



Městský úřad Kralupy nad Vltavou, odbor výstavby a územního plánování
Palackého nám. 1, 278 01 Kralupy nad Vltavou
www.mestokralupy.cz, podatelna@mestokralupy.cz, tel.: 315 739 811
IČ: 00236977, DIČ: CZ 00236977, DS: 8zzbfvq



MUKVP00GDMCD

Č. J.: MUKV 20799/2025 VYST
SPIS. ZN.: MUKV – S 3537/2025 VYST
POČET LISTŮ: 1
POČET PŘÍLOH: 0
POČET LISTŮ PŘÍLOH: 0
VYŘIZUJE: Ing. Milena Jakeschová
TEL.: 315 739 911
E-MAIL: milena.jakeschova@mestokralupy.cz
DATUM: 16.04.2025

INFORMACE

Městský úřad Kralupy nad Vltavou, odbor výstavby a územního plánování jako stavební úřad příslušný podle § 30 odst. 1 písm. f), zákona č. 283/2021., stavební zákon, na základě žádosti
, ze dne 05.04.2025, vydává dle zákona č. 106/1999 Sb.,
o svobodném přístupu k informacím, ve věci dotazu vztahující se k závaznému stanovisku úřadu územního plánování ve věci stavby na pozemcích parc. č. 82/101 a parc. č. 403/21 v k.ú. Lobeč, tuto informaci.

Městský úřad Kralupy nad Vltavou, odbor výstavby a územního plánování jako stavební úřad sděluje, že dne 19.12.2022 vydal pod č.j.: MUKV 93738/2022 VYST Závazné stanovisko orgánu územního plánování jako součást Koordinovaného stanoviska Městského úřadu Kralupy nad Vltavou. Závazné stanovisko Vám zasíláme v příloze.

Městský úřad Kralupy nad Vltavou
Stavební úřad
Palackého nám. 1
278 01 Kralupy nad Vltavou

Jiří Polák
/ Vedoucí stavebního úřadu

Obdrží:

-

Na vědomí:

- Mgr. Kamil Hainc, tajemník Městského úřadu Kralupy nad Vltavou
- 1x spis zde



Městský úřad Kralupy nad Vltavou, odbor výstavby a územního plánování
Palackého nám. 1, 278 01 Kralupy nad Vltavou
www.mestokralupy.cz, podatelna@mestokralupy.cz, tel.: 315 739 811
IČ: 00236977, DIČ: CZ 00236977, DS: 8zzbfvq

Č. J.: MUKV 93738/2022 VYST
SPIS. ZN.: MUKV - S 22191/2022 VYST
Vaše č.j. MUKV 90204/2022 OŽP
/2022 OŽP
POČET LISTŮ: 1
POČET PŘÍLOH: 0
POČET LISTŮ PŘÍLOH: 0
VYŘÍZUJE: Ing. Milena Jakeschová
TEL.: 315 739 911
E-MAIL: milena.jakeschova@mestokralupy.cz

DATUM: 19.12.2022

ZÁVAZNÉ STANOVISKO
orgánu územního plánování
jako součást Koordinovaného stanoviska MĚSTSKÉHO ÚŘADU KRALUPY NAD VLTAVOU

Městský úřad Kralupy n. Vlt., odbor výstavby a územního plánování, jako úřad územního plánování příslušný podle § 6 odst. 1 písmeno e), zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění zákona č. 225/2017 Sb., (dále jen „stavební zákon“) přezkoumal podle § 96b odst. 3 stavebního zákona z hlediska souladu s politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování záměr:

„Rezidence na Skalách“ umístěný na pozemku p.č. 82/101 v k.ú. Lobeč. Jedná se o developerský projekt obsahující návrh komunikací navazujících na ulice Písečná a Nad Vodou v obci Kralupy nad Vltavou, zasíťování a rozdělení pozemku 82/101 a následně výstavbu čtyř rodinných domů na nově zasíťovaných parcelách. Projekt počítá s návazností nově zbudovaných komunikací na stávající charakter území. Předmětem výstavby budou čtyři dvoupodlažní domy s plochou střechou včetně přípojek a technické infrastruktury dovedené až k hranici územní rezervy. Velikost domu A je 258 m², velikost domu B je 126 m².

Stavební objekty:

- SO.01 Návrh komunikací
- SO.02 Novostavba RD – Dům A
- SO.03 Novostavba RD – Dům B

Záměr je přípustný.

Odůvodnění:

Městský úřad Kralupy n. Vlt., odbor výstavby a územního plánování obdržel dne 01.12.2022 od Městského úřadu, odbor ŽP, Kralupy nad Vltavou, žádost o závazné stanovisko k záměru „Rezidence na Skalách“ umístěný na pozemku p.č. 82/101 v k.ú. Lobeč.

Záměr vyžaduje vydání závazného stanoviska podle § 96b odst. 1 stavebního zákona.

Při vydání závazného stanoviska vycházel odbor výstavby a územního plánování, jako orgán územního plánování z následujících podkladů

- Projektová dokumentace zpracovaná Ing. arch. Ondřejem Madarem, 10/2022.
- Územní plán obce Kralupy nad Vltavou, včetně změny č. 1, 2, 3 a 4.
- Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, ve znění 1., 2., 7. a 6. aktualizace.
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění 1., 2., 3., 4. a 5. aktualizace.

Orgán územního plánování přezkoumal záměr podle § 96b odst. 3 stavebního zákona, zda je přípustný z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, či nikoliv.

Platná Politika územního rozvoje České republiky ve znění 1., 2., 3., 4. a 5. aktualizace ani Zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve znění aktualizace č.1, 2, 6 a 7 záměr neřeší.

Výstavba Rezidence na Skalách na pozemku parc. č. 82/101 v k.ú. Mikovice u Kralup nad Vltavou je v souladu s platným územním plánem města Kralupy nad Vltavou včetně změny č.1, 2, 3 a 4 - umístění je navrženo do plochy „BI – Bydlení individuální“. Jde o plochu, jejímž hlavním převažujícím využitím je bydlení v rodinných domech. Podmínky:

- na každém pozemku pro rodinný dům bude minimálně 1 parkovací stání. Tato podmínka je záměrem splněna. Záměr je tedy z hlediska funkčního využití v souladu s územním plánem města Kralupy nad Vltavou včetně změny č. 1, 2, 3 a 4.

Platný územní plán města Kralupy nad Vltavou dále stanovuje podmínky prostorového uspořádání:

Pro plochy Bydlení – individuálního (BI) se stanoví:

Pro izolované rodinné domy:

- velikost pozemků pro individuální obytnou zástavbu v izolovaných rodinných domech bude minimálně 800 m², výjimečně u jednotlivých parcel (např. rohové parcely, zbytkové parcely po provedené parcelaci) 600 m² – **splněno**, severovýchodní zbytková parcela má 693 m² – jedná se o jednu výjimečnou parcelu,
- koeficient zastavění (všemi stavbami na pozemku) bude maximálně 0,3 – **splněno**;
- maximální zastavěná plocha (všemi stavbami na pozemku) 300 m² - **splněno**.

Další podmínky:

- maximální počet nadzemních podlaží: 2 + podkroví nebo ustupující podlaží – **splněno**, jedná se o dvoupodlažní domy s plochou střechou.
- stavby musí hmotovým členěním a výškou vhodně navazovat na kontext sousední zástavby - **splněno**,
- garáže pro rodinné domy musí být vestavěné do rodinného domu nebo na vlastním pozemku - **splněno**,
- likvidace dešťových vod musí být přednostně řešena vsakem na vlastním pozemku - **splněno**.

Pozemek p.č. 82/101 v k.ú. Lobeč je dle územního plánu součástí lokality Z 30 b. Pro lokality Z30a, Z30b (BI Bydlení – individuální) – Lobeč sever, Na Skalách územní plán stanoví:

- musí být nalezeno vhodné místo pro napojení na ulici Hálkovu – **splněno**, pokud by bylo realizováno napojení do ulice Hálkova bylo by to v místě, které není projektem řešeno. V současné době probíhá změna územního plánu, která tuto podmínku navrhuje na zrušení.

- bude vytvořen prostor pro realizaci alespoň jedné obousměrné komunikace, která přímo propojí plochu Z30a s územní rezervou R03 – **splněno**, jsou navrženy dvě obousměrná komunikace směrem do územní rezervy.

Posuzovaný záměr je v souladu s územním plánem města Kralupy nad Vltavou. Pro umístění a povolení stavby není nutné stanovovat podmínky.

Z uvedených důvodů dospěl orgán územního plánování k závěru, že posuzovaný záměr je přípustný.

Závazné stanovisko, podle § 96b odst. 5, platí 2 roky od vydání a jeho platnost lze prodloužit, pokud se nezmění podmínky v území.

Závazné stanovisko nepozbývá platnosti:

- a) bylo-li na základě žádosti podané v době jeho platnosti vydáno územní rozhodnutí, společné povolení nebo jiné obdobné rozhodnutí podle jiného zákona a toto rozhodnutí nabylo právní moci,
- b) byla-li na základě návrhu veřejnoprávní smlouvy nahrazující územní rozhodnutí nebo společné povolení podaného v době jeho platnosti uzavřena veřejnoprávní smlouva a tato veřejnoprávní smlouva nabyla účinnosti, nebo
- c) nabyli-li právních účinků územní souhlas nebo společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru vydaný k oznámení stavebního záměru učiněného v době platnosti závazného stanoviska.

Jiří Polák

vedoucí stavebního úřadu

Obdrží:

- Městský úřad, odbor ŽP, Kralupy nad Vltavou
- 1x spis zde