nová zastavitelná plocha Z58 – **Mikovice – U Studánky**.

##### **R02 (BI Bydlení – individuální) – nad Hostibejkem**

Důvodem vymezení plochy byla snaha územně chránit vhodnou lokalitu pro možný budoucí rozvoj nízkopodlažního bydlení. Území přímo navazuje na stávající obytnou zástavbu, přičemž vyplňuje enklávu zemědělské půdy mezi plochami bydlení a zahrádkovými osadami, což vytváří dobré předpoklady pro rozvoj bydlení. Na této ploše je vymezena nová zastavitelná plocha Z61 – **Lobeč – Nad Lutovitou ulicí**.

### **9.7 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.1 územního plánu nevymezuje.

### **9.8 Změna č.1 ve vztahu k vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie**

Změna č.1 se týká vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno zpracováním územních studií.

Konkrétně u plochy **ÚS 05** je doplněna podmínka, že požadavek na zpracování územní studie lze naplnit i dílčími studii, které budou řešit pozemky jednotlivých vlastníků, přitom však musí být řešeny širší dopravní vazby. Důvodem je to, že plocha má různé vlastníky a její využití lze těžko časově koordinovat.

Dále byla u čtyřech nových zastavitelných ploch a jedné dříve vymezené stanovena podmínka zpracování územní studie, a to:

u plochy Z58 – územní studie **ÚS 25**

u plochy Z61 – územní studie **ÚS 26**

u plochy Z63 – územní studie **ÚS 27**

u plochy Z35 a Z64 – územní studie **ÚS 28**

Další změnou je stanovení požadavku územní studie u stávající zastavěné plochy Horákova mlýna, kde jsou předmětem změny také podmínky pro její využití – územní studie **ÚS 29**.

Pro všechny tyto plochy stanovuje Změna č.1 Územního plánu Kralupy nad Vltavou **podmínky pro jejich pořízení**. Obsah těchto podmínek je podrobně zdůvodněn v kapitole 9.2. Zdůvodnění řešení jednotlivých požadavků na dílčí změny.

Dále je stanovena **lhůta pro pořízení** územních studií **ÚS 25, ÚS 26, ÚS 27, ÚS 28, ÚS 29** (lhůta přesněji pro vložení dat o studiích do evidence územně plánovací činnosti), a to 6 let od vydání Změny č.1 Územního plánu Kralupy nad Vltavou. Tato lhůta byla zvolena proto, že je přiměřená vzhledem k možnostem zajistit úřadem územního plánování pořízení těchto studií a přitom nadměrně neblokuje využití ploch vlastníky dotčených pozemků.

U všech studií požadovaných Územním plánem Kralupy nad Vltavou (z r. 2017) se stanovuje termín pro vložení dat o územní studii do evidence 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.

Vymezení všech ploch s podmínkou územní studie je obsaženo **ve schématu**, které je přílohou výrokové části a nahrazuje schéma původní.

### **9.9 Změna č.1 ve vztahu k vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním regulačního plánu**

Změna č.1 nevymezuje plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním regulačního plánu.

### **9.10 Změna č.1 ve vztahu ke stanovení pořadí změn v území (etapizace)**

Změna č.1 se týká stanovení pořadí změn v území ve dvou případech.

V prvním případě se jedná o požadavek P5, kde se vypouští stanovení pořadí změn v území pro dříve vymezenou zastavitelnou plochu Z44 v rozvojovém území Minic. Dosud zde platila podmínka, že výstavba staveb je podmíněna výstavbou Nehošťské ulice (napojení na plánovanou II/101) a současně zastavěním sousední plochy Z43 ze 2/3. Blokace výstavby touto podmínkou bude zrušena, protože budoucí obchvat není realizován, tzn. nový přivaděč – ulici Nehošťskou není možné na tento obchvat napojit a realizovat v celém rozsahu. Uvažuje se s vybudováním Nehošťské ulice na úroveň východního okraje lokality Z 44 s tím, že bude respektována navržená trasa budoucího přivaděče. Napojení ulice Nehošťské na plánovaný obchvat II/101 bude dokončeno po realizaci obchvatu. Tím bude umožněn rozvoj na území plochy Z 44 bez podmínek, které souvisejí s realizací budoucího obchvatu II/101 a se záměry a investicemi vlastníků okolních lokalit, jejichž realizaci není možné ovlivnit.

Ve druhém případě se jedná o požadavek P8 – požadavek výstavby rodinných domů nad Lobčí, Nad Lutovítovou ulicí – nová zastavitelná plocha Z61. Problémem rozvoje území Nad Hostibejkem je dopravní obsluha. Komunikace Hostivítova je nevyhovující z hlediska technických parametrů a nejde ji již zlepšit. Pro rozvoj další zástavby je proto nezbytnou podmínkou vybudování nového odpovídajícího přístupu od Hálkovy ulice v Lobči do ulice Nad Lobčí. Tato podmínka je stanovena ve výroku Změny č.1 ÚP.

Ve třetím případě se jedná o požadavek P14 – požadavek výstavby rodinných domů nad Minickou ulicí. Vzhledem k tomu, že vybudování přístupu k ploše je zde nezbytné pro povolení výstavby, stanovuje změna územního plánu pořadí změn v území. Plocha Z63 bude zastavitelná až po realizaci přístupové komunikace od Minické ulice.

### **9.11 Změna č.1 ve vztahu ke zdůvodnění vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt**

Změna č.1 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

---

Změna č.1 Územního plánu Kralupy nad Vltavou řeší 12 požadavků (číslování požadavků není spojitě, protože některé nebyly odsouhlaseny zastupitelstvem města).

Ve výkresu Přehled změn je odlišen charakter požadavků:

- a) dva požadavky (P4, P6) vedly k vymezení zastavitelných ploch v zastavěném území
- b) dva požadavky znamenají změnu typu plochy s rozdílným způsobem využití - v prvním případě zastavěné plochy (P2) a v druhém případě dříve vymezené přestavbové plochy (P9)
- c) dva požadavky se týkají změny podmínek využití - v prvním případě zastavěné plochy (P16) a v druhém případě dříve vymezené zastavitelné plochy (P5), bez změny typu plochy s rozdílným způsobem využití
- d) pět požadavků vedlo k vymezení nových zastavitelných ploch v dosud nezastavěném území (P1, P8, P11, P14, P18)

*Dvanáctý požadavek se týká úpravy textové části územního plánu (v záležitosti služebních bytů obecně).*

Zastavěné území města je poměrně efektivně využito a Změna č.1 znamená další intenzifikaci využití zastavěného území - viz body a) až c)

- a) Dva požadavky na vymezení nových zastavitelných ploch v zastavěném území znamenají intenzifikaci využití zastavěného území, a to na úkor zeleně v zastavěném území.

V případě zastavitelné plochy Z59 (VP – Výroba a skladování) – Kralupy - V Pískovně se jedná o plochu, která byla vymezena v platném územním plánu pro zeleň se specifickou ochrannou funkcí, nicméně byla využívána firmou, která ji vlastní, ke skladování materiálu. Jedná se o relativně malou plochu cca 1100 m<sup>2</sup>, která nemá význam v systému sídelní zeleně.

V případě plochy Z60 (BH – Bydlení hromadné) – Mikovice - Na Land'áku byla plocha pro veřejnou zeleň vymezena v platném územním plánu na pozemku soukromé firmy, která na tomto pozemku potřebuje realizovat výstavbu ubytovacího zařízení. Plocha veřejné zeleně na soukromých pozemcích byla proto zmenšena o cca 924 m<sup>2</sup>, což je v systému sídelní zeleně zanedbatelná změna. Převážná část plochy veřejné zeleně přitom zůstává zachována.

- b) Dva požadavky na změnu typu plochy s rozdílným způsobem využití v prvním případě u zastavěné a v druhém případě u dříve vymezené přestavbové plochy umožní využívat zastavěné území a přestavbovou plochu vlastníkům způsobem, který je pro ně účelný a současně není v rozporu s urbanistickou koncepcí města. V prvním případě se jedná o bezvýznamnou změnu využití plochy s rekreačním objektem, na plochu pro bydlení (v budoucnu 1 RD), v druhém případě změna umožní rozvoj významné potravinářské firmy v přestavbovém území, které dříve využívaly dráhy. Tato změna umožní využití brownfieldu, což je i veřejný zájem. Vzhledem k záměru zde realizovat parkovací dům pomůže řešit problematiku parkování v oblasti Růžového údolí, kde se koncentrují podnikatelské aktivity včetně výroby.
- c) Dva požadavky se týkají změny podmínek využití (regulativů) u dvou dříve vymezených ploch. V prvním případě se jedná o plochy Horákova mlýna v Minicích, kterou lze pokládat rovněž za brownfield. Změna má umožnit intenzivnější využití plochy pro bydlení (včetně bydlení v bytových domech), což dřívější regulativ neumožňoval. Druhý



případ se týká rozvojových ploch pro bydlení v Minicích, kde pořadí změn stanovené v platném územním plánu blokovalo výstavbu. Pořadí změn bude pro tuto plochu zrušeno.

d) Pět požadavků vedlo k vymezení nových zastavitelných ploch v dosud nezastavěném území.

Z toho jeden požadavek se týká nové zahrádkové osady na úbočí kopce Lutovník (Z58). Zájem o zahrádkaření v Kralupech nad Vltavou je dán poměrně velkým rozsahem bydlení v bytových domech, zejména sídlištích. Tento zájem přetrvává i v dnešní době, protože tato záliba má blahodárný vliv na pohodu i zdraví lidí. Proto se město rozhodlo vyhovět požadavku na vymezení další plochy pro založení nových zahrádek.

Ostatní zastavitelné plochy v dosud nezastavěném území jsou určeny pro individuální bydlení (Z61, Z62, Z63, Z64). Také těmto žadatelům se město rozhodlo vyhovět, protože zaznamenává stálý zájem o výstavbu pro bydlení, a to zejména v rodinných domech. Vyplývá to z významu města Kralup nad Vltavou, který potvrzují i Zásady územního rozvoje Středočeského kraje. Město leží v rozvojové oblasti republikového významu OB1 Praha a v rozvojové ose republikového významu OS2 – Praha – Kralupy nad Vltavou – Ústí nad Labem.

Kralupy nad Vltavou jsou dle kategorizace center ZÚR Středočeského kraje zařazeny mezi „střední centra významná“. Svědčí to o jejich významu jako střediska osídlení s kompletní občanskou vybaveností a výbornou dopravní dostupností z Prahy. Vymezení dostatečného rozsahu ploch pro bydlení v tomto středisku osídlení je žádoucí i pro omezení projevů nežádoucí suburbanizace v některých malých a nevybavených sídlech na území Pražského regionu. Počet obyvatel města je stabilizovaný (město cca 18 000, ORP cca 30 000 obyvatel) a s ohledem na jeho polohu lze očekávat, že zůstane stabilizovaný i v nejbližší dekádě, případně mírně poroste.

Nové zastavitelné plochy navržené Změnou č.1 v kategorii BI – bydlení individuální

označení zastavitelné plochy	rozloha v ha
Z61 Lobeč – Nad Lutovítovou ulicí	2,2
Z62 Mikovice - U Křížku	0,3
Z63 Kralupy – Nad Minickou	1,4
Z64 Kralupy – Pod Macalákem	1,2
	5,1

Platný územní plán z roku 2017 vyznačil cca 44 ha přestavbových ploch a cca 110 ha zastavitelných ploch. Z toho pro bydlení bylo vymezeno cca 58 ha zastavitelných ploch. Těchto 58 ha ploch představuje potenciální možnost výstavby cca 600 bytů, které by bylo možné realizovat v návrhovém období územního plánu – což je cca 20 let.

Změna územního plánu přináší možnost výstavby rodinných domů na nových zastavitelných plochách o rozloze cca 5 ha, což představuje vzhledem k charakteru ploch možnost výstavby cca 45 rodinných domů.

Současně bylo v rámci zpracování Změny č.1 při novém vymezení zastavěného území zjištěno, že v období po vydání územního plánu v roce 2017 došlo k zastavění cca 2,5 ha dříve vymezených zastavitelných ploch pro bydlení.

Změna č.1 tedy navyšuje rozsah ploch pro individuální bydlení v územním plánu cca o 2,5 ha, což je navýšení kvantitativně nevýznamné – 4,3% a odůvodněné zájmem o bydlení v Kralupech nad Vltavou.

## 11 VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

---

Změna č.1 neovlivní širší územní vztahy města Kralupy nad Vltavou.

## 12 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ NA ZMĚNU Č.1

---

Změna č.1 Územního plánu Kralupy nad Vltavou řeší 12 požadavků (číslování požadavků není spojitě, protože některé nebyly odsouhlaseny zastupitelstvem města).

Změna č.1 Územního plánu Kralupy nad Vltavou se pořizuje zkráceným postupem. Není proto zpracováno zadání. Projektant obdržel požadavky na dílčí změny společně se stanoviskem Úřadu územního plánování (pořizovatele), stanoviskem Odboru životního prostředí Městského úřadu (z hlediska zákona o vodách, z hlediska zákona o ochraně přírody, z hlediska zákona o ochraně zemědělského půdního fondu.)

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).

Jednotlivé předané požadavky na dílčí změny byly prověřeny projektantem a bylo jim převážně vyhověno (*označení požadavků písmenem P, dále uveden žadatel*):

- P1 - pan Petr Petříček – vyhověno
- P2 - paní Marie Horská – z velké části vyhověno
- P4 - Valsabbia Praha, s.r.o. – vyhověno
- P5 - paní Václava Jindřichová – vyhověno
- P6 – pan Pavel Pokorný – vyhověno
- P8 – pan ing. Jiří Zázvorka - vyhověno
- P9 – Bidfood Czech Republic, s.r.o. – vyhověno
- P11 – pan Martin Rubeš – vyhověno
- P12 – Město Kralupy nad Vltavou – vyhověno
- P14 – pan František Petrovický - z velké části vyhověno
- P16 – Horákův mlýn s.r.o. – vyhověno částečně
- P18 – ing. Jan Duras – vyhověno

Při zapracování do dokumentace byly zohledněny požadavky vybraných dotčených orgánů a úřadu územního plánování uvedené ve stanoviscích a byly promítnuty do podmínek stanovených pro dílčí změny v dokumentaci.

Podrobné naplnění požadavků je uvedeno v kapitole 9.2 Zdůvodnění řešení jednotlivých požadavků na dílčí změny.

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

---

Změnou č.1 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**

---

Toto vyhodnocení se vztahuje ke Změně č.1 Územního plánu Kralupy nad Vltavou. 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.

Během roku 2018 bylo úřadu územního plánování v Kralupech nad Vltavou doručeno osmnáct požadavků na změny, které byly vyhodnoceny, a dvanáct z nich odsouhlaseno zastupitelstvem města k řešení v této dokumentaci.

Podrobné odůvodnění řešení jednotlivých požadavků na změny včetně nových zastavitelných ploch je obsaženo v kapitole 9.2.

#### **14.1 Pozemky určené k plnění funkcí lesa**

Jedna nově vymezená zastavitelná plocha zasahuje do ochranného pásma lesa. Jedná se o plochu Z58 - Mikovice - U Studánky, která by měla být využita pro zahrádkovou osadu. Pro plochu je stanovena podmínka, která omezuje výstavbu staveb do 20 m od lesa z důvodu předcházení možným následkům pádu stromů.

Ostatní záměry, promítnuté do Změny č.1 územního plánu, neznamenaají zábor lesního půdního fondu, ani nezasahují do ochranného pásma lesa.

#### **14.2 Zemědělský půdní fond**

Sedm požadavků se promítlo do Změny č.1 územního plánu jako nové zastavitelné plochy, z toho dvě plochy nejsou předmětem vyhodnocení:

##### **Z59 (VP – Výroba a skladování) – Kralupy - V Pískovně**

Zábor půdního fondu se nevyhodnocuje, protože se jedná o pozemek v zastavěném území o rozloze 1109 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatní plocha.

##### **Z60 (BH – Bydlení hromadné) – Mikovice - Na Land'áku**

Zábor půdního fondu se nevyhodnocuje, protože se jedná o pozemek v zastavěném území o rozloze cca 924 m<sup>2</sup>, druh pozemků ostatní plocha.

### Pět zastavitelných ploch je předmětem vyhodnocení:

označení zastavitelné plochy	typ plochy s rozdílným způsobem využití	rozloha v ha
Z58 Mikovice - U Studánky	RZ – Rekreace – zahrádkové osady	1,0
Z61 Lobeč – Nad Lutovítovou ulicí	BI – Bydlení individuální	2,2
Z62 Mikovice - U Křížku	BI – Bydlení individuální	0,3
Z63 Kralupy – Nad Minickou	BI – Bydlení individuální	1,4
Z64 Kralupy – Pod Macalákem	BI – Bydlení individuální	1,2
		6,1

#### **Z58 (RZ – Rekreace – zahrádkové osady) – Mikovice - U Studánky ...požadavek P1**

Plocha je v dosud nezastavěném území, 9 814 m<sup>2</sup> orné půdy, třída ochrany 5. Jedná se o rekreační zázemí města, kde jsou na k jihu obráceném svahu zahrádkové osady. Platný územní plán zde počítá s jejich dalším rozšiřováním a vymezil zde pro ně územní rezervy. V této územní rezervě je plocha Z58 vymezena.

#### **Z61 (BI – Bydlení individuální) – Lobeč – Nad Lutovítovou ulicí ...požadavek P8**

Plocha je dosud nezastavěném území. Jedná se o odtrženou enklávu zemědělské půdy. Celá plocha Z61 má rozlohu 21 721 m<sup>2</sup> a je ornou půdou. V území došlo v minulém roce k rebonitaci. Přesto je část plochy Z61 na půdě třídy ochrany 2 (1.01.12). Jedná se o plochu 4 159 m<sup>2</sup> obklopenou z jedné strany zastavěným územím a ze tří stran pozemky třídy ochrany IV (1.22.10. a 1.22.12). Z hlediska hospodaření na zemědělském půdním fondu je území izolovanou enklávou, dostupnou jen přes zastavěné území. Za veřejný zájem lze považovat v tomto případě využití území, kde je postupně budována veřejná infrastruktura a poskytuje možnost kvalitního bydlení pro obyvatele města Kralupy nad Vltavou, které nabízí veškerou veřejnou infrastrukturu a dostatek pracovních příležitostí. Posunutá pěší cesta **Z21a** je vedena po plochách ostatních a má rozlohu 556 m<sup>2</sup>.

#### **Z62 (BI – Bydlení individuální) – Mikovice - U Křížku ...požadavek I1**

Plocha je dosud nezastavěném území, ale na zastavěném území navazuje. Jedná se o pozemek 2 965 m<sup>2</sup> orné půdy, třída ochrany 5 a 201 m<sup>2</sup> ostatní plochy. Vlastník pozemku bydlí na sousední parcele a zde by chtěl umožnit bydlení svým dětem.

#### **Z63 (BI – Bydlení individuální) – Kralupy – Nad Minickou ...požadavek P14**

Plocha je dosud nezastavěném území. Z hlediska zemědělského hospodaření je v současném stavu bezcenná. Je hustě zarostlá náletovou zelení (stromy a keře). Navazuje ze tří stran na zastavěné území, ze čtvrté strany navazuje zastavitelná plocha. Lze říci, že smysluplné využití této plochy pro zástavbu v rozvojovém území města, je i ve veřejném zájmu a je lepší, než vymezování nových ploch ve volné krajině.

Plocha je v dosud nezastavěném území. Celkový rozsah plochy je 14 422 m<sup>2</sup>, z toho je 11 537 m<sup>2</sup> zemědělským půdním fondem, třída ochrany 2 (6 075 m<sup>2</sup>) a třída ochrany 3.

#### **Z64 (BI – Bydlení individuální) – Kralupy – Pod Macalákem ...požadavek P18**

Plocha je v dosud nezastavěném území. Z hlediska hospodaření na zemědělském půdním fondu je území izolovanou enklávou, dostupnou jen přes zastavěné území. Půda má převážně mimoprodukční význam. Plocha Z64 navazuje na zastavěné území, na zastavitelnou plochu a silnici, k severovýchodu je otevřená do městské krajiny.

V území se postupně buduje technická infrastruktura. Je to klidná, příjemná část města, která poskytuje možnost kvalitního bydlení.

Pozemek p.č.218/1 k.ú. Kralupy nad Vltavu má celkovou rozlohu 15 287 m<sup>2</sup>, z toho je 11 618 m<sup>2</sup> určeno pro zastavitelnou plochu Z64 (orná půda, třída ochrany 4), na zbytku je v platném územním plánu vymezen územní systém ekologické stability.

označení plochy	p.č.	k.ú.	druh poz.	celkem poz. v m <sup>2</sup>	z toho zem. půda v m <sup>2</sup>	TO2 v m <sup>2</sup>	TO3 v m <sup>2</sup>	TO4 v m <sup>2</sup>	TO5 v m <sup>2</sup>
Z58	159/1	Mikovice u Kralup n/V	orná	9814	9814	0	0	0	9814
<b>Celkem Z58</b>				<b>9814</b>	<b>9814</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9814</b>
Z61	234/1	Lobeč	orná	6 813	6 813	0	0	6 813	0
Z61	234/30	Lobeč	orná	3 111	3 111	0	0	3 111	0
Z61	234/31	Lobeč	orná	3 293	3 293	14	0	3 279	0
Z61	234/32	Lobeč	orná	3 572	3 572	0	0	3 572	0
Z61	234/33	Lobeč	orná	4 932	4 932	4 145	0	787	0
<b>Celkem Z61</b>				<b>21 721</b>	<b>21 721</b>	<b>4 159</b>	<b>0</b>	<b>17 562</b>	<b>0</b>
Z62	508/1	Mikovice u Kralup n/V	orná	2965	2965	0	0	0	2965
Z62	593/2	Mikovice u Kralup n/V	ostatní plocha	201	0	0	0	0	0
<b>Celkem Z62</b>				<b>3166</b>	<b>2965</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2965</b>
Z63	221/1 část	Kralupy n/V	orná	10847	10847	5385	5462	0	0
Z63	238/2	Kralupy n/V	trvalý travní porost	690	690	690	0	0	0
Z63	238/3	Kralupy n/V	ostatní plocha	2885	0	0	0	0	0
<b>Celkem Z63</b>				<b>14422</b>	<b>11537</b>	<b>6075</b>	<b>5462</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Z64	218/1 část	Kralupy n/V	orná	11 618	11 618	0	0	11 618	0
<b>Celkem Z64</b>				<b>11 618</b>	<b>11 618</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11 618</b>	<b>0</b>
<b>Souhrn:</b>									
označení plochy				celkem poz. v m <sup>2</sup>	z toho zem. půda v m <sup>2</sup>	TO2 v m <sup>2</sup>	TO3 v m <sup>2</sup>	TO4 v m <sup>2</sup>	TO5 v m <sup>2</sup>
<b>Celkem Z58</b>				<b>9 814</b>	<b>9 814</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9 814</b>
<b>Celkem Z61</b>				<b>21 721</b>	<b>21 721</b>	<b>4 159</b>	<b>0</b>	<b>17 562</b>	<b>0</b>
<b>Celkem Z62</b>				<b>3 166</b>	<b>2 965</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 965</b>
<b>Celkem Z63</b>				<b>14422</b>	<b>11537</b>	<b>6075</b>	<b>5462</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Celkem Z64</b>				<b>11 618</b>	<b>11 618</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11 618</b>	<b>0</b>
<b>Celkem Změna č.1</b>				<b>60 741</b>	<b>57 655</b>	<b>10 234</b>	<b>5 462</b>	<b>29 180</b>	<b>12 779</b>

## **15 ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ A VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK**

---

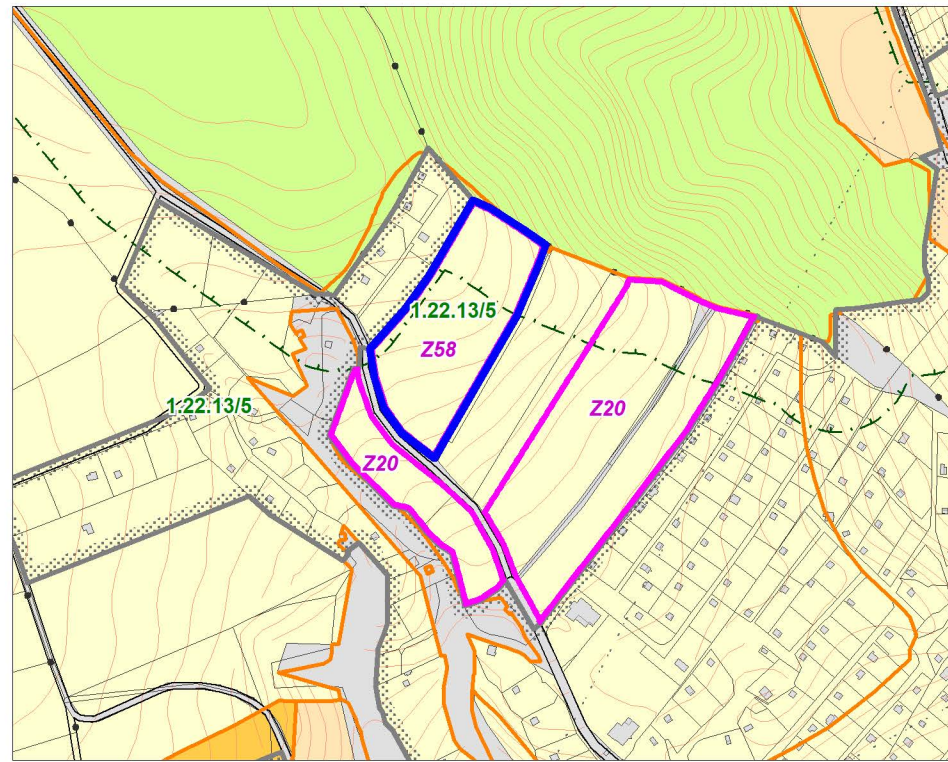
Kapitola bude doplněna po projednání.

# O2Z1 DŮSLEDKY ŘEŠENÍ ZMĚNY Č.1 NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

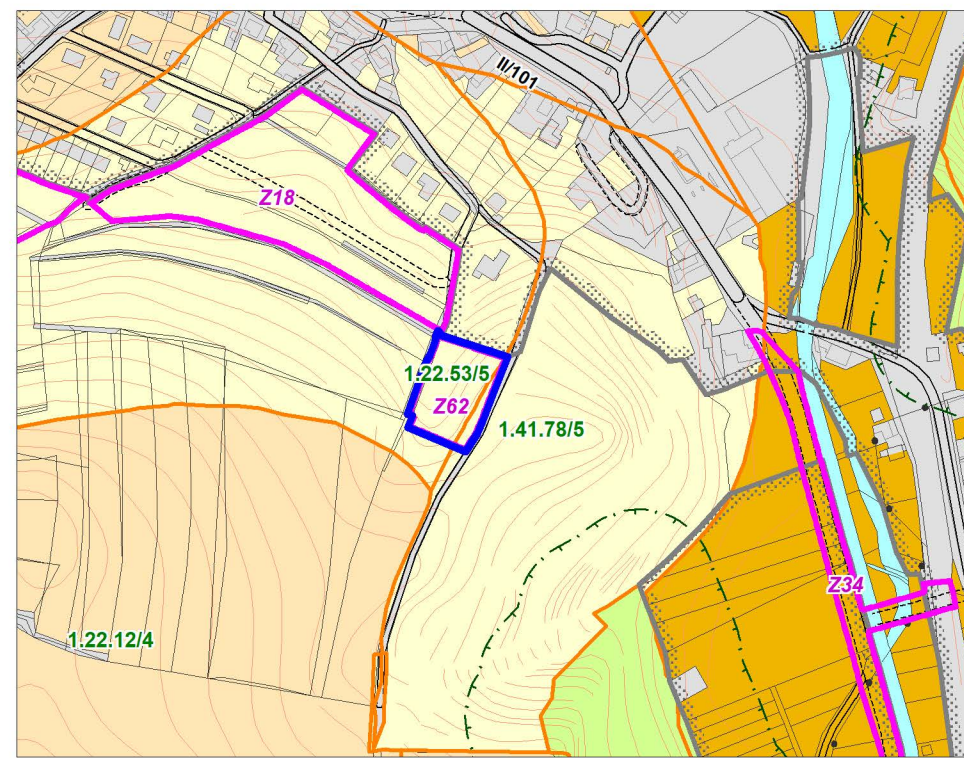


1:5 000

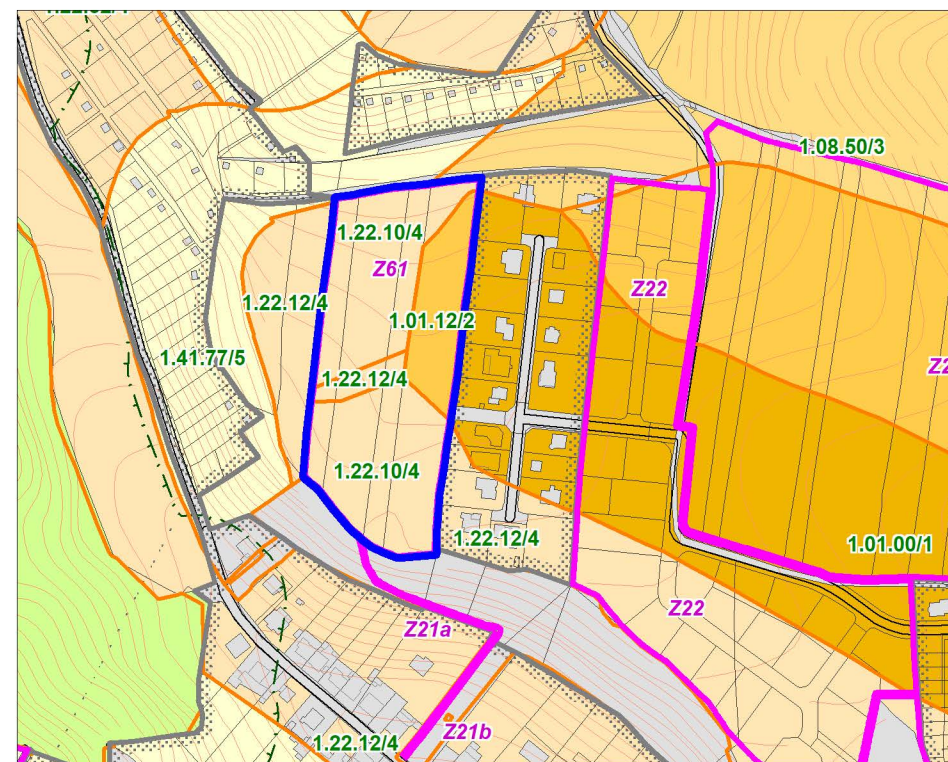
**Z58**



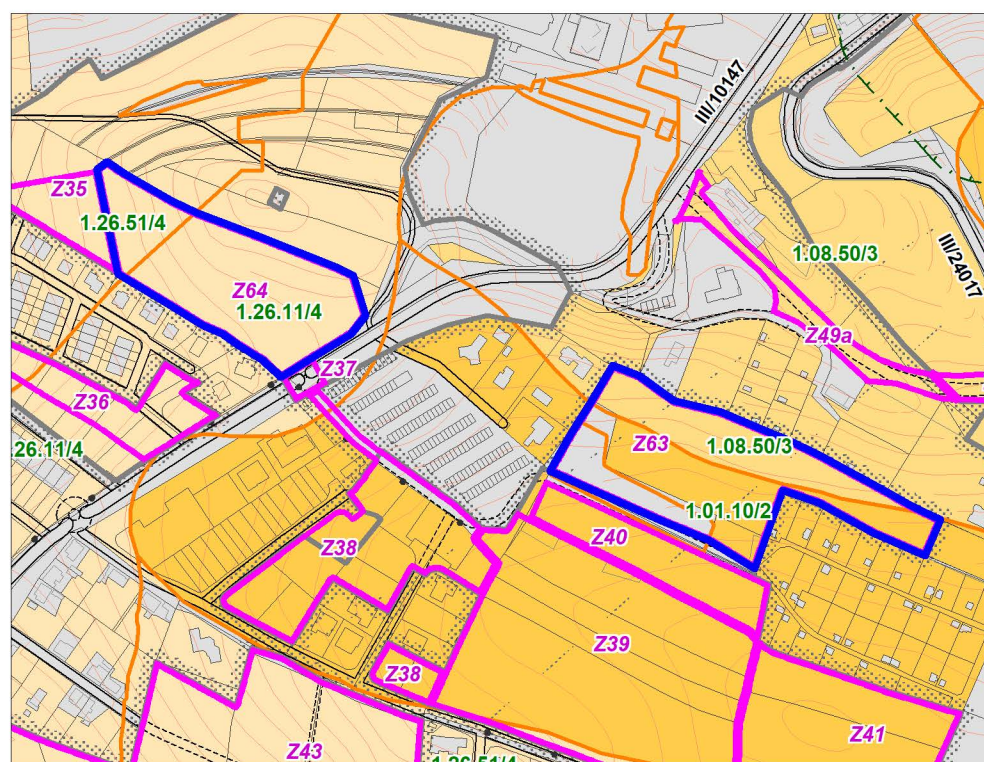
**Z62**




**Z61**



**Z63 a Z64**



 ZASTAVITELNÉ PLOCHY VYHODNOCENÉ Z HLEDISKA ZÁBORU ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONCU

 HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ


 HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ K 28.2.2019

**PLOCHY ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU**





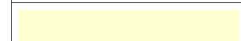
 **Z01** ZASTAVITELNÉ PLOCHY

 **K01** PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ

**BPEJ**


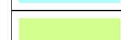
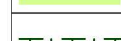

 **2.60.00/2** HRANICE A KÓDY BPEJ / TRÍDA OCHRANY

**ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND**

-  TRÍDA OCHRANY I.
-  TRÍDA OCHRANY II.
-  TRÍDA OCHRANY III.
-  TRÍDA OCHRANY IV.
-  TRÍDA OCHRANY V.

**stav návrh**

**PLOCHY BEZ URČENÍ TRÍDY 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