



architekti k Vaším službám

osobní průvodci k lepšímu bydlení i podnikání

V PRAZE DNE 16. října 2025

ZADÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

*dle přílohy č.6 k vyhlášce č.157/2024 Sb., o územně analytických podkladech,
územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, ve znění pozdějších předpisů*



ING. ARCH. ZDENĚK VÁVRA | www.bdxarch.com | info@bdxarch.com | ING. ARCH. RADKA VÁVROVÁ

OBSAH ZADÁNÍ

ZADÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE	1
IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE	3
1) NAVRHOVATEL	3
2) ZPRACOVATEL DOKUMENTACE	3
ZADÁNÍ ZMĚNY	4
a) VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	4
b) POPIS OBSAHU NAVRHOVANÉ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE	5
c) POPIS ÚČELU NAVRHOVANÉ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE	6
d) POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ZMĚNY ÚPD NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ	7



IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE**1) NAVRHOVATEL**

Česká okna plus s.r.o.,
Smetanova 346, 252 64 Velké Přílepy
IČO: 03277585

2) ZPRACOVATEL DOKUMENTACE

bdXarchitekti s.r.o.
IČ: 03348261
Sídlo: Bermanova 1026/6, 196 00 Praha-Čakovice
Kancelář: U Průhonu 1516/32, 170 00 Praha 7
www.bdxarch.com
info@bdxarch.com

Ing. arch. Zdeněk Vávra
autorizace ČKA 04416 – A.2 obor územní plánování



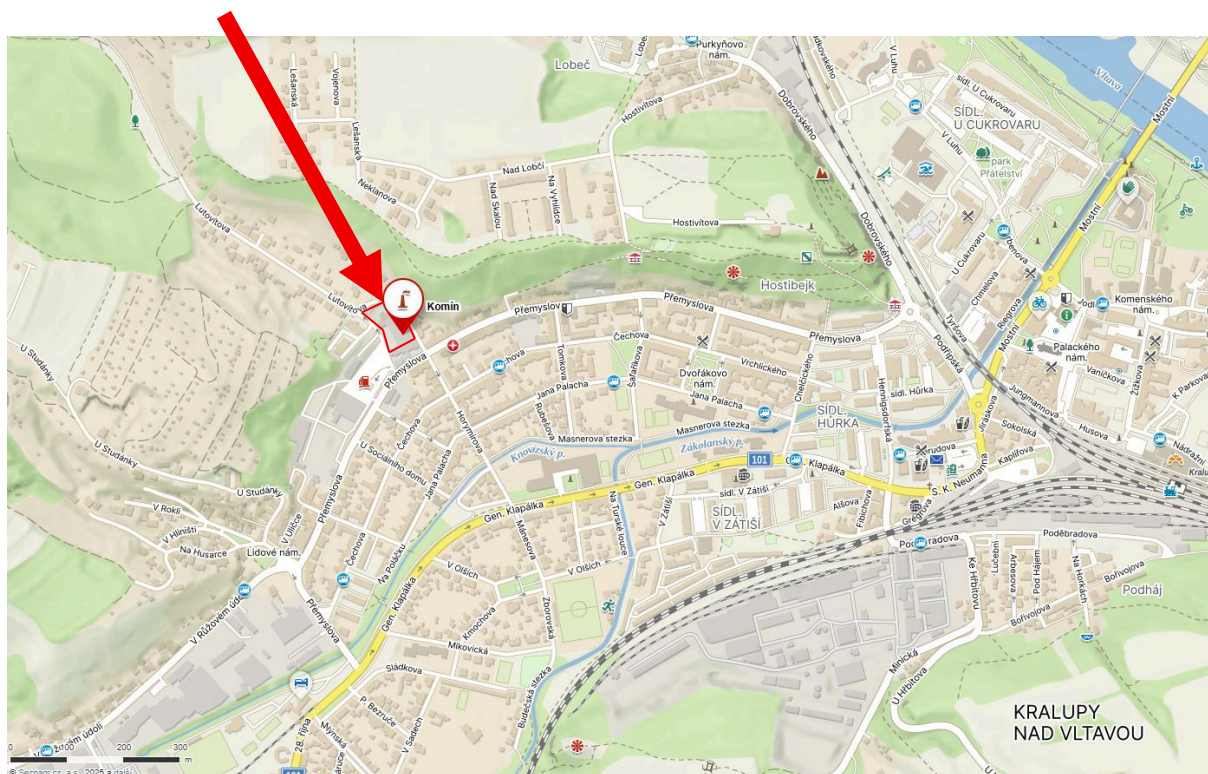
Digitálně podepsal
Ing. arch. Zdeněk
Vávra
Datum: 2025.10.16
14:00:07 +02'00'



ZADÁNÍ ZMĚNY

a) VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

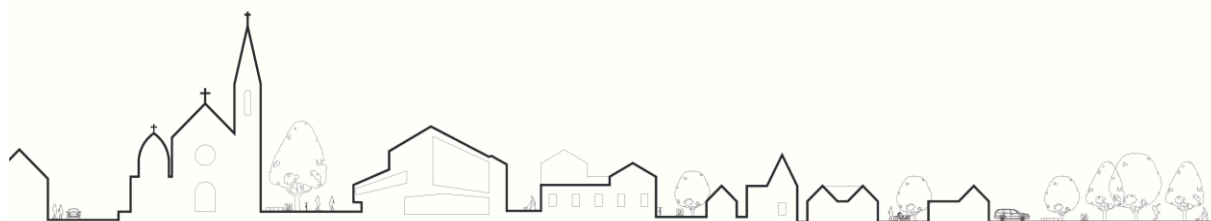
k.ú. Lobeč, lokalita mezi ulicemi Lutovítova a Přemyslova
parcelní čísla: **159/2, 159/9, 313/13, 159/8, 744, 159/1**



Předmětné území se nachází v severozápadní části města Kralupy nad Vltavou, v k.ú. Lobeč. Ulice Lutovítova je zúžená komunikace, která není určena pro průjezd územím, ale pouze pro obsluhu rezidentů a uživatelů rekreačních, občanských a komerčních objektů v lokalitě. Terén stoupá severozápadní směrem dále od města.

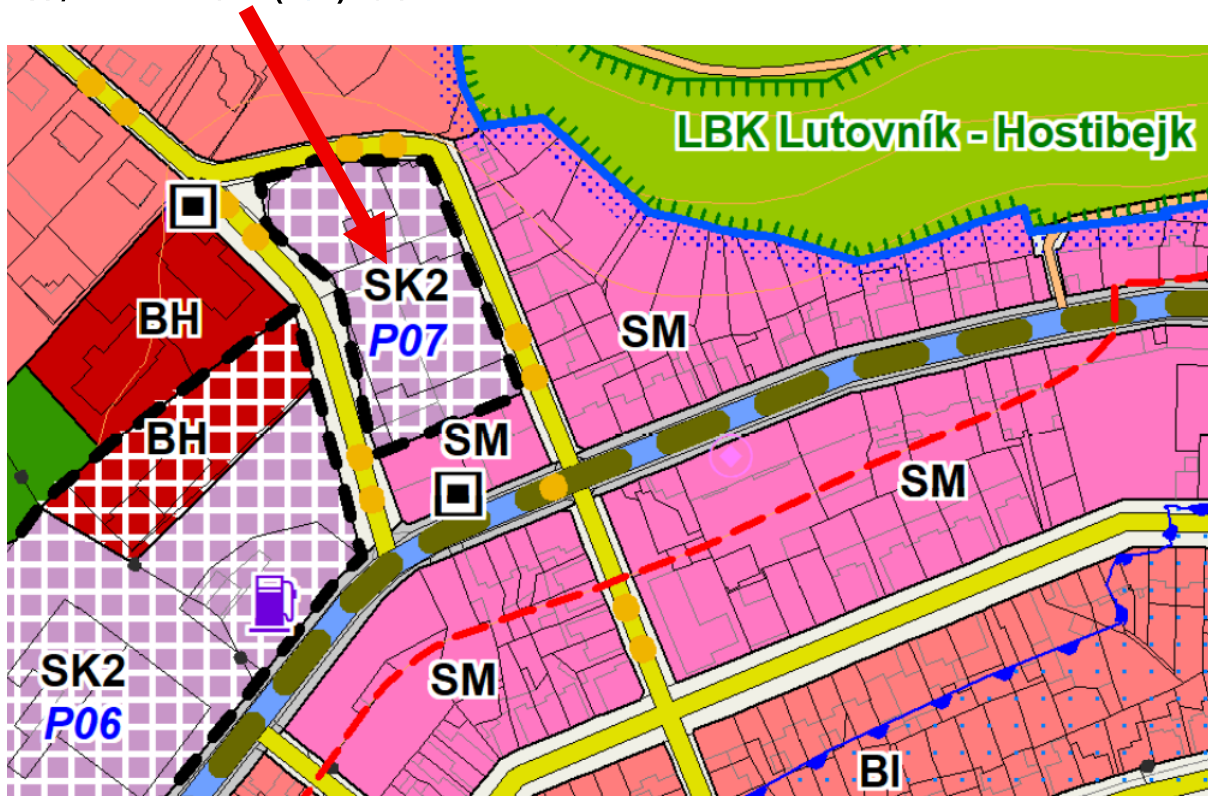
Navrhovatel je vlastníkem dotčených pozemků parc.č. 159/9 a objektu č.p.594 v ulici Lutovítova. Niže označení dotčeného listů vlastnictví:

číslo listu	podíl	vlastník
LV 4116	1/1	Česká okna plus s.r.o., IČ: 03277585 Smetanova 346, 252 64 Velké Přílepy



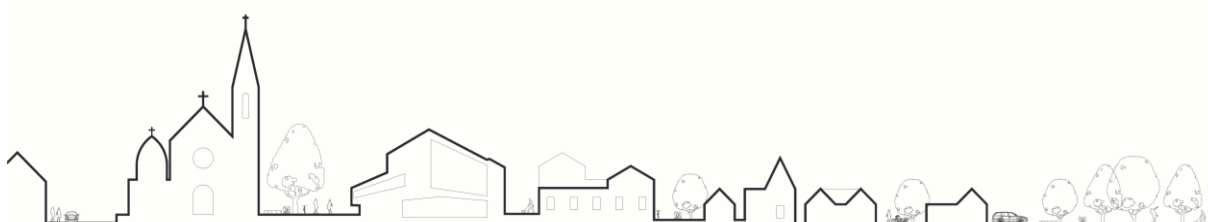
b) POPIS OBSAHU NAVRHOVANÉ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Změna funkčního využití parcelních čísel **159/2, 159/9, 313/13, 159/8, 744, 159/1** z funkce **SK2 (P07)** na **SM** – SMÍŠENÉ OBYTNÉ MĚSTSKÉHO TYPU



Řešená lokalita má v současné době velké rezervy a je velmi neutěšená. Celý blok je souborem nesourodých staveb a stavbiček skladovacího a výrobního charakteru, které v současné době již nemají využití a v blízkém okolí je souvislá rezidenční zástavba. U hlavní třídy – ulice Přemyslovy se nachází souvislá dvoupodlažní zástavba rodinnými řadovými domy s občasným využitím parteru pro maloobchod a služby. Na severozápadní straně od lokality jsou 6-ti podlažní bytové domy, jejichž výška je ještě umocněna vyvýšením terénu. Severní částí předmětné lokality je potom Hasičský záchranný sbor Kralupy nad Vltavou se 4-mi podlažími.

Příložená Hmotová studie pracuje s kompletní přestavbou pozemků. Stávající budovy by byly odstraněny a vystavěn nový areál s převažujícím využitím pro bydlení a doplňkovou občanskou vybaveností – maloobchod / služby / kanceláře.

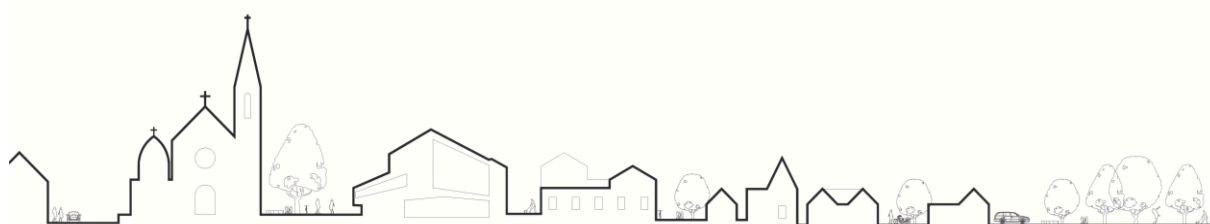
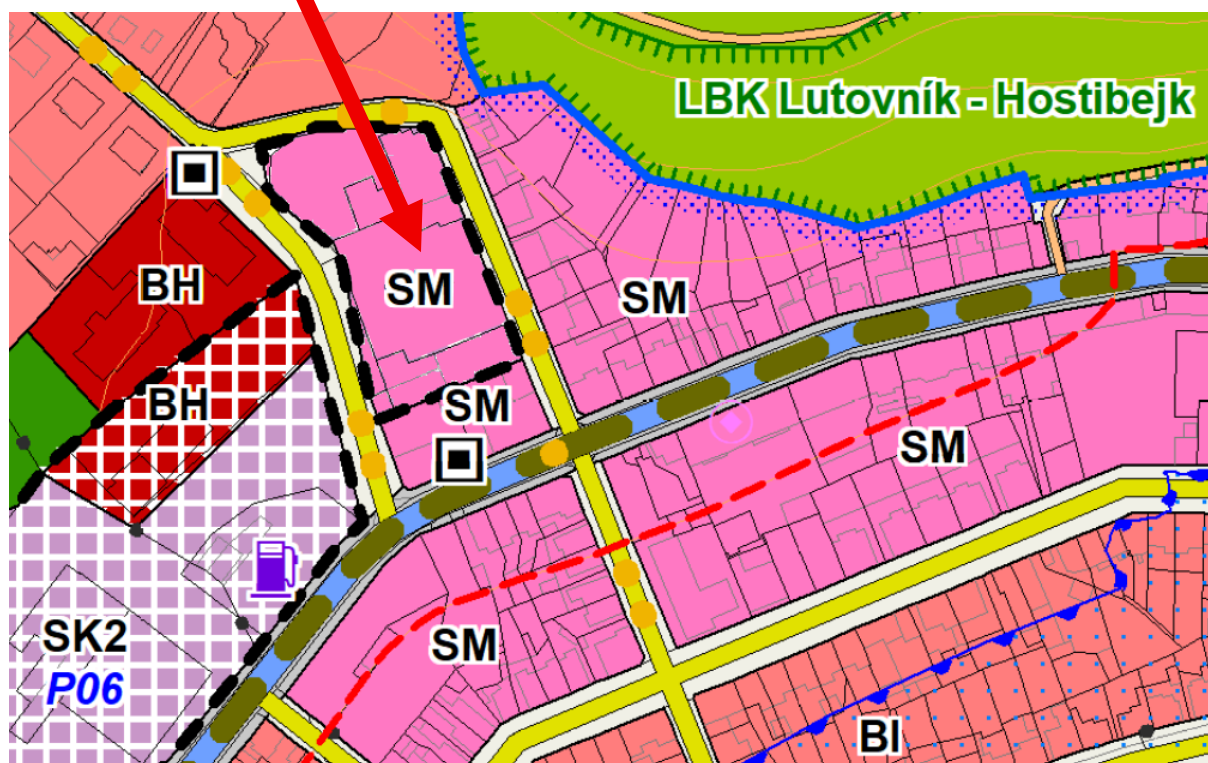


c) POPIS ÚČELU NAVRHOVANÉ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Revitalizace lokality Lutovítova přináší lokalitě nové možnosti trvalého bydlení pro občany a hlavně zlepšení celkového stavu řešeného bloku se změnou nevyužitých ploch výroby na nové plochy pro trvalé bydlení. Společně s výstavbou by mohlo dojít po dohodě s městem i k revitalizaci okolních povrchů a chodníků, aby se zlepšila prostupnost lokalitou zejména východním směrem pro lepší návaznost na stávající zástavbu. Pozemky investora mohou vytvořit jednak objemový přechod mezi těmito nesourodnými stavbami, ale také zklidnění lokality využitím pro bydlení a redukci výroby a skladování.

Návrh na změnu územního plánu chce propojit a sjednotit stávající okolní lokality pro bydlení v nízkopodlažní zástavbě rodinnými domy z východu a vysokými bytovými domy na západě novou plochou pro trvalé bydlení.

Účelem je **změna funkčního využití SK2 na SM** za účelem revitalizace a adaptace lokality na bydlení.



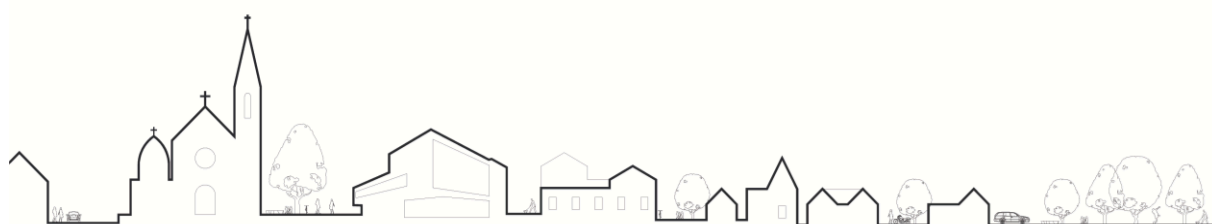
Velmi důležité je koncepční myšlení o území a proto navrhujeme změnit využití celého bloku a sjednotit jako jednu plochu SM, která se již nachází v jižní části bloku. Celý areál se tak změní z výroby a skladů na vyhledávanou a klidnou lokalitu pro trvalé bydlení s doplňkovými službami.

V území probíhají další řízení o změnách v užívání objektů, konkrétně záměr Z/2025/161484 „**Stavební úpravy - změna užívání části objektu na služebnu MP (3.np) a pracoviště MBP (4.np), Lutovítova čp. 593, Kralupy nad Vltavou**“ na pozemku **st. parc.č. 159/2** v kat. území **Lobeč**, spočívající v jejich rozdělení pro dva samostatné subjekty, 3.np pro Městskou policii Kralupy nad Vltavou a 4.np pro Městský bytový podnik. Tedy i tento objekt více administrativní než výrobní. Změna funkce SK2 na SM v obou případech obsahuje v hlavním využití zařízení pro administrativu.

d) POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ZMĚNY ÚPD NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ

Předpokládá se, že změny řešené v zadání změně ÚPD nebudou mít vliv na udržitelný rozvoj území a nebude požadováno zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

K zadání změny ÚPD vydá Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí stanovisko, zda je možné vyloučit vliv změny ÚPD na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast a zda má být návrh změny ÚPD posouzen z hlediska vlivů na životní prostředí.



Ověřovací doložka změny datového formátu dokumentu podle § 69a zákona č. 499/2004 Sb.

Změnou datového formátu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy.

Vstupující dokument byl podepsán kvalifikovaným elektronickým podpisem založeným na kvalifikovaném certifikátu vydaném kvalifikovaným poskytovatelem služeb vytvářejících důvěru a platnost zaručeného elektronického podpisu byla ověřena dne 11.11.2025 9:29:35.

Kvalifikovaný elektronický podpis byl shledán platným, dokument nebyl změněn a ověření platnosti kvalifikovaného certifikátu bylo provedeno vůči seznamu zneplatněných kvalifikovaných certifikátů k datu 11.11.2025 9:30:50. Údaje o zaručeném elektronickém podpisu: číslo kvalifikovaného certifikátu 016D6190, kvalifikovaný certifikát byl vydán kvalifikovaným poskytovatelem služeb vytvářejících důvěru PostSignum Qualified CA 4, Česká pošta, s.p. pro podepisující osobu Ing. arch. Zdeněk Vávra, ČESKÁ KOMORA ARCHITEKTŮ.

Elektronický podpis byl označen kvalifikovaným časovým razítkem, založeným na kvalifikovaném certifikátu vydaném kvalifikovaným poskytovatelem služeb vytvářejících důvěru. Platnost časového razítka byla ověřena dne 11.11.2025 9:29:35.

Kvalifikované elektronické časové razítko bylo shledáno platným, dokument nebyl změněn a ověření platnosti kvalifikovaného certifikátu bylo provedeno vůči seznamu zneplatněných kvalifikovaných certifikátů k datu 10.11.2025 13:27:13. Údaje o časovém razítku: datum a čas 16.10.2025 14:00:11, číslo kvalifikovaného časového razítka 0140C220, kvalifikované časové razítko bylo vydáno kvalifikovaným poskytovatelem služeb vytvářejících důvěru PostSignum Qualified CA 5, Česká pošta, s.p..

Typ vstupního dokumentu: .PDF
Otisk vstupního souboru: 8819027250B6EDA719161D4C09B69F8D31A482D20C1708AF8149B56320570213
Použitý algoritmus: SHA256_SBB 2.16.840.1.101.3.4.2.1

Subjekt, který změnu formátu dokumentu provedl:

Město Kralupy nad Vltavou, Palackého náměstí 1, 27801 Kralupy nad Vltavou, mesto@mestokralupy.cz

Datum vyhotovení ověřovací doložky:

11.11.2025

Jméno a příjmení osoby, která změnu formátu dokumentu provedla:

Hatašová Soňa