

ZADÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU

(podle § 109 odst. 4 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon a přílohy č. 6 vyhlášky č. 157/2024 Sb.)

I. Identifikace změny

- Název územně plánovací dokumentace:
Kralupy nad Vltavou
- Označení změny:
Změna č. 13 územního plánu
- Pořizovatel:
Městský úřad, úřad územního plánování, Kralupy nad Vltavou, Ing. Milena Jakeschová
- Schvalující orgán:
Zastupitelstvo města Kralupy nad Vltavou

Základní procesní východiska

Návrh zadání změny č. Územního plánu Kralupy nad Vltavou s prvky regulačního plánu je zpracován v souladu s § 111 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), v souladu s § 9 odst. 2 a přílohou č. 6 vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu (dále jen „vyhláška“).

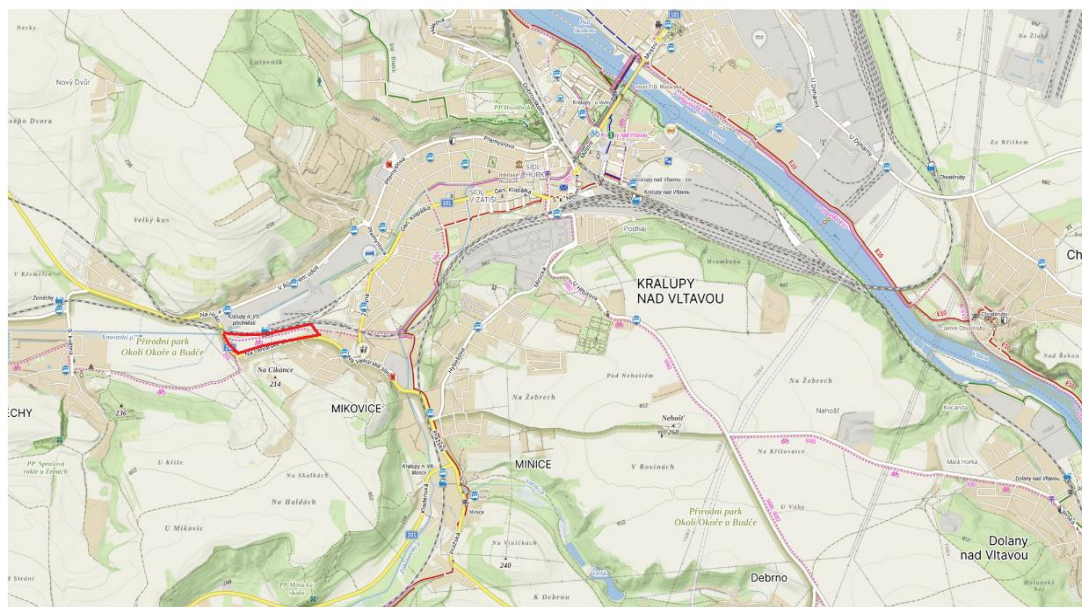
OBSAH A STRUKTURA ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 13 ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE KRALUPY NAD VLTAVOU je zpracována dle přílohy č. 6 vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

II. Zadání změny územně plánovací dokumentace:

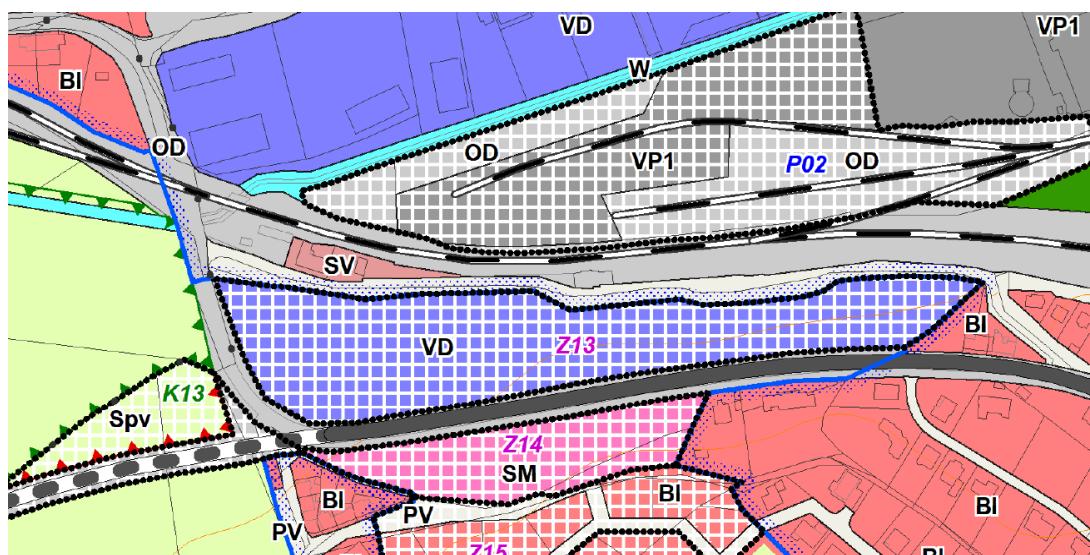
A. Vymezení řešeného území

- Město: **Kralupy nad Vltavou**
- Katastrální území: **Mikovice u Kralup nad Vltavou**
- Dotčené pozemky (parcelní čísla): **367/6, 572/9, 572/8, 564/18, 564/14 a 572/10 + pozemky severně od ul. Velvarské (st. 696, st. 1256, 572/13, část 572/5 mezi ul. Na Hrázi a parc. č. 572/13)**

Grafické vymezení řešeného území:



Výřez z hlavního výkresu ÚP:



Jedná se o území nacházející se na západním okraji obce Mikovice. Lokalita je v současné době nezastavěná a je využívána k zemědělským účelům jako orná půda. Terén řešeného území je v severní části svažité, přičemž směrem k jihu a východu přechází do údolní nivy Knovízského potoka. V okolí

lokality se nachází stávající zástavba rodinných domů (např. v ulici Na Cikánci), na kterou plánovaná výstavba bezprostředně navazuje.

Území je vymezeno ulicí Velvarská a tělesem železniční trati ze severu, stávající zástavbou z východu, zatímco jižní a západní hranici tvoří ulice Na Velvarské silnici a za ní západně prvky ÚSES. Dopravní obslužnost je zajištěna stávající infrastrukturou s velmi dobrou dostupností veřejné hromadné dopravy (vlaková zastávka a autobusové linky směr Kralupy, Velvary a Slaný).

Většina řešené plochy je určena územním plánem k prověření územní studií a je označena jako lokalita „Z13 – Mikovice – u nádraží“. Lokalita se nachází v dosahu veřejných sítí technické infrastruktury (kanalizace, vodovod, plynovod, elektrické vedení a sdělovací vedení). Většina pozemků v řešeném území je v majetku města Kralupy nad Vltavou.

B) Popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace

Důvodem pořízení změny územního plánu je:

- potřeba změny funkčního využití území. Změna je pořizována z podnětu **města Kralupy nad Vltavou**.

Důvodem pro pořízení změny územního plánu v lokalitě Z13 „Mikovice – u nádraží“ je potřeba prověřit transformaci stávající plochy s funkčním využitím „VD - Výroba a skladování – drobná výroba, služby“, „SV – Smíšené obytné – venkovského typu“ a přiléhajících částí ploch „PV – Veřejná prostranství“ a „OD – Dopravní infrastruktura“ na plochu smíšenou obytnou se specifickými regulativy a případně plochu občanského vybavení a plochu veřejného prostranství.

Namísto původně uvažované drobné výroby a skladování (VD), která by mohla negativně ovlivňovat okolní rezidenční plochy hlukem či zvýšenou dopravou, je záměrem vytvořit klidovou lokalitu pro domov seniorů s doplňkovými službami, trvalé bydlení a občanskou vybavenost (retail).

V návrhu změny budou použity prvky regulačního plánu pro stanovení podmínek pro využití plochy, tj. bude se jednat o změnu územního plánu s prvky regulačního plánu.

C) Popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace

Změna územního plánu prověří a případně upraví:

- 1) vymezení ploch s rozdílným způsobem využití:

Změna se zaměří na transformaci stávající plochy VD (výroba a skladování – drobná výroba) na plochu SM (smíšené obytné – městského typu) a případně plochu OV (občanské vybavení) a plochu veřejného prostranství. Prověřena bude nová hranice zastavitelných ploch s ohledem na nutnost zachování prvků územního systému ekologické stability (ÚSES) a ochranného pásma Růžového potoka.

2) podmínky využití dotčených ploch:

Budou nově definovány podmínky pro hlavní, přípustné a nepřípustné využití tak, aby prioritou byla funkce pro domov seniorů, bydlení městského typu doplněná o nezbytnou občanskou vybavenost a veřejná prostranství. Cílem je eliminovat hlukové a emisní zátěže plynoucí z původní výrobní funkce a zajistit vysoký standard obytného prostředí.

3) regulativy prostorového uspořádání podle potřeby:

Změna stanoví nové prostorové parametry zástavby, zejména:

- Maximální výškovou hladinu zástavby (v návaznosti na okolní zástavbu a morfologii terénu)
- Intenzitu využití území (koeficienty zastavění plochy a podíl zeleně)
- Charakter a strukturu zástavby (urbanistický blok, uliční čára, orientace objektů vzhledem k hluku z dopravy a železnice).

Cílem je prověřit možnost **změny na bydlení / smíšené využití /občanskou vybavenost** při respektování koncepce rozvoje obce.

Při řešení změny budou zohledněny zejména:

1) Dopravní infrastruktura a její kapacita:

- Bude prověřeno komplexní dopravní napojení lokality na stávající komunikační síť (zejména ulice Velvarská a Na Cikánci).
- Změna musí zohlednit ochranné pásmo železniční trati, která tvoří severní a východní hranici území.
- Návrh prověří kapacity pro dopravu v klidu a vazby na veřejnou hromadnou dopravu v dosahu vlakové zastávky.
- Návrh prověří vedení cyklotrasy a pěších propojení.

2) Technická infrastruktura (zásobování vodou, energie, likvidace odpadních vod):

- Bude ověřena a zajištěna dostatečná kapacita a tlak ve vodovodním řádu a kapacita kanalizace pro veřejnou potřebu.
- Změna prověří možnosti napojení na stávající rozvody elektrické energie, plynovod a sdělovací vedení v dosahu.
- Řešení musí respektovat ochranná pásma veškeré technické infrastruktury procházející územím, včetně dálkového sdělovacího kabelu.
- Důraz bude kladen na koncepci nakládání s dešťovými vodami se vsakem na vlastním pozemku (dle koeficientů pro plochy SM).

3) Ochrana zemědělského půdního fondu (ZPF):

- Jedná se již o lokalitu vymezenou jako zastavitelnou.

4) Ochrana krajiny, přírody a dalších veřejných zájmů dle zvláštních právních předpisů:

- Návrh musí respektovat limity vyplývající z vymezení přírodního parku a údolní nivy Růžového potoka.
 - Budou dodrženy podmínky pro ochranu a rozvoj prvků ÚSES, které tvoří jižní a západní hranici řešeného území.
 - Nová zástavba musí být začleněna s ohledem na krajinný ráz a morfologii svažitého terénu v severní části.
 - Na severu území je nezbytné zohlednit ochranu archeologických nálezů.
-

D) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území

Změna územního plánu:

- ☒ **nebude posuzována** z hlediska vlivů na životní prostředí
- ☐ **bude posuzována** z hlediska vlivů na životní prostředí

(v souladu se stanovisky příslušných orgánů dle § 109 odst. 3 stavebního zákona).

G. Požadavky na obsah a formu zpracování

Změna územního plánu bude zpracována:

- v souladu s jednotným standardem územně plánovací dokumentace,
- v rozsahu textové a grafické části stanoveném právními předpisy,
- jako změna platného územního plánu s jednoznačným vyznačením změn.

Zastupitelstvo města Kralupy nad Vltavou dne 21.09.2026 pod číslem usnesení 26/04/6/7 schválilo obsah zadání změny č. 13 územního plánu města Kralupy nad Vltavou s prvky regulačního plánu z vlastního podnětu. Určeným zastupitelem byl schválen Ing. Petr Listík.

Přílohy:

- Stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství, ze dne 20.08.2026, č. j. 107008/2026/KUSK
- Stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství, ze dne 21.09.2026, č. j. 130208/2026/KUSK