



ZMĚNA Č.1  
ÚZEMNÍHO PLÁNU

# KRALUPY NAD VLTAVOU

TEXTOVÁ ČÁST

02/2020

**ZÁZNAM O ÚČINNOSTI ZMĚNY Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU:**

<b>vydávající správní orgán</b>	ZASTUPITELSTVO MĚSTA KRALUPY NAD VLTAVOU
<b>datum nabytí účinnosti Změny č.1 územního plánu</b>	.....
<b>pořizovatel</b>	MĚSTSKÝ ÚŘAD Kralupy nad Vltavou, odbor výstavby a územního plánování
<b>jméno a funkce oprávněné úřední osoby</b>	Ing. Milena Jakeschová, referent odboru výstavby a územního plánování
podpis:	otisk úředního razítka:

**Zadavatel:** Město Kralupy nad Vltavou

**Pořizovatel:** Městský úřad Kralupy nad Vltavou

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



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

Ing. arch. Vlasta POLÁČKOVÁ,  
vedoucí projektant

Ing. arch. Marek BEČKA  
urbanismus

Ing. Milena MORÁVKOVÁ  
příroda a krajina, ÚSES

Ing. Květa BAUEROVÁ  
zásobování pitnou vodou a kanalizace

Mgr. Věra JANÍKOVÁ  
spolupráce

## **OBSAH NÁVRHU ZMĚNY Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU**

### **Textová část**

Příloha:

Schéma vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územních studií .....vloženo na konci textu

### **Výkresová část**

<b>P1Z1</b> Výkres základního členění území .....	1 : 5 000
<b>P2Z1</b> Hlavní výkres .....	1 : 5 000

## MĚSTO KRALUPY NAD VLTAVOU



### **Opatření obecné povahy č. ...., kterým se vydává Změna č.1 Územního plánu Kralupy nad Vltavou**

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

vydává

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

**Změnu č.1 Územního plánu Kralupy nad Vltavou.**  
(dále jen „Změna č. 1“).

Územní plán Kralupy nad Vltavou vydalo zastupitelstvo města Kralupy nad Vltavou na základě usnesení zastupitelstva č. 17/09/6/1 dne 18.12.2017 Opatřením obecné povahy č.1. Toto opatření obecné povahy se mění takto:

1. **V kapitole 1. Vymezení zastavěného území** se datum „1.7.2017“ nahrazuje datem „28.2.2019“.
2. **V kapitole 3.6) Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby**, v podkapitole Zastavitelné plochy, se v odstavci Z44 vypouští druhá odrážka tohoto znění: „plocha je zastavitelná až po realizaci přivaděče na silnici II/101 (budoucí ulice Nehošťská) a po zastavění sousední zastavitelné plochy Z43 (to znamená, že na více než 2/3 plochy Z43 bude vydáno stavební povolení)“.
3. **V kapitole 3.6) Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby**, v podkapitole Zastavitelné plochy, se za odstavce Z57 doplňují odstavce Z58 až Z63 tohoto znění:
  - „Z58 (RZ – Rekreační – zahrádkové osady) – Mikovice - U Studánky
    - rozhodování o změnách v území je podmíněno zpracováním územní studie ÚS 25,
    - výstavba staveb v ochranném pásmu lesa do vzdálenosti 20 m od okraje lesa je vyloučena.
  - Z59 (VP – Výroba a skladování) – Kralupy - V Pískovně
    - specifické podmínky nejsou pro tuto plochu stanoveny.
  - Z60 (BH – Bydlení hromadné) – Mikovice - Na Land'áku
    - při řešení odtoku dešťových vod je nutné upřednostňovat vsakování na vlastním pozemku.
  - Z61 (BI – Bydlení individuální) – Lobeč – Nad Lutovítovou ulicí
    - rozhodování o změnách v území je podmíněno zpracováním územní studie ÚS 26.
  - Z62 (BI – Bydlení individuální) – Mikovice - U Křížku
    - při řešení odtoku dešťových vod je nutné upřednostňovat vsakování na vlastním pozemku,
    - v ploše je možné umístit maximálně 2 rodinné domy.
  - Z63 (BI – Bydlení individuální) – Kralupy – Nad Minickou
    - rozhodování o změnách v území je podmíněno zpracováním územní studie ÚS 27,
    - plocha je zastavitelná až po realizaci přístupové komunikace od Minické ulice.“
4. **V kapitole 3.6) Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby**, v podkapitole Plochy přestavby, v odstavci P02, se za slova v závorce „Dopravní infrastruktura“ doplňuje text tohoto znění: „VP1 Výroba a skladování – průmysl, sklady specifické 1“.  
Dále se za první odrážku vkládá odrážka druhá, třetí a čtvrtá, tohoto znění:
  - „využití plochy je podmíněno zpracováním biologického průzkumu pro prověření výskytu zvláště chráněných druhů,
  - v záplavovém území Q100 je vyloučeno umístění staveb, které by mohly zhoršit odtokové poměry,
  - v aktivní zóně záplavového území se nesmí umísťovat, povolovat ani provádět stavby s výjimkou vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi nebo, která jinak souvisejí s vodním tokem nebo jimiž se zlepšují odtokové poměry, staveb pro jímání vod, odvádění

odpadních vod a odvádění srážkových vod a dále nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury (to neplatí pro údržbu staveb a stavební úpravy, pokud nedojde ke zhoršení odtokových poměrů); v aktivní zóně je dále zakázáno:

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

**5. V kapitole 5.5) Ochrana před povodněmi** se za druhý odstavec doplňuje odstavec třetí, tohoto znění:

V aktivní zóně záplavového území jsou stanovena následující omezení:

- v aktivní zóně záplavového území se nesmí umisťovat, povolovat ani provádět stavby s výjimkou vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi nebo, která jinak souvisejí s vodním tokem nebo jimiž se zlepšují odtokové poměry, staveb pro jímání vod, odvádění odpadních vod a odvádění srážkových vod a dále nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury (to neplatí pro údržbu staveb a stavební úpravy, pokud nedojde ke zhoršení odtokových poměrů); v aktivní zóně je dále zakázáno:
  - a) těžit nerosty a zeminu způsobem zhoršujícím odtok povrchových vod a provádět terénní úpravy zhoršující odtok povrchových vod,
  - b) skladovat odplavitelný materiál, látky a předměty,
  - c) zřizovat oplocení a jiné podobné překážky,
  - d) zřizovat tábory, kempy a jiná dočasná ubytovací zařízení.

**6. V kapitole 6.1) Definice pojmů, použitých v podmínkách pro využití ploch**, za první bod, se doplňuje bod druhý, tohoto znění:

- **"areál** = plocha obsahující pozemky a stavby sloužící jedné nebo několika podobným funkcím (například školský areál, areál zdravotnického zařízení, sportovní areál, výrobní a skladový areál) obvykle vymezený z okolního území oplocením,".

**7. V kapitole 6.1) Definice pojmů, použitých v podmínkách pro využití ploch**, za pátý bod se doplňuje bod šestý, tohoto znění:

- **“charakter zástavby** = je dán měřítkem staveb, výškovou hladinou, intenzitou zástavby, orientací staveb vůči veřejnému prostranství (například dodržení stavební čáry, orientace štítů do ulice apod.), půdorysným tvarem stavby (například stavby s výrazně obdélníkovým půdorysem apod.), hmotovým uspořádáním staveb na pozemku (například dvory u usedlostí apod.), tvarem a orientací střech (například střechy sedlové, střechy valbové apod.),“.

**8. V kapitole 6.1) Definice pojmů, použitých v podmínkách pro využití ploch** se nahrazuje definice služebních bytů novou definicí tohoto znění:“

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

9. **V kapitole 6.1) Definice pojmů, použitých v podmínkách pro využití ploch** se za definici pojmu těžká výroba doplňuje definice nového pojmu tohoto znění:
- „**ubytovací zařízení** = pro účely tohoto územního plánu se za ubytovací zařízení považuje hotel, motel, penzion, kolej, internát; u ubytovacích zařízení je vždy stanoven přípustný typ; ostatní typy ubytovacích zařízení jsou v dané ploše s rozdílným způsobem využití nepřipustné (viz. vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území),“.
10. **V kapitole 6.2) Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití**, v odstavci BH, BH<sub>1</sub> - BYDLENÍ – HROMADNÉ, BYDLENÍ – HROMADNÉ SPECIFICKÉ, v pododstavci Podmíněně přípustné využití, se třetí odrážka vypouští a nahrazuje se dvěma novými odrážkami tohoto znění:
- „ubytovací zařízení - hotely, penziony,
  - zařízení sociálních služeb (např. domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců),“.
11. **V kapitole 6.2) Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití**, v odstavci BI - BYDLENÍ – INDIVIDUÁLNÍ, v pododstavci Podmínky, za první odrážku, se doplňuje druhá odrážka, která zní: „na pozemku p.č.243/8 k.ú. Kralupy nad Vltavou může být umístěn maximálně jeden rodinný dům.“
- Dále v pododstavci Podmíněně přípustné využití, se vypouští pátá odrážka a nahrazuje se odrážkou tohoto znění:
- „ubytovací zařízení – penziony s kapacitou do 10 lůžek,“.
12. **V kapitole 6.2) Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití**, v odstavci B11 - BYDLENÍ – INDIVIDUÁLNÍ SPECIFICKÉ, v pododstavci Podmíněně přípustné využití, se vypouští čtvrtá odrážka a nahrazuje se odrážkou tohoto znění:
- „ubytovací zařízení – penziony s kapacitou do 10 lůžek,“.
13. **V kapitole 6.2) Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití**, v odstavci SC - SMÍŠENÉ OBYTNÉ – CENTRÁLNÍ, v pododstavci Hlavní využití, v první odrážce, se vypouští slovo „ubytování“ a nahrazuje se slovem „ubytovací zařízení“.
14. **V kapitole 6.2) Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití**, v odstavci SM - SMÍŠENÉ OBYTNÉ – MĚSTSKÉHO TYPU, v pododstavci Hlavní využití, v první odrážce se vypouštějí slova „ubytování (například penziony)“ a doplňuje se odrážka druhá tohoto znění: „ubytovací zařízení - penziony“.
15. **V kapitole 6.2) Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití**, v odstavci SM1 - SMÍŠENÉ OBYTNÉ – MĚSTSKÉHO TYPU SPECIFICKÉ 1, v pododstavci Hlavní využití, v první odrážce se vypouštějí slova „ubytování (například penziony)“ a doplňuje se odrážka druhá tohoto znění: „ubytovací zařízení - penziony“.
16. **V kapitole 6.2) Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití**, v odstavci SV - SMÍŠENÉ OBYTNÉ – VENKOVSKÉHO TYPU, v pododstavci Hlavní využití se vypouští poslední odrážka a nahrazuje se odrážkou tohoto znění: „ubytovací zařízení – penziony.“
17. **V kapitole 6.2) Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití**, v odstavci SV - SMÍŠENÉ OBYTNÉ – VENKOVSKÉHO TYPU, za pododstavec Přípustné využití, se doplňuje nový pododstavec tohoto znění:



“Podmíněně přípustné využití:

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

**18. V kapitole 6.2) Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití**, v odstavci SK - SMÍŠENÉ - KOMERČNÍ, v pododstavci Přípustné využití, za první odrážku, se doplňuje druhá odrážka tohoto znění:

- “bydlení ve stávajících stavebách pro bydlení,“.

Dále v pododstavci Podmíněně přípustné využití, se vypouští šestá odrážka a nahrazuje se odrážkou tohoto znění:

- "služební byty,".

Dále v pododstavci Podmínky (pro podmíněně přípustné využití), ve třetí odrážce, za slovo bytů, se doplňuje text tohoto znění: "mimo stavby pro bydlení".

Dále v pododstavci Podmínky (pro podmíněně přípustné využití), za třetí odrážku, se doplňuje čtvrtá odrážka tohoto znění:

- "max. 1 služební byt do velikosti 80 m<sup>2</sup> pro areál,".

Dále v pododstavci Nepřípustné využití, se doplňují první a druhá odrážka tohoto znění:

- "nové stavby pro bydlení,
- nové stavby pro přechodné ubytování,".

**19. V kapitole 6.2) Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití**, v odstavci SK1 - SMÍŠENÉ - KOMERČNÍ SPECIFICKÉ 1, v pododstavci Přípustné využití, za první odrážku, se doplňuje druhá odrážka tohoto znění:

- “bydlení ve stávajících stavebách pro bydlení,“.

Dále v pododstavci Podmíněně přípustné využití, se vypouští pátá odrážka a nahrazuje se odrážkou tohoto znění:

- "služební byty,".

Dále v pododstavci Podmíněně přípustné využití, v šesté odrážce, se za slovo bydlení doplňuje text tohoto znění: "ve stavebách pro bydlení".

Dále v pododstavci Podmínky (pro podmíněně přípustné využití), ve třetí odrážce, za slovo bytů, se doplňuje text tohoto znění: "mimo stavby pro bydlení".

Dále v pododstavci Podmínky (pro podmíněně přípustné využití), za třetí odrážku, se doplňuje čtvrtá odrážka tohoto znění:

- "max. 1 služební byt do velikosti 80 m<sup>2</sup> pro areál,".

Dále v pododstavci Podmínky, v páté odrážce se za slovo umístění doplňují slova: "staveb pro".

**20. V kapitole 6.2) Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití**, v odstavci SK2 – SMÍŠENÉ - KOMERČNÍ 2, pododstavci Podmíněně přípustné využití, v páté odrážce se vypouštějí slova „ubytování (např. penziony)“.

Dále v pododstavci Podmíněně přípustné využití, se vypouští sedmá odrážka.

Dále v pododstavci Podmínky (pro podmíněně přípustné využití) se vypouští třetí odrážka.

Dále v pododstavci Nepřípustné využití, se doplňují první a druhá odrážka tohoto znění:

- " nové stavby pro bydlení,
- nové stavby pro přechodné ubytování,".

21. **V kapitole 6.2) Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití**, v odstavci OV1 - OBČANSKÉ VYBAVENÍ – ŠKOLSTVÍ, ZDRAVOTNICTVÍ, VEŘEJNÁ SPRÁVA, v pododstavci Podmíněně přípustné využití, ve čtvrté odrážce se vypouštějí slova „a ubytovací“ a doplňuje se pátá odrážka tohoto znění: „ubytovací zařízení pro účely hlavního využití“.
22. **V kapitole 6.2) Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití**, v odstavci OV2 - OBČANSKÉ VYBAVENÍ - OBCHOD A ADMINISTRATIVA, v pododstavci Podmíněně přípustné využití, se vypouští třetí odrážka.
23. **V kapitole 6.2) Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití**, v odstavci OD – DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA, v pododstavci Přípustné využití, se vypouští druhá odrážka a nahrazuje se novou odrážkou tohoto znění: „- stravovací a ubytovací zařízení pro občerstvení a krátkodobé ubytování pro provozovatele hromadné dopravy osob“.
24. **V kapitole 6.2) Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití**, v odstavci RS –REKREACE - SPORTOVNÍ, v pododstavci Přípustné využití, ve druhé odrážce, se vypouštějí slova „a ubytovací zařízení“ a doplňuje se odrážka třetí tohoto znění:  
- „ubytovací zařízení pro účely hlavního využití“.  
Dále v pododstavci Podmínky (pro podmíněně přípustné využití) se doplňuje druhá odrážka tohoto znění:  
- " max. 1 služební byt do 80m<sup>2</sup> pro správce sportovního nebo relaxačního zařízení.“
25. **V kapitole 6.2) Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití**, v odstavci VP - VÝROBA A SKLADOVÁNÍ - PRŮMYSL, SKLADY, v pododstavci Podmíněně přípustné využití, se vypouští poslední odrážka a nahrazuje se novou odrážkou tohoto znění: „-služební byt.“.  
Dále v pododstavci Podmínky, za první odrážku, se doplňuje třetí odrážka tohoto znění:  
- " max. 1 služební byt do velikosti 80 m<sup>2</sup> pro areál.“.
26. **V kapitole 6.2) Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití**, v odstavci VP1 - VÝROBA A SKLADOVÁNÍ - PRŮMYSL, SKLADY SPECIFICKÉ 1, v pododstavci Podmíněně přípustné využití, se vypouští předposlední odrážka a nahrazuje se novou odrážkou tohoto znění: „-služební byt.“.  
Dále v pododstavci Podmínky (pro podmíněně přípustné využití) se doplňuje třetí odrážka tohoto znění:  
- " max. 1 služební byt do velikosti 80 m<sup>2</sup> pro areál.“.
27. **V kapitole 6.2) Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití**, v odstavci VP2 - VÝROBA A SKLADOVÁNÍ - PRŮMYSL, SKLADY SPECIFICKÉ 2, v pododstavci Podmíněně přípustné využití, se vypouští předposlední odrážka a nahrazuje se novou odrážkou tohoto znění: „-služební byt.“.  
Dále v pododstavci Podmínky se doplňuje třetí odrážka tohoto znění:  
- " max. 1 služební byt do velikosti 80 m<sup>2</sup> pro areál.“.
28. **V kapitole 6.2) Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití**, v odstavci VD - VÝROBA A SKLADOVÁNÍ – DROBNÁ VÝROBA, SLUŽBY, v pododstavci Podmíněně přípustné využití, se vypouští předposlední odrážka a nahrazuje se novou odrážkou tohoto znění: „-služební byt.“.

Dále v pododstavci Podmínky (pro podmíněně přípustné využití) se doplňuje třetí odrážka tohoto znění:

- " max. 1 služební byt do velikosti 80 m<sup>2</sup> pro areál.“.

Dále v pododstavci Nepřípustné využití, v první odrážce, se vypouštějí tato slova z textu závorky: "a bytů vlastníků zařízení".

29. **V kapitole 6.2) Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití**, v odstavci VZ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ – ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA SPECIFICKÁ, v pododstavci Podmíněně přípustné využití, se vypouští osmá odrážka a nahrazuje se dvěma novými odrážkami tohoto znění:

- „ubytovací zařízení – hotel, penzion pro účely hlavního využití,
- ubytovny pro účely hlavního využití s kapacitou max. 20 lůžek,“.

30. **V kapitole 11. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie**, v odstavci ÚS 05, za druhou odrážku se doplňuje třetí odrážka tohoto znění: „splnění podmínky územní studie lze naplnit i dílčími studiemi, které budou řešit pozemky jednotlivých vlastníků, přitom však musí být řešeny širší dopravní vazby“.

31. **V kapitole 11. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie**, se za odstavce ÚS 24 doplňují odstavce ÚS 25, ÚS 26, ÚS 27 a Z 28 tohoto znění:

**„ÚS 25 Mikovice – U Studánky (Z58)**

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

**ÚS 26 Lobeč – Nad Lutovítovou ulicí (Z61)**

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

### **ÚS 27 Kralupy – Nad Minickou ulicí (Z63)**

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

### *ÚS 28 Kralupy – vypuštěno po projednání*

### **ÚS 29 Minice – Horákův mlýn**

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

32. V kapitole 11. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, v posledním odstavci, se vypouští text prvního bodu:
- „Územní studie, požadované územním plánem Kralupy nad Vltavou, musí být zpracovány do 6 let od jeho vydání.“
- a vkládají se tři nové body:
- Lhůta pro vložení dat o studiích do evidence územně plánovací činnosti se pro územní studie, které jsou požadovány Územním plánem Kralupy nad Vltavou vydaným v prosinci 2017, stanovuje 6 let od vydání Územního plánu Kralupy nad Vltavou v prosinci 2017.
  - Výjimkou je studie ÚS 09, pro kterou se lhůta pro vložení dat o studii do evidence územně plánovací činnosti stanovuje 4 roky od vydání Územního plánu Kralupy nad Vltavou v prosinci 2017.
  - Lhůta pro vložení dat o studiích do evidence územně plánovací činnosti se pro územní studie, které jsou požadovány nově Změnou č.1 Územního plánu Kralupy nad Vltavou (ÚS 25, ÚS 26, ÚS 27, ÚS 29) stanovuje 6 let od vydání Změny č.1 Územního plánu Kralupy nad Vltavou.
33. V kapitole 13 Stanovení pořadí změn v území (etapizace), se vypouští druhá odrážka tohoto znění:
- „**plocha Z44** je zastavitelná až po realizaci přivaděče na silnici II/101 (budoucí ulice Nehošťská) a po zastavění sousední zastavitelné plochy Z43 (to znamená, že na více než 2/3 plochy Z43 bude vydáno stavební povolení)
- a doplňují se dvě odrážky tohoto znění:
- **plocha Z63** je zastavitelná až po realizaci přístupové komunikace od Minické ulice. „

Tento výrok obsahuje 13 číslovaných stran, 2 výkresy a 1 schéma:

P1Z2	Výkres základního členění území .....	1 : 5 000
P2Z2	Hlavní výkres .....	1 : 5 000

Schéma vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územních studií .....vloženo na konci textu

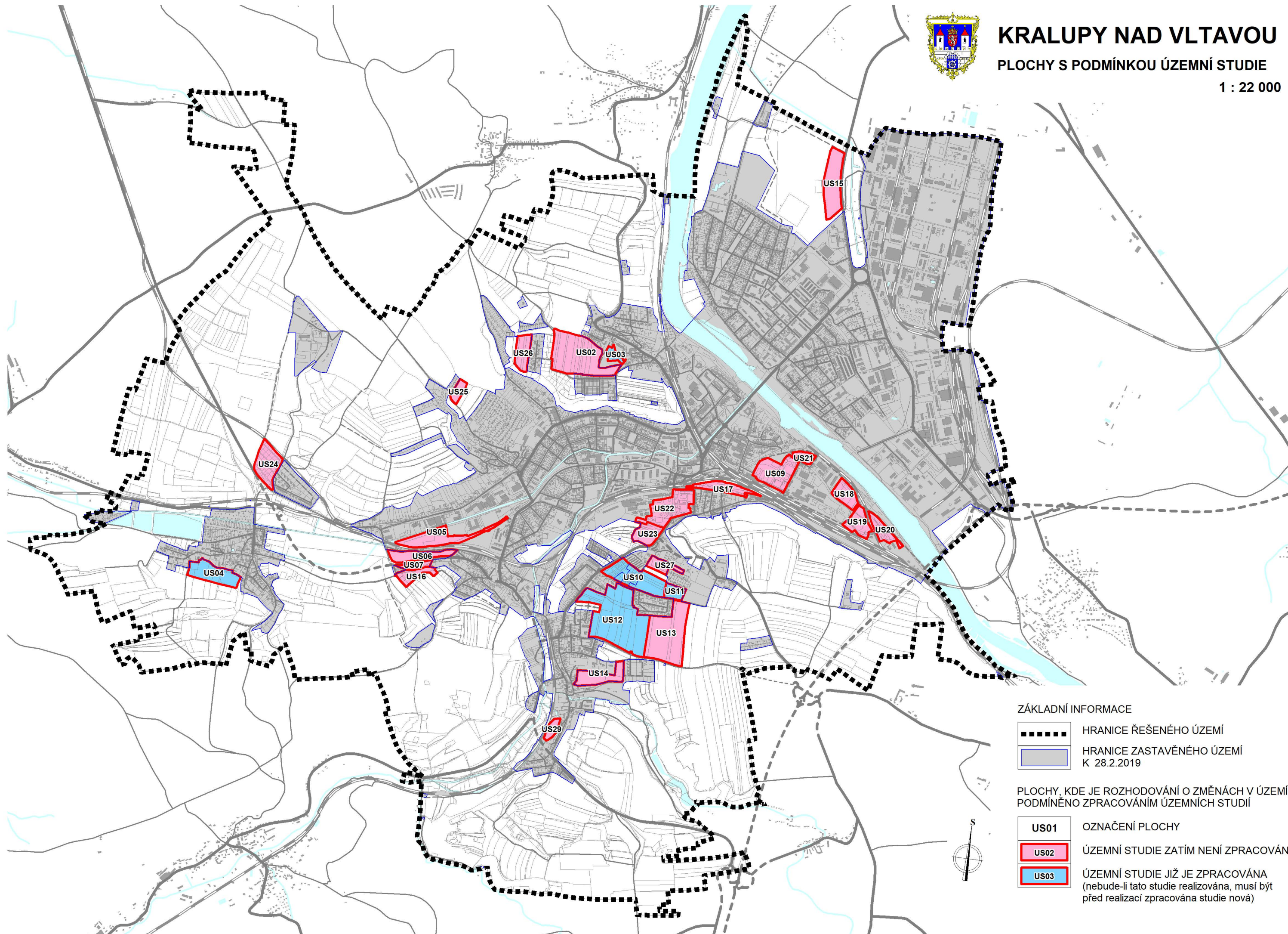




# KRALUPY NAD VLTAVOU

PLOCHY S PODMÍNKOU ÚZEMNÍ STUDIE

1 : 22 000



## ZÁKLADNÍ INFORMACE

- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ  
K 28.2.2019

PLOCHY, KDE JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ  
PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍCH STUDIÍ

- US01 OZNAČENÍ PLOCHY
- US02 ÚZEMNÍ STUDIE ZATÍM NENÍ ZPRACOVÁNA
- US03 ÚZEMNÍ STUDIE JIŽ JE ZPRACOVÁNA  
(nebude-li tato studie realizována, musí být  
před realizací zpracována studie nová)



# ZMĚNA Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU KRALUPY NAD VLTAVOU

## ODŮVODNĚNÍ

textová část



02/2020

**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.....	8
	2.1 Soulad s Politikou územního rozvoje .....	8
	2.2 Soulad se ZÚR Středočeského kraje .....	12
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 .....	14
4	SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ .....	14
5	SOULAD S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ .....	15
	5.1 Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů .....	15
	5.2 Soulad se stanovisky dotčených orgánů a vyhodnocení připomínek sousedních obcí, oprávněných investorů a ostatních organizací.....	18
	5.2.1 Stanoviska se souhlasem bez připomínek .....	19
	5.2.2 Stanoviska dotčených orgánů a vyhodnocení jejich požadavků a připomínek .....	19
6	ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACI O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ .....	28
7	STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE §50 ODST.5 STAVEBNÍHO ZÁKONA.....	28
8	SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODST.5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY .....	28
9	KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ.....	29
	9.1 Zdůvodnění vymezení zastavěného území .....	29
	9.2 Zdůvodnění řešení jednotlivých požadavků na dílčí změny .....	29
	9.2.1 Požadavek P1 - pan Petr Petříček .....	29
	9.2.2 Požadavek P2 – paní Marie Horská.....	29
	9.2.3 Požadavek P4 – Valsabbia Praha, s.r.o. – 624/6 k.ú. Kralupy nad Vltavou, ulice V Pískovně 30 .....	30
	9.2.4 Požadavek P5 – paní Václava Jindřichová – Minice u budoucí Nehoštské ulice .....	31
	9.2.5 Požadavek P6 – pan Pavel Pokorný – Přemyslova ulice – Ubytování Na Landáku .....	31
	9.2.6 Požadavek P8 – pan ing. Jiří Zázvorka rozvoj lokality Nad Lobčí, západně od Lešanské ulice 32 .....	32
	9.2.7 Požadavek P9 – Bidfood Czech Republic, s.r.o.....	33
	9.2.8 Požadavek P11 – pan Martin Rubeš – rozvoj lokality U Křížku .....	34
	9.2.9 Požadavek P12 – Město Kralupy nad Vltavou .....	34
	9.2.10 Požadavek P14 – pan František Petrovický – u zahrádkové osady nad Minickou .....	35
	9.2.11 Požadavek P16 – Horákův mlýn s.r.o. v zastoupení společnosti N-G-BUILDERS s.r.o., Minice, 36 .....	36
	9.2.12 Požadavek P18 – ing. Jan Duras, pozemek p.č.218/1 k.ú. Kralupy nad Vltavu, lokalita Macalák .....	39
	9.3 Změna č.1 ve vztahu k základní koncepci rozvoje města a uspořádání krajiny, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	39
	9.4 Změna č.1 ve vztahu k základní koncepci dopravní a technické infrastruktury .....	39
	9.5 Změna č.1 ve vztahu k vymezení veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací .....	40
	9.6 Změna č.1 ve vztahu k vymezení ploch a koridorů územních rezerv .....	40
	9.7 Zdůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci.....	40
	9.8 Změna č.1 ve vztahu k vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie .....	41
	9.9 Změna č.1 ve vztahu k vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním regulačního plánu .....	41

9.10 Změna č.1 ve vztahu ke stanovení pořadí změn v území (etapizace) .....	41
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.....	42
10 VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH.....	43
11 VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ .....	45
12 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ NA ZMĚNU Č.1 .....	45
13 VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE .....	46
14 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA.....	46
14.1 Pozemky určené k plnění funkcí lesa .....	46
14.2 Zemědělský půdní fond.....	46
15 NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ .....	49
16 NÁVRH VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK .....	50
17 VYHODNOCENÍ NÁVRHU ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A NÁVRHU VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK K NÁVRHU V SOULADU S §53 STAVEBNÍHO ZÁKONA.....	51

### **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.

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

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.

Na základě výše uvedeného schválilo zastupitelstvo města Kralupy nad Vltavou pořízení změn územního plánu zkráceným postupem dne 14.05.2018 pod č. usn. 18/03/6/3, dále dne 25.06.2018 pod č. usn. 18/04/6/3 a dne 17.09.2018 pod č. usn. 18/05/6/3.

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 areál 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

Požadavek P18 – ing. Jana Durase byl po projednání vyřazen ze změny územního plánu z důvodu nesouhlasu orgánu ochrany přírody Krajského úřadu Středočeského kraje (koordinované stanovisko ze dne 17.06.2019, č.j.: 065935/2019/KUKS, stanovisko dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů).

*viz výkres O0Z1 Přehled změn*

*označení požadavků písmenem P a pořadovým číslem požadavku,*

*označení zastavitelných ploch písmenem Z a pořadovým číslem*

### Veřejné projednání

Městský úřad, odbor výstavby územního plánování jako pořizovatel provedl řízení (veřejné projednání) o návrhu Změny č. 1 územního plánu města Kralupy nad Vltavou v souladu s ust. § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. Dne 20.05.2019 pod č.j.: MUKV 38768/2019 VYST, oznámil veřejné projednání návrhu Změny č. 1 územního plánu města Kralupy nad Vltavou veřejnou vyhláškou. Pořizovatel oznámil, že veřejné projednání se koná dne 26.06.2019 v 15,30 hod. v zasedací místnosti Městského úřadu Kralupy nad Vltavou. Námitky proti návrhu územního plánu mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. Nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání (do 03.07.2019) může každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby námitky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námitkou. Dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán uplatní ve stejné lhůtě stanoviska k částem řešení, které byly od společného jednání podle § 50 stavebního zákona změněny. K později uplatněným stanoviskům, připomínkám a námitkám se nepřihlíží. K námitkám, stanoviskům a připomínkám ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto při vydání zásad územního rozvoje nebo regulačního plánu vydaného krajem, se nepřihlíží. Úřad územního plánování zajistil vystavení návrhu územně plánovací dokumentace k veřejnému nahlédnutí ve dnech od 22.05.2019 do 03.07.2019 u pořizovatele MěÚ Kralupy nad Vltavou, stavební úřad, Palackého nám. 1, Kralupy nad Vltavou, v kanceláři č. 221, první patro. Návrh byl vystaven i v elektronické podobě. Dne 26.06.2019 od 15.30 hodin proběhlo veřejné projednání za účasti Ing. arch. Vlasty Poláckové, projektanta ÚPD, který poskytl odborný výklad. Z veřejného projednání byl sepsán záznam pod č.j.: MUKV 75208/2019 VYST, dne 26.06.2019.

### Vyhodnocení výsledků projednání

Na základě ustanovení § 53 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), pořizovatel návrhu Změny č. 1 územního plánu města Kralupy nad Vltavou ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky řízení o návrhu Změny č. 1 územního plánu města Kralupy nad Vltavou po veřejném projednání (viz kapitola 15.,16.,17, tohoto Odůvodnění).

## **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),
- 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 nenáročné formy 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 nábreží, 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 problematiky 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 Lutovítkovy 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 zvlášť 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 umísťování 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 (klastřů) 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 sítí 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 (přípolož k potrubí IKL mezi CTR Nelahozeves a Rozvadovem) jako koridor pro veřejně prospěšnou stavbu R01
- **PP07** (plochy pro umístění protipovodňových opatření v Kralupech nad Vltavou)

Změna územního plánu respektuje **nadregionální a regionální ÚSES**:

- **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 plochy do okolní krajiny - u plochy Z61).

### **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*

### **5.1 Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů**

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 včetně aktivní zóny
  - 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, 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 zapracována 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.**

## **5.2 Soulad se stanovisky dotčených orgánů a vyhodnocení připomínek sousedních obcí, oprávněných investorů a ostatních organizací**

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

Dotčené orgány:

1. Ministerstvo životního prostředí ČR, odbor ochrany horninového a půdního prostředí, Vršovická 65, 100 10 Praha 10
2. Ministerstvo životního prostředí ČR, odbor výkonu státní správy I., Podskalská 19, 120 00 Praha 2
3. Ministerstvo obrany ČR, Tychonova 1, 160 01 Praha 6
4. Vojenská ubytovací a stavební správa, Hradební 12/772, P.O.Box 3, 110 15 Praha 1
5. Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, odbor hornictví, Na Františku 32, 110 15 Praha 1
6. Ministerstvo kultury ČR, odbor památkové péče, Maltézské náměstí 1, 118 11 Praha 1
7. Ministerstvo dopravy ČR, nábreží Ludvíka Svobody 1222/12, P.O.Box 9, 110 15 Praha 1
8. Státní úřad pro jadernou bezpečnost, Senovážné náměstí 9, 110 00 Praha 1
9. Krajský úřad Středočeského kraje, odbor ŽP, Zborovská 11, 150 21 Praha 5
10. Krajský úřad Středočeského kraje, odbor regionálního rozvoje, Zborovská 11, 150 21 Praha 5
11. Krajská hygienická stanice – územní pracoviště Mělník, Pražská 391, 276 01 Mělník
12. Obvodní báňský úřad Kladno, Kozí 4, P.O.Box 31, 110 01 Praha 1
13. Policie ČR – Dopravní inspektorát Mělník, Bezručova 2796, 276 58 Mělník
14. Městský úřad Kralupy n. Vlt., odbor ŽP, Palackého nám. 1, 278 01 Kralupy nad Vltavou
15. Městský úřad Kralupy nad Vltavou, odbor dopravy, Palackého nám. 1, 278 01 Kralupy nad Vltavou
16. Městský úřad Kralupy n. Vlt., odbor RIA SM, Palackého nám. 1, 278 01 – památková péče
17. Drážní úřad, sekce stavební, Wilsonova 80, 121 06 Praha 2
18. Ředitelství silnic a dálnic ČR, Čimická 809, 180 00 Praha 8
19. Hasičský záchranný sbor územní odbor Mělník, Bezručova 3341, 276 01 Mělník
20. Archeologický ústav AV – ČR, Letenská 4, 118 01 Praha 1

Sousední obce:

21. Obec Chvatěruby, Chvatěruby 46, 278 01 Kralupy nad Vltavou
22. Obec Nelahozeves, Školní 3, 27751 Nelahozeves
23. Město Velvary, nám. Krále Vladislava 1, 273 24 Velvary
24. Obec Olovnice, U rybníka 45, 27326 Olovnice
25. Obec Otovice, čp. 34, 273 27 Otovice
26. Obec Holubice, Holubice č.p. 175, 252 65 Tursko
27. Obec Tursko, Čestmírovo náměstí 59, 252 65, Tursko
28. Obec Dolany u Prahy, čp. 95, 278 01 Kralupy nad Vltavou
29. Město Veltrusy, Palackého 9, 277 46 Veltrusy

Oprávněný investor:

30. Čepro a.s., Dělnická 213/12, 17004 Praha 74
31. GasNet, s.r.o., Klíše, Klíšská 940/96, Ústí nad Labem-město
32. Krajská správa a údržba silnic SK, Smíchov, Zborovská 81/11, Praha 5
33. MERO ČR, a.s., Veltruská 748, 27801 Kralupy nad Vltavou
34. NET4GAS, s.r.o., Na Hřebenech II 1718/8, 140 21 Praha 4
35. Středočeské vodárny a.s., U vodojemu 3085, 272 80 Kladno
36. Povodí Vltavy s.p., závod Dolní Vltava, Grafická 36, 150 21 Praha 5
37. České dráhy a.s., Nábř. Ludv. Svobody 12, 110 00 Praha 1

Ostatní organizace:

38. ČEZ distribuce, a.s., Teplická 874/8, 40502 Děčín 4
39. ČEZ ICT Services, a.s., Duhová 531/3, 140 00 Praha 4
40. Úřad pro civilní letectví, letiště Ruzyně, 160 08 Praha 6
41. Česká telekomunikační infrastruktura, a.s., Olšanská 2681/6, 130 00 Praha 3 - Žižkov
42. Synthos, a.s., odbor Generel a dokumentace, O. Wichterleho 810, 278 01 Kralupy nad Vltavou
43. Technické služby města Kralupy nad Vltavou, Libušina 123, 27870 Kralupy nad Vltavou
44. SŽDC s.o., Ředitelství, odbor koncepce a strategie, Dlážděná 1003/7, 110 00 Praha 1
45. Spis

Město, pro které byla změna územního plánu pořizována:

46. Město Kralupy nad Vltavou



### 5.2.1 Stanoviska se souhlasy bez připomínek

- Ministerstvo obrany ČR, Praha, stanovisko ze dne 19.06.2019 pod č.j.: 108960/2019-1150-OÚZ-LIT
- Ministerstvo průmyslu a obchodu, Praha, stanovisko ze dne 13.06.2019 pod č.j.: MPO 39903/2019
- Ministerstvo životního prostředí, Praha, stanovisko ze dne 20.06.2019 pod č.j.: MZP/2019/500/1180
- Ministerstvo dopravy, Praha, stanovisko ze dne 25.06.2019 pod č.j.: 391/2019-910-UPR/2 – z hlediska dopravy na pozemních komunikacích, z hlediska drážní a vodní dopravy.
- Městský úřad, odbor ŽP, Kralupy nad Vltavou; stanovisko ze dne 10.04.2019 pod č.j.: MUKV 30383/2019 VYST – *ochrana přírody, ochrana lesa, vynětí ZPF*
- Krajský úřad Středočeského kraje, ředitel krajského úřadu, Praha; stanovisko ze dne 29.03.2019, č.j.: 029405/2019/KUKS – odbor ŽP: ochrana ZPF, ochrana lesa, posuzování vlivů na ŽP, ochrana ovzduší, odbor dopravy a odbor kultury a památkové péče.
- Hasičský záchranný sbor Stř. kraje, územní odbor Mělník, Bezručova 3341, 276 01 Mělník, souhlasné stanovisko ze dne 13.06.2019, pod č.j.: HSKL-2461-2/2019-ME
- Obvodní báňský úřad, Praha, stanovisko ze dne 24.05.2019, pod č.j.: SBS 17598/2019/OBÚ-02/1

### 5.2.2 Stanoviska dotčených orgánů a vyhodnocení jejich požadavků a připomínek

- Archeologický ústav AV ČR, Praha, v.v.i., referát archeologické památkové péče; ze dne 28.05.2019 pod č.j.: ARUP – 4172/2019

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

**Vyhodnocení:** Bereme na vědomí, v územním plánu města Kralupy nad Vltavou, který byl vydán na základě usnesení zastupitelstva č. 17/09/6/1 dne 18.12.2017 Opatřením obecné povahy č.1 jsou výše uvedené podmínky uvedeny v návrhu územního plánu v odůvodnění na str. 16 a 28. Změna č. 1 tyto podmínky také přebírá.

- Ministerstvo dopravy, Praha, stanovisko ze dne 25.06.2019 pod č.j.: 391/2019-910-UPR/2 – z hlediska letecké dopravy

Souhlasíme s projednávaným návrhem změny č. 1 územního plánu města Kralupy nad Vltavou za následujících podmínek:

1) Požadujeme do textové i grafické části územního plánu zapracovat a vyznačit ochranné pásmo (dále jen „OP“) se zákazem laserových zařízení letiště Praha/Ruzyně a letiště Praha/Vodochody dle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, ve znění pozdějších předpisů.

Ad1) Řešené území leží v OP s výškovým omezením staveb a v OP se zákazem laserových zařízení - sektor A+B veřejného mezinárodního letiště Praha/Vodochody. Ochranná pásma jsou vyhlášena formou Opatření obecné povahy, které bylo vydáno Úřadem pro civilní letectví dne 8.7.2013 pod č.j. 2133-13-701.

Zároveň řešené území leží v OP se zákazem laserových zařízení - sektor B veřejného mezinárodního letiště Praha/Ruzyně. Ochranná pásma letiště Praha/Ruzyně jsou vyhlášena

formou Opatření obecné povahy, které bylo vydáno Úřadem pro civilní letectví dne 20.11.2012 pod č.j. 6535-12-701.

Vzhledem k tomu, že textová i grafická část územního plánu OP se zákazem laserových zařízení obou letišť neevduje, je ve výroku stanoviska uplatněna předmětná podmínka.

**Vyhodnocení:** Do textové i grafické části územního plánu bude doplněno ochranné pásmo se zákazem laserových zařízení – letiště Praha/Ruzyně a letiště Praha/Vodochody a respektováno v plném rozsahu dle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, ve znění pozdějších předpisů.

- **Krajský úřad Středočeského kraje, ředitel krajského úřadu, Praha; koordinované stanovisko ze dne 17.06.2019, č.j.: 065935/2019/KUKS**

**Stanovisko dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů** (Ing. M. Anýžová, l. 584)

Krajský úřad Středočeského kraje (dále jen Krajský úřad) jako příslušný orgán ochrany přírody podle § 77a odst. 4 písm. x) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon č. 114/1992 Sb.) sděluje k předloženému návrhu změny č. 1 územního plánu Kralupy nad Vltavou zkráceným postupem, že nové vymezení zastavitelné plochy **Z64** (p. č. 218/1 k. ú. Kralupy nad Vltavou) **není provedeno v souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje**. Dle Zásad územního rozvoje Středočeského kraje daným územím prochází nadregionální biokoridor NRBK Šebín - K58. K ostatním kompetencím svěřeným zákonem č. 114/1992 Sb. nemá Krajský úřad, ke změně č. 1 územního plánu Kralupy nad Vltavou, žádných připomínek.

**Vyhodnocení:** Pořizovatel uplatní relevantní připomínku k nadřízenému správnímu orgánu, tj. odboru územního plánování a stavebního řádu KrÚ Středočeského kraje a zažádá o změnu Zásad územního rozvoje ve věci vymezení plochy **Z64** a nadregionálního biokoridoru NRBK Šebín – K58. Na základě výše uvedeného je **Změna Z64 ze Změny č. 1 územního plánu Kralupy nad Vltavou vyřazena a bude doprojednána až po změně Zásad územního rozvoje, až bude vymezení zastavitelné plochy Z64 v souladu se ZÚR.**

**Stanovisko dle zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů** (Ing. G. Zíková, l. 217)

S ohledem na kompetence vodoprávních úřadů krajů stanovených v ustanovení § 107 odst. 1 písm. a) zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen vodní zákon):

U plochy VP1 Výroba a skladování – průmysl, sklady specifické 1) – Mikovice, za nádražím, je stanovena podmínka, že v záplavovém území Q100 je vyloučeno umísťování staveb, které by mohly zhoršit odtokové poměry. Oddělení vodního hospodářství upozorňuje, že část předmětné plochy spadá do aktivní zóny záplavového území, pro kterou jsou dle ustanovení § 67 vodního zákona stanovena následující omezení:

1. V aktivní zóně záplavového území se nesmí umísťovat, povolovat ani provádět stavby s výjimkou vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi nebo, která jinak souvisejí s vodním tokem nebo jimiž se zlepšují odtokové poměry, staveb pro jímání vod, odvádění odpadních vod a odvádění srážkových vod a dále nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury. To neplatí pro údržbu staveb a stavební úpravy, pokud nedejde ke zhoršení odtokových poměrů.

2. V aktivní zóně je dále zakázáno

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

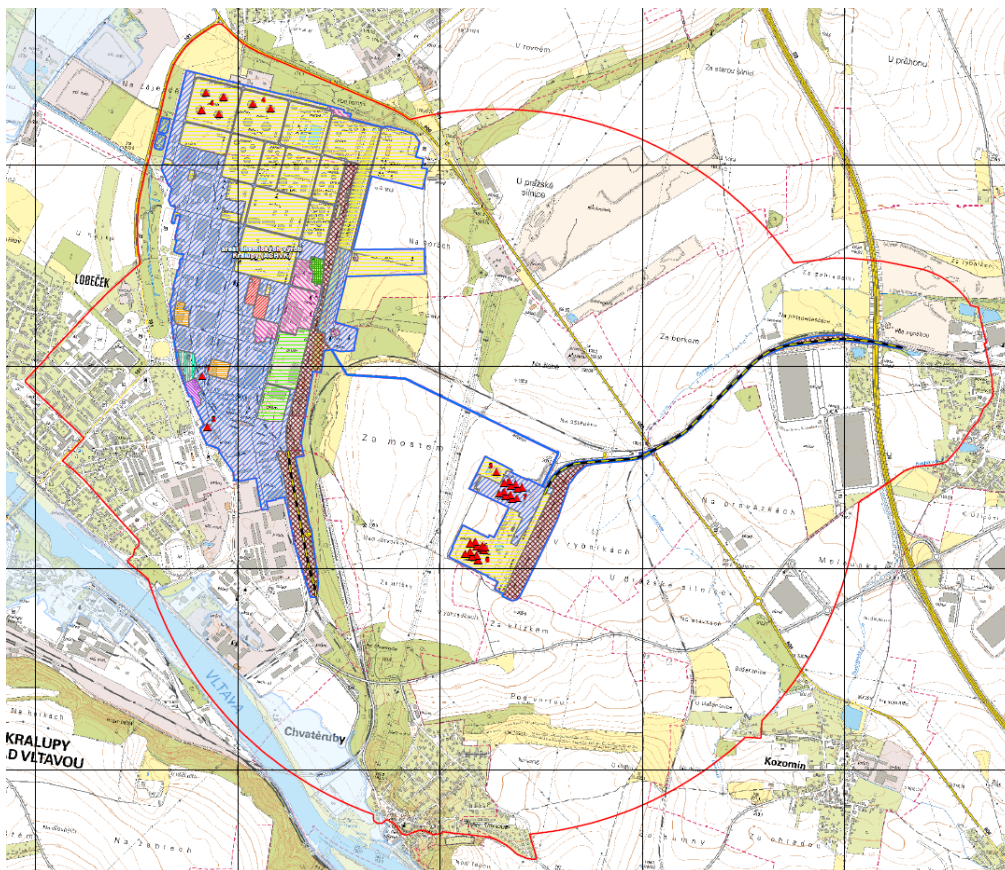
Dále oddělení vodního hospodářství upozorňuje, že dle Plánu pro zvládání povodňových rizik v povodí Labe, ze závazného opatření obecné povahy Ministerstva životního prostředí ze dne 22. 12. 2015, č. j. 90988/ENV/15, dostupného z: [http://www.povis.cz/pdf/OOP-PpZPR-Labe\\_final.pdf](http://www.povis.cz/pdf/OOP-PpZPR-Labe_final.pdf), dle přílohy 1, cíle 1, nesmí v územních plánech vznikat nové plochy v nepřijatelném riziku ohrožení. Mapy povodňového rizika jsou dostupné zde: [http://cds.chmi.cz/?id=208&lang=cs&presenter=CDSMap&wmapp=CDS&wmap=cds\\_project\\_208\\_mpr#center=-747876.7297500006,-1025197.6882499987&zoom=9](http://cds.chmi.cz/?id=208&lang=cs&presenter=CDSMap&wmapp=CDS&wmap=cds_project_208_mpr#center=-747876.7297500006,-1025197.6882499987&zoom=9). Vzhledem k tomu, že data z mapy povodňového rizika nejsou součástí návrhu změny územního plánu, oddělení vodního hospodářství nemá možnost zkontrolovat, zda je splněna výše jmenovaná podmínka.

Dále oddělení vodního hospodářství doporučuje do výkresů územních plánů v PDF exportovat jednotlivé vrstvy, aby bylo možné si zobrazit jen vybrané, což usnadňuje orientaci ve výkresu a práci s ním. Koordinační výkresy obsahují velké množství různých dat, ve kterých se čáry a plochy potřebné pro posouzení územního plánu z hlediska vodního hospodářství velmi špatně dohledávají.

**Vyhodnocení: Do textové části i do odůvodnění budou k ploše VP1 zapracovány podmínky pro aktivní zónu dle ustanovení § 67 vodního zákona.**

**Stanovisko dle zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů (L. Boďa, l. 861)**

Z hlediska zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci havárií nebezpečných chemických látek nebo chemických přípravků, máme k výše uvedenému záměru poznámku: 23. 3. 2018 bylo MěÚ a městu Kralupy nad Vltavou zasláno v souladu s ust. 28 zákona č. 224/2015 Sb. aktualizované Stanovení zóny havarijního plánování pro Areál chemických výroby Kralupy (ACHV), ve kterém je specifikováno možné ohrožení obyvatelstva v jejím okolí. Součástí je mapa se zakreslením zóny havarijního plánování.



**Vyhodnocení: Připomínka informativního charakteru, bereme na vědomí.**

- **Městský úřad, odbor RIIaSM – památkové péče, Kralupy nad Vltavou; stanovisko ze dne 02.07.2019 pod č.j.: MUKV 49947/2019 VYST**

Z hlediska zájmů státní památkové péče je významná lokalita US 29 Minice - Horákův mlýn. Souhlasíme se změnou funkčního využití plochy US 29 Minice - Horákův mlýn na plochu pro bydlení. Doporučujeme však v územně-plánovací dokumentaci stanovit podmínky, které zachovají stávající objekt mlýna na pozemku parc. č. st. 41 v k. ú. Minice u Kralup nad Vltavou, jakožto významné stavební a technické památky města, která však dosud nemá statut kulturní památky.

Pro případné stavební úpravy a dostavby stávajícího historického objektu doporučujeme následující:

- Obdélný nebo úhlový („L“) půdorys, ideální proporce stran 2:1.
- Šířka štítového průčelí ideálně do 7 m. Maximální šířka do 7,5 m.
- Orientace kratší stranou buď směrem k veřejnému prostoru, nebo delší stranou rovnoběžně s vrstevnicemi, v souladu s převažující okolní zástavbou.
- Výška úrovně podlahy 1. nadzemního podlaží max. 0,5 m nad nejnižším místem staveniště.
- Dvoupodlažní stavby včetně obytného podkroví, celková výška stavby respektující výškovou hladinu historického jádra vsi. Není možné přizpůsobovat výšce solitérního areálu mlýna.
- Střecha sedlová nebo polovalbová, sklon 40-45°, v méně exponovaných polohách i valbová.

- Omítky hladké, nátěry nekонтрастní tlumené barvy (okr v různých odstínech, sv. šedá, lomená bílá)
- Krytina tašková v cihlové (režné) barvě, světle šedé barvě nebo vláknocementové šablony malého formátu světle šedé barvy.
- Preferují se nečleněné střechy, prosvětlené lépe střešními okny (v přiměřeném rozsahu) než vikýři.
- Preferovaná jsou okna obdélná s delší vertikální osou, před okny čtvercovými.
- Nevhodné jsou polygonální rizality a štítové lodžie, balkony.
- Je nutné, aby novostavby respektovaly kompoziční vazby a místní dominanty v dálkových pohledech.

Odůvodnění:

Prohlašování kulturních památek je kontinuální proces, ochrana kulturního dědictví - památek, není pouze předmětem zákona o státní památkové péči, ale podléhá i širší všeobecné ochraně např. dle mezinárodních úmluv na ochranu architektonického dědictví Evropy.

Stavba bývalého mlýna čp. 1 k. ú. Minice u Kralup nad Vltavou není dosud prohlášenou kulturní památkou, je však třeba zohlednit její provázanost s kulturními hodnotami obce Kralupy nad Vltavou, části Minice a situování v krajně i širší pohledové vazby v dané lokalitě.

Z hlediska památkové péče není cílem zcela omezovat využití stavby areálu mlýna čp. 1 k. ú. Minice u Kralup nad Vltavou, naopak je účelné hledat taková řešení, která podpoří možnosti zatraktivnění a kultivace této stavby i okolního území.

Stavba je nedílnou součástí historického vývoje část Mince, je doložen již v roce 1525, viz výňatek z výroční zprávy Muzea Kralupy nad Vltavou. Historické urbanistické uspořádání této části obce dokládají např. mapa stabilního katastru z roku 1840 i starší mapy vojenského mapování.

Pro své hodnoty byla stavba mlýna čp. 1 ležící v katastrálním území Minice u Kralup nad Vltavou evidována Národním památkovým ústavem v památkovém katalogu v územně analytických podkladech v klasifikovaných jevech jako architektonicky hodnotná stavba (jev číslo 14). Architektonicky cennou stavbou se myslí jedinečné stavby a jejich soubory, prvky typu drobná architektura, sochy, významné z hlediska umělecko-historického.

Kulturní dědictví je tvořeno hmotnou a nehmotnou složkou. V rámci ÚAP je žádoucí zabývat se hmotnou složkou, která je tvořena památkami (architektonická nebo sochařská díla, předměty, jeskyně, skupiny budov apod.), které mají mimořádnou hodnotu z pohledu historického, estetického, etnologického nebo antropologického. Mezi významné památky v rámci SO ORP patří nejen kulturní památky zapsané v Ústředním seznamu kulturních památek, ale rovněž historicky cenné stavby, kterými jsou mlýny, statky, domy nebo stodoly a jiné historické stavby, pomníky, zvonice a sochy. Předmětný areál mlýna na pozemku parc. č. st. 41 k. ú. Minice u Kralup nad Vltavou mezi takovéto objekty patří.

Objekt mlýna je zanesen rovněž ve výroční zprávě z roku 1932 archivované v Muzeu Kralupy nad Vltavou, kde se mapováním jádra obce Minice zabývá Julius Nádvorník. Objekt je rovněž zmiňován v mnoha pramenech. Viz uvedené odkazy:

<http://www.vodnimlvnv.cz/mlvnnv/objektv/detail/1473-horakuv-mlyn>

<http://www.mistopis.eu/mistopiscr/podripsko/kralupsko/minice.htm>

<https://www.sdh-minice.cz/z-historie-obce-minice/>

Již samo číslo popisné svědčí o bohaté historii daného místa - popisné číslo 1 bývá uvedeno u historicky významných staveb (např. zámek Nelahozeves - čp. 1 k. ú. Nelahozeves, zámek Chvatěruby - čp. 1 k. ú. Chvatěruby aj.)

V dané věci požádal MěÚ Kralupy nad Vltavou o odborné vyjádření, k předmětnému objektu čp. 1 k. ú. Minice u Kralup nad Vltavou, Národní památkový ústav - ústřední odborné

pracoviště Středních Čech č. j. NPÚ-321/17283/2019 ze dne 03.06.2019, kde je zhodnocen areál bývalého mlýna:

Areál mlýna čp. 1 leží na jižním okraji historického jádra obce Minice, na západní straně pozemní komunikace č. II/240. Mezi silnicí a areálem prochází náhon, vyvedený ze Zákolanského potoka, jenž protéká západně mlýna, za železniční tratí. Areál mlýna ještě nedávno sestával z obytného stavení s mlýnicí na severovýchodní a jihovýchodní straně dvora, stodoly a hospodářských budov na jihozápadní straně dvora. Hospodářské budovy již byly zbořeny.

Dosud dochovaná budova mlýna je zděná, patrová, s půdou a sklepy, se sedlovou střechou, krytou pálenou krytinou. Dominantní část objektu představuje mlýnice na severozápadní straně dvora, později rozšířená západním přístavkem. Z jihovýchodu k ní přiléhá nižší obytné křídlo. Fasáda je omítaná, pojatá v duchu dekorativní geometrické secese.

Dotčená budova obytného stavení s mlýnicí na pozemku parc. č. st. 41, v k. ú. Minice není kulturní památkou ve smyslu zák. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ani se nenachází v památkově plošně chráněném území, zamýšlené práce se proto nedotýkají zájmů státní památkové péče ve smyslu výše uvedeného zákona. Z ryze odborného hlediska však považujeme za nutné upozornit na některé následující skutečnosti a vznést několik základních doporučení. Inventurní průzkum technických památek na území okresu Mělník v roce 2010 areál vyhodnotil jako urbanisticky, architektonicky i památkově velmi pozoruhodný, s hodnotami odpovídajícími obdobným budovám se statutem kulturní památky. Na budově mlýna (obytná část, mlýnice) jsou cenné dochované konstrukce, interiéry se zbytky technologie, jakož i řešení exteriérů včetně secesních fasád. Známé písemné zmínky o minickém mlýně se objevují od roku 1525, vznik stávajícího objektu lze předpokládat v době kolem poloviny 18. století. Rozsáhlejších úprav a modernizací se mlýn dočkal v 2. polovině 19. století v souvislosti s úpravou technologie. Secesní fasáda nese vročení 1909. Budova představuje v údolí Zákolanského potoka v jihovýchodní části Minic významnou urbanistickou a architektonickou dominantu, což je velmi dobře patrné při průhledu údolím směrem od mlýna ke kostelu (např. právě z pozemní komunikace č. II/240).

Výše uvedené hodnoty mlýna naplňují pojem architektonického dědictví ve smyslu zák. č. 183/2006 (viz např. § 2, odst. (1), písm. m) - základní pojmy, veřejně prospěšná opatření; § 18, odst. (4) - cíle územního plánování; § 137, odst. (1), písm. i) - nezbytné úpravy).

Za ideální považujeme zachování stávající budovy a její konverzi pro vhodné a přiměřené účely. V objektu by vzhledem k jeho významu měla být provedena záchranná operativní dokumentace.

Stávající urbanistické, základní hmotové a architektonické řešení by mělo být zachováno. Navyšování objemu a zastavěné plochy není z urbanistického hlediska vhodné, neboť stávající mlýn vytváří při průhledu sevřeným údolím Zákolanského potoka od jihu k severu hmotově přiměřený doplňující protějšek zdejší dominantě, kostelu sv. Jakuba Staršího. Omezení vychází i z podstaty objektu jako venkovské stavby. Areál mlýna svou velikostí a měřítkem odpovídá velmi výstavné selské usedlosti, hmotově nejvýznačnější prvek v něm tvoří mohutná budova mlýnice. V zásadě však respektuje okolní strukturu zástavby a nevytváří výrazně hustší ani objemnější útvar. Zástavbu v okolí mlýna tvoří tradiční selské a chalupnické usedlosti, doplněné několika menšími rodinnými domy. Měřítkově a urbanisticky zcela nevhodně řešené novodobé bytové domy jsou vůči této části obce pohledově odcloněny úbočím svahu na údolím Turského potoka.

Při stavebních úpravách objektů v historickém prostředí obecně je žádoucí využívat v exteriéru tradiční stavební materiály - pálené krytiny v režném cihelném odstínu, omítané fasády, dřevěné otvorové výplně apod.

První písemná zmínka o existenci vodního díla se vztahuje k roku 1525. Za třicetileté války byl objekt vypálen švédskými vojáky generála Johana Banera. K jeho obnovení došlo v roce

1658. V 18. století mlýn vyhořel a byl znovu postaven. Zásadní přestavba objektu proběhla v roce 1909. V tomto období byl mlýn rovněž vybaven novým technologickým zařízením (válcové stolice).

Areál mlýna čp. 1 v Minicích představuje hodnotný stavební celek s původními konstrukcemi a prvky především z období přestavby z počátku 20. století. V interiéru se dochovalo torzo technologického zařízení (umělecké složení) včetně Francisovy turbíny. Areál mlýna tvoří významný urbanistický prvek dotvářející vesnickou strukturu budov v dané lokalitě.

Ochranou staveb obdobného charakteru jako je předmětný mlýn čp. 1 k. ú. Minice u Kralup nad Vltavou se zabývá i veřejná ochránkyně práv Mgr. Anna Šabatová, PhD., která se rovněž zabývá ochranou historických staveb a poznatky v tomto směru hodnotí následovně:

Stávající stavební fond je bohatstvím, které je třeba chránit a rozvíjet. Novou výstavbou je třeba respektovat a kultivovat existující prostředí a vycházet z jeho hodnot. V některých případech má stavba dokonce takové hodnoty, že je třeba ji pro budoucí generace chránit na úrovni památkové ochrany. Ne každé stavbě však lze památkovou ochranu i přes její kvality poskytnout a právě v těchto případech je třeba, aby ochrannou ruku nad charakterem zástavby pozvedla obec a stavební úřad. Je především úkolem místních samospráv, aby dovedly chránit architektonický obraz svého města či vesnice, a to jak prostřednictvím kvalitních územních plánů, tak spoluprací se stavebním úřadem a vlastníky těch staveb, které sice nejsou kulturními památkami, přesto svou hodnotou kultivují a dotvářejí charakter lidského sídla.

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. Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledek nedostatku lidských zásahů.

**Vyhodnocení: Do podmínek v kapitole 11. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie ÚS 29 Minice – Horákův mlýn, bude zapracována podmínka na konzultace územní studie s orgánem památkové péče a to z důvodu, že doporučené podmínky nemohou být ze zákona zapracovány do územního plánu, jelikož se jedná o podrobnost náležející svým obsahem územní studii nebo regulačnímu plánu.**

- **Městský úřad, odbor ŽP, Kralupy nad Vltavou; připomínky ze dne 03.07.2019 pod č.j.: MUKV 49797/2019 VYST**

podle ustanovení § 104 odst. 9 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), podáváme:

Připomínka č. 1:

V kapitole 11. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, požadujeme v rámci pořizování územních studií ÚS 25, ÚS 26, ÚS 27, Z 28 a Z29 zahrnout jako další z podmínek, které musí studie zohlednit, projednání napojení lokality na vodovod a kanalizaci pro veřejnou potřebu s jejich vlastníkem, případně provozovatelem, je - li k tomu vlastníkem zmocněn.

Odůvodnění:

Z důvodu zajištění splnění podmínek §5 odst. 3 vodního zákona (zásobováním vodou a odváděním, akumulací nebo čištěním odpadních vod) je třeba napojení lokalit projednat s vlastníkem (potažmo provozovatelem) vodovodu a kanalizace pro veřejnou potřebu. Účelem tohoto projednání je ověření možnosti napojení lokalit a dostatečné kapacity systémů těchto inženýrských sítí, zejména dostatečného tlaku vodovodních řadů a kapacity ČOV, aby bylo možné s předstihem zajistit splnění uvedených podmínek §5 odst. 3 vodního zákona jiným způsobem v souladu s platnou legislativou.

**Vyhodnocení: V textové části v kapitole 11. Vymezení ploch a koridorů je u všech studií ÚS 25, ÚS 26, ÚS 27 a ÚS 29 podmínka na napojení ploch na síť technické infrastruktury. V rámci technické infrastruktury je počítáno i s vedením vodovodu a kanalizace.**

Přípomínka č. 2:

V kapitole 6.2) Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, v odstavci SV - SMÍŠENÉ OBYTNÉ - VENKOVSKÉHO TYPU, za pododstavec Přípustné využití, kde se doplňuje nový pododstavec tohoto znění: „Podmíněně přípustné využití: -pro realizaci nových staveb v lokalitě Horákův mlýn je podmínkou provedení podrobného hydrogeologického průzkumu“, požadujeme podmínit využití tohoto území ještě studií odtokových poměrů.

Odůvodnění:

V lokalitě zjevně nejsou příznivé vodní poměry, a to zejména z důvodu výskytu povrchových vod a vysoké hladiny podzemních vod.

**Vyhodnocení: Do textové části do kapitoly 6.2) Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, v odstavci SV - SMÍŠENÉ OBYTNÉ - VENKOVSKÉHO TYPU, za pododstavec Přípustné využití, kde se doplňuje nový pododstavec tohoto znění: „Podmíněně přípustné využití: -pro realizaci nových staveb v lokalitě Horákův mlýn je podmínkou provedení podrobného hydrogeologického průzkumu“, bude doplněna podmínka na využití tohoto území ještě zpracování studií odtokových poměrů.**

- **Městský úřad, odbor RlaSM, Kralupy nad Vltavou; vyjádření ze dne 02.07.2019 pod č.j.: MUKV 49208/2019 VYST**

Město Kralupy nad Vltavou, jako pořizovatel územního plánu a jeho změn, Vám tímto předkládá vyjádření k projednávané změně územního plánu č. 1 města Kralupy nad Vltavou, vypracované v 04/2019. Tato změna č. 1 řeší mimo jiných lokalit také novou rozvojovou lokalitu, po změně určenou k zastavění. Plocha, označena Z 61, na pozemcích par. č. 234/30, 234/31, 234/32, 234/33 a 234/1 v k.ú. Lobeč, byla vymezena jako zastavitelná plocha určená pro bydlení individuální. Podmínkami zastavění této lokality Z 61 - Lobeč - Nad Lutovítovou ulicí jsou zpracování územní studie ÚS 26 a realizace nové přístupové komunikace z ulice Hálkova do ulice Nad Lobčí v předstihu před zastavení plochy Z 61.

Nová přístupová komunikace z ulice Hálkova do ulice Nad Lobčí (přivaděč Hostibejk) je připravovaná městem Kralupy nad Vltavou. V současné době je zpracovaná dokumentace pro stavební povolení včetně pravomocného stavebního povolení. Odhadovaná celková cena realizace přivaděče je cca 30 mil. Kč.

Zvýše uvedeného vyplývá, že stanovená podmínka vymezené zastavitelné plochy Z61, spočívající v prvotní realizaci přivaděče Hostibejk, je zavazující také pro město Kralupy nad Vltavou.

Město Kralupy nad Vltavou zajišťuje v posledních letech rekonstrukce příjezdové komunikace do této části města. V roce 2017 byla rekonstruována ulice Hostivítova. V roce 2018 byla provedena výstavba komunikace propojující ulici Lešanskou se stávající ulicí Nad Lobčí. Letos v roce 2019 bude dokončena rekonstrukce ulice Nad Lobčí.



Výhledově nemá město Kralupy nad Vltavou finanční prostředky pro realizaci nové přístupové komunikace propojující ulici Hálkovu s ulicí Nad Lobčí a není proto možné podmínku pro zastavitelnou plochu Z 61 ponechat ve změně územního plánu č. 1. Město Kralupy nad Vltavou z uvedeného důvodu požaduje vypustit podmínku ze změny územního plánu č. 1, pro nově vymezenou zastavitelnou plochu č. Z 61 (Bl) - Lobeč - Nad Lutovítovou ulicí, ve znění:

- Plocha je zastavitelná až po realizaci nové přístupové komunikace od Hálkovy ulice do ulice Nad Lobčí. S ostatními navrženými změnami územního plánu v rámci změny č. 1 město Kralupy nad Vltavou souhlasí.

**Vyhodnocení: Pro plochu Z 61 (Bl) - Lobeč - Nad Lutovítovou ulicí, bude vypuštěna následující podmínka ve znění:**

**„Plocha je zastavitelná až po realizaci nové přístupové komunikace od Hálkovy ulice do ulice Nad Lobčí“.**

- **Krajská hygienická stanice Mělník; stanovisko ze dne 25.06.2019 pod č.j.: KHSSC 26181/2019**

S návrhem souhlasíme za splnění následujících podmínek:

1. Plochy pro bydlení situované do blízkosti zdrojů hluku (Z60, lokalita Horákův mlýn) jsou podmíněně zastavitelné za předpokladu, že v rámci následného územního řízení bude požadováno dokladování dodržení hygienických limitů hluku v souladu s § 30 zákona.

**Vyhodnocení: Bereme na vědomí, připomínka informativního charakteru, akustická studie bude řešena v rámci územního řízení.**

2. Při umísťování podnikatelských aktivit (přestavbová plocha Bidfood) bude v rámci územního řízení požadováno vyhodnocení hluku konkrétního záměru včetně související dopravy (hluková studie) a případný návrh protihlukových opatření v souladu s § 30 zákona.

**Vyhodnocení: Bereme na vědomí, připomínka informativního charakteru, akustická studie bude řešena v rámci územního řízení.**

## **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 ODS.5 STAVEBNÍHO ZÁKONA**

---

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo zpracováno.

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

---

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj 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 – Rekreační – zahrádkové osady

Limity:

- OP lesa, území s předpokládanými archeologickými nálezy

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 – Rekreační – 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. Blokace 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 plocha 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 přearány 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. Proto byla v dokumentaci změny Územního plánu č.1 stanovena podmínka, že plocha Z61 je zastavitelná až po realizaci nové přístupové komunikace od Hálkovy ulice do ulice Nad Lobčí. Pro nesouhlas města (viz vyjádření Městského úřadu, odboru RlaSM, Kralupy nad Vltavou; ze dne 02.07.2019 pod č.j.: MUKV 49208/2019 VYST) je tato podmínka z výsledné dokumentace vypuštěna.

Odůvodnění města je následující:

„Nová přístupová komunikace z ulice Hálkova do ulice Nad Lobčí (přivaděč Hostibejk) je připravovaná městem Kralupy nad Vltavou. V současné době je zpracovaná dokumentace pro stavební povolení včetně pravomocného stavebního povolení. Odhadovaná celková cena realizace přivaděče je cca 30 mil. Kč. Zvýše uvedeného vyplývá, že podmínka vymezené zastavitelné plochy Z61, spočívající v prvotní realizaci přivaděče Hostibejk, je zavazující také pro město Kralupy nad Vltavou. Město Kralupy nad Vltavou zajišťuje v posledních letech rekonstrukce příjezdové komunikace do této části města. V roce 2017 byla rekonstruována ulice Hostivítova. V roce 2018 byla provedena výstavba komunikace propojující ulici Lešanskou se stávající ulicí Nad Lobčí. Letos v roce 2019 bude dokončena rekonstrukce ulice Nad Lobčí. Výhledově nemá město Kralupy nad Vltavou finanční prostředky pro realizaci nové přístupové komunikace propojující ulici Hálkovu s ulicí Nad Lobčí a není proto možné podmínku pro zastavitelnou plochu Z 61 ponechat ve změně územního plánu č. 1. Město Kralupy nad Vltavou z uvedeného důvodu požaduje vypustit podmínku ze změny územního plánu č. 1, pro nově vymezenou zastavitelnou plochu č. Z 61 (BI) - Lobeč - Nad Lutovítovou ulicí, ve znění: „Plocha je zastavitelná až po realizaci nové přístupové komunikace od Hálkovy ulice do ulice Nad Lobčí.“ Vypuštěním podmínky postupu výstavby je vyhověno i námitce vlastníka pozemků.

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 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. 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) , aktivní zóna záplavového území 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 a podmínky omezující využití aktivní zóny.

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 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 – Rekreační 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> - Sídelní 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 solitérních 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 ZS6 – Zeleň sídelní – 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, vymežit 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 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.

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., 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. Mince 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 Minic 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 nevylučují 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 a studie odtokových poměrů 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.“

Na základě požadavku Městského úřadu, odboru RIIaSM – památkové péče, Kralupy nad Vltavou; stanovisko ze dne 02.07.2019 pod č.j.: MUKV 49947/2019 VYST byla do textu

výrokové části, do podmínek v kapitole 11. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie ÚS 29 Minice – Horákův mlýn, byla zpracována podmínka na konzultaci územní studie s orgánem památkové péče.

#### **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***

Požadavek byl po projednání vyřazen ze změny územního plánu z důvodu nesouhlasu orgánu ochrany přírody Krajského úřadu Středočeského kraje (koordinované stanovisko ze dne 17.06.2019, č.j.: 065935/2019/KUKS, stanovisko dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů).

### **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 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 měřítka staveb a podmínka na konzultaci územní studie s orgánem památkové péče).

Území města Kralupy nad Vltavou má charakter území s archeologickými nálezy. Vztahují se tedy na něj ustanovení zákona č. 20/1987 sb., o státní památkové péči v úplatném znění. Prováděné zemní práce budou podléhat odbornému archeologickému dozoru nebo vyvolají potřebu záchranného archeologického výzkumu, tak jak určují příslušná ustanovení výše uvedeného zákona. Konkrétně se to týká ploch Z58 a Z61.

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 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.

Také řešení napojení na sítě 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 řádu.

## **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 Rekreační – zahrádkové osady) – při jižní straně Lutovnicku**

Důvodem vymezení plochy byla snaha územně chránit vhodnou lokalitu pro možné budoucí rozšíření navazující zahrádkové osady. Území je ze tří stran ohrazeno stávajícími zahrádkami a ze čtvrté strany lesem Lutovnickem, 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 Lutovítovou 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 studiemi, 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**

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 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 Nechoštské ulice (napojení na plánovanou II/101) a současně zastavěním sousední plochy Z43 ze 2/3. Blokáce 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 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) čtyři požadavky vedly k vymezení nových zastavitelných ploch v dosud nezastavěném území (P1, P8, P11, P14)

*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 vlastníků 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) Čtyři požadavky vedly 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). 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
	3,9

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 4 ha, což představuje vzhledem k charakteru ploch možnost výstavby cca 35 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 1,5 ha, což je navýšení kvantitativně nevýznamné – 2,6% 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 řešila 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

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. Požadavek P18 – ing. Jana Durase byl po projednání vyřazen ze změny územního plánu z důvodu nesouhlasu orgánu ochrany přírody Krajského úřadu Středočeského kraje (koordinované stanovisko ze dne 17.06.2019, č.j.: 065935/2019/KUKS, stanovisko dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů).

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**

Šest 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.

**Čtyři zastavitelné plochy jsou předmětem vyhodnocení:**

označení zastavitelné plochy	typ plochy s rozdílným způsobem využití	rozloha v ha
Z58 Mikovice - U Studánky	RZ – Rekreační – 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
		4,9

**Z58 (RZ – Rekreační – 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 zastavěné 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.

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
Celkem Z58				9814	9814	0	0	0	9814
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
Celkem Z61				21 721	21 721	4 159	0	17 562	0
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
Celkem Z62				3166	2965	0	0	0	2965
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
Celkem Z63				14422	11537	6075	5462	0	0
Souhrn:									
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>
Celkem Z58				9 814	9 814	0	0	0	9 814
Celkem Z61				21 721	21 721	4 159	0	17 562	0
Celkem Z62				3 166	2 965	0	0	0	2 965
Celkem Z63				14422	11537	6075	5462	0	0
<b>Celkem Změna č.1</b>				<b>49 138</b>	<b>46 052</b>	<b>10 249</b>	<b>5 462</b>	<b>17 562</b>	<b>12 779</b>

## **15 NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ**

---

Vypracovala pořizovatelka Ing. Milena Jakeschová ve spolupráci s určeným zastupitelem Ing. Markem Czechmannem.

### **N 01 – Ing. Jiří Zázvorka a Ing. Jiřina Zázvorková, Mikovická 547, 278 01 Kralupy nad Vltavou.**

V podmínkách návrhu změny č.1 územního plánu Kralupy nad Vltavou je jedním z bodů i podmínka, že plocha Z61 je zastavitelná až po realizaci nové přístupové komunikace od Hálkovy ulice do ulice Nad Lobčí.

Proti této podmínce vznášíme námitku. Z hlediska budoucí zastavěnosti v lokalitě Z61 jsou pro náš záměr (i současnou zastavěnou lokalitu), dopravně zcela dostačující ulice Nad Lobčí a ulice Hostivítova. Podmínění výstavby v lokalitě Z61 novým přivaděčem z Hálkovy ulice je pro 19 rodinných domů z našeho pohledu naddimenzované. Požadavek realizace lokality Z61 až po realizaci nové přístupové komunikace od Hálkovy ulice nevznikl na základě žádné studie o propustnosti dopravy tak, aby bylo možné posoudit, do jaké míry ve skutečnosti plánovaných 19 rodinných domů zatíží současnou infrastrukturu. Dle našeho názoru nyní ani v budoucnu, po realizaci zástavby 19 RD, nebudou vznikat dopravní komplikace v souvislosti s přetížeností stávajících komunikací.

Lokalita na Hostibejku, kterou jsme již v minulosti pomáhali realizovat, je v současné době plně dopravně i sítově vybavena. Náš záměr v lokalitě Z61 zcela navazuje na současnou zástavbu a vzhledem ke komplikované majetkové a stavební situaci na pozemcích, přes které by měl zmíněný budoucí přivaděč vést, je spojení realizace lokality Z61 až po vystavění přivaděče z Hálkovy ulice neadekvátní.

Navrhujeme proto odstranění požadované podmínky, stanovující zastavitelnost plochy Z61 až po realizaci nové přístupové komunikace od Hálkovy ulice do ulice Nad Lobčí.

### **Vyhodnocení námítky N 01:**

Námitce se vyhovuje.

### **Odůvodnění:**

Na základě stanoviska Města Kralupy nad Vltavou ze dne 02.07.2019 pod č.j.: MUKV 49208/2019 RIaSM, které také nesouhlasí s podmínkou na zastavitelnost plochy až po realizaci nové přístupové komunikace od Hálkovy ulice do ulice Nad Lobčí, je pro plochu Z 61 (B1) - Lobeč - Nad Lutovítovou ulicí, vypuštěna následující podmínka ve znění:

**„Plocha je zastavitelná až po realizaci nové přístupové komunikace od Hálkovy ulice do ulice Nad Lobčí“.**

## 16 NÁVRH VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

---

Vypracovala pořizovatelka Ing. Milena Jakeschová ve spolupráci s určeným zastupitelem Ing. Markem Czechmannem.

**Povodí Vltavy s.p., Grafická 36, 150 21 Praha 5; vyjádření ze dne 03.07.2019 pod č.j.: PVL-43265/2019-242-Ka**

Jako oprávněný investor nevznášíme žádnou připomínku. Povodí Vltavy s.p. podává následující připomínky:

-Přestavbová plocha PO2 se částečně nachází v záplavovém území a aktivní zóně. Výstavba na této ploše musí respektovat omezení dané ustanovením § 67 zák.č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů.

### **Vyhodnocení:**

**Do textové části i do odůvodnění budou k ploše VP1 zapracovány podmínky pro aktivní zónu dle ustanovení § 67 vodního zákona. Podmínky pro záplavové území byly již v návrhu zapracovány.**

- upozorňujeme, že ve schváleném Plánu dílčího povodí Dolní Vltavy v útvaru povrchových vod DVL\_0820 Vltava od toku Berounka po ústí Labe je navrženo opatření „Generel odvodnění města Kralupy nad Vltavou“ (ID DVL220016). Nositelem tohoto opatření je město Kralupy nad Vltavou.

### **Vyhodnocení:**

**Ochranné pásmo vodohospodářského zařízení provozovaného vaší společností je Změnou č. 1 respektováno.**

**Středočeské vodárny, a.s., Kladno; vyjádření ze dne 09.04.2019 pod č.j.: P19710004405**

Při návrhu využití ploch požadujeme respektovat ochranné pásmo vodohospodářského zařízení provozovaného naší společností, které je stanoveno zákonem o vodovodech a kanalizacích č. 274/01 Sb., § 23 v platném znění. Toto zařízení představuje břemeno na pozemcích. Ochranné pásmo nesmí být zastavěno ani osázeno stromy a musí zůstat na veřejně přístupném prostranství pro možnost oprav a údržby.

### **Vyhodnocení:**

**Ochranné pásmo vodohospodářského zařízení provozovaného vaší společností je Změnou č. 1 respektováno.**

**NET4GAS, s.r.o., Praha, vyjádření ze dne 14.06.2019 pod č.j.: 4406/19/OVP/Z**

1. Do přiložené situace jsme Vám informativně zakreslili trasu stávajících inženýrských sítí ve správě NET4GAS, s.r.o.
2. Ustanovením § 68 odst. (2) písm. g) energetického zákona je pro telekomunikační síť stanoveno ochranné pásmo 1 m kolmé vzdálenosti od půdorysu kabelu na obě strany.
3. Na WEB portálu <http://Dortal.aeostore.cz/uap/> jsou pro pořizovatele územně analytických podkladů k dispozici aktuální údaje o území. V případě, že potřebujete nové přístupové údaje, zažádejte si o ně na adrese: [data@net4gas.cz](mailto:data@net4gas.cz). Data na webovém portále jsou vždy aktuální. Pasport č.1 (údaje o území) se stahuje společně s daty. Stažením dat pořizovatel ÚAP bere na vědomí, že data použije výhradně pro potřeby ÚAP a při zapracování těchto dat do návrhu nové úplné aktualizace územně analytických podkladů nedojde k jejich změně.
4. Upozorňujeme, že navrhované plochy Z07, Z08, Z09, Z11, Z13, Z45a, Z45b, Z47 a Z48 mohou zasahovat do ochranného pásma optického kabelu. Každý zásah do ochranného a



bezpečnostního pásma musí být projednán s naším útvarem pro každou plánovanou akci jednotlivě.

5. K návrhu změny č. 1 územního plánu Kralupy nad Vltavou nemáme připomínky.

**Vyhodnocení:**

**Ochranná pásma zařízení provozovaných vaší společností jsou Změnou č. 1 respektována. Ostatní připomínky informativního charakteru bereme na vědomí.**

**Bc. Radek Miřácký, Ke Studánce 125, 278 01 Kralupy nad Vltavou**

Jelikož se nemohu dnes bohužel osobně zúčastnit veřejného projednávání územního plánu, rád bych jako obyvatel této městské části uplatnil připomínku k požadavku P16/ÚS 29 Mínice. Domnívám se, že i přes deklaraci společností N-G-i preferována možnost přestavby stávajících staveb pro nové využití, je vzhledem k jejich již podané žádosti o demolici de facto naznačen budoucí (nežádoucí) osud stavby. To myslím i podporuje původní žádost o možnost „revitalizovat“ mlýn pomocí řadových domů. Zhotovitel má tedy zřejmě na zřeteli zejména novou výstavbu a nemá příliš zájem na opravě historického objektu, který patří mezi nejstarší v Minicích. Dle ing. arch. Vlasty Poláckové, respektive kolektivu jejího atelieru, je vyloučená možnost stavby řadových domů kvůli požadavku „charakteru staveb“ a je též preferována přestavba staveb před novou výstavbou. Prosím proto, aby stavební úřad i všechny součásti městského úřadu, navázané na projednávání tohoto požadavku, učinily vše, co z jejich kompetencí lze, a navázali tak na vzor samotného města Kralupy nad Vltavou jako investora přestavby pivovaru v centru. Jsem nesmírně pyšný na rozhodnutí zastupitelstva i pana starosty chránit architektonicky i historicky významné objekty a věřím proto, že stejné kroky budou učiněny i vůči investorovi, aby byla jasně naznačena linie výstavby města a obecně snaha chránit cenné stavby pro další generace.

**Vyhodnocení:**

**Připomínka informativního charakteru, bereme na vědomí.**

## **17 VYHODNOCENÍ NÁVRHU ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A NÁVRHU VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK K NÁVRHU V SOULADU S §53 STAVEBNÍHO ZÁKONA**

---

**Na základě ustanovení § 53 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), pořizovatel návrhu Změny č. 1 územního plánu města Kralupy nad Vltavou ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky řízení o návrhu Změny č. 1 územního plánu města Kralupy nad Vltavou po veřejném projednání.**

V rámci vyhodnocení návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek byly jednotlivě obeslány tyto dotčené orgány a krajský úřad:

Dotčené orgány:

1. Ministerstvo životního prostředí ČR, odbor ochrany horninového a půdního prostředí, Vršovická 65, 100 10 Praha 10
2. Ministerstvo životního prostředí ČR, odbor výkonu státní správy I., Podskalská 19, 120 00 Praha 2
3. Ministerstvo obrany ČR, Tychonova 1, 160 01 Praha 6

4. Vojenská ubytovací a stavební správa, Hradební 12/772, P.O.Box 3 , 110 15 Praha 1
5. Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, odbor hornictví, Na Františku 32, 110 15 Praha 1
6. Ministerstvo kultury ČR, odbor památkové péče, Maltézské náměstí 1, 118 11 Praha 1
7. Ministerstvo dopravy ČR, nábreží Ludvíka Svobody 1222/12, P.O.Box 9, 110 15 Praha 1
8. Státní úřad pro jadernou bezpečnost, Senovážné náměstí 9, 110 00 Praha 1
9. Krajský úřad Středočeského kraje, odbor ŽP, Zborovská 11, 150 21 Praha 5
10. Krajský úřad Středočeského kraje, odbor regionálního rozvoje, Zborovská 11, 150 21 Praha 5
11. Krajská hygienická stanice – územní pracoviště Mělník, Pražská 391, 276 01 Mělník
12. Obvodní báňský úřad Kladno, Kozí 4, P.O.Box 31, 110 01 Praha 1
13. Policie ČR – Dopravní inspektorát Mělník, Bezručova 2796, 276 58 Mělník
14. Městský úřad Kralupy n. Vlt., odbor ŽP, Palackého nám.1, 278 01 Kralupy nad Vltavou
15. Městský úřad Kralupy nad Vltavou, odbor dopravy, Palackého nám. 1, 278 01 Kralupy nad Vltavou
16. Městský úřad Kralupy n. Vlt., odbor RIaSM, Palackého nám. 1, 278 01 – památková péče
17. Drážní úřad, sekce stavební, Wilsonova 80, 121 06 Praha 2
18. Ředitelství silnic a dálnic ČR, Čimická 809, 180 00 Praha 8
19. Hasičský záchranný sbor územní odbor Mělník, Bezručova 3341, 276 01 Mělník
20. Archeologický ústav AV – ČR, Letenská 4, 118 01 Praha 1
21. Město, pro kterou je změna územního plánu obce pořizována:
22. Město Kralupy nad Vltavou

Úřad územního plánování Městského úřadu Kralupy nad Vltavou obdržel ve stanovené lhůtě 30 dní tyto následující stanoviska a připomínky:

**Ve stanovené lhůtě uplatnily svá stanoviska se souhlasem bez připomínek tyto dotčené orgány:**

- Ministerstvo průmyslu a obchodu, Praha, stanovisko ze dne 10.12.2019 pod č.j.: MPO 87950/2019
- Městský úřad, odbor ŽP, Kralupy nad Vltavou; stanovisko ze dne 23.12.2019 pod č.j.: MUKV 91004/2019 VYST
- Krajský úřad Středočeského kraje, ředitel krajského úřadu, Praha; stanovisko ze dne 17.12.2019, č.j.: 151187/2019/KUKS – odbor ŽP, odbor dopravy a odbor kultury a památkové péče.
- Archeologický ústav AV ČR, Praha, v.v.i., referát archeologické památkové péče; ze dne 02.12.2019 pod č.j.: ARUP – 9841/2019
- Krajská hygienická stanice Mělník; stanovisko ze dne 29.11.2019 pod č.j.: KHSSC 61206/2019

**Ve stanovené lhůtě uplatnily stanoviska tyto dotčené orgány:**

- **Krajské ředitelství policie Středočeského kraje, Mělník, stanovisko ze dne 18.12.2019 pod č.j.: KRPS-316072/ČJ-2019-010606**

Policie České republiky Krajské ředitelství policie Středočeského kraje Dopravní inspektorát Mělník tímto poukazuje na vyhodnocení: Pro plochu Z61 (BI) - Lobeč - Nad Lutovítovou ulicí, bude vypuštěna následující podmínka ve znění: „Plocha je zastavitelná až po realizaci nové přístupové komunikace od Hálkovy ulice do ulice Nad Lobčí“ a na vyhodnocení námítky N 01 - Ing. Jiří Zázvorka a Ing. Jiřina Zázvorková.

Tato podmínka byla vypuštěna na základě vyhodnocení námítky N 01 a vyjádření Městského úřadu, odboru RlaSM, Kralupy nad Vltavou ze dne 2.7.2019 pod. č.j.: MUKV 49208/2019 VYST. PČR DI Mělník upozorňuje, a jak příslušný odbor uvádí, pro přivaděč Hostibejk byla zpracovaná projektová dokumentace pro stavební povolení, včetně pravomocného stavebního povolení. PČR DI Mělník vydával stanovisko k předmětné projektové dokumentaci. PČR DI Mělník není známo, zda, a popř. s jakým výsledkem bylo vypracováno kapacitní posouzení dopravy na stávající přístupové komunikaci v souvislosti s plánovanou výstavbou na Hostibejku /včetně plochy Z61 /ve věci stavby přivaděče. Z tohoto důvodu PČR DI Mělník **doporučuje** na základě stávajícího, popř. nově provedeného dopravně - inženýrského posouzení, zejména kapacitního posouzení a posouzení intenzit dopravy dle TP 188, TP 189 - výpočtů ve špičkových hodinách /s ohledem na provoz i z dokončené realizace zástavby stávající lokality a z dokončené realizace stavby RD na ploše Z61/ na stávajících přístupových komunikacích na Hostibejk /ul. Hostivítova, Nad Lobčí/ a na základě stávajícího nebo nového posouzení vyhodnotit připomínky a námítky RlaSM Kralupy nad Vltavou a Ing. Jiřího Zázvorky a Ing. Jiřiny Zázvorkové.

Dále nemá PCR DI Mělník námitek k návrhu rozhodnutí o námítkách a návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 1 územního plánu města Kralupy nad Vltavou.

- **Městský úřad, odbor RlaSM, Kralupy nad Vltavou; vyjádření ze dne 06.02.2020 pod č.j.: MUKV 10121/2020 RlaSM – reakce na výše uvedené stanovisko Krajského ředitelství policie.**

Dle doporučení vyplývajícího ze stanoviska Krajského ředitelství Policie Středočeského kraje, byly posouzeny z hlediska kapacity a intenzity dopravy stávajících připojovacích komunikací lokality v ulicích Hostivítova, Nad Lobčí a propojovací komunikace mezi ulicí Nad Lobčí a ulicí lešanská. Komunikace v těchto ulicích jsou nově rekonstruovány a realizovány dle příslušných technických norem. Vzhledem ke skutečnosti, že plocha Z 61 je určena k výstavbě cca 21 RD nepovažuje Město Kralupy nad Vltavou podmínku pro zastavitelnou plochu Z 61 (BI) – Lobeč – nad Lutovítovou ulicí, ve znění: „Plocha je zastavitelná až po realizaci nové přístupové komunikace od Hálkovy ulice do ulice Nad Lobčí“, za adekvátní.

Z výše uvedeného důvodu Město Kralupy nad Vltavou nadále trvá na svém předchozím vyjádření k projednávané změně, č.j.: MUKV 49208/2019 RlaSM, ze dne 02.07.2019 a požaduje výše uvedenou podmínku k zastavitelné ploše Z 61 zrušit.

Zároveň Vás město Kralupy nad Vltavou informuje o uplatnění požadované podmínky, realizace přivaděče před realizací výstavby nových RD, pro zastavitelnou plochu č. 24 (BI – bydlení individuální – Lobeč jihozápad), kde je plánována výstavba cca 110 RD. Podmínka na realizaci přivaděče byla požadována v zadání pro územní studii ÚS 02 Lobeč – Nad Lobčí – plocha Z 24 Lobeč.

Text podmínky: Realizace plochy Z24 je podmíněna výstavbou **nového napojení novou místní komunikací vedoucí z ulice Hálkovy k ulici Nad Lobčí** (v územním plánu plocha Z27), protože současné dopravní napojení ulicí Hostivítovou je nevyhovující pro plánovaný rozvoj bydlení v této lokalitě a existující provizorní napojení panelovou vozovkou je trvale rovněž nevyhovující.

**Vyhodnocení: Město Kralupy nad Vltavou nadále trvá na vypuštění podmínky pro plochu Z 61 ve znění: „Plocha je zastavitelná až po realizaci nové přístupové komunikace od Hálkovy ulice do ulice Nad Lobčí“.**

Vypracovala pořizovatelka Ing. Milena Jakeschová ve spolupráci s určeným zastupitelem Ing. Markem Czechmannem.

V Kralupech nad Vltavou dne 10.02.2020.

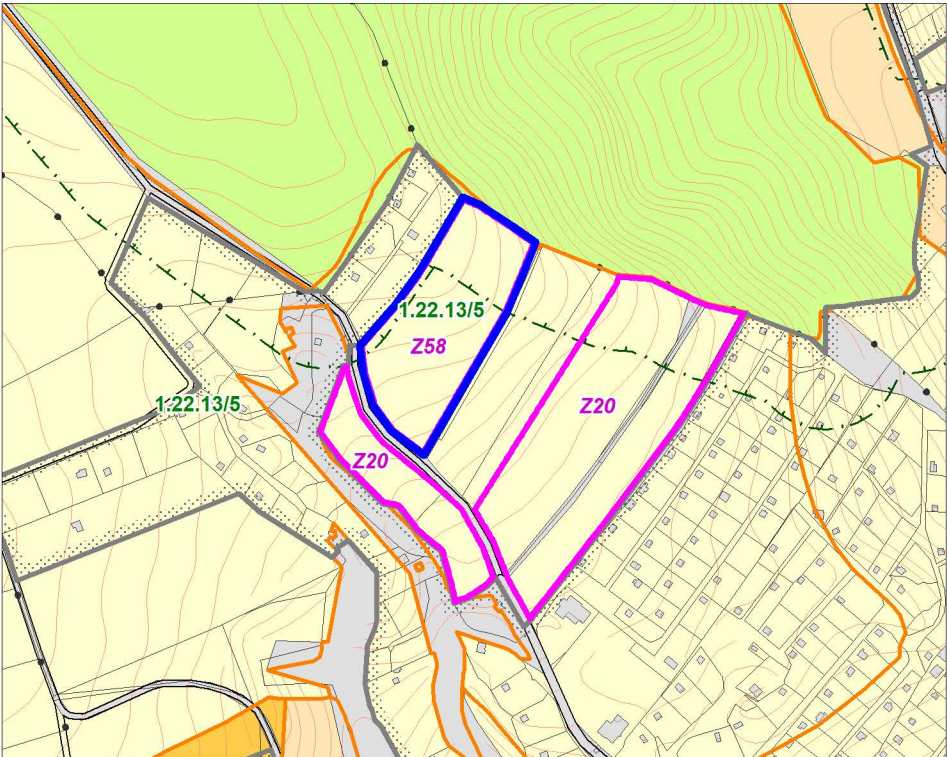


O2Z1 DŮSLEDKY ŘEŠENÍ ZMĚNY Č.1  
NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

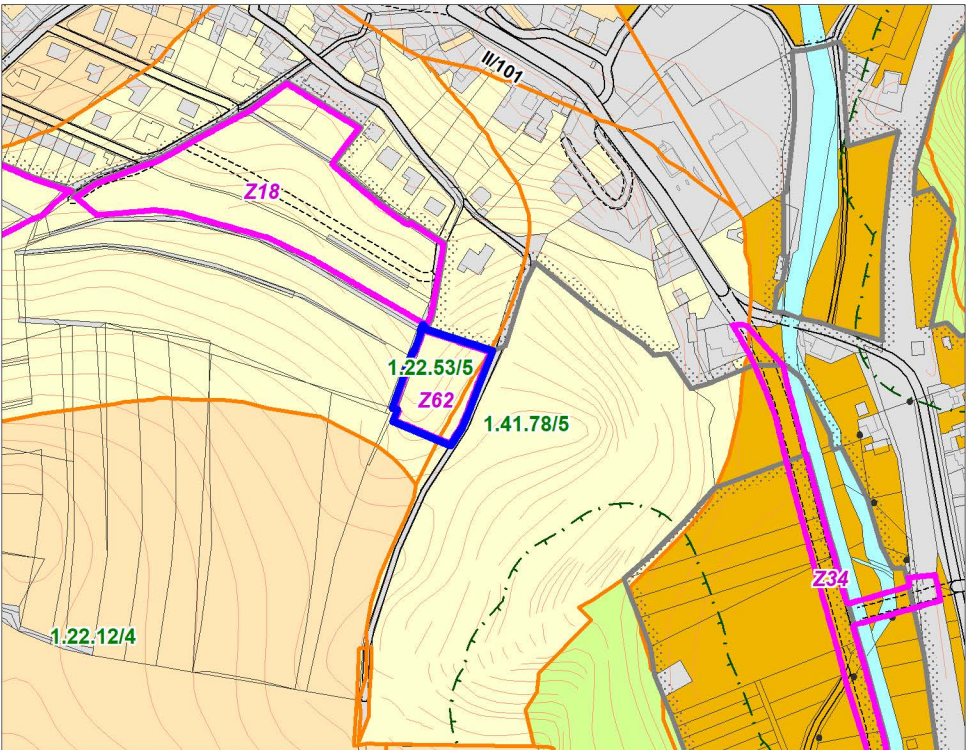
1:5 000



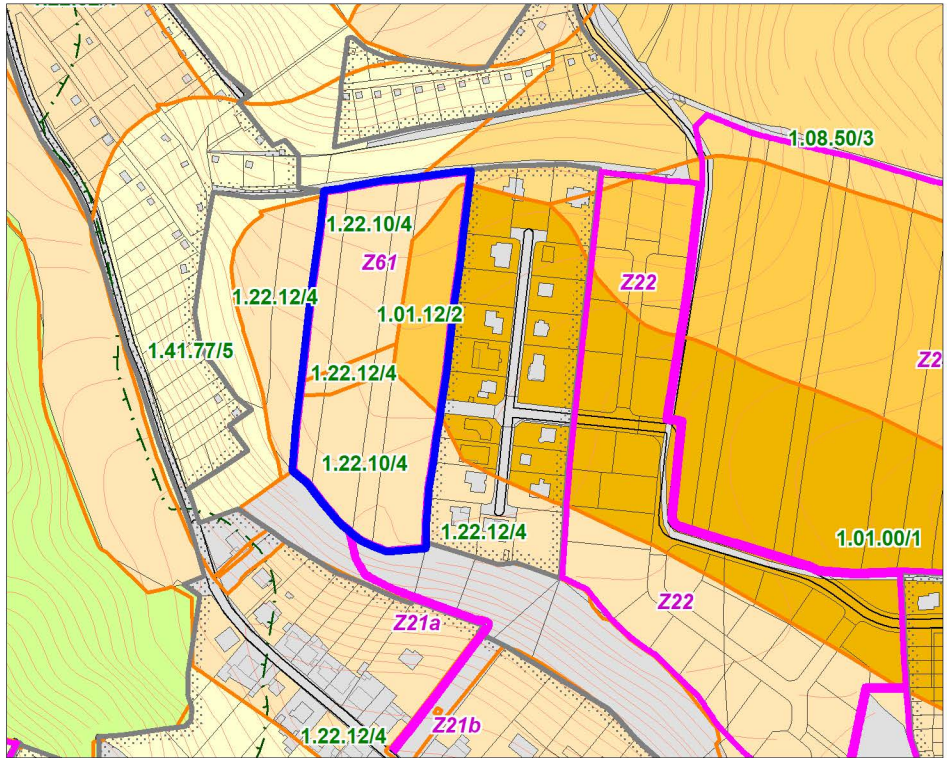
Z58



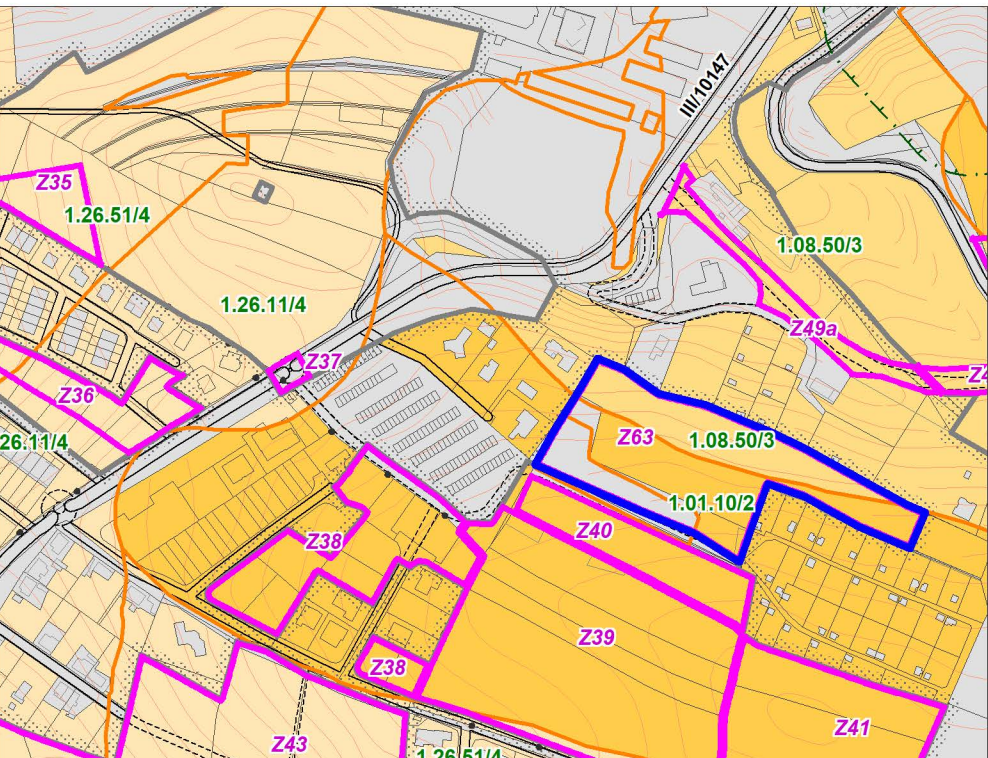
Z62



Z61



Z63



	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