



ZMĚNA Č.5  
ÚZEMNÍHO PLÁNU

# KRALUPY NAD VLTAVOU

TEXTOVÁ ČÁST

04/2024

**ZÁZNAM O ÚČINNOSTI ZMĚNY Č.5 ÚZEMNÍHO PLÁNU:**

<b>vydávající správní orgán</b>	ZASTUPITELSTVO MĚSTA KRALUPY NAD VLTAVOU
<b>datum nabytí účinnosti Změny č.5 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

## MĚSTO KRALUPY NAD VLTAVOU



### **Opatření obecné povahy č. ...., kterým se vydává Změna č.5 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. 24/03/6/1 ze dne 17.6.2024 tuto

**Změnu č.5 Územního plánu Kralupy nad Vltavou.**  
(dále jen „Změna č. 5“).

Změna č.4 Územního plánu Kralupy nad Vltavou nabyla účinnosti dne 18.7.2022.

Toto opatření obecné povahy se mění takto:

1. **V kapitole 3.6)** „Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby“, v odstavci Zastavitelné plochy, v pododstavci Z54, se doplňuje druhá odrážka tohoto znění:  
„- využití rozvojové plochy Z54, která zasahuje do ochranného pásma ropovodů, je podmíněno projednáním a odsouhlasením vlastníkem a provozovatelem zařízení“.
2. **V kapitole 3.6)** „Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby“, na konci kapitoly, v poznámce, se doplňuje do prvního odstavce za slovo „staveb“ text tohoto znění:  
„s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN,“.
3. **V kapitole 3.6)** „Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby“, na konci kapitoly, v poznámce, se doplňuje třetí odstavec tohoto znění: *“V případě, že bude v navazujících řízeních předmětem řízení objekt zařazovaný do skupiny A nebo do skupiny B (ve smyslu zákona č. 244/2015 Sb. o prevenci závažných havárií) bude dotčeným orgánem na úseku prevence závažných havárií krajský úřad. Krajský úřad vydá na základě posouzení rizik závažné havárie a jeho posudku závazné stanovisko, které bude podkladem pro vydání rozhodnutí v řízení a stanoví podmínky.“*
4. **V kapitole 6.1)** „Definice pojmů, použitých v podmínkách pro využití ploch“, v odstavci „služební byty“ se doplňuje text tohoto znění: „v širším ochranném pásmu ACHVK není povoleno realizovat stavbu se služebním bytem“.
5. **V kapitole 6.2)** „Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“, ve druhém odstavci, v páté odrážce, se za slovo „bytů“ vkládá závorka tohoto znění: „(včetně služebních)“.
6. **V kapitole 6.2)** „Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“, v odstavci „OV<sub>2</sub> - Občanské vybavení – obchod, administrativa“, v pododstavci „Přípustné využití,“ se doplňují první čtyři odrážky tohoto znění:
  - „maloobchodní a stravovací zařízení,
  - ubytovací zařízení - hotel, motel, penzion, kolej, internát,
  - stavby pro administrativu,
  - výzkumná a vývojová pracoviště,“a v šesté odrážce se za slovo „parkoviště“ doplňuje text tohoto znění: „a dopravní zařízení pro potřeby plochy, včetně čerpacích stanic pohonných hmot“.
7. **V kapitole 6.2)** „Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“, v odstavci „OV<sub>2</sub> - Občanské vybavení – obchod, administrativa“, v pododstavci „Podmíněně přípustné využití,“ se vypouštějí první a čtvrtá odrážka a doplňují se tři nové odrážky tohoto znění:
  - „zdravotnická, sportovní a relaxační zařízení,
  - školská a kulturní zařízení,
  - v ploše Z54 je možné umístění malovýroby a řemeslné výroby, skladů, prodejních skladů a velkoobchodu.“
8. **V kapitole 6.2)** „Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“, v odstavci „OV<sub>2</sub> - Občanské vybavení – obchod, administrativa“, v pododstavci „Podmínky,“ se v první odrážce za slovo „okolí“ doplňuje text tohoto znění: „a musí respektovat vyhlášená ochranná a bezpečnostní pásma“, dále se za druhou odrážku doplňují dvě nové odrážky tohoto znění:

- „umístění staveb pro zdravotnická, sportovní a relaxační zařízení je přípustné pouze při splnění příslušných hygienických norem,
- umístění staveb pro školská a kulturní zařízení je přípustné pouze při splnění příslušných hygienických norem,“

a dále vypouští se poslední odrážka.

9. **V kapitole 11.** „Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie“, v odstavci „ÚS 15 Lobeček – Veltruská (Z54)“ se doplňuje čtvrtá odrážka tohoto znění: „minimálně 30% celkové plochy musí být využito pro zeleň“.

10. **V kapitole 11.** „Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie“ se v posledním odstavci, ve třetí odrážce vypouštějí v závorce uvedené územní studie ÚS 25, ÚS 26 a ÚS 29 a na konec věty se doplňuje text tohoto znění: „příčemž Změna č.1 byla vydána 24.2.2020 a nabyla účinnosti dne 17.3.2020.“

11. **V kapitole 11.** „Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie“, se v poznámce vypouští závorka tohoto znění: „(viz Odůvodnění)“.

*Poznámka:*

*Výroková část Změny č..5 má celkem 7 stran textu včetně stran titulních a poučení a nemá grafickou část.*

### **Poučení**

Proti opatření obecné povahy nelze podle ustanovení § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, podat opravný prostředek.

Do opatření obecné povahy a jeho odůvodnění může každý nahlédnout na Městském úřadě Kralupy nad Vltavou, oboru výstavby a územního plánování a bude zveřejněno i způsobem umožňujícím dálkový přístup - [www.mestokralupy.cz](http://www.mestokralupy.cz)

### **Účinnost**

Toto opatření obecné povahy nabývá dle ustanovení § 173 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky.

.....

**Libor Lesák**  
starosta města

.....

**Ing. Vojtěch Pohl**  
místostarosta města

Toto opatření obecné povahy musí být vyvěšeno po dobu 15 dnů.

Vyvěšeno dne: .....

Sejmuto dne:.....

Razítko a podpis orgánu, který potvrzuje vyvěšení a sejmutí.

# ZMĚNA Č.5 ÚZEMNÍHO PLÁNU KRALUPY NAD VLTAVOU

## ODŮVODNĚNÍ

textová část

04/2024





## **OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ**

1	POSTUP PŘI POŘÍZENÍ, DŮVODY ZMĚNY Č. 5 ÚZEMNÍHO PLÁNU .....	5
1.1	Žádost o změnu a usnesení zastupitelstva o pořízení Změny č.5 ÚP Kralupy nad Vltavou .....	5
1.2	Průběh projednání Změny č.5 ÚP Kralupy nad Vltavou .....	5
2	SOULAD ZMĚNY Č.5 ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM.....	6
2.1	Soulad s Politikou územního rozvoje .....	6
2.2	Soulad se ZÚR Středočeského kraje .....	7
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 .....	8
4	SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ.....	9
5	SOULAD S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ.....	9
6	ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACI O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ .....	14
7	STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE §50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA.....	14
8	SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS.5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY .....	14
9	KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ.....	15
9.1	Zdůvodnění vymezení zastavěného území .....	15
9.2	Zdůvodnění řešení požadavku na změnu.....	15
9.3	Změna č.5 ve vztahu k základní koncepci rozvoje města a uspořádání krajiny, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	17
9.4	Změna č.5 ve vztahu k podmínkám pro využití ploch s rozdílným způsobem využití .....	18
9.5	Změna č.5 ve vztahu k základní koncepci dopravní a technické infrastruktury .....	19
9.6	Změna č.5 ve vztahu k vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejných prostranství, opatření a asanací.....	19
9.7	Změna č.5 ve vztahu k vymezení ploch a koridorů územních rezerv .....	19
9.8	Zdůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci.....	19
9.9	Změna č.5 ve vztahu k vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie .....	19
9.10	Změna č.5 ve vztahu k vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním regulačního plánu .....	20
9.11	Změna č.5 ve vztahu ke stanovení pořadí změn v území (etapizace) .....	20
9.12	Změna č.5 ve vztahu ke zdůvodnění vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt .....	20
10	VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH.....	20
11	VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ... ..	20
12	VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ NA ZMĚNU Č.5 .....	21
13	VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE .....	21
14	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA.....	21
15	VYHODNOCENÍ SOULADU SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, OPRAVNĚNÝCH INVESTORŮ A OSTATNÍCH ORGANIZACÍ, NÁVRH VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK ANÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH .....	21
15.1	Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů a oprávněných investorů.....	21
15.2	Vyhodnocení připomínek uplatněných ke Změně č. 5 územního plánu Kralupy nad Vltavou.....	29
15.3	Vyhodnocení námitek uplatněných ke Změně č. 5 územního plánu Kralupy nad Vltavou .....	29

**Textová příloha Odůvodnění**

Text územního plánu Kralupy nad Vltavou s odlišením změn provedených Změnou č.5

**Obsah výkresové části odůvodnění**

Změna č.5 se netýká grafické části.

## **1 POSTUP PŘI POŘÍZENÍ, DŮVODY ZMĚNY Č. 5 ÚZEMNÍHO PLÁNU**

---

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 a nabyl účinnosti dne 5.1.2018.

Změna č.1 Územního plánu Kralupy nad Vltavou byla schválena usnesením Zastupitelstva města Kralupy nad Vltavou č.20/01/6/3 dne 24.2.2020 a nabyla účinnosti dne 17.3.2020.

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 a nabyla účinnosti dne 17.7.2019.

Změna č.3 Územního plánu Kralupy nad Vltavou nabyla účinnosti dne 21.5.2020.

Změna č.4 Územního plánu Kralupy nad Vltavou nabyla účinnosti dne 18.7.2022.

### **1.1 Žádost o změnu a usnesení zastupitelstva o pořízení Změny č.5 ÚP Kralupy nad Vltavou**

Žádost o změnu (v této dokumentaci označena jako Změna č.5) obsahovala požadavek města o doplnění podmínek pro využití plochy s rozdílným způsobem využití „OV2 – občanské vybavení – obchod, administrativa - plocha Z 54“ umožňující umístění ruční výroby klavírů podle modelů a technik z 18. - 19. století, jedná se o řemeslnou výrobu.

Orgán ochrany přírody podle ustanovení § 77a odst. 4, písm. n) zákona sdělil ve svém stanovisku k tomuto požadavku, 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 svém stanovisku k tomuto požadavku, že **nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů změny územního plánu Kralupy nad Vltavou na životní prostředí** (tzv. SEA).

Zastupitelstvo města Kralupy nad Vltavou schválilo pořízení této změny územního plánu **zkráceným postupem** dne 20.6.2022, usnesením č.9:

„ZM schvaluje pořízení změny územního plánu města Kralupy nad Vltavou zkráceným postupem (žadatel Město Kralupy nad Vltavou), předmětem změny územního plánu je doplnění podmínek pro využití plochy s rozdílným způsobem využití „OV2 občanské vybavení - obchod, administrativa plocha Z 54“ umožňující umístění ruční řemeslné výroby“.

Jako určený zastupitel pro projednání změn územního plánu města Kralupy nad Vltavou zkráceným postupem byl schválen Zastupitelstvem města Ing. Petr Listík.

### **1.2 Průběh projednání Změny č.5 ÚP Kralupy nad Vltavou**

Městský úřad, odbor výstavby územního plánování jako pořizovatel provedl řízení (veřejné projednání) o návrhu Změny č. 5 územního plánu města Kralupy nad Vltavou v souladu s ust. § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. Dne 21.06.2023 pod č.j.: MUKV 34080/2023 VYST, oznámil veřejné projednání návrhu Změny č. 5 územního plánu města Kralupy nad Vltavou veřejnou vyhláškou. Pořizovatel oznámil, že veřejné projednání se koná dne 26.07.2023 v 16,00 hod. v zasedací místnosti Městského úřadu Kralupy nad Vltavou. Úřad územního plánování zajistil vystavení návrhu územně plánovací dokumentace k veřejnému nahlédnutí ve dnech od 23.06.2023 do 05.08.2023 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 26.07.2023 od 16.00 hodin proběhlo veřejné projednání** za účasti Ing. arch. Vlasty Poláčkové, projektantky ÚPD, která poskytla odborný výklad. Z veřejného projednání byl sepsán záznam pod č.j.: MUKV 62299/2023 VYST, dne 26.07.2023.

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

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. 5 územního plánu Kralupy nad Vltavou ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky řízení o návrhu Změny č. 5 územního plánu Kralupy nad Vltavou po veřejném projednání dne 05.02.2024 pod č.j.: MUKV 8582/2024 VYST.**

Návrh rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek – viz kapitola 15. a 16. tohoto odůvodnění.

Městský úřad Kralupy n. Vlt, odbor výstavby a územního plánování (dále jen „pořizovatel“), jako úřad územního plánování příslušný podle § 6 odst.(1) písmeno a), zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“) **zaslal dle § 53 odst. 1 stavebního zákona dotčeným orgánům návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek** a zažádal o vydání stanoviska. V rámci vyhodnocení návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek byly jednotlivě obeslány dotčené orgány a krajský úřad.

Pořizovatel návrhu Změny č. 5 územního plánu Kralupy nad Vltavou obdržel **Stanovisko k návrhu změny č. 5 ÚP Kralupy nad Vltavou od Krajského úřadu Středočeského kraje, Odboru územního plánování a stavebního řádu.**

Krajský úřad posoudil podle ustanovení § 50 odst. 7 stavebního zákona návrh změny územního plánu z hlediska zajištění koordinace využívání území, zejména s ohledem na širší územní vztahy a z hlediska souladu s PÚR a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a konstatuje, že neshledal žádné rozpory a lze postupovat v dalším řízení o změně územního plánu.

Krajský úřad dále upozornil, že ode dne 04.01.2024 je účinné úplné znění Zásad územního rozvoje Středočeského kraje po 1., 2., 3., 6., 7., 10., a 11. aktualizaci a tuto informaci je třeba v návrhu změny územního plánu uvést a zohlednit.

Projektant informaci zapracoval do dokumentace Změny č.5 ÚP Kralupy nad Vltavou.

Změnu č. 5 územního plánu města Kralupy nad Vltavou je možné vydat dle § 54 stavebního zákona.

## **2 SOULAD ZMĚNY Č.5 ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM**

---

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

Změna č. 5 Územního plánu Kralupy nad Vltavou je v souladu s PÚR ČR, ve znění Aktualizací č.1-7, závazném od 1.3.2024. Rozsah a obsah navržené Změny č.5 je z hlediska cílů PÚR ČR zanedbatelný, přesto uvádíme vyhodnocení souladu v dílčích bodech. PÚR zařazuje město Kralupy nad Vltavou do **metropolitní rozvojové oblasti OB1 Praha**. Změna č.5 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.

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.5 splněny.

Změna územního plánu je v souladu s republikovými prioritami stanovenými v bodech (14) - (32) PÚR.

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

Ode dne 04.01.2024 je účinné úplné znění Zásad územního rozvoje Středočeského kraje po 1., 2., 3., 6., 7., 10., a 11. aktualizaci. Změna územního plánu je v souladu se ZÚR Středočeského kraje (ZÚR SK), včetně aktualizace č.1, č.2, č.3, č.6, č.7, č.10 a č.11.

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**, vymezený v aktuálním znění ZÚR SK:

- **NK 57 Šebín – Údolí Vltavy**
- **NK 58 Údolí Vltavy – K10**  
**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:

- prioritá 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 č.5 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 není změna územního plánu v rozporu.

Území Kralup 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, a to včetně změn prostorového uspořádání pro zahrádkové osady.
- **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.5 územního plánu tuto koncepci nenarušuje.

### **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**

Změna č.5 Územního plánu Kralupy nad Vltavou je zpracována v souladu s cíli a úkoly územního plánování, jak je definuje §18 a §19 stavebního zákona.

- Změna územního plánu nenarušuje předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území.
- Změna územního plánu nenarušuje podmínky pro udržitelný rozvoj území. Řeší úpravu podmínek využití ploch občanské vybavenosti tak, aby bylo flexibilnější.
- 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.
- 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 využití ploch, které jsou stanoveny územním plánem. Změna územního plánu tyto podmínky upřesňuje.

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

---

Změna č.5 Územního plánu města Kralupy nad Vltavou je zpracována v souladu:

- se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v aktuálním 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 v aktuálním znění,
- s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v aktuálním znění.

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

---

Změna č.5 Územního plánu města Kralupy nad Vltavou je zpracována v souladu zejména s těmito právními předpisy:

- **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. 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 do Odůvodnění Změny č.5 bylo z podnětu dotčeného orgánu - Krajského úřadu Středočeského kraje doplněno, že využití plochy označené ve schématu „OV2 – občanské vybavení – obchod, administrativa“ číslem 11, musí respektovat stanovené záplavové území a aktivní zóny záplavového území Zákolanského potoka, které bylo stanoveno Krajským úřadem písemností č.j. 080269/2009/OŽP-Bab ze dne 15. 6. 2009 a záplavového území významného vodního toku Vltava stanoveného opatřením obecné



povahy č.j. 049141/2020/KUSK ze dne 19. 11. 2021. Jedná se o stávající turistické centrum s kavárnou.

- **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
- **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. 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 plat. 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 dominanta v otevřeném terénu.
  - 8) Výstavba větrných a fotovoltaických elektráren
- 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 byla zapracována do Koordinačního výkresu územního plánu.
  - MO ČR si vyhrazuje právo změnit pokyny pro civilní výstavbu, pokud si to vyžádají zájmy AČR.
- **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

**Tato problematika byla řešena v územním plánu i jeho dřívějších změnách. Tato změna č.5 respektuje všechny dříve stanovené zásady pro požární ochranu:**

- 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

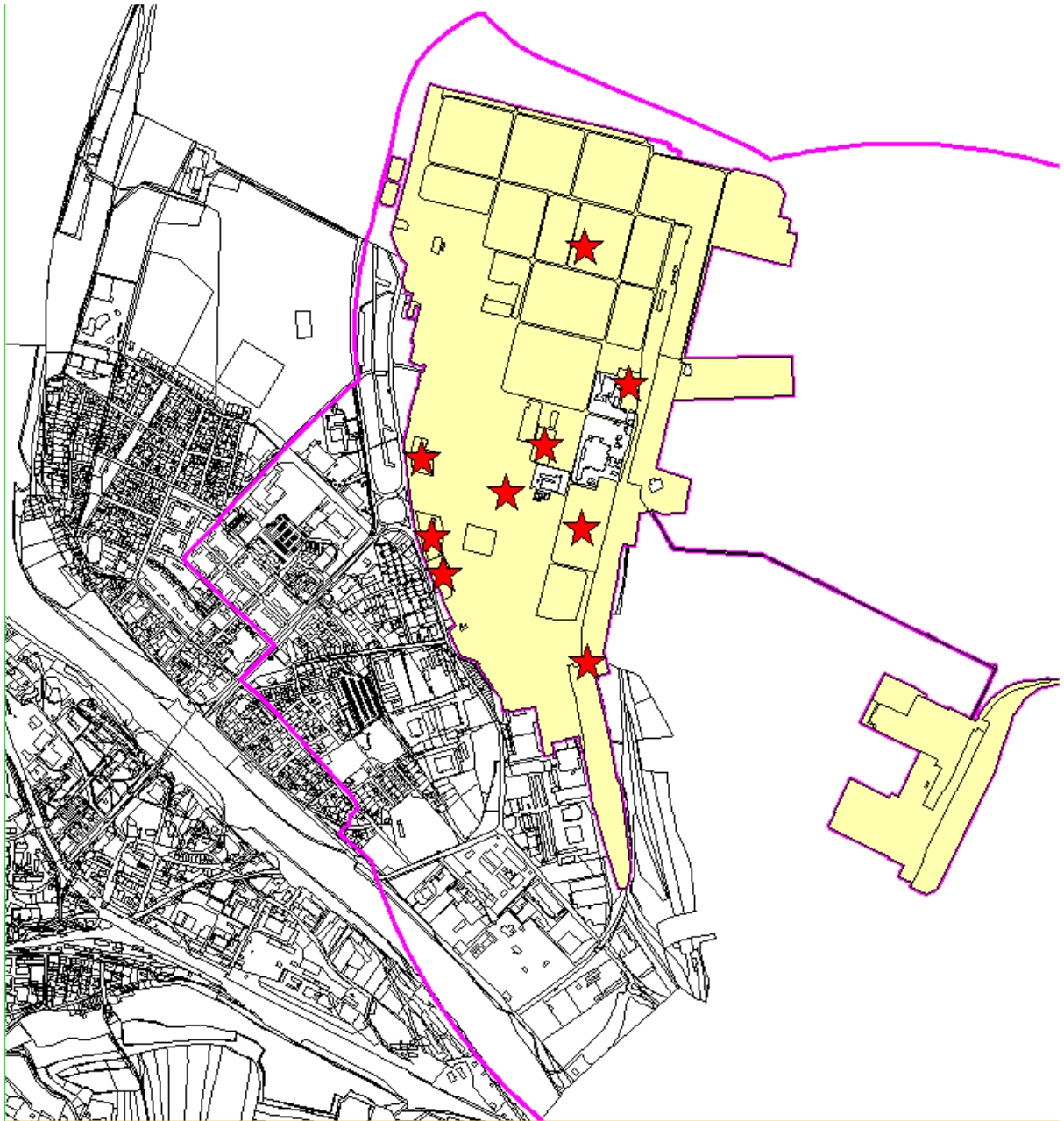
zákonů, v platném znění, s vyhláškou č. 328/2001 Sb., o některých podrobnostech zabezpečení integrovaného záchranného systému, v platném znění a s vyhláškou č.380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva, v platném znění

**Návrh ploch odpovídající potřebám města, které vyplývají z požadavků civilní ochrany uvedených v jednotlivých bodech § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., se Změnou č.5 územního plánu nemění.**

- se zákonem č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií, v platném znění,

**Plocha Z54, která je předmětem Změny č.5 ÚP Kralupy nad Vltavou, neleží v oblasti již nepřijatelného rizika dle platné a schválené bezpečnostní dokumentace.**

- V souladu s §49 zákona č. 244/2015 Sb. o prevenci závažných havárií, v aktuálním znění, krajský úřad je dotčeným orgánem na úseku prevence závažných havárií při projednávání územně plánovací dokumentace, v územním řízení, popřípadě ve stavebním řízení a v řízení o odstranění stavby podle stavebního zákona, pokud je jeho předmětem objekt zařazovaný do skupiny A nebo do skupiny B.
- O zařazení objektu do skupiny A a skupiny B rozhodne krajský úřad na základě podkladů zpracovaných v souladu se zákonem č. 244/2015 Sb. o prevenci závažných havárií.
- Krajský úřad je rovněž dotčeným orgánem na úseku prevence závažných havárií při projednávání územně plánovací dokumentace, v řízení o povolení záměru a v řízení o odstranění stavby podle stavebního zákona, pokud realizace nové stavby umístěné v dosahu havarijních projevů, které jsou specifikované v příslušném posouzení rizik závažné havárie objektu zařazeného do skupiny A nebo do skupiny B, může způsobit nebo zvýšit riziko závažné havárie nebo zhoršit její následky a nejde přitom o jednoduché stavby podle stavebního zákona.
- Krajský úřad vydá na základě posouzení rizik závažné havárie a jeho posudku závazné stanovisko, které je podkladem pro vydání rozhodnutí v řízení o povolení záměru a v řízení o odstranění stavby podle stavebního zákona, v němž stanoví podmínky pro umístění a provedení nového objektu, jakož i pro jeho uvedení do zkušebního provozu nebo užívání v případě, že se zkušební provoz neprovádí.
- Krajský úřad vydá závazné stanovisko, které je podkladem pro vydání rozhodnutí v řízení o povolení záměru a v řízení o odstranění stavby podle stavebního zákona, pokud realizace nové stavby umístěné v dosahu havarijních projevů, které jsou specifikované v příslušném posouzení rizik závažné havárie objektu zařazeného do skupiny A nebo do skupiny B, může způsobit nebo zvýšit riziko závažné havárie nebo zhoršit její následky a nejde přitom o jednoduché stavby podle stavebního zákona; v tomto závazném stanovisku krajský úřad stanoví podmínky pro umístění a provedení nové stavby, jakož i pro její uvedení do zkušebního provozu nebo užívání v případě, že se zkušební provoz neprovádí.



Fialově zóny havarijního plánování dle KrÚ Stč kraje. Plocha Z54 je mimo tyto zóny.

Objekty s nebezpečnými látkami skupiny A a B – červené hvězdy, žlutě areály s nebezpečnými látkami.

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

---

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nebylo vzhledem k charakteru a rozsahu dílčích změn řešených ve Změně č. 5 územního plánu příslušnými orgány požadováno.

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

---

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nebylo vzhledem k charakteru a rozsahu dílčích změn řešených ve Změně č. 5 územního plánu příslušnými orgány požadováno.

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

---

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nebylo vzhledem k charakteru a rozsahu dílčích změn řešených ve Změně č. 5 územního plánu příslušnými orgány požadováno.

## 9 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

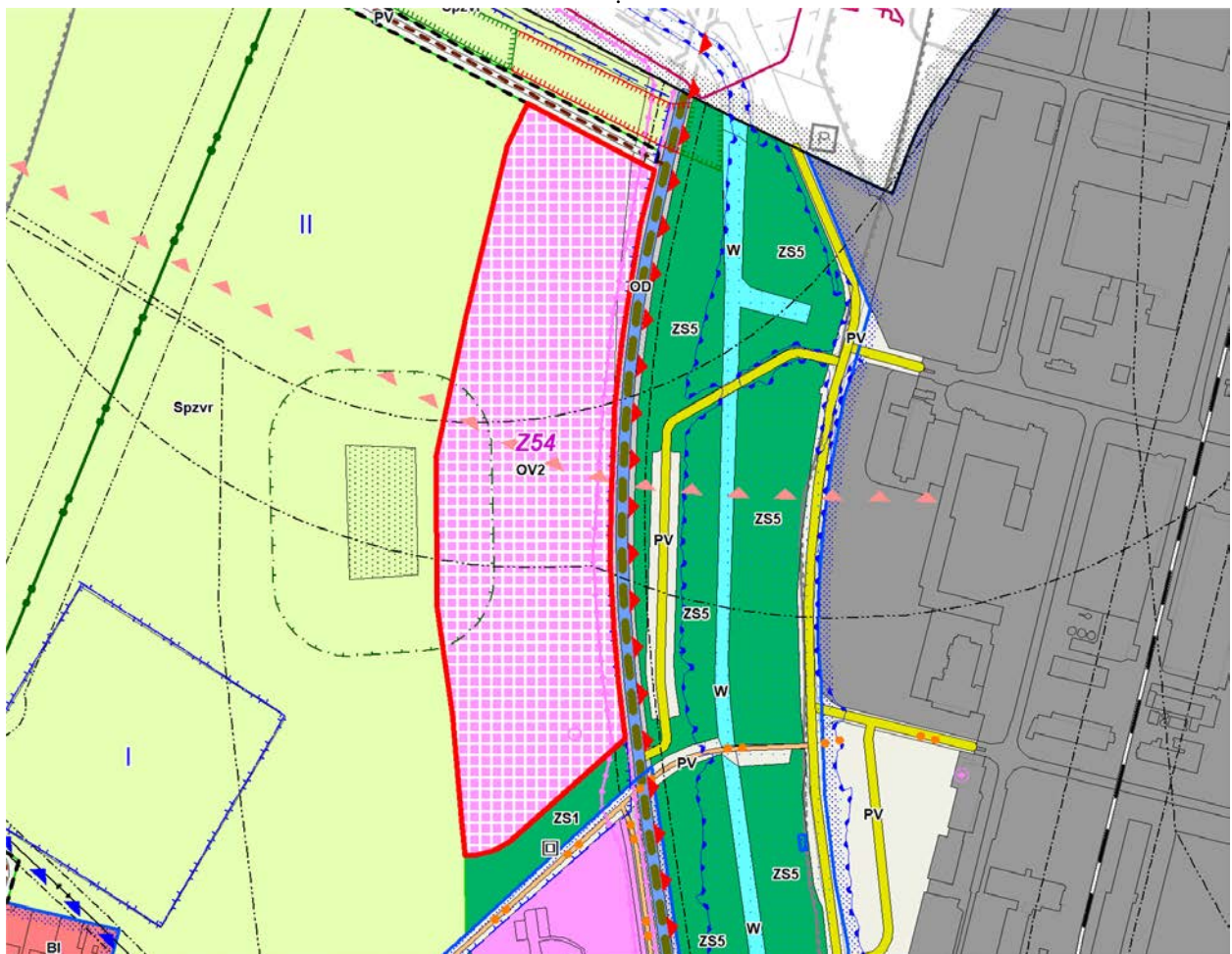
### 9.1 Zdůvodnění vymezení zastavěného území

Zastavěné území je vymezeno v souladu s §58 stavebního zákona. Změna zastavěného území nebyla obsahem Změny č.5 ÚP Kralupy nad Vltavou.

### 9.2 Zdůvodnění řešení požadavku na změnu

V ÚP před změnou:

Plocha Z54 zařazená do ploch s rozdílným způsobem využití „OV2 - OBČANSKÉ VYBAVENÍ – OBCHOD, ADMINISTRATIVA“, podmínky pro využití plochy neumožňují malovýrobu a řemeslnou výrobu.



Výřez z ÚPD města Kralupy nad Vltavou.

### Požadovaná změna - červen 2022:

Požadavek uplatnilo Město Kralupy nad Vltavou, které je vlastníkem pozemku. Jedná se o doplnění podmínek pro využití plochy s rozdílným způsobem využití „OV2 – občanské vybavení – obchod, administrativa plocha Z54“ umožňující umístění ruční výroby klavírů podle modelů a technik z 18. - 19. století - řemeslnou výrobu. Výroba každého nástroje

trvá 6 měsíců až rok. Jedná se o umístění areálu obsahující výrobní halu, sklad dřeva, koncertní sál, nahrávací studio, administrativu a parkování. Velikost haly by měla být cca 2000 m<sup>2</sup>, velikost skladu také cca 2000 m<sup>2</sup>, celková velikost areálu cca 10000 m<sup>2</sup>. Plocha je označena v územním plánu Z 54 – část pozemku p.č. 83/1 v k.ú. Lobeček.

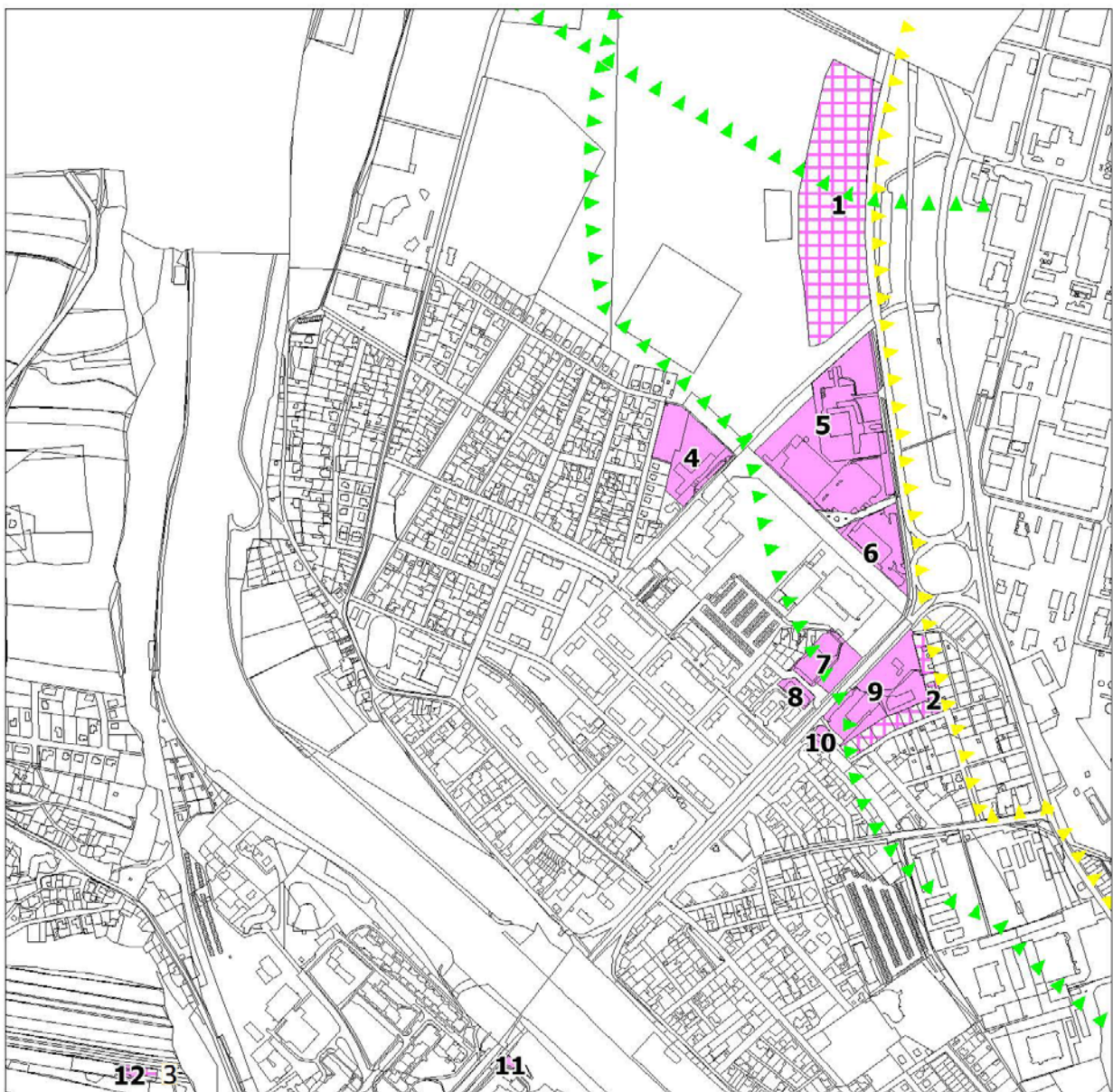
#### Situace na jaře 2023:

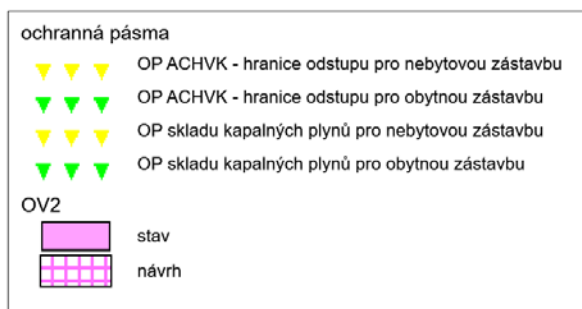
Konkrétní záměr výroby klavírů sice již není aktuální, ale město pokládá změnu regulativů plochy, a tím rozšíření spektra jejího možného využití, za potřebnou.

#### Odůvodnění řešení:

V souvislosti s požadavkem byly zrevidovány podmínky využití všech ploch s označením OV2. Těchto ploch je v územním plánu Kralup nad Vltavou 9 stávajících a 3 nově navržené (viz obrázek)

OV2 - OBČANSKÉ VYBAVENÍ - OBCHOD, ADMINISTRATIVA





ID	cash	popis
1	2	plocha města, 4,8ha
2	2	P34, V Zahrádkách, 0,75 ha
3	2	Z31, rozšíření rest. Hostibejk,
4	1	Cesta Brigádníků, Rezidence K. II, 0,4 ha, + SVJ
5	1	Tesco, Mero, 4,2 ha
6	1	Lidl, 0,9 ha
7	1	Mostní, K Transformátoru, obchod, služby, 0,7 ha
8	1	Mostní, K Transformátoru, nábytek, 0,17 ha
9	1	Penny Market, + autoslužby a další služby, 1,5 ha
10	1	Dům zdraví NATURMED, + tržnice, 0,12 ha
11	1	Kavárna města, 395 m2
12	1	Restaurace Hostibejk 880 m2

Z této revize vyplynulo, že je vhodné určitým způsobem **rozšířit možnost využití všech ploch zařazených do kategorie OV2**. Jedná se zejména o rozšíření přípustných druhů občanské vybavenosti o zařízení zdravotnická, sportovní, relaxační, školská, kulturní a výzkumná a vývojová pracoviště s požadavkem zachování odpovídajících hygienických podmínek. Tyto stavby jsou v územním plánu Kralup nad Vltavou uvažovány zejména v plochách OV1 „OBCANSKÉ VYBAVENÍ – ŠKOLSTVÍ, ZDRAVOTNICTVÍ, VEŘ. SPRÁVA“. Jejich vyloučení z ploch OV2 však zbytečně zužuje možnosti využití těchto ploch. Dále je pro všechny plochy OV2 upřesněna možnost umísťování staveb pro maloobchod, stravování, ubytování, administrativu a dopravní zařízení.

**Specificky pro plochu Z54 u Velvarské ulice je doplněna možnost umístění malovýroby a řemeslné výroby, skladů, prodejních skladů a velkoobchodu.** Pro tuto plochu se v současnosti (jaro 2023) zpracovává územní studie, která již vezme v úvahu tyto rozšířené možnosti. Možnost umístění výrobních aktivit v ploše u Velvarské ulice je logické, protože plocha Z54 (na rozdíl od ostatních ploch OV2) nesousedí s plochami bydlení nebo plochami občanské vybavenosti a je velmi dobře dopravně napojena.

Plocha leží v ochranném pásmu ropovodů, takže její využití je podmíněno projednáním a odsouhlasením vlastníkem a provozovatelem zařízení.

*Poznámka – doplnění z podnětu vodohospodářského úřadu:*

*využití plochy označené ve schématu „OV2 – občanské vybavení – obchod, administrativa“ číslem 3 musí respektovat stanovené záplavové území a aktivní zóny záplavového území Zákolanského potoka, které bylo stanoveno Krajským úřadem písemností č.j. 080269/2009/OŽP-Bab ze dne 15. 6. 2009 a záplavového území významného vodního toku Vltava stanoveného opatřením obecné povahy č.j. 049141/2020/KUSK ze dne 19. 11. 2021. Jedná se o stávající turistické centrum s kavárnou.*

### **9.3 Změna č.5 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 změněna. Nejedná se o novou zastavitelnou plochu, jen změnu regulativů ploch občanské vybavenosti. Začlenění plochy Z54 do krajiny ovlivní návrh prostorového uspořádání plochy, které bude řešeno v územní studii ÚS 15, kterou požaduje již územní plán před změnou.



## 9.4 Změna č.5 ve vztahu k podmínkám pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

### Návrh doplnění podmínek pro využití ploch „OV2 - OBČANSKÉ VYBAVENÍ – OBCHOD, ADMINISTRATIVA“:

*červeně doplnění, modře vypuštění nebo přesun.*

#### Hlavní využití:

- občanské vybavení.

#### Přípustné využití:

- maloobchodní a stravovací zařízení,
- ubytovací zařízení - hotel, motel, penzion, kolej, internát,
- stavby pro administrativu,
- výzkumná a vývojová pracoviště,
- veřejná prostranství včetně místních obslužných komunikací, pěších a cyklistických cest a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci, orientaci a informace,
- parkoviště a dopravní zařízení pro potřeby plochy, včetně čerpacích stanic pohonných hmot,
- nezbytná technická infrastruktura,
- stavby a zařízení protipovodňové ochrany.

#### Podmíněně přípustné využití:

~~maloobchodní zařízení,~~

- zařízení nerušících služeb (např. krejčovství, kadeřnictví, pekařství, opravny, poradenské služby, apod.),
- bydlení včetně drobných staveb s tím bezprostředně souvisejících (např. garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště a podobně),

~~stravovací zařízení,~~

- zdravotnická, sportovní a relaxační zařízení,
- školská a kulturní zařízení,
- v ploše Z54 je možné umístění malovýroby a řemeslné výroby, skladů, prodejních skladů a velkoobchodu.

#### Podmínky:

- využití nesmí snižovat kvalitu prostředí a narušovat užívání staveb a zařízení ve svém okolí a musí respektovat vyhlášená ochranná a bezpečnostní pásma,
- umístění staveb pro bydlení a bytů je přípustné pouze při splnění hygienických norem pro bydlení,
- umístění staveb pro zdravotnická, sportovní a relaxační zařízení je přípustné pouze při splnění příslušných hygienických norem,
- umístění staveb pro školská a kulturní zařízení je přípustné pouze při splnění příslušných hygienických norem,
- parkování vozidel u obchodních zařízení je nutné řešit na vlastním pozemku; v ostatních případech je možné parkování řešit také na pronajatém pozemku nebo odpovídajícím způsobem na veřejných prostranstvích mimo profily vozovek,
- ~~- v ploše OV2 při ulici Veltruské, vedle kruhové křižovatky u ACHVK, musí být minimálně 30% celkové plochy využito pro zeleň.~~

#### Nepřípustné využití:

- všechny stavby, zařízení a činnosti, které hlukem, prachem, exhalacemi nebo organolepticky narušují nad přípustnou míru přímo či druhotně sousední pozemky.

Definice z platného ÚP:

- *malovýroba = výroba v malém rozsahu (malosériová), obvykle ve formě drobného podnikání v dílnách či menších výrobnách, nikoli v továrnách,*
- *řemeslná výroba = výroba s vysokým podílem ruční práce, spojená s používáním specializovaných nástrojů a pomůcek, a stavějící na zručnosti, odborné erudici a zkušenostech pracovníků; probíhá zpravidla v dílnách a menších výrobnách, nikoli v továrnách; řemeslné živnosti jsou vyjmenovány v zákoně č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů,*
- *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 nepřípustné (viz. vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území).*

### **9.5 Změna č.5 ve vztahu k základní koncepci dopravní a technické infrastruktury**

Základní koncepce dopravní a technické infrastruktury není změnou územního plánu změněna. Napojení plochy Z54 na silnici a její vnitřní dopravní obsluha bude řešena v územní studii ÚS 15, kterou požaduje již územní plán před změnou.

### **9.6 Změna č.5 ve vztahu k vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejných prostranství, opatření a asanací**

Změna č.5 územního plánu nemění vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejných prostranství, opatření a asanací.

### **9.7 Změna č.5 ve vztahu k vymezení ploch a koridorů územních rezerv**

Změna č.5 nemá vliv na vymezení ploch a koridorů územních rezerv.

### **9.8 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.5 územního plánu nevymezuje.

### **9.9 Změna č.5 ve vztahu k vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie**

Změna č.5 územního plánu nové plochy s podmínkou zpracování územní studie nevymezuje. Do požadavků na obsah zpracování ÚS 15 se přesunuje požadavek na minimální zastoupení ploch zeleně 30%, který byl uveden v kapitole 6.2) Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Důvodem je sjednocení umístění podmínek tohoto typu v textu územním plánu.

## ÚS 15 Lobeček – Veltruská (Z54)

- studie upřesní podmínky využití a prostorového uspořádání plochy, včetně vymezení veřejných prostranství a stanovení intenzity a výškové hladiny zástavby,
- studie vyřeší komplexně dopravní obsluhu plochy, včetně vyhovujícího napojení na ulici Veltruskou (bez přímých vjezdů na pozemky z této komunikace),
- studie vyřeší napojení plochy na sítě technické infrastruktury,
- **minimálně 30% celkové plochy musí být využito pro zeleň.**  
*(červeně doplnění)*

V kapitole 11. „Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie“ jsou dále z požadavků na zpracování vypuštěny již zpracované a evidované územní studie ÚS 25, ÚS 26 a ÚS 29, což je jen formální úprava textu.

### **9.10 Změna č.5 ve vztahu k vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním regulačního plánu**

Změna č.5 nevymezuje plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním regulačního plánu.

### **9.11 Změna č.5 ve vztahu ke stanovení pořadí změn v území (etapizace)**

Změna č.5 nemá vliv na stanovení pořadí změn v území (etapizaci).

### **9.12 Změna č.5 ve vztahu ke zdůvodnění vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt**

Změna č.5 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.5 Územního plánu Kralupy nad Vltavou nevymezuje žádné nové zastavitelné plochy. Dílčí změna vytvoří podmínky pro účelné využití zastavitelné plochy Z54 a upravuje regulativy ploch OV2.

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

---

Změna č.5 neovlivní širší územní vztahy města Kralupy nad Vltavou.

## **12 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ NA ZMĚNU Č.5**

---

Změna č.5 Územního plánu Kralupy nad Vltavou řeší 1 požadavek Města Kralupy nad Vltavou. Návrh změny byl se zástupci města konzultován a lze konstatovat, že požadavek je vyřešen pro Město uspokojivě.

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

---

Změnou č.5 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**

---

Navržená změna nevymezuje nové zastavitelné plochy ani plochy změn v krajině a nebude mít vliv na zemědělský půdní fond ani na pozemky určené k plnění funkcí lesa.

## **15 VYHODNOCENÍ SOULADU SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, OPRÁVNĚNÝCH INVESTORŮ A OSTATNÍCH ORGANIZACÍ, NÁVRH VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK ANÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH**

---

Městský úřad Kralupy n. Vlt, odbor výstavby a územního plánování (dále jen „pořizovatel“), jako úřad územního plánování příslušný podle § 6 odst.(1) písmeno a), zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“) vyhodnotil výsledky projednání a vypracoval dle § 53 odst. 1 stavebního zákona návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 6 územního plánu města Kralupy nad Vltavou.

Vypracovala pořizovatelka Ing. Milena Jakeschová ve spolupráci s určeným zastupitelem Ing. Petrem Listíkem.

### **15.1 Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů a oprávněných investorů**

**Ve stanovené lhůtě uplatnily svá stanoviska se souhlasy bez připomínek tyto dotčené orgány a oprávnění investoři:**

- GasNet, s.r.o., Klíšská 940/96, 40001 Ústí nad Labem, stanovisko ze dne 02.08.2023, pod č.j.: 5002868520, evidované pod č.j.: MUKV 41611/2023 VYST
- Povodí Vltavy, státní podnik, Holečkova 3178/8, 15000 Praha 5, stanovisko ze dne 02.08.2023, pod č.j.: PVL-53030/2023/240-Ka, evidované pod č.j: MUKV 41789/2023 VYST
- Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, Dittrichova 329/17, 12000 Praha, stanovisko ze dne 31.07.2023, pod č.j: KHSSC 39668/2023, evidované pod č.j.: MUKV 41141/2023 VYST

- Ministerstvo obrany, Tychonova 221/1, 16000 Praha 6, stanovisko ze dne 25.07.2023, pod č.j.: MO 559954/2023-1322, evidované pod č.j.: MUKV 39817/2023 VYST
- Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského, Kozí 4/478, Praha PS, souhlasné stanovisko ze dne 22.06.2023, pod č.j.: SBS 28856/2023/OBÚ-02/1, evidované pod č.j.: MUKV 35120/2023 VYST
- HZS Středočeského kraje územní odbor Mělník, Bezručova 3341, 276 01 Mělník, souhlasné stanovisko ze dne 28.06.2023, pod č.j.: HSKL-5390-2/2023, evidované pod č.j.: MUKV 35959/2023 VYST
- Krajský úřad Středočeského kraje, Zborovská 81/11, 15000 Praha 5, koordinované stanovisko ze dne 26.07.2023, pod č.j.: 083363/2023/KUSK/2, evidované pod č.j.: MUKV 40747/2023 VYST - Dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů, odbor dopravy a odbor kultury a památkové péče
- Ministerstvo průmyslu a obchodu, Na Františku 32, 110 15 Praha 1, stanovisko ze dne 01.08.2023, pod č.j.: MPO 63846/2023, evidované pod č.j.: MUKV 43646/2023 VYST

#### **Ve stanovené lhůtě uplatnili stanoviska tyto dotčené orgány:**

- Krajský úřad Středočeského kraje, Zborovská 81/11, 15000 Praha 5, koordinované stanovisko ze dne 26.07.2023, pod č.j.: 083363/2023/KUSK/2, evidované pod č.j.: MUKV 40747/2023 VYST

#### **1. Odbor životního prostředí a zemědělství**

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí:

*Stanovisko orgánu ochrany přírody dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v účinném znění, k veřejnému projednání návrhu změny č. 5 Územního plánu Kralupy nad Vltavou (Ing. R. Müller, l. 369)*

Krajský úřad Středočeského kraje (dále jen „Krajský úřad“), jako příslušný orgán ochrany přírody a krajiny dle ustanovení § 77a odst. 4 písm. o) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v účinném znění (dále jen „zákon č. 114/1992 Sb.“), sděluje, že stanovisko ze dne 24. 5. 2022 č. j. 056095/2022/KUSK, jímž byl vyloučen významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit (dále jen „EVL“) nebo ptačích oblastí (dále jen „PO“) stanovených příslušnými vládními nařízeními, které jsou v působnosti Krajského úřadu, zůstává nadále v platnosti.

Z hlediska zvláště chráněných druhů a regionálních a nadregionálních ÚSES Krajský úřad sděluje, že stanovisko ze dne 24. 5. 2022 č. j. 056095/2022/KUSK zůstává nadále v platnosti.

**Vyhodnocení: Bereme na vědomí.**

#### Stanovisko dle zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů (Ing. K. Řánková, l. 347)

V červnu 2022 zastupitelstvo Města Kralupy nad Vltavou schválilo pořízení změny č. 5 Územního plánu Kralupy nad Vltavou zkráceným postupem. Předložená změna obsahuje změnu regulativů ploch občanské vybavenosti. Jedná se o doplnění podmínek pro využití plochy s rozdílným způsobem využití „OV2 - občanské vybavení - obchod, administrativa plocha Z 54“ umožňující umístění ruční výroby klavírů podle modelů a technik z 18. a 19. století (řemeslná výroba), plocha Z54 je dobře dopravně napojena. Dále změna obsahuje rozšíření možnosti využití všech ploch do kategorie OV2 (např. zdravotnická, sportovní, ubytovací a relaxační zařízení, maloobchodní a stravovací zařízení atd.) a u vymezení ploch a koridorů (ÚS 15 Lobeček - Veltruská Z54 - doplnění věty „minimálně 30 % celkové plochy musí být využito pro zeleň“ (podmíněno zpracováním územní studie).

Lokalita obce Kralupy nad Vltavou se nachází na území, kde dochází k překračování imisního limitu pro sledovanou znečišťující látku benzo(a)pyren (max. 1,3 ng/m<sup>3</sup>), imisní limit pro benzo(a)pyren je

stanoven ve výši 1 ng/m<sup>3</sup>, převažujícím zdrojem imisí je vytápění domácností. U ostatních sledovaných látek (NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub>, PM<sub>2,5</sub> a benzen) nejsou imisní limity překračovány.

Obytná zástavba by neměla těsně sousedit s plochou pro výrobu/průmysl nebo činnosti omezující okolní obytnou zástavbu, zejména z důvodu předcházení problémům obtěžování obyvatel hlukem, emisemi, dopravou, ale i zápachem. Jakákoli technologie, výroba nebo průmysl by měl být umístěn mimo obytnou zástavbu nebo v dostatečné vzdálenosti.

V případě, že by v budoucnu byla do posuzované lokality začleněna technologie, výroba či zdroj ovlivňující ovzduší, je dotčený provozovatel povinen dodržovat platnou legislativu v oblasti ochrany ovzduší. V případě výstavby stacionárních zdrojů znečišťování ovzduší uvedených v příloze č. 2 zákona o ochraně ovzduší, je orgánem oprávněným vydat závazná stanoviska k umístění a k provedení stavby stacionárního zdroje a následné povolení provozu krajský úřad, v souladu s § 11 odst. 2 zákona o ochraně ovzduší. Vzor a náležitosti žádostí jsou uvedeny na webu krajského úřadu ([www.stredoceskykraj.cz](http://www.stredoceskykraj.cz); Hlavní témata - životní prostředí a zemědělství - ochrana ovzduší - informace pro provozovatele vyjmenovaných zdrojů znečišťování ovzduší). V případě stacionárních zdrojů znečišťování ovzduší neuvedených v příloze č. 2 zákona o ochraně ovzduší, je kompetentním orgánem místně příslušný obecní úřad obce s rozšířenou působností, v souladu s § 11 odst. 3 zákona o ochraně ovzduší.

Na základě předložených podkladů neshledáváme předmětný návrh změny č. 5 Územního plánu Kralupy nad Vltavou v rozporu se zákonem o ochraně ovzduší, ani v rozporu s Programem zlepšování kvality ovzduší pro Střední Čechy.

**Vyhodnocení: Bereme na vědomí.**

#### Stanovisko dle zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (Mgr. P. Belešová, I. 808)

K návrhu změny č. 5 územního plánu Města Kralupy nad Vltavou (dále jen „změna č. 5 ÚP Kralupy nad Vltavou“) věcně a místně příslušný vodoprávní úřad podle ust. § 107 odst. 1 písm.

a) zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon) ve znění pozdějších předpisů vydává toto stanovisko.

Dle předložené dokumentace zpracované Ing. arch. Vlastou Poláčkovou v 05/2023 je obsahem změny č. 5 ÚP Kralupy nad Vltavou:

V souvislosti s požadavkem byly zrevidovány podmínky využití všech ploch s označením OV2. Těchto ploch je v územním plánu Kralup nad Vltavou 9 stávajících a 3 nově navržené

Jedná se zejména o rozšíření přípustných druhů občanské vybavenosti o zařízení zdravotnická, sportovní, relaxační, školská, kulturní a výzkumná a vývojová pracoviště s požadavkem zachování odpovídajících hygienických podmínek. Dále je pro všechny plochy OV2 upřesněna možnost umístování staveb pro maloobchod, stravování, ubytování, administrativu a dopravní zařízení. Specificky pro plochu Z54 u Velvarské ulice je doplněna možnost umístění malovýroby a řemeslné výroby, skladů, prodejních skladů a velkoobchodu.

K výše uvedenému Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen „Krajský úřad“) sděluje, že na straně č. 13 odůvodnění změny č. 5 ÚP Kralupy nad Vltavou, obrázek „OV2 OBČANKÉ VYBAVENÍ - OBCHOD, ADMINISTRATIVA“ je vyznačeno pouze 11 ploch (chybí plocha označena č. 3).

V případě plochy znázorněné na obrázku viz výše označené č. 11 požadujeme respektování stanoveného záplavového území a aktivní zóny záplavového území Zákolanského potoka, které bylo stanoveno Krajským úřadem písemností čj. 080269/2009/OŽP-Bab ze dne 15. 6. 2009 a záplavového území významného vodního toku Vltava stanoveného opatřením obecné povahy č.j. 049141/2020/KUSK ze dne 19. 11. 2021.

Závěrem Krajský úřad zdůrazňuje, že při realizaci případné nové výstavby je nutné brát na vědomí včasné zajištění dostatečné kapacity zásobování pitnou vodou, odvádění a likvidace odpadních vod a postupovat v souladu se schváleným Plánem dílčího povodí Dolní Vltavy.

V ostatních bodech nemáme k výše uvedené změně č. 5 ÚP Kralupy nad Vltavou žádné připomínky.

Vyhodnocení: V návrhu Změny č. 5 územního plánu bude na str. 13 doplněna plocha označena č. 3, jedná se o rozšíření plochy č. 12 - restaurace Hostibejk. Do odůvodnění změny č. 5 územního plánu budou doplněny požadavky pro plochu č. 11 na respektování stanoveného záplavového území a aktivní zóny záplavového území Zákolanského potoka, které bylo stanoveno Krajským úřadem písemností č.j.\_ze dne 15. 6. 2009 a záplavového území významného vodního toku Vltava stanoveného opatřením obecné povahy č.j. 049141/2020/KUSK ze dne 19. 11. 2021.

Stanovisko dle zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami a chemickými přípravky ve znění pozdějších předpisů (Ing. K. Dvořáková, l. 861)

V návaznosti na § 49 odstavce 2), 3) a 4) zákona č. 224/2015 Sb. o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými látkami nebo chemickými směsmi (dále jen „zákon o prevenci závažných havárií“) které znějí:

(2) Krajský úřad je dotčeným orgánem na úseku prevence závažných havárií při projednávání územně plánovací dokumentace, v územním řízení, popřípadě ve stavebním řízení a v řízení o odstranění stavby podle stavebního zákona, pokud je jeho předmětem objekt zařazovaný do skupiny A nebo do skupiny B.

(3) Krajský úřad vydá na základě posouzení rizik závažné havárie a jeho posudku závazné stanovisko, které je podkladem pro vydání rozhodnutí v územním řízení nebo ve stavebním řízení, v řízení o odstranění stavby anebo v řízení o dodatečném povolení stavby podle stavebního zákona v případě, že územní rozhodnutí nebylo vydáno, v němž stanoví podmínky pro umístění nového objektu nebo jeho uvedení do zkušebního provozu...

Krajský úřad zajišťuje, aby se braly v úvahu cíle prevence závažných havárií a omezení jejich následků při:

- a) umístování nových objektů a
- b) provádění změn existujících objektů
- c) udržování vzájemných odstupů mezi objekty a obytnými oblastmi, budovami a oblastmi navštěvovanými veřejností...“,

sděluje k žádosti o stanovisko následující:

Ve výčtu zvláštních právních předpisů v kapitole „5.1. Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů...“ zcela chybí uvedený zákon 224/2015 Sb. o prevenci závažných havárií.

Současně pro účely veřejného projednání dle §55b - změna č. 5 ÚP Kralupy nad Vltavou sdělujeme:

Zejména upozorňujeme na lokalitu v jihozápadní části zóny havarijního plánování ACHV Kralupy nad Vltavou, v ochranném pásmu železniční vlečky ORLEN UNIPETROL RPA s.r.o., po které jsou přepravovány chemické látky a směsi klasifikované jako hořlavé plyny a kapaliny, žíravé/oxidující látky, akutně toxické a nebezpečné pro vodní prostředí akutně i chronicky, jedná se o pevné látky, kapaliny a zkapalněné plyny. Lokalita je přesně definována v Posouzení rizik závažné havárie (příloha č. 9 platné Bezpečnostní zprávy ORLEN Unipetrol Doprava s.r.o.). Městský úřad Kralupy nad Vltavou má platnou dokumentaci Bezpečnostní zpráva Železničního provozu Kralupy spol. ORLEN Unipetrol Doprava s.r.o. k dispozici jako nedílnou součást rozhodnutí č.j. 082364/2016/KUSK OŽP/Bo ze dne 4.9.2018, NPM dne 27.9.2018.

Kapitola 5.1. Hodnocení přijatelnosti rizika závažných havárií (přílohy č. 9 Posouzení rizik.) se podrobně věnuje zhodnocení skupinového rizika v okolí areálu pro jednotlivé scénáře havárií - viz tab. č. 106, str. 72/778 příl. č. 9. Z deseti vyhodnocovaných scénářů havarijních situací je v této lokalitě šest hodnoceno jako nepřijatelné riziko. Upozorňujeme na skutečnost, že další povolovanou zástavbou v oblastech již nepřijatelného rizika dle platné a schválené bezpečnostní dokumentace, se toto riziko dále zvětšuje.

Jako příklad uvádí krajský úřad již realizovanou výstavbu logistického parku Úžice v bezprostřední blízkosti seřaďovacího kolejiště v Úžicích, díky čemuž se oblast překlasifikovala na tu s nepřijatelným rizikem, spol. ORLEN Unipetrol Doprava s.r.o. se tímto dostává do neřešitelné situace, kterou sama nezavinila.

Dosavadní preventivní, organizační a technická opatření realizovaná provozovatelem vlečky odpovídají požadavkům legislativních norem v oblasti drážní přepravy i v oblasti prevence závažných havárií. Přestože každoroční integrované inspekce na úseku havarijní prevence potvrzují neustálé zlepšování systému bezpečnosti podniku, stále zde existuje jasně popsání riziko, na které by měl orgán územního

plánování brát zřetel a při umísťování nových objektů upřednostňovat taková území, kde novou výstavbou nebude dále násobit riziko závažné havárie.

Kromě výše uvedeného nemáme k předloženému další námítky.

Vyhodnocení: V návrhu Změny č. 5 územního plánu bude doplněno do výroku následující:

V případě, že bude v navazujících řízeních předmětem řízení objekt zařazovaný do skupiny A nebo do skupiny B (ve smyslu zákona č. 244/2015 Sb. o prevenci závažných havárií) bude dotčeným orgánem na úseku prevence závažných havárií krajský úřad. Krajský úřad vydá na základě posouzení rizik závažné havárie a jeho posudku závazné stanovisko, které bude podkladem pro vydání rozhodnutí v řízení a stanoví podmínky.

V návrhu Změny č. 5 územního plánu bude doplněno do odůvodnění následující:

V souladu s §49 zákona č. 244/2015 Sb. o prevenci závažných havárií, v aktuálním znění, krajský úřad je dotčeným orgánem na úseku prevence závažných havárií při projednávání územně plánovací dokumentace, v územním řízení, popřípadě ve stavebním řízení a v řízení o odstranění stavby podle stavebního zákona, pokud je jeho předmětem objekt zařazovaný do skupiny A nebo do skupiny B.

O zařazení objektu do skupiny A a skupiny B rozhodne krajský úřad na základě podkladů zpracovaných v souladu se zákonem č. 244/2015 Sb. o prevenci závažných havárií.

Krajský úřad je rovněž dotčeným orgánem na úseku prevence závažných havárií při projednávání územně plánovací dokumentace, v řízení o povolení záměru a v řízení o odstranění stavby podle stavebního zákona, pokud realizace nové stavby umístěné v dosahu havarijních projevů, které jsou specifikované v příslušném posouzení rizik závažné havárie objektu zařazeného do skupiny A nebo do skupiny B, může způsobit nebo zvýšit riziko závažné havárie nebo zhoršit její následky a nejde přitom o jednoduché stavby podle stavebního zákona.

Krajský úřad vydá na základě posouzení rizik závažné havárie a jeho posudku závazné stanovisko, které je podkladem pro vydání rozhodnutí v řízení o povolení záměru a v řízení o odstranění stavby podle stavebního zákona, v němž stanoví podmínky pro umístění a provedení nového objektu, jakož i pro jeho uvedení do zkušebního provozu nebo užívání v případě, že se zkušební provoz neprovádí.

Krajský úřad vydá závazné stanovisko, které je podkladem pro vydání rozhodnutí v řízení o povolení záměru a v řízení o odstranění stavby podle stavebního zákona, pokud realizace nové stavby umístěné v dosahu havarijních projevů, které jsou specifikované v příslušném posouzení rizik závažné havárie objektu zařazeného do skupiny A nebo do skupiny B, může způsobit nebo zvýšit riziko závažné havárie nebo zhoršit její následky a nejde přitom o jednoduché stavby podle stavebního zákona; v tomto závazném stanovisku krajský úřad stanoví podmínky pro umístění a provedení nové stavby, jakož i pro její uvedení do zkušebního provozu nebo užívání v případě, že se zkušební provoz neprovádí.

- Ministerstvo dopravy, Nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, 11000 Praha 1, stanovisko ze dne 25.07.2023, pod č.j: MD-25342/2023-910/2, evidované pod č.j.:MUKV 40674/2023 VYST

Z hlediska dopravy na pozemních komunikacích, námi sledovaných dálnicích a silnicích I. třídy souhlasíme s projednávaným návrhem změny č. 5 územního plánu Kralupy nad Vltavou a požadavky neuplatňujeme, jelikož nejsou dotčeny námi sledované zájmy.

Z hlediska drážní a vodní dopravy souhlasíme s projednávaným návrhem změny č. 5 územního plánu Kralupy nad Vltavou a požadavky neuplatňujeme.

Z hlediska letecké dopravy souhlasíme s projednávaným návrhem změny č. 5 územního plánu Kralupy nad Vltavou za následujících podmínek:

- 1) Požadujeme do územního plánu doplnit ochranné pásmo (dále jen „OP“) s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN letiště Praha/Vodochody.

Odůvodnění:

Ad1) Řešené území změny č. 5 zasahuje do OP neveřejného mezinárodního letiště Praha/Vodochody, a to konkrétně do OP s výškovým omezením staveb, do OP s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN a do OP se zákazem laserových zařízení sektor A. OP byla vyhlášena Úřadem pro civilní letectví dne 8. 7. 2013 pod č.j. 2133-13-701. Zároveň řešené území zasahuje do OP veřejného mezinárodního letiště Praha/Ruzyně, a to konkrétně do OP se zákazem laserových zařízení - sektor B. OP byla vydána Úřadem



pro civilní letectví dne 20. 11. 2012 pod č.j. 6535-12-701. Vzhledem k tomu, že OP s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN letiště Praha/Vodochody není nikde evidováno, požadujeme, aby OP bylo do územního plánu doplněno a všechna OP respektována v plném rozsahu dle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, ve znění pozdějších předpisů.

Vyhodnocení: Bereme na vědomí. V textové části změny č. 5 je v kapitole 3.6) Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby uvedena následující poznámka:

*Poznámka:*

*Celé řešené území je situováno v ochranném pásmu letiště Vodochody s výškovým omezením staveb, v ochranném pásmu zařízení zajišťujícího letecký provoz (radar) a v ochranném pásmu se zákazem laserových zařízení letiště Vodochody (sektor A) a letiště Praha (sektor B).*

Tato poznámka bude doplněna následovně:

*Poznámka:*

*Celé řešené území je situováno v ochranném pásmu letiště Vodochody s výškovým omezením staveb, s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN, v ochranném pásmu zařízení zajišťujícího letecký provoz (radar) a v ochranném pásmu se zákazem laserových zařízení letiště Vodochody (sektor A) a letiště Praha (sektor B).*

- Archeologický ústav AV – ČR, Letenská 4, 118 01 Praha 1, vyjádření ze dne 12.07.2023, pod č.j.: ARUP – 3912/2023, evidované pod č.j.: MUKV 38286/2023 VYST.

Předmětné území má charakter území s archeologickými nálezy. Vztahují se tedy na něj ustanovení zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění. Prováděné zemní práce budou podléhat odbornému archeologickému dozoru nebo vyvolají potřebu záchranného archeologického výzkumu, tak jak určují příslušná ustanovení výše uvedeného zákona. *Žádáme proto, aby stavebníci byli upozorněni na nutnost vyjádření Archeologického ústavu AV ČR, Praha, v.v.i. k záměru stavby, územnímu a stavebnímu řízení. Veškeré terénní práce byly oznámeny našemu ústavu s předstihem 21 dnů.*

Vyhodnocení: V odůvodnění na str. 9 v kapitole 5.1. Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů je uvedeno následující: Změna č. 5 Územního plánu města Kralupy nad Vltavou je zpracována v souladu zejména s těmito právními předpisy:

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.

Upozornění stavebníků na nutnost vyjádření Archeologického ústavu AV ČR Praha, v.v.i. k záměru stavby, územnímu a stavebnímu řízení bereme na vědomí.

**Ve stanovené lhůtě uplatnili stanoviska oprávnění investoři:**

- SYNTHOS Kralupy a.s., O. Wichterleho 810, 27801 Kralupy nad Vltavou, stanovisko ze dne 26.07.2023, pod č.j.: MUKV 40275/2023 VYST

Stanovisko: k projednání návrhu změny č. 5 vznášíme požadavek na upřesnění ustanovení týkající se trvalého bydlení v širším ochranném pásmu Areálu chemických výrob Kralupy (zkráceně ACHVK).

Územním rozhodnutím zn. 00/RRR/558-1/ÚP ze dne 27.3.2000 vydaném Okresním úřadem Mělník byla zřízena dvě ochranná pásma (dále jen OP) ACHVK. V užším ochranném pásmu není dovoleno realizovat nebytové stavby a komunikace nesouvisející s ACHVK. V širším ochranném pásmu není dovoleno stavět nové objekty trvalého bydlení a nové bytové jednotky.

V poslední době se množí případy, ve kterých stavebník navrhuje v širším OP ACHVK objekt pro provozování drobné živnosti (např. kadeřnictví, autoservis) včetně se souvisejícím služebním bytem. Provozování drobné živnosti v širším ochranném pásmu možné je, trvalé bydlení (nově vzniklé) možné není.

Vzhledem k neurčitému výkladu stávajícího znění ÚP Kralupy nad Vltavou ve věci realizace stavby služebního bytu v širším OP ACHVK žádáme o následující úpravy jeho textové části:

1) text definice služebního bytu na straně 39:

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

žádáme doplnit tímto či podobným zněním o stejném významu:

*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. V širším ochranném pásmu ACHVK není povoleno realizovat stavbu se služebním bytem. "*

2) text obecné podmínky pro využití ploch uvedený na straně 41:

*„ V plochách a jejich částech, ležících v širším ochranném pásmu ACHVK, je nepřípustná výstavba nových staveb pro bydlení a bytů; jakákoli stavební či jiná činnost zde musí být projednána s pověřeným správcem areálu. "*

žádáme doplnit tímto či podobným zněním o stejném významu:

*„ V plochách a jejich částech, ležících v širším ochranném pásmu ACHVK, je nepřípustná výstavba nových staveb pro bydlení a bytů (včetně služebních, ve kterých se předpokládá trvalé bydlení); jakákoli stavební či jiná činnost zde musí být projednána s pověřeným správcem areálu. "*

Výše popsanými návrhy nového znění dvou odstavců ÚP Kralupy nad Vltavou přímo definujeme nemožnost realizovat v širším OP ACHVK stavbu se služebním bytem a zároveň není nutné detailně specifikovat plochy ÚP, ve kterých je (a nebo není) možné navrhovat stavbu se služebním bytem.

**Vyhodnocení podmínky č.1: Definice služebního bytu, uvedená v kapitole „Definice pojmů, použitých v podmínkách pro využití ploch“ na str. 39 bude doplněna o větu: „V širším ochranném pásmu ACHVK není povoleno realizovat stavbu se služebním bytem. “**

**Vyhodnocení podmínky č.2: V kapitole 6.2) „Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“ bude do obecných podmínek využití ploch uvedených na začátku kapitoly na str. 41, v páté odrážce doplněna podmínka slovy v závorce „(včetně služebních)“. Doplněná podmínka potom bude znít:**

**- „V plochách a jejich částech, ležících v širším ochranném pásmu ACHVK, je nepřípustná výstavba nových staveb pro bydlení a bytů (včetně služebních); jakákoli stavební či jiná činnost zde musí být projednána s pověřeným správcem areálu.“**

- Středočeské vodárny, a.s., U Vodojemu 3085, 27201 Kladno, stanovisko ze dne 31.07.2023, pod č.j.: P23710014971, evidované pod č.j.: MUKV 41126/2023 VYST

Zastavěné území je vymezeno v souladu s §58 stavebního zákona. Bylo aktualizováno k 28.2.2023. Byla provedena revize zastavěných ploch. Částečně zastavěny, a proto zmenšeny, jsou plochy Z02b, Z02c, Z15, Z22, Z30b, Z36. Zastavěna, a proto vypuštěna z územního plánu, je plocha Z5a.

Základní koncepce rozvoje města a uspořádání krajiny není změnou územního plánu změněna. Nejedná se o nové zastavitelné plochy, jen změna regulativů ploch občanské vybavenost a změna regulativů plochy Z54. Plocha Z54 bude řešena v územní studii ÚS 15.

Společnost Středočeské vodárny a.s. je provozovatelem vodovodu a kanalizace ve městě. Vlastníkem vodovodních řadů a nadregionální soustavy vodovodních přívodních řadů KSKM je společnost Vodárna Kladno Mělník a.s.

Místa napojení na stávající rozvody budou řešena současně s podáním žádosti na možnost napojení konkrétních investičních záměrů a po vyčíslení potřeby vody.

Voda pro požární zabezpečení z místních rozvodů vody může být zajištěna v závislosti na profilu potrubí a tlaku vody a je-li to technicky možné, tj. za standardních podmínek - mimo havarijní stavy, opravy, udržovací a revizní práce, jak vyplývá ze Zákona o vodovodech a kanalizacích č. 274/01 Sb.

Veřejné vodovody slouží přednostně pro zásobení obyvatel.

Naše společnost dodávku vody pro požární zabezpečení negarantuje.

Při využití ploch je nutné respektovat ochranné pásmo vodovodních a kanalizačních řadů a stok, které je stanoveno Zákonem o vodovodech a kanalizacích č. 274/2001 Sb., § 23. Existence těchto zařízení představuje věčné břemeno na pozemcích. Ochranné pásmo nesmí být zastavěno ani osázeno stromy a musí zůstat veřejně přístupné pro možnost oprav a údržby.

Poskytnutí orientačního zákresu polohy sítí ve formátu \*.pdf, a také \*.dgn. lze objednat přes portál <https://zadosti.svas.cz/Requests/reqMain.iface>, nebo na stránkách [www.svas.cz](http://www.svas.cz) v záložce „Zákazníci“ odkaz na službu - Existence sítí. Po zadání lokality Vám bude zaslán orientační zákres sítí v majetku VKM a ve správě provozovatele SVAS.

Aktualizovaná digitální podoba sítí provozovaných naší společností je v souladu s ustanovením § 27 a 28 stavebního zákona č. 183/2006 Sb. pravidelně zasílána na příslušné stavební úřady. Trasa potrubí je pouze orientační, musí být upřesňována vytyčením na místě. Upozorňujeme, že kapacita zdrojů a technické možnosti pro zásobení z nadregionální soustavy KSKM pitnou vodou jsou omezeny a nelze v současné době garantovat napojení nebo připojení plánované výstavby.

Pro každý investiční záměr vymezený v územním plánu je nutné předložit Vodárnám Kladno - Mělník, a.s., útvaru technického vyjadřování, žádost s výpočtem potřeby vody a množství odvádění odpadních vod pro konkrétní investiční záměr, který bude posouzen dle kapacitních a technických možností. Toto vyjádření ke změně č. 5 územního plánu není vyjádřením ke kapacitním a technickým možnostem pro napojení nových vodovodů nebo připojení nových odběratelů pitné vody a producentů splaškových vod.

Toto stanovisko je vydáváno i za společnost Středočeské vodárny, a.s., provozovatele vodohospodářského zařízení pro veřejnou potřebu v dané lokalitě. Společnost Středočeské vodárny, a.s. se ke stavbám nevyjadřují. Od 15. 2. 2021 je vyjádření plně v kompetenci VKM a.s.

**Vyhodnocení: Bereme na vědomí, připomínky informativního charakteru.**

- MERO ČR, a.s., Veltruská 748, 27801 Kralupy nad Vltavou, stanovisko ze dne 21.06.2023, pod č.j.: MUKV 34422/2023 VYST

Sdělujeme Vám, že v uvedené oblasti se nachází naše zařízení: ropovod DN 350, Ropovod DN 500. Jako oprávněný investor dle § 23a zákona č. 183/2006 Sb. uplatňujeme k návrhu změny č. 5 Územního plánu Kralupy nad Vltavou pro veřejné projednání tyto připomínky:

Požadujeme rozvojovou plochu Z54, která zasahuje do ochranného pásma ropovodů, podmínit projednáním a odsouhlasením vlastníkem a provozovatelem zařízení. Požadavek vychází z ustanovení § 3, odst. (7) zákona č. 189/1999 Sb.

**Vyhodnocení: Bereme na vědomí, do textové části změny č. 5 bude doplněno, že rozvojová plocha Z54, která zasahuje do ochranného pásma ropovodů, je podmíněna projednáním a odsouhlasením vlastníkem a provozovatelem zařízení.**

- Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace, Zborovská 81/11, 15000, stanovisko ze dne 03.07.2023, pod č.j.: 4293/23/KSUS/MHT/BEN, evidované pod č.j.: MUKV 36799/2023 VYST.

Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje jako správce a zároveň zástupce Středočeského kraje jako vlastníka nemovitostí, tj. silnic II. a III. třídy k výše uvedenému sděluje:

- Změna č. 5 územního plánu obce Kralupy nad Vltavou, v katastrálním území Kralupy nad Vltavou, Lobeč, Lobeček, Mikovice u Kralup nad Vltavou, Minice u Kralup nad Vltavou a Zeměchy u Kralup nad Vltavou, bude v souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje
- V souvislosti s využitím rozvojové lokality respektovat ochranná pásma silnic II. a III. tříd v souladu s ustanovením § 30 zákona o pozemních komunikacích. Pro určení silničního pásma není rozhodujícím vymezené zastavěné území podle stavebního zákona, ale řídí se výše citovaným

paragrafem zákona o pozemních komunikacích.

- Řešení stávající a budoucí dopravní infrastruktury musí odpovídat vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných technických požadavcích na využívání území
- Rozvojové lokality musí splňovat požadavky pro připojení na stávající a budoucí silnice II. a III. tříd dle ust. § 10 zákona o pozemních komunikacích. Počet připojení na tuto silniční síť omezit na minimum (např. jednou obslužnou komunikací)
- Řešit pěší a případně cyklistickou dopravu (vymezení ploch pro vybudování chodníků a cyklostezek, rezerva pro pokládku inženýrských sítí) a územní rezervy potřebné pro zajištění dopravní obslužnosti ve smyslu příslušných platných ČSN

Doporučujeme:

Vymezení zastavitelných ploch pro bydlení situovaných u silnic nebo u budoucích silnic II. a III. tříd navrhnout tak, aby byly splněny limitní hladiny hluku z dopravy ve vnitřních chráněných prostorách staveb a ve venkovním chráněném prostoru staveb dle Nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, a zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví.

Upozorňuje, že v případě prokázání nutnosti zajistit protihlukovou ochranu území navržených pro bytovou zástavbu, nebudou na náklady majetkového správce prováděna žádná protihluková opatření. Veškerá nová obytná zástavba musí být řešena tak, aby byly splněny hlukové hygienické standardy. Pokud budou nutná protihluková opatření (např. protihlukové stěny, vály), musí být realizovány na náklady stavebníků obytných objektů a budou po celou dobu životnosti v majetku a správě stavebníka/ investora“.

Vyhodnocení: Bereme na vědomí, připomínky informativního charakteru.

## **15.2 Vyhodnocení připomínek uplatněných ke Změně č. 5 územního plánu Kralupy nad Vltavou**

K předloženému návrhu nebyly podány žádné připomínky.

## **15.3 Vyhodnocení námitek uplatněných ke Změně č. 5 územního plánu Kralupy nad Vltavou**

K předloženému návrhu nebyly podány žádné námítky.

# TEXT ÚZEMNÍHO PLÁNU KRALUPY NAD VLTAVOU

s vyznačením změn provedených  
Změnou č.5

PŘÍLOHA ODŮVODNĚNÍ

**červeně** – doplněný text  
~~modře a přeškrtnutý~~ – vypuštěný text



## OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

<b>1. Vymezení zastavěného území.....</b>	<b>5</b>
<b>2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....</b>	<b>5</b>
2.1)    Základní koncepce rozvoje území města.....	5
2.2)    Hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot.....	7
<b>3. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....</b>	<b>8</b>
3.1)    Uspořádání sídelní struktury, vztah sídel a krajiny .....	8
3.2)    Prostorové uspořádání sídel.....	8
3.3)    Využití území .....	10
3.4)    Systém center a veřejných prostranství .....	10
3.5)    Systém sídelní zeleně .....	12
3.6)    Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby.....	12
<b>4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umíst'ování.....</b>	<b>23</b>
4.1)    Dopravní infrastruktura .....	23
4.2)    Technická infrastruktura.....	26
<b>5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů a podobně</b>	<b>31</b>
5.1)    Koncepce uspořádání krajiny .....	31
5.2)    Územní systém ekologické stability.....	32
5.3)    Prostupnost krajiny .....	33
5.4)    Vodní režim v krajině a protierozní opatření .....	33
5.5)    Ochrana před povodněmi .....	34
5.6)    Rekreace .....	35
5.7)    Dobývání a ochrana nerostných surovin, geologie .....	35
5.8)    Vymezení ploch změn v krajině.....	36
<b>6. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínky prostorového uspořádání .....</b>	<b>38</b>
6.1)    Definice pojmů, použitých v podmínkách pro využití ploch .....	38
6.2)    Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.....	41
6.3)    Podmínky prostorového uspořádání.....	69
<b>7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišť'ování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....</b>	<b>72</b>
<b>8. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo .....</b>	<b>74</b>

<b>9. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření .....</b>	<b>74</b>
<b>10. Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci .....</b>	<b>75</b>
<b>11. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.....</b>	<b>76</b>
<b>12. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu .....</b>	<b>82</b>
<b>13. Stanovení pořadí změn v území (etapizace) .....</b>	<b>82</b>
<b>14. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt .....</b>	<b>82</b>
<b>15. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....</b>	<b>83</b>



## **1. Vymezení zastavěného území**

Zastavěné území je vymezeno ke dni 30.9.2021 a je zakresleno v Hlavním výkrese a dalších výkresech výkresové části.

## **2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot**

### **2.1) Základní koncepce rozvoje území města**

Kralupy nad Vltavou jsou rozvíjeny jako jedno z důležitých center v rámci metropolitního regionu Prahy, jako plnohodnotné centrum kralupské aglomerace i celé ORP, a to nejen centrum administrativní, ale také kulturně-společenské a pracovištní.

Kralupy chtějí být městem atraktivním pro bydlení i každodenní rekreaci, s přiměřeným zázemím základní i nadmístní vybavenosti a dobrými podmínkami pro rozvoj ekonomických aktivit, městem s kvalitním urbánním prostředím, provázaným s okolním krajinným zázemím. Městem, které plně využije svůj potenciál daný příznivou polohou a velmi dobrým dopravním spojením s Prahou, a bude vyhledávanou dobrou adresou.

K tomu územní plán stanoví následující rozvojové zásady a cíle:

#### Prostorové uspořádání

- rozvíjet zástavbu v souladu s obrazy jednotlivých lokalit, daných především charakterem, strukturou a výškovou hladinou zástavby, systémem veřejných prostranství a veřejné zeleně a v souladu s krajinným rázem, chránit a obnovovat genia loci hodnotných míst,
- soustředit rozvoj především do ploch brownfields, do dalších nevyužitých a/nebo nevhodně využitých ploch a do ploch navazujících na zastavěné území, usilovat o recyklaci zastavěného území a na vhodných místech o zahušťování zástavby, omezit nové zábory zemědělské půdy a zamezit srůstání zástavby s okolními obcemi,
- vytvářet podmínky pro dokončení přestavby a revitalizace jádra Kralup a navazujících ploch na plnohodnotné centrum města i spádového území, včetně vymístění nevhodných provozů a zlepšení vazeb k okolní městské struktuře a řece Vltavě,
- stabilizovat a rozvíjet systém veřejných prostranství, s důrazem na jeho provázanost, jeho logické, čitelné a jasně hierarchizované uspořádání a na zajištění dobrých podmínek pro pěší a cyklisty,
- chránit a rozvíjet zelené osy, svahy a další plochy zeleně, uplatňující se významně v panoramatu města a/nebo zajišťující jeho provázání s krajinou, vytvářet podmínky pro zachování a rozvoj sídelní zeleně a kultivovaného rozhraní zástavby a krajiny.

#### Využití území

- rozvíjet území vyváženě – vytvářet dobré podmínky pro hospodářský rozvoj, bydlení, vybavenost, rekreaci i přírodní zázemí při současném zachování hodnot území, stanovit přiměřeně flexibilní podmínky využití území, aby nebyly nutné časté změny územního plánu, ale přitom byla zajištěna kvalita prostředí,
- umožnit co možná největší rozvoj aktivit, které na sebe váží pracovní příležitosti na území města – především drobného podnikání, služeb a nerušící výroby, a tím snížit pracovištní závislost na Praze,

- umožnit pestrou škálou typů bydlení pro různé zájmové skupiny obyvatel a zachovat a posilovat kvalitu obytného prostředí – zejména omezit negativní vlivy dalších způsobů využití a dopravy (hluk, emise) při současném zachování co největší polyfunkčnosti využití, klást důraz na kvalitu a provázanost veřejných prostranství a zachovat velký podíl zeleně v zástavbě,
- vytvářet podmínky pro zachování a další rozvoj odpovídající občanské vybavenosti ve vztahu k počtu obyvatel města i jeho spádového území, zejména škol, zdravotnických, sportovních, kulturních a společenských zařízení, zázemí pro činnost spolků a další volnočasové aktivity, apod.,
- chránit a podporovat aktivní a statutu památek odpovídající využití památkových areálů a objektů a dalších architektonicky nebo urbanisticky cenných staveb,
- revitalizovat a rozšiřovat plochy zeleně pro každodenní rekreaci (sídlní zeleň, lesoparky, plochy podél vodních toků, vycházkové trasy, apod.), rozvíjet další rekreační možnosti (agroturistika, zahrádkaření, apod.) a podmínky pro cestovní ruch,
- pro novou zástavbu zajistit odpovídající technickou infrastrukturu, zejména napojení na stávající kapacitně i rozsahem vyhovující sítě; odlišné řešení je možné pouze v odlehlých lokalitách (samoty).

#### Vazby v území, doprava

- doplnit a upravit silniční síť tak, aby byly minimalizovány negativní vlivy dopravy na okolí (zejména na obytnou zástavbu), byla zvýšena plynulost dopravy a zlepšeno napojení města na silnice I. třídy a dálnice; především vytvořit podmínky pro realizaci přeložky silnice II/101 a pro řešení dopravy v centru města,
- zachovat a dále zlepšovat podmínky pro bezproblémové fungování železničního koridoru Praha – Kralupy n.V. - Ústí n.L. i ostatních železničních tratí na území města, více využít potenciál daný rychlým železničním spojením do Prahy,
- zlepšovat podmínky pro obsluhu území města veřejnou dopravou,
- rozšiřovat cyklotrasy a cyklostezky pro každodenní dopravu i rekreaci, včetně propojení do sousedních sídel a okolní krajiny; přitom vytvářet podmínky pro jejich vedení mimo silniční síť a pro zvýšení bezpečnosti v místech křížení se silnicemi,
- rozvíjet celkovou prostupnost území pro pěší i páteřní propojení důležitých zdrojů a cílů dopravy, zajistit kvalitní a bezpečné pěší cesty jak ve stávající zástavbě, tak v rozvojových lokalitách a ve volné krajině (včetně cest do sousedních sídel),
- vytvářet podmínky pro obnovu a doplňování doprovodné infrastruktury (odpočívadla, lavičky, odpadkové koše, značení apod.) a doprovodné vegetace podél cest.

#### Krajina, životní prostředí

- ve volné krajině harmonizovat zemědělské a lesnické využití s rekreační funkcí a s ochranou přírody, vytvářet podmínky pro rozvoj udržitelného hospodaření v krajině,
- chránit a obnovovat strukturu krajiny a její znaky – zejména údolní nivy, údolnice, vodní toky a plochy, lesy, drobnou zeleň v zemědělské krajině, skalní útvary, cesty, apod.; nepovolovat ve volné krajině stavby, které by narušily její krajinný ráz,
- posilovat ekologickou stabilitu území zvýšením podílu ekologicky stabilních ploch (krajinné zeleně s převažujícími mimoprodukčními funkcemi), zejména realizací nefunkčních částí prvků územního systému ekologické stability,
- realizovat protipovodňová opatření a opatření pro podporu retence vody a optimalizaci vodního režimu v krajině, dešťové vody likvidovat přednostně zasakováním.

## 2.2) Hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot

Veškerý rozvoj je podmíněn ochranou přírodních a kulturních (zejména urbanistických a architektonických) hodnot území; ohled je třeba brát rovněž na civilizační hodnoty území. Všechny tyto hodnoty jsou v územním plánu respektovány, promítnuty do urbanistické koncepce, koncepce uspořádání krajiny a do podmínek využití a prostorového uspořádání ploch. Předmětem ochrany jsou zejména:

### Kulturní, urbanistické a architektonické hodnoty

- nemovité kulturní památky – zejména místní dominanty kostelů v Kralupech, Minicích a Zeměchách, most T. G. Masaryka přes Vltavu a další památkově chráněné stavby a plochy,
- architektonicky nebo urbanisticky cenné stavby bez památkové ochrany – v jádru Kralup zejména domy čp. 8, 16, 119 a 183, stará škola čp. 68, škola čp. 198 a komín mlýna, v Mikovicích dům čp. 12, zvonička před čp.20 a socha sv. Jana Nepomuckého před čp.66, v Zeměchách dům čp.12,
- lokality s hodnotným charakterem, strukturou a výškovou hladinou zástavby, zejména městské centrum, bloková zástavba směrem k Růžovému údolí a jádra původních vesnic,
- Minické hradiště a další území s archeologickými nálezy,
- systém veřejných prostranství,
- systém sídelní zeleně.

### Přírodní a krajinné hodnoty

- přírodní památky (Hostibejk, Minická skála, Sprašová rokle u Zeměch),
- památné stromy,
- přírodní parky „Okolí Okoře a Budče“ a „Dolní Povltaví“,
- významné krajinné prvky ze zákona (lesy, vodní toky a plochy, údolní nivy) i registrované,
- další cenné krajinné prvky, zejména Lobečská skála, vrch Špičák u Zeměch, Zeměšské rybníky a údolí Rusavky,
- prvky územního systému ekologické stability (ÚSES),
- kvalitní zemědělská půda (třída ochrany 1 a 2),
- zelené osy, svahy a další plochy zeleně, uplatňující se významně v panoramatu města a/nebo zajišťující jeho provázání s okolní krajinou,
- prostupnost krajiny,
- doprovodná zeleň podél cest, krajinná zeleň s protierozním účinkem.

Pro udržení kvality prostředí je nezbytné nejen zaznamenání a respektování stávajících, ale i vytváření nových hodnot. Územní plán proto vytváří podmínky pro naplnění v předchozí kapitole uvedených rozvojových zásad a cílů a pro další rozvoj existujících hodnot území.

### **3. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**

---

Urbanistická koncepce navrhuje přiměřený rozvoj města s důrazem na dobré fungování městského organismu a na vytváření kvalitního prostředí. Přitom staví na principech a cílech, uvedených v následujících kapitolách – ty musí být dodrženy i v případě změn územního plánu.

#### **3.1) Uspořádání sídelní struktury, vztah sídel a krajiny**

Město bude rozvíjeno jako plnohodnotné centrum kralupské aglomerace i celé ORP, a to nejen centrum administrativní, ale také kulturně-společenské a pracovištní.

Bude posilováno propojení břehů Vltavy a dopravní provázanost kralupské aglomerace, nicméně srůstání s okolními sídly a vznik nových jader zástavby v krajině jsou nepřijatelné.

Samotné Kralupy, jako srostlice původně samostatných sídel Kralupy, Lobeč, Lobeček, Mikovice a Minice, budou rozvíjeny jako jedno sídlo s městským charakterem, přičemž budou dále posilovány jeho vnitřní vazby. Zeměchy naproti tomu zůstanou i nadále samostatným venkovským sídlem, které nebude s Kralupy srůstat.

Vymezením ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením podmínek jejich využití a prostorového uspořádání jsou dány předpoklady pro provázání sídel s krajinou – cestami i systémem zeleně – a tím vytvořeny podmínky pro její rekreační využití.

#### **3.2) Prostorové uspořádání sídel**

Bude zachován a dále rozvíjen celkový obraz města i obrazy jednotlivých lokalit, dané:

- prostorovým i funkčním těžištěm města, jímž je Palackého náměstí a systém navazujících ulic s charakteristickou zástavbou různých stavebních typů a řadou staveb významných pro obraz města; bude rozvíjen městský charakter centra a dokončena jeho přestavba, včetně vymístění nevhodných využití,
- doplňkovými městskými centry na Lobečku (ve vazbě na nám. J. Seiferta) a na Hůrce (ve vazbě na Dvořákovo náměstí, Přemyslovu ulici a potenciálně též prostor sídliště Hůrka); bude posilován jejich městský charakter a dále zlepšeno jejich pěší provázání s hlavním městským centrem,
- dalšími lokálními centry, vázanými na ohniska lokálního významu (viz kapitola Systém center a veřejných prostranství); bude rozvíjena paleta jejich možného využití pro místní obyvatele a zvyšovány jejich estetické kvality,
- mostem T.G. Masaryka a souběžnou pěší a cyklistickou lávkou; vazby mezi oběma břehy Vltavy budou dále rozvíjeny,
- průběhem železniční trati Praha – Děčín; ta sice tvoří v území bariéru, ale zároveň skýtá potenciál pro mimoúrovňové křížení s ostatními druhy dopravy a nabízí mimořádně dobrou dostupnost městského centra a tedy potenciál pro jeho další rozvoj,
- rozsáhlým areálem ACHVK, který uzavírá město z východní strany; bude rozvíjeno oddělení tohoto areálu od obytné zástavby souvislým pásem zeleně a nebo takových využití, která jsou slučitelná jak s blízkostí ACHVK, tak obytné zástavby,
- umístěním zástavby zejména v údolích a na jejich svazích, v menší míře také na nižších terasách nad údolími; zástavba přitom nebude rozšiřována do dosud nezastavěných

údolních niv ani do vyšších poloh nad údolími, kde by se příliš uplatňovala v dálkových pohledech a tím narušovala stávající krajinný ráz,

- charakterem zástavby, tedy zejména hmotovým uspořádáním, měřítkem a výrazem staveb; přitom v jádrech původních sídel bude zachován vesnický charakter zástavby a u lokalit s výrazně různorodou zástavbou bude v rámci možností jejich charakter ucelován,
- strukturou zástavby, tedy umístěním staveb na pozemku ve vztahu k přilehlému veřejnému prostranství a k sobě navzájem; přitom budou respektována specifika jednotlivých lokalit, jako jsou existence souvislé uliční fronty (hrany zástavby), odstup staveb od komunikací, existence předzahrádek apod.,
- výškovou hladinou zástavby, která bude odvozena z typické výšky stávajících staveb (resp. ze žádoucí výšky u rozvojových ploch), a dále usazením staveb do terénu, jež bude realizováno s respektem ke stávající morfologii,
- systémem veřejných prostranství, jejich hierarchií a vzájemnými vazbami; důraz bude kladen především na řešení vymezených významných veřejných prostranství, na revitalizaci veřejných prostranství v sídlištní zástavbě a na vytváření dobrých podmínek pro pěší a cyklisty,
- systémem sídelní zeleně a jeho vazbami na zeleň krajinnou; zejména budou rozvíjena a více zapojena do organismu města nábreží Vltavy, Zákolanského a Knovízského potoka a budou chráněny zelené svahy, rámuující údolní zástavbu, vytvářející pohledové horizonty a nabízející vyhlídky na město (Hostibejk, Lobečská skála a další).

Na celkový obraz města a obrazy jednotlivých lokalit bude navázáno i v zastavitelných plochách a plochách přestavby, přičemž:

- budou zastavovány především volné plochy v intravilánu města a přestavovány plochy brownfields a další nevyužitá a/nebo nevhodně využitá plochy; nové záborů zemědělské půdy nad rámec ploch vymezených územním plánem jsou možné pouze v obzvláště odůvodněných případech,
- v plochách přestavby bude provedena koncepční regenerace území, přičemž budou respektovány charakteristické a hodnotné prvky a stavby (pokud se zde nacházejí) a integrovány do nově navržené urbanistické struktury,
- lokalizace zastavitelných ploch bude směřovat ke kompaktním tvarům sídel, tedy buď budou využívány proluky ve stávající zástavbě, nebo zarovnávan nepravidelný okraj zastavěného území; mimo to lze vymezovat kompaktní zastavitelné plochy s přímou vazbou na zastavěné území, které svým umístěním a tvarem nebudou fragmentovat navazující krajinu,
- veškerá nová zástavba bude co nejlépe začleněna do krajiny, aby nedošlo k narušení krajinného rázu a aby byly dány podmínky pro rozvoj kvalitního prostředí,
- u všech ploch budou zohledněny návaznosti na okolní území a bude zajištěna prostupnost území,
- pro některé zastavitelné plochy a plochy přestavby (včetně těch již částečně nebo zcela zastavěných) stanovení územní plán další podmínky prostorového uspořádání, zejména proto, aby byly zajištěny jejich urbanistické kvality a možnost napojení na infrastrukturu.

### **3.3) Využití území**

Území města bude rozvíjeno vyváženě z hlediska hospodářského rozvoje, bydlení, vybavenosti, rekreace i přírodního prostředí; cílem je nabídnout plnohodnotné městské prostředí s adekvátním krajinným zázemím a omezit zbytnou vyjížďku mimo město.

Využití území města sleduje následující prostorové principy, které budou zachovány:

- městotvorná využití území s vysokou koncentrací obyvatel/uživatelů, jako je veřejné občanské vybavení, obchodní zařízení (mimo těch náročných na dopravní obsluhu), nerušící služby, bydlení v bytových domech, významná veřejná prostranství apod., budou umístována zejména ve vazbě na hlavní městské centrum a výše uvedená centra doplňková, v malé míře je lze umisťovat i ve vazbě na lokální centra,
- využití náročná na dopravní obsluhu, zejména průmyslová výroba a rozsáhlá obchodní zařízení, budou umístována v plochách s dobrým dopravním napojením na dálnici D8 nebo silnici I/16; v odůvodněných případech je lze umístit i v dalších plochách (zejména plochách přestavby), nedojde-li ke snížení kvality prostředí a pohody bydlení v okolní zástavbě,
- v souvislosti s redukcí výrobních a železničních ploch vzniká v centrální části města a ve vazbě na ni řada ploch přestavby; tyto plochy budou využity především pro rozvoj městské struktury s kvalitními veřejnými prostranstvími a dobrými návaznostmi na okolní zástavbu,
- bydlení v rodinných domech bude rozvíjeno zejména na levém břehu Vltavy, a to na svazích údolí a na nižších terasách nad nimi, a bude v přiměřené míře integrováno s dalším nerušícím využitím, zejména drobným podnikáním, vybaveností a službami, aby byla zachována a rozvíjena pestrost využití území,
- vymezené plochy sídelní zeleně zůstanou i do budoucna nezastavěné.

Jednotlivé plochy budou vymezovány a využívány v souladu s těmito požadavky:

- budou udržovány podmínky pro zdravé a bezpečné životní prostředí ve venkovních prostorech i ve vnitřních prostorech staveb; zejména bude zajištěna ochrana před hlukem, vibracemi, znečištěním všeho druhu a dalšími negativními vlivy, bude zajištěna civilní ochrana obyvatelstva a bude zohledňován požadavek bezbariérovosti prostředí,
- při vymezování nových zastavitelných ploch a ploch přestavby budou vždy dodrženy podmínky dané touto urbanistickou koncepcí, včetně požadavků na prostorové uspořádání sídel, systém center a veřejných prostranství a systém sídelní zeleně,
- podobně budou podmínky dané urbanistickou koncepcí zohledněny také při umístování jednotlivých staveb; tím není dotčena nutnost splnění podmínek využití a prostorového uspořádání dané plochy,
- další zastavitelné plochy pro bydlení lze vymezovat až tehdy, když bude většina stávajících zastavitelných ploch zastavěna.

### **3.4) Systém center a veřejných prostranství**

Veřejná prostranství jsou samostatně vymezena plochami PV a zůstanou stabilizována.

V rámci ploch PV je vymezen systém významných veřejných prostranství, tvořený hlavními ohnisky a osami v rámci města. Přednostně k těmto prostranstvím bude umístována veřejná

občanská vybavenost, bude věnována zvláštní pozornost jejich architektonickému řešení a na logiku jejich uspořádání budou navazovat veřejná prostranství v okolní městské struktuře. Konkrétně jde o tato prostranství:

- ohniska celoměstského významu – Palackého náměstí, Komenského náměstí, prostor přednádraží, prostor na styku ulic S. K. Neumanna a Nerudovy, Dvořákovo náměstí a náměstí J. Seiferta,
- ohniska lokálního významu – Purkyňovo náměstí (zejména část před bytovkami), dolní část Lidového náměstí, část návsi pod kostelem v Zeměchách, prostor na styku ulic 28. října a Na Velvarské silnici, prostor jižně od kostela v Minicích a navržené náměstí v rozvojové ploše nad Minicemi,
- osy města, tvořené v centru ulicemi Jodlova, Žižkova, Husova, Palackého, Kaplířova, dále navazujícími ulicemi Mostní (včetně souběžné stezky pro pěší a cyklisty), S.K.Neumanna – Gen. Klapálka, Minická (v nové trase přes areál bývalého Balaku) – Hybešova, Riegrova – stezka podél potoka – Jana Palacha (ke gymnáziu), Přemyslova – V Růžovém údolí, Na Velvarské silnici (od Cikánky) – Pražská (k rybníčku pod kostelem), Erbenova – V Luhu, Podřipská – Dobrovského, Třebízského a třída Legii.

Veřejná prostranství v rámci jiných druhů ploch (zejména ploch BH) budou v rámci možností zachována, ať již ve formě zcela veřejných prostorů nebo prostorů poloveřejných (předzahrádky, venkovní posezení, dětská hřiště v rámci bloku, apod.).

Nová veřejná prostranství budou podle potřeby vymezována zejména v rámci zastavitelných ploch a ploch přestavby, přičemž bude dodržena minimální velikost veřejného prostranství dle vyhlášky č. 500/2006 Sb. (1000 m<sup>2</sup> na každé 2 ha zastavitelné plochy bydlením, komercí atd.). Dále budou rozvíjena propojení do krajiny a do sousedních sídel.

Všechna veřejná prostranství (včetně úprav prostranství stávajících) budou dimenzována a navrhována tak, aby tvořila čitelný, provázaný a dobře prostupný systém bez slepých konců, a aby umožňovala umístění stromů a další doprovodné zeleně, bezpečný pohyb pěších i cyklistů a současně bezproblémovou dopravní obsluhu území včetně krátkodobého parkování. Parter veřejných prostranství bude uspořádán bezbariérově a bude vybaven s ohledem na potřeby setkávání lidí, odpočinku, her dětí a celkovou uživatelskou přívětivost. Stávající veřejná zeleň na veřejných prostranstvích bude chráněna a doplňována.

Rozsah zpevněných ploch a jejich materiálové řešení budou navrhovány s ohledem na minimalizaci odtoku dešťových vod; u nové zástavby a všude, kde to umožní místní podmínky, budou dešťové vody likvidovány přímo v místě jejich spadu.

### **3.5) Systém sídelní zeleně**

Systém sídelní zeleně je samostatně vymezen plochami ZS<sub>x</sub> a zůstane stabilizován. Tvoří jej především plochy veřejné zeleně a dále zezeň soukromá a vyhrazená. Kromě ploch ZS<sub>x</sub> jsou součástí systému sídelní zeleně i břehové porosty (zejména v rámci ploch W), zezeň na veřejných prostranstvích (PV) včetně doprovodné zezeň podél komunikací, zezeň v rámci sídlišť (v plochách BH) a samostatně nevymezená vzrostlá zezeň v rámci dalších ploch s rozdílným způsobem využití.

Plochy a osy veřejné zezeň s vysokým významem pro kvalitu veřejného prostoru a obraz města jsou a zůstanou:

- zezeň navazující na osy Vltavy a Knovízského a Zákolanského potoka, včetně celoměstského parku u Cukrovaru,
- zalesněné svahy údolí v rámci celého města,
- parkově upravený prostor na Hostibejku,
- parkově upravená náměstí, zejména Dvořákovo náměstí, náměstí J. Seiferta, park v ulici U Parku, park u náměstí Mládežníků.

Plochy veřejné zezeň budou revitalizovány a dále rozvíjeny tak, aby vznikala vzájemně provázaný systém; bude chráněno a rozvíjeno jejich rekreační využití. V souvislosti s tím budou do městské struktury více zapojeny vodní toky a jejich doprovodná zezeň, zejména bude zlepšována jejich přístupnost a rozvíjeny možnosti rekreačního využití břehů. V rámci stávajících i nově navržených veřejných prostranství budou doplňovány aleje a stromořadí.

Bude zachováno a dále rozvíjeno provázání systému sídelní zezeň se zelení v krajině, a to především prostřednictvím zelených svahů (zalesněných nebo zatravněných), mezí, koridorů územního systému ekologické stability a doprovodnou zelení podél komunikací a vodotečí.

### **3.6) Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby**

*Pozn.: pro všechny níže uvedené plochy zůstávají v platnosti podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, podmínky prostorového uspořádání a další požadavky, stanovené tímto územním plánem; navíc jsou pro některé z těchto ploch stanoveny dále uvedené specifické podmínky.*

#### **Zastavitelné plochy**

Územní plán vymezuje následující zastavitelné plochy a stanoví tyto specifické podmínky pro jejich využití:

##### **Z01 (OD Dopravní infrastruktura) – Zeměchy, směr Olovnice**

- specifické podmínky nejsou pro tuto plochu stanoveny.

##### **Z02a, Z02b, Z02c (BI Bydlení – individuální) – Zeměchy západ**

- specifické podmínky nejsou pro tyto plochy stanoveny.

##### **Z03a, Z03b, Z03c (PV Veřejné prostranství) – Zeměchy**

- specifické podmínky nejsou pro tyto plochy stanoveny.

##### **Z04 (BI Bydlení – individuální) – Zeměchy jihozápad**

- využití plochy je podmíněno zpracováním územní studie ÚS04 nebo respektováním existující územní studie pro tuto plochu.



**Z05a, Z05b (BI Bydlení – individuální) – Zeměchy**

- specifické podmínky nejsou pro tyto plochy stanoveny.

**Z06 (BI Bydlení – individuální) – Zeměchy**

- v ploše lze umístit maximálně 2 rodinné domy,
- dopravní obsluha plochy bude z ulice Na Rybníkách,
- plocha musí být napojena na splaškovou kanalizaci, veřejný vodovod a veřejný plynovod; napojení na tyto sítě bude rovněž z ulice Na Rybníkách,
- napojení na elektrickou energii bude prostřednictvím místní sítě z TS Zeměchy,
- při jižním okraji plochy je nutné ponechat 6m široký nezastavěný a nezaplocený manipulační pruh, který bude sloužit pro správu a údržbu přilehlé vodoteče.

**Z07 (OD Dopravní infrastruktura) – Zeměchy, směr Velvary**

- plocha je určena pro přeložku železniční trati.

**Z08 (OD<sub>2</sub> Dopravní infrastruktura – specifická 2) – Zeměchy, směr Velvary**

- plocha je určena pro záchytné parkoviště.

**Z09 (BI<sub>1</sub> Bydlení – individuální specifické) – Zeměchy, U Šachty**

- využití plochy je podmíněno zpracováním územní studie ÚS24.

**Z10 (PV Veřejné prostranství) – Zeměchy, U Šachty**

- šířka veřejného prostranství musí vyhovět platným právním předpisům.

**Z11 (BI<sub>1</sub> Bydlení – individuální specifické) – Zeměchy, U Šachty**

- specifické podmínky nejsou pro tuto plochu stanoveny.

**Z12 (OD Dopravní infrastruktura) – Zeměchy, U Šachty – Mikovice**

- plocha je určena pro přeložku silnice II/240.

**Z13 (VD Výroba a skladování – drobná výroba a služby) – Mikovice, u nádraží**

- využití plochy je podmíněno zpracováním územní studie ÚS06.

**Z14 (SM Smíšené obytné – městského typu) – Mikovice, Na Cikánci**

- využití plochy je podmíněno zpracováním územní studie ÚS07.

**Z15 (BI Bydlení – individuální) – Mikovice, Na Cikánci**

- využití plochy je podmíněno zpracováním územní studie ÚS16,
- dopravní obsluha plochy bude novou místní komunikací, vedenou od východu od ulice U Křížku,
- plocha musí být napojena na splaškovou kanalizaci, veřejný vodovod a veřejný plynovod; napojení na vodovod a plynovod bude z ulice Na Cikánci nebo ulice U Křížku, napojení na splaškovou kanalizaci v ulici U Křížku, napájení elektrickou energií bude zajištěno z nové TS, umístěné na okraji plochy.

**Z16 (BI Bydlení – individuální) – Mikovice, K Cikánci**

- plocha vypuštěna - zastavěna

**Z17 (BI Bydlení – individuální) – Mikovice, jihozápadně od lokality U křížku**

- specifické podmínky nejsou pro tuto plochu stanoveny.

**Z18 (BI Bydlení – individuální) – Mikovice, jižně od lokality U křížku**

- podél celého severozápadního okraje plochy bude vymezeno veřejné prostranství o šířce, která umožní umístění obousměrné komunikace,
- bude zachována pěší prostupnost směrem do volné krajiny na západním i východním okraji plochy.

**Z19 (BI Bydlení – individuální) – Mikovice, nad Růžovým údolím**

- specifické podmínky nejsou pro tuto plochu stanoveny.

**Z20 (RZ Rekreace – zahrádkové osady) – Mikovice, nad Lidovým náměstím**

- specifické podmínky nejsou pro tuto plochu stanoveny.

**Z21a, Z21b (PV Veřejné prostranství) – Lobeč, Lutovítova – Lešanská**

- plochy jsou určeny pro realizaci pěšího propojení.

**Z22 (BI Bydlení – individuální) – Lobeč jihozápad**

- specifické podmínky nejsou pro tuto plochu stanoveny.

**Z23 (BI Bydlení – individuální, ZS<sub>1</sub> Zeleň sídelní – veřejná, parky a ZS<sub>3</sub> Zeleň sídelní – vyhrazená) – Lobeč jih, Nad Skalou**

- specifické podmínky nejsou pro tuto plochu stanoveny.

**Z24 (BI Bydlení – individuální) – Lobeč jihozápad**

- využití plochy je podmíněno zpracováním územní studie ÚS02.

**Z25 (BI Bydlení – individuální) – Lobeč jih, Nad Lobčí**

- specifické podmínky nejsou pro tuto plochu stanoveny.

**Z26 (BI Bydlení – individuální) – Lobeč jih, Nad Lobčí**

- specifické podmínky nejsou pro tuto plochu stanoveny.

**Z27 (PV Veřejné prostranství) – Lobeč, nový příjezd do lokality Nad Lobčí**

- specifické podmínky nejsou pro tuto plochu stanoveny.

**Z28 (BH Bydlení – hromadné) – Lobeč, za bytovkami**

- využití plochy je podmíněno zpracováním územní studie ÚS03 nebo respektováním existující územní studie pro tuto plochu.

**Z29 (BI Bydlení – individuální) – Lobeč západ**

- specifické podmínky nejsou pro tuto plochu stanoveny.

**Z30a, Z30b (BI Bydlení – individuální) – Lobeč sever, Na Skalách**

- musí být nalezeno vhodné místo pro napojení na ulici Hálkovu,
- bude vytvořen prostor pro realizaci alespoň jedné obousměrné komunikace, která přímo propojí plochu Z30a s územní rezervou R03.

**Z31 (OV<sub>2</sub> Občanské vybavení – obchod, administrativa) – Hostibejk**

- architektonicky významná stavba, pro niž může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt,
- dopravní obsluha plochy bude ze stávající účelové komunikace (ul. Hostivítova),

- plocha musí být napojena na splaškovou kanalizaci a veřejný vodovod, v případě potřeby též na veřejný plynovod; napojení na tyto sítě je možné z ulice Hostivítovy,
- pro zásobování elektrickou energií budou využity stávající trafostanice, jejichž kapacita bude v případě potřeby posílena.

**Z32 (BI Bydlení – individuální) – Minice, Kladenská**

- specifické podmínky nejsou pro tuto plochu stanoveny.

**Z33 (BI Bydlení – individuální) – Minice, Kladenská**

- odvodnění obslužných komunikací je podmíněno rekonstrukcí příslušné páteřní kanalizační stoky anebo je nutné veškeré dešťové vody likvidovat na místě zasakováním.

**Z34 (OD Dopravní infrastruktura) – obchvat Minic**

- plocha je určena pro přeložku silnice II/240

**Z35 (BI Bydlení – individuální) – Kralupy/Mikovice, Pod Macalákem**

- specifické podmínky nejsou pro tuto plochu stanoveny.

**Z36 (BI Bydlení – individuální) – Kralupy/Mikovice, K Žebrům**

- specifické podmínky nejsou pro tuto plochu stanoveny.

**Z37 (OD Dopravní infrastruktura) – Minice, Hybešova / U garáží**

- specifické podmínky nejsou pro tuto plochu stanoveny.

*Z38 (BH<sub>1</sub> Bydlení – hromadné specifické, BI Bydlení – individuální) – Kralupy/Minice, Nad Zámkem*

- *plocha vypuštěna - zastavěna*

**Z39 (BI Bydlení – individuální) – Kralupy/Minice, Nad Zámkem**

- využití plochy je podmíněno zpracováním územní studie ÚS10 pro tuto a sousední plochu nebo respektováním existující územní studie pro tyto plochy.

**Z40 (RZ Rekreace – zahrádkové osady) – Kralupy/Minice, Nad Zámkem**

- specifické podmínky nejsou pro tuto plochu stanoveny.

**Z41 (BI Bydlení – individuální, ZS<sub>6</sub> Zeleň sídelní – ochranné pásmo hřbitova) – Kralupy, u hřbitova**

- využití plochy je podmíněno zpracováním územní studie ÚS11 nebo respektováním existující územní studie pro tuto plochu,
- plocha je zastavitelná až po zastavění sousední zastavitelné plochy Z39 (to znamená, že na více než 2/3 plochy Z39 bude vydáno stavební povolení),
- odvodnění obslužných komunikací je podmíněno rekonstrukcí příslušné páteřní kanalizační stoky anebo je nutné veškeré dešťové vody likvidovat na místě zasakováním,
- součástí návrhu odkanalizování splašků musí být v etapě územní studie nebo dokumentace k územnímu řízení posouzení stávající tlakové kanalizace.

**Z42 (BI Bydlení – individuální) – Minice, Hybešova / Okružní**

- specifické podmínky nejsou pro tuto plochu stanoveny.

**Z43 (SM Smíšené obytné – městského typu, BI Bydlení – individuální, ZS<sub>1</sub> Zeleň sídelní – veřejná, parky) – Minice, severně od budoucí Nehošťské ulice**

- využití plochy je podmíněno zpracováním územní studie ÚS12 nebo respektováním existující územní studie pro tuto plochu,
- dopravní obsluha plochy bude novými místními komunikacemi, které jsou v ploše vymezeny,
- plocha musí být napojena na splaškovou kanalizaci, veřejný vodovod a veřejný plynovod; napojení bude provedeno prodloužením stávajících rozvodů.

**Z44 (BI Bydlení – individuální, ZS<sub>6</sub> Zeleň sídelní – ochranné pásmo hřbitova) – Minice, severně od budoucí Nehošťské ulice**

- využití plochy je podmíněno zpracováním územní studie ÚS13,
- součástí plochy musí být minimálně 4 000 m<sup>2</sup> veřejných prostranství (do této výměry nesmí být započteny pozemní komunikace a již vymezená specifická zeleň ZS<sub>6</sub>),
- při umístování zástavby respektovat závěry hlukové studie propojení ul. Pražská – přeložka II/101, navrženou zástavbu situovat minimálně 10 m od uvedené komunikace,
- odvodnění obslužných komunikací je podmíněno rekonstrukcí příslušné páteřní kanalizační stoky anebo je nutné veškeré dešťové vody likvidovat na místě zasakováním.

**Z45a, Z45b (OD Dopravní infrastruktura) – Minice, budoucí ulice Nehošťská**

- plocha je určena pro realizaci přivaděče k přeložce silnice II/101.

**Z46 (PV Veřejné prostranství) – Minice, Na Vršku**

- specifické podmínky nejsou pro tuto plochu stanoveny.

**Z47 (BI Bydlení – individuální) – Minice, za kostelem / Na Vršku**

- využití plochy je podmíněno zpracováním územní studie ÚS14.

**Z48 (BI Bydlení – individuální) – Minice, Na Vršku**

- specifické podmínky nejsou pro tuto plochu stanoveny.

**Z49a, Z49b (OD Dopravní infrastruktura) – Kralupy, U Hřbitova**

- plocha je určena pro přeložku silnice III/24017 – zlepšení jejích parametrů.

**Z50 (BI Bydlení – individuální) – Kralupy, U Hřbitova**

- plocha bude od sousední plochy pro výrobu a skladování oddělena pásem střední s vysoké zeleně,
- plocha je zastavitelná za podmínky, že bude nejpozději při územním řízení dokladováno dodržení hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru a chráněném venkovním prostoru staveb dle platných předpisů.

**Z51 (PV Veřejné prostranství) – Kralupy centrum, Na Hrádku**

- plocha je určena pro realizaci pěšího propojení.

**Z52 (PV Veřejné prostranství) – Kralupy centrum, nábřeží – Havlíčkova**

- plocha je určena pro realizaci pěšího propojení.

**Z53 (VD Výroba a skladování – drobná výroba, služby) – Kralupy, Pod Nehoští**

- dopravní obsluha plochy bude ze stávající účelové komunikace,
- napojení na síť technické infrastruktury není požadováno.

**Z54 (OV<sub>2</sub> Občanské vybavení – obchod, administrativa) – Lobeček, Veltruská**

- využití plochy je podmíněno zpracováním územní studie ÚS15,
- využití rozvojové plochy Z54, která zasahuje do ochranného pásma ropovodů, je podmíněno projednáním a odsouhlasením vlastníkem a provozovatelem zařízení.

**Z55 (VP Výroba a skladování – průmysl sklady) – Lobeček, V Pískovně / U Dýchárny**

- specifické podmínky nejsou pro tuto plochu stanoveny.

**Z56 (OD Dopravní infrastruktura) – Kralupy, jihovýchodně od centra**

- plocha je určena pro realizaci přívaděče k přeložce silnice II/101.

**Z57a, Z57b, Z57c, Z57d, Z57e, Z57f, Z57g (OD Dopravní infrastruktura) – budoucí přeložka silnice II/101**

- plocha je určena pro realizaci přeložky silnice II/101 – obchvatu Kralup nad Vltavou.

**Z58 (RZ – Rekreace – 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.

*Poznámka: plocha Z64 byla vypuštěna na základě nesouhlasu dotčeného orgánu ochrany přírody.*

**Z65a, Z65b, Z65c (všechny OD - Dopravní infrastruktura), Z65d (PV – Veřejná prostranství)**

- plochy jsou určeny pro umístění stavby „Rekonstrukce nelahozeveských tunelů“.

## **Plochy přestavby**

Územní plán vymezuje následující plochy přestavby a stanoví tyto specifické podmínky pro jejich využití:

### **P01 (PV Veřejné prostranství) – Zeměchy**

- specifické podmínky nejsou pro tyto plochy stanoveny.

### **P02 (OD Dopravní infrastruktura, VP1 Výroba a skladování – průmysl, sklady specifické 1) – Mikovice, za nádražím**

- využití plochy je podmíněno zpracováním územní studie ÚS05,
- 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.
- bude ponechán volný nezastavěný pruh š. 10 m na pravém břehu Knovízského potoka.

### **P03 (BI Bydlení – individuální) – Mikovice**

- specifické podmínky nejsou pro tyto plochy stanoveny.

### **P04 (OD Dopravní infrastruktura) – Mikovice**

- plocha je určena pro úpravu směrového vedení silnice II/240.

### **P05 (OD Dopravní infrastruktura) – Mikovice, Lidové náměstí**

- plocha je určena pro realizaci okružní křižovatky.

### **P06 (SK<sub>2</sub> Smíšené – komerční specifické 2 a BH Bydlení – hromadné) – Přemyslova / Lutovítova**

- specifické podmínky nejsou pro tuto plochu stanoveny.

### **P07 (SK<sub>2</sub> Smíšené – komerční specifické 2) – Přemyslova / Lutovítova**

- specifické podmínky nejsou pro tuto plochu stanoveny.

### **P08 (BH Bydlení – hromadné) – Minice, za kostelem**

- specifické podmínky nejsou pro tuto plochu stanoveny.

**P09 (OD Dopravní infrastruktura) – Minice, Hybešova / Nad Zámkem**

- specifické podmínky nejsou pro tuto plochu stanoveny.

**P10 (SM Smíšené obytné – městského typu, ZS<sub>1</sub> Zeleň sídelní – veřejná, parky, PV Veřejná prostranství) – Kralupy, jižní část bývalého Balaku**

- využití plochy je podmíněno zpracováním územní studie ÚS23,
- využití plochy „SM - Smíšené obytné – městského typu“ je podmíněno převedením dosavadní vnitro-areálové komunikace od železničního přejezdu na jih k ul. Minické na místní komunikaci, jejím zpřístupněním veřejnosti a vybudováním souběžného chodníku,
- všechny zastavitelné části plochy musí být napojeny na splaškovou kanalizaci a veřejný vodovod, v případě potřeby též na veřejný plynovod; všechny tyto sítě jsou k ploše přivedeny a podle potřeby bude jejich vedení dále prodlouženo,
- pro zásobování elektrickou energií budou využity stávající trafostanice, jejichž kapacita bude v případě potřeby posílena.

**P11 (SK Smíšené – komerční, PV Veřejná prostranství) – Kralupy, bývalý Balak**

- využití plochy je podmíněno zpracováním územní studie ÚS22 pro tuto a sousední plochy,
- všechny zastavitelné části plochy musí být napojeny na splaškovou kanalizaci a veřejný vodovod, v případě potřeby též na veřejný plynovod; všechny tyto sítě jsou k ploše přivedeny a podle potřeby bude jejich vedení dále prodlouženo,
- pro zásobování elektrickou energií budou využity stávající trafostanice, jejichž kapacita bude v případě potřeby posílena.

**P12 (OD Dopravní infrastruktura) – Kralupy, bývalý Balak**

- využití plochy je podmíněno zpracováním územní studie ÚS22 pro tuto a sousední plochy.

**P13 (SK<sub>1</sub> Smíšené – komerční specifické 1, PV Veřejná prostranství) – Kralupy, bývalý Balak**

- využití plochy je podmíněno zpracováním územní studie ÚS22 pro tuto a sousední plochy,
- všechny zastavitelné části plochy musí být napojeny na splaškovou kanalizaci a veřejný vodovod, v případě potřeby též na veřejný plynovod; všechny tyto sítě jsou k ploše přivedeny a podle potřeby bude jejich vedení dále prodlouženo,
- pro zásobování elektrickou energií budou využity stávající trafostanice, jejichž kapacita bude v případě potřeby posílena.

**P14 (SC Smíšené obytné – centrální) – Kralupy centrum, u pošty**

- specifické podmínky nejsou pro tuto plochu stanoveny.

**P15 (SK<sub>1</sub> Smíšené – komerční specifické 1, PV Veřejná prostranství) – Kralupy centrum, za tratí**

- dopravní obsluha plochy bude z ulice S. K. Neumanna,
- plocha musí být napojena na splaškovou kanalizaci a veřejný vodovod, v případě potřeby též na veřejný plynovod; tyto sítě jsou přivedeny na hranici plochy,
- pro zásobování elektrickou energií budou využity stávající trafostanice, jejichž kapacita bude v případě potřeby posílena.

**P16 (SK<sub>1</sub> Smíšené – komerční specifické 1) – Kralupy, Poděbradova**

- využití plochy je podmíněno zpracováním územní studie ÚS17 – pouze v případě záměru umístit v ploše stavby pro bydlení nebo byty a dále v případě, že využití plochy bude vyžadovat umožnění volného vstupu veřejnosti (např. umístění supermarketu),
- dopravní obsluha plochy bude z ulice Poděbradovy,
- plocha musí být napojena na splaškovou kanalizaci a veřejný vodovod, v případě potřeby též na veřejný plynovod; tyto sítě jsou přivedeny na hranici plochy,
- pro zásobování elektrickou energií budou využity stávající trafostanice, jejichž kapacita bude v případě potřeby posílena.

**P17 (SM Smíšené obytné – městského typu) – Kralupy, Poděbradova**

- specifické podmínky nejsou pro tuto plochu stanoveny.

**P18 (SM Smíšené obytné – městského typu) – Kralupy, Poděbradova**

- specifické podmínky nejsou pro tuto plochu stanoveny.

**P19 (SM Smíšené obytné – městského typu) – Kralupy, Poděbradova**

- specifické podmínky nejsou pro tuto plochu stanoveny.

**P20 (OV<sub>1</sub> Občanské vybavení – školství, zdravotnictví, veřejná správa) – Kralupy, V Luhu (bývalý cukrovar)**

- specifické podmínky nejsou pro tuto plochu stanoveny.

**P21 (PV Veřejné prostranství) – Kralupy, Tyršova – Sladkovského (bývalý cukrovar)**

- specifické podmínky nejsou pro tuto plochu stanoveny.

**P22 (SC Smíšené obytné – centrální) – Kralupy centrum**

- jádro města v procesu transformace - specifické podmínky využití území jsou upřesňovány studii pořizovanými městem mimo režim územních studií ve smyslu vyhlášky č.500/2006 Sb.

*P23 (SC Smíšené obytné – centrální) – Kralupy centrum, východně od jádra města*

- *plocha byla přičleněna k ploše přestavby P24*

**P24 (OD Dopravní infrastruktura, PV Veřejná prostranství) – Kralupy centrum, východně od jádra města**

- plocha je určena pro realizaci přivaděče k přeložce silnice II/101 a nového autobusového nádraží,
- při využití plochy bude přihlíženo k územní studii ÚS09 (která v rámci širších vztahů bude řešit i tuto plochu), bude-li tato studie již existovat.

**P25 (OD Dopravní infrastruktura, PV Veřejná prostranství) – Kralupy centrum, východně od jádra města**

- plocha je určena pro realizaci přivaděče k přeložce silnice II/101.

**P26 (SC Smíšené obytné – centrální, OD Dopravní infrastruktura) – Kralupy centrum, východně od jádra města**

- využití části plochy, která je označena ve schématu jako ÚS09 je podmíněno zpracováním územní studie.



**P27 (SK<sub>1</sub> Smíšené – komerční specifické 1) – Kralupy centrum, u nádraží**

- při využití plochy bude přihlíženo k územní studii ÚS09 (která v rámci širších vztahů bude řešit i tuto plochu), bude-li tato studie již existovat,
- dopravní obsluha plochy bude z ulice Nádražní,
- plocha musí být napojena na splaškovou kanalizaci a veřejný vodovod, v případě potřeby též na veřejný plynovod; vodovod a kanalizace jsou přivedeny na hranici plochy,
- pro zásobování elektrickou energií budou využity stávající trafostanice, jejichž kapacita bude v případě potřeby posílena.

**P28 (SK<sub>1</sub> Smíšené – komerční specifické 1) – Kralupy, jihovýchodně od centra**

- využití plochy je podmíněno zpracováním územní studie ÚS18,
- změna využití plochy, pokud to bude znamenat zvýšení dopravní zátěže území, je možná až po realizaci přivaděče od přeložky silnice II/101 do centra,
- dopravní obsluha plochy bude z nového přivaděče nebo z nové místní komunikace v prodloužení ulice Nádražní,
- do doby realizace nového přivaděče, pro stávající využití území a změny, které nezpůsobí nárůst dopravní zátěže, je možné využití stávající komunikace podél bývalé vlečky,
- plocha musí být napojena na splaškovou kanalizaci a veřejný vodovod, v případě potřeby též na veřejný plynovod; realizace těchto sítí technické infrastruktury se předpokládá spolu s dopravním napojením,
- pro zásobování elektrickou energií bude využita stávající trafostanice, jejíž kapacita bude v případě potřeby posílena, případně bude vybudována nová trafostanice.

**P29 (VP<sub>2</sub> Výroba a skladování – průmysl, sklady specifické 2) – Kralupy, jihovýchodně od centra**

- dopravní obsluha plochy bude z ulice Trojanovy, Libušiny (přes sousední plochu VP<sub>2</sub>) nebo z nově navržené místní komunikace podél jihovýchodní hranice plochy,
- plocha musí být napojena na splaškovou kanalizaci a veřejný vodovod, v případě potřeby též na veřejný plynovod; napojení na vodovod a kanalizaci je možné z ulice Trojanovy,
- pro zásobování elektrickou energií bude využita stávající trafostanice, jejíž kapacita bude v případě potřeby posílena.

**P30 (PV Veřejné prostranství) – Kralupy, jihovýchodně od centra**

- specifické podmínky nejsou pro tuto plochu stanoveny.

**P31 (SK<sub>1</sub> Smíšené – komerční specifické 1) – Kralupy, jihovýchodně od centra**

- využití plochy je podmíněno zpracováním územní studie ÚS19,
- změna využití plochy, pokud to bude znamenat zvýšení dopravní zátěže území, je možná až po realizaci přivaděče od přeložky silnice II/101 do centra,
- dopravní obsluha plochy bude z nového přivaděče nebo z nové místní komunikace v prodloužení ulice Nádražní,
- do doby realizace nového přivaděče, pro stávající využití území a změny, které nezpůsobí nárůst dopravní zátěže, je možné využití stávající komunikace podél bývalé vlečky,
- plocha musí být napojena na splaškovou kanalizaci a veřejný vodovod, v případě potřeby též na veřejný plynovod; realizace těchto sítí technické infrastruktury se předpokládá spolu s dopravním napojením,

- pro zásobování elektrickou energií bude využita stávající trafostanice, jejíž kapacita bude v případě potřeby posílena, případně bude vybudována nová trafostanice.

**P32 (SK<sub>1</sub> Smíšené – komerční specifické 1) – Kralupy, jihovýchodně od centra**

- využití plochy je podmíněno zpracováním územní studie ÚS20,
- změna využití plochy, pokud to bude znamenat zvýšení dopravní zátěže území, je možná až po realizaci přivaděče od přeložky silnice II/101 do centra,
- dopravní obsluha plochy bude z nového přivaděče,
- do doby realizace nového přivaděče, pro stávající využití území a změny, které nezpůsobí nárůst dopravní zátěže, je možné využití stávající komunikace podél bývalé vlečky,
- plocha musí být napojena na splaškovou kanalizaci a veřejný vodovod, v případě potřeby též na veřejný plynovod; realizace těchto sítí technické infrastruktury se předpokládá spolu s dopravním napojením,
- pro zásobování elektrickou energií bude využita stávající trafostanice, jejíž kapacita bude v případě potřeby posílena, případně bude vybudována nová trafostanice.

**P33 (PV Veřejné prostranství) – Lobeček, Veltruská – Cesta Brigádníků**

- specifické podmínky nejsou pro tuto plochu stanoveny.

**P34 (OV<sub>2</sub> Veřejné vybavení – obchod, administrativa) – Lobeček, V Zahrádkách**

- specifické podmínky nejsou pro tuto plochu stanoveny.

**P35 (VD Výroba a skladování – drobná výroba, služby) – Lobeček, V Zahrádkách**

- specifické podmínky nejsou pro tuto plochu stanoveny.

**P36 (OD<sub>2</sub> Dopravní infrastruktura – specifická 2) – Lobeček, V Pískovně**

- plocha bude využita pro nový účel (záchytné parkoviště) až po vymístění bydlení z celé této plochy.

**P37a, P37b (OD Dopravní infrastruktura)**

- plochy jsou určeny pro umístění stavby „Rekonstrukce nelahozeveských tunelů“.

*Poznámka:*

*Celé řešené území je situováno v ochranném pásmu letiště Vodochody s výškovým omezením staveb, s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN, v ochranném pásmu zařízení zajišťujícího letecký provoz (radar) a v ochranném pásmu se zákazem laserových zařízení letiště Vodochody (sektor A) a letiště Praha (sektor B).*

*Celé řešené území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb.*

*V případě, že bude v navazujících řízeních předmětem řízení objekt zařazovaný do skupiny A nebo do skupiny B (ve smyslu zákona č. 244/2015 Sb. o prevenci závažných havárií) bude dotčeným orgánem na úseku prevence závažných havárií krajský úřad. Krajský úřad vydá na základě posouzení rizik závažné havárie a jeho posudku závazné stanovisko, které bude podkladem pro vydání rozhodnutí v řízení a stanoví podmínky.*

## **4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění**

*Pozn.: níže jsou uvedeny koncepce dopravní a technické infrastruktury. Koncepce občanské vybavenosti a veřejných prostranství jsou zahrnuty do urbanistické koncepce, zejména do kapitol 3.3 Využití území a 3.4 Systém center a veřejných prostranství.*

### **4.1) Dopravní infrastruktura**

Koncepce dopravní infrastruktury je navržena v souladu se základní koncepcí rozvoje území města a s urbanistickou koncepcí – to bude zachováno i v případě změn územního plánu. Cílem je především převést průjezdnou dopravu mimo zastavěné území města, zlepšit dopravní napojení centra města a na něj navazujících ploch na jihovýchodě a zlepšit podmínky pro pěší a cyklisty, včetně pobytových kvalit veřejných prostranství.

Kromě níže popsaných koncepčních zásad jsou pro některé zastavitelné plochy a plochy přestavby stanoveny podrobnější podmínky pro napojení na dopravní infrastrukturu – viz kapitola 3.6).

#### **Železniční doprava**

Kralupy leží na trase I. a IV. železničního koridoru a jsou důležitou železniční křižovatkou pro osobní i nákladní dopravu. Stávající železniční tratě jsou v území stabilizovány a územní plán naprostou většinu z nich zachovává. Jedinou výjimkou je úsek železniční trati č. 111 Kralupy – Velvary severně od Zeměch, kde je navrženo přeložení trati do nové trasy v souběhu se silnicí II/240.

Územní plán vytváří podmínky pro realizaci stavby „Rekonstrukce nelahozeveských tunelů“ na trati Praha – Bubeneč – Děčín hl. n., která je součástí celostátní dráhy – I. tranzitního koridoru.

Při realizaci výstavby a dalších činnostech musí být respektována ochranná pásma drah.

#### **Silniční doprava**

Přes Kralupy nad Vltavou jsou trasovány silnice II. třídy č. II/101 (součást pražského aglomeračního okruhu) a II/240 a dále několik silnic III. třídy. Územní plán navrhuje následující změny jejich trasování:

- silnice II. třídy budou převedeny na nové obchvatové trasy, které převedou průjezdnou dopravu mimo zastavěné území města,
- budou zlepšeny parametry přivaděčů na tyto nové obchvaty, případně vybudovány přivaděče nové – zejména jde o přivaděč podél řeky do centra města, zlepšení parametrů přivaděče od Nehoště kolem městského hřbitova do centra a vybudování přivaděče od Nehoště do Minic
- veřejná prostranství, kterými jsou v současnosti vedeny průtahy silnic II. třídy městem, budou revitalizována zejména s ohledem na pohyb a pobyt pěších a cyklistů,
- bude obnovena původní trasa komunikace přes areál bývalého Balaku, jež byla v minulosti nevhodně změněna na vnitro-areálovou komunikaci.

Pomocí systému územních rezerv je zajištěn prostor pro výhledovou přestavbu systému dopravní obsluhy centra města, tedy zejména vybudování podjezdu železniční tratě u bývalého

Balaku, vybudování podjezdu nádraží a přednádražního prostoru a vybudování nového mostu přes Vltavu v prodloužení ulice U Dýchárny.

Ostatní silniční síť v řešeném území je stabilizována.

Při umísťování a trasování všech dopravních staveb bude respektována morfologie terénu, zachována prostupnost územím, omezen bariérový efekt těchto staveb a minimalizován jejich dopad na charakter území. Průběh tras silniční sítě je zřejmý z grafické části územního plánu.

Při realizaci výstavby a dalších činnostech musí být respektována ochranná pásma silnic.

### **Komunikace místního významu**

Současná síť místních a účelových komunikací je v území plně stabilizována, vymezeny jsou v rámci ploch Veřejných prostranství (PV).

Pro všechny zastavitelné plochy a plochy přestavby je zajištěna možnost napojení na síť místních komunikací, přičemž uvnitř těchto ploch jsou komunikace navrženy pouze v případech, kdy je řešení jednoznačné. U některých rozvojových ploch jsou stanoveny podrobnější podmínky pro jejich dopravní napojení (viz kapitola 3.6), u jiných budou komunikace a případné další plochy pro dopravu navrženy resp. zpřesněny územními studii. U ostatních rozvojových ploch bude dopravní řešení navrženo v navazujícím stupni projektové dokumentace.

Další nové komunikace lze umísťovat v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s jejich podmínkami využití.

Nové místní komunikace budou navrhovány včetně dostatečně širokého chodníku a prostoru pro stromořadí; místní obslužné komunikace v plochách bydlení budou přednostně řešeny jako obytné ulice.

### **Doprava v klidu**

Stávající parkovací plochy jsou v převážné většině stabilizovány.

Doplněno bude především parkoviště pro centrum města v rámci plochy přestavby P26, a dále záchytné parkoviště při silnici II/240 ve směru od Velvar a při ulici V Pískovně ve směru od Prahy.

Další parkovací a odstavná stání budou v souladu s podmínkami využití a prostorového uspořádání vymežována přímo v plochách, pro něž jsou určena. Zejména u ploch bydlení a ploch smíšených obytných jsou v podmínkách jejich využití přímo stanoveny požadavky na minimální počet parkovacích stání.

Parkovací stání pro osobní automobily mohou být v přiměřené míře vymežována také v rámci veřejných prostranství.

## **Veřejná doprava**

Bude udržována a dále rozvíjena síť zastávek a stanic veřejné dopravy pro zajištění kvalitní obsluhy území a návazně snížení vysoké míry vnitroměstských jízd individuální automobilovou dopravou.

V prostoru nové ulice Jateční (plocha P24, případně s přesahem do P26) bude vybudován nový terminál autobusové dopravy, resp. budou sem přesunuty zastávky z přednádraží.

## **Cyklistická doprava**

Stávající systém cyklotras v Kralupech sestává ze dvou hlavních tras – trasy podél Vltavy a trasy od ACHVK přes Lobeček do centra města a dále podél potoka směrem k Růžovému údolí. Tyto hlavní trasy jsou doplněny několika dalšími krátkými úseky (Cesta Brigádníků, ulice V Luhu, Budečská stezka) a cyklotrasou ve směru na Tursko. Cyklistické trasy jsou vedeny převážně po samostatných cyklostezkách a stezkách pro pěší a cyklisty, v menší míře v rámci obytných a zklidněných ulic; pouze trasa na Tursko je vedena po silnici III. třídy s malou frekvencí provozu motorových vozidel. Vedení stávajících tras je tedy vyhovující.

Územní plán vytváří podmínky pro doplnění systému cyklistických tras vymezením veřejně prospěšných staveb pro hlavní cyklotrasy. Ty budou přednostně řešeny jako samostatné cyklostezky nebo stezky pro pěší a cyklisty, případně vedeny v rámci obytných a zklidněných ulic. Cílem je bezpečně propojit všechny části města a okolní obce.

Místa křížení cyklistických tras se silnicemi budou řešena tak, aby byla zajištěna bezpečnost, bezbariérovost a plynulost provozu.

Další cyklotrasy mohou být podle potřeby doplňovány zejména v rámci veřejných prostranství a v rámci ploch v krajině.

## **Pěší doprava**

Chodníky a stezky ve stávající zástavbě zůstanou zachovány a budou dále doplňovány, zejména v rámci ploch veřejných prostranství a ploch silniční dopravy. Cílem je zachovat prostupnost města, dobrou dostupnost zastávek a stanic veřejné dopravy a návaznost na síť vycházkových a rekreačních cest v sídlech i ve volné krajině.

Územní plán zachovává a dále rozvíjí síť stávajících účelových cest v krajině, která je a zůstane využitelná i jako vycházkové a rekreační trasy.

Místa křížení pěších tras se silnicemi budou řešena tak, aby byla zajištěna bezpečnost, bezbariérovost a plynulost provozu – silničního i pěšího.

### **Další druhy bezmotorové dopravy**

Koncepci dalších tras pro bezmotorovou dopravu (např. in-line drah, hipostezek, apod.) územní plán nestanoví. Jejich umístování je nicméně možné v rámci těch ploch s rozdílným způsobem využití, jejichž podmínky využití to umožňují.

### **Vodní doprava**

Městem prochází vltavská vodní cesta – dopravně významná využívaná vodní cesta. Územní plán ji respektuje včetně zařízení pro lodní dopravu.

### **Letecká doprava**

Územní plán předpokládá zachování provozu mezinárodního letiště Vodochody a neumožňuje v jeho ochranném pásmu výstavbu výškových staveb.

## **4.2) Technická infrastruktura**

Koncepce jednotlivých sítí technické infrastruktury je navržena v souladu se základní koncepcí rozvoje území města a s urbanistickou koncepcí – to bude zachováno i v případě změn územního plánu. Kromě níže popsaných koncepčních zásad jsou pro některé zastavitelné plochy a plochy přestavby stanoveny podrobnější podmínky pro napojení na technickou infrastrukturu – viz kapitola 3.6).

Při umístování a rekonstrukcích sítí technické infrastruktury bude vždy dbáno na minimalizaci a sdružování jejich ochranných pásem – zvláště v uličních profilech, kde sítě nesmí znemožňovat výsadbu stromořadí, a v plochách sídlištní výstavby, kde musí být kromě výsadby stromů zajištěna i možnost vytváření poloveřejných a případně dalších vyhrazených prostorů.

### **Zásobování elektrickou energií**

Stávající rozvodný systém VN v Kralupech nad Vltavou je napájen z TR 110/22 kV Kralupy, situované severovýchodně od města u silnice I/8, přírodní vedení 110 kV do této TR vede po jihovýchodním okraji řešeného území. Z rozvodny jsou pomocí nadzemních a podzemních vedení VN 22 kV napojeny jednotlivé transformační stanice ve městě, přičemž přenosová schopnost vedení vyhoví i pro napojení dalších trafostanic. ACHVK Kralupy má vlastní TR 110/22 kV, napojený vedením 110 kV z TR 110/22 kV Kralupy, a vnitropodnikový VN rozvod s vlastními trafostanicemi.

Tento systém odpovídá potřebám města a zůstane zachován. S ohledem na kvalitu obytného prostředí však budou úseky nadzemního vedení v zastavěném území a v zastavitelných plochách nahrazeny vedením kabelovým.

Nová zástavba v zastavitelných plochách, plochách přestavby i ve stabilizovaných plochách bude napojena ze stávajících trafostanic, které prostorově dobře pokrývají území celého města. V případě potřeby budou stávající trafostanice posíleny, nahrazeny výkonnějšími nebo doplněny novými; konkrétní řešení bude upřesněno v územní studii nebo v navazujícím stupni projektové dokumentace.

Rozvody NN v nově navržených lokalitách budou provedeny kabely v zemi a dimenzovány tak, aby vyhověly i pro napojení navazujících rozvojových ploch, navržených tímto územním plánem.

Veřejné osvětlení bude navrhováno se zdroji minimalizujícími světelný smog.

Umísťování zařízení pro výrobu elektrické energie (např. větrných elektráren, FVE, apod.) je v nezastavěném území nepřipustné. V zastavěném území, plochách přestavby a zastavitelných plochách je možné pouze, pokud to podmínky využití a prostorového uspořádání dané plochy umožňují.

Při realizaci výstavby musí být respektována všechna elektrická vedení a jejich ochranná pásma, případně musí být tato vedení přeložena.

### **Zásobování plynem**

Kralupy jsou napojeny na vysokotlaký plynovod jednak od severu přes regulační stanici severně od Lobečku, a jednak od jihu přes RS Minická. Samostatné napojení na VTL plynovod má ACHVK Kralupy, a to od severu přes dvě RS mimo řešené území. Tato napojení jsou vyhovující a zůstanou zachována.

Město má velmi dobře rozvinutou plynovodní distribuční síť – její páteř tvoří středotlaké plynovody propojující obě VTL RS, na něž je navázána jednak nízkotlaká plynovodní síť (zásobující zejména Lobeček, centrum města a na něj navazující městskou zástavbu v údolí Zákolanského potoka) a dále přes domovní regulátory tlaku přímo přilehlé objekty (v ostatních částech města). Tato stávající rozvodná síť vyhovuje potřebám města. Dožívající NTL plynovody budou postupně nahrazovány středotlakými rozvody.

Naprostá většina navržených zastavitelných ploch a ploch přestavby je v dosahu stávajících NTL a STL plynovodů a bude napojena jejich prodloužením. Konkrétní trasování nových plynovodů územní plán nestanoví; bude upřesněno v územní studii nebo v navazujícím stupni projektové dokumentace.

Při realizaci výstavby musí být respektovány všechny plynovody a jejich ochranná a bezpečnostní pásma, případně musí být přeloženy.

### **Centrální zásobování teplem**

Ve městě je vybudována soustava centrálního zásobování teplem, kde jsou primárními zdroji tepelné energie teplárna a bloková kotelna ACHVK Kralupy. Na ně navazují horkovodní napaječ I "Lobeček" (podzemní vedení, zásobuje především sídliště Lobeček) a horkovodní napaječ II "Cukrovar" (ve vazbě na Vltavu veden nad zemí, dále po městě pod zemí; zásobuje především všechna sídliště ve vazbě na centrum města a řadu objektů občanského vybavení).

Územní plán vytváří podmínky pro zachování systému CZT a umožňuje využít jeho kapacitních rezerv a připojit na něj jak rozvojové plochy pro administrativu a drobnou výrobu na okraji Lobečku naproti ACHVK, tak případně další lokality, ležící podél jeho tras. Nové rozvody CZT budou provedeny jako podzemní, při rekonstrukcích stávajících rozvodů bude rovněž preferováno jejich uložení do země.

Při realizaci výstavby musí být respektovány všechny horkovody a jejich ochranná pásma, případně musí být přeloženy.

### **Ropovody a produktovody**

Při severovýchodním a východním okraji řešeného území je umístěn ropovod Družba a několik produktovodů, souvisejících s fungováním ACHVK Kralupy. Územní plán všechna tato vedení respektuje.

Z nadřazené územně plánovací dokumentace byl dále převzat koridor pro přípolož (zkapacitnění) ropovodu Družba a jeho trasa byla zpřesněna v souladu s ÚAP Kralupy.

Při realizaci veškeré výstavby musí být respektovány všechny produktovody a ropovody, včetně jejich ochranných pásem.

### **Spoje**

Komunikační síť na území města je stabilizovaná, územní plán umožňuje její rozšiřování či změny trasování v závislosti na potřebách města. Nové rozvody v zastavěném území a zastavitelných plochách budou provedeny kabely v zemi.

Vysílače mobilních operátorů ani jiné vysoké stavby pro komunikační zařízení územní plán nenavrhuje. Jejich případné umístování musí být v souladu s podmínkami využití a prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití. V nezastavěném území je jejich umístování nepřipustné.

Při realizaci výstavby musí být respektovány všechna komunikační vedení a zařízení a jejich ochranná pásma, případně musí být tato vedení přeložena.

### **Zásobování vodou**

#### **Pitná voda**

Město Kralupy nad Vltavou je zásobováno pitnou vodou z veřejného vodovodu, který je součástí skupinového vodovodu "Kladno - Slaný - Kralupy - Mělník" (KSKM). Tento vodovod je propojen na středočeskou vodárenskou soustavu. Systém zásobování pitnou vodou je vyhovující a zůstane zachován.

Nová zástavba v zastavitelných plochách, plochách přestavby i ve stabilizovaných plochách bude napojena prodloužením stávajících vodovodních řadů. U lokalit v nadmořských výškách



nad 220 m.n.m. je nutné prověřit kapacitu u stávajících automatických tlakových stanic (ATS) a v případě potřeby posílit výkon čerpadel v těchto stanicích. Nové vodovodní řady budou dimenzovány tak, aby vyhovely i pro napojení navazujících rozvojových ploch, navržených tímto územním plánem. Konkrétní trasování nových řadů navrhuje územní plán jen v těch případech, kdy je řešení jednoznačné; v ostatních případech bude upřesněno v územní studii nebo v navazujícím stupni projektové dokumentace.

V plochách, kde by bylo napojení na stávající veřejný vodovod ekonomicky náročné (zejména jde o samoty v krajině – Nový dvůr, dvůr Pod Nechoští, apod.), je možné zásobování z vlastních studní.

Při realizaci výstavby musí být respektovány všechny vodovody a jejich ochranná pásma, případně musí být přeloženy.

### **Požární voda**

Požární voda je zabezpečena ze zásobovacích řadů, na které budou napojeny i rozvojové plochy. Na síti budou osazeny požární hydranty, které svými tlakovými i průtokovými poměry zabezpečí lokalitu dle příslušných norem ČSN a požadavků hasičského sboru. V případě nemožnosti využití nových vodovodních řadů pro požární zajištění budou využity náhradní zdroje v podobě požárních nádrží, vodotečí a vodních ploch.

### **Nouzové zásobování vodou**

Nouzové zásobování pitnou vodou bude zajišťováno dopravou pitné vody v množství maximálně 15 l/den × obyvatele cisternami ze zdroje Liběchov, Spomyšl a Vraňany. Zásobení pitnou vodou bude doplňováno balenou vodou.

Nouzové zásobování užitkovou vodou bude zajišťováno z vodovodu pro veřejnou potřebu, z obecních studní, z domovních studní. Při využívání zdrojů pro zásobení užitkovou vodou se bude postupovat podle pokynů územně příslušného hygienika.

## **Odkanalizování**

### **Splaškové vody**

Město Kralupy nad Vltavou má v současnosti vybudovaný systém převážně jednotné kanalizace, na kterou je téměř celé napojeno. Odpadní vody z levého břehu Vltavy jsou hlavními stokami přiváděny na přečerpávací stanici a převáděny na pravý břeh řeky do kmenové stoky "A", která je spolu s odpadními vodami z pravého břehu řeky odvádí na čistírnu odpadních vod. ČOV je lokalizována za hranicí řešeného území v lokalitě Strachov a kromě samotných Kralup slouží i pro odkanalizování dalších obcí v okolí.

Systém odkanalizování je vyhovující a územní plán nenavrhuje jeho změny. U stávající zástavby je do budoucna navržena vyšší míra oddělování dešťových vod, čímž se zvýší kapacita pro odvádění vod splaškových.

Z nové zástavby v zastavitelných plochách, plochách přestavby i ve stabilizovaných plochách budou splaškové vody odkanalizovány prodloužením stávajících stok; jejich kapacita je pro odvádění splaškových odpadních vod dostačující. Nové kanalizační stoky budou dimenzovány

tak, aby vyhověly i pro napojení navazujících rozvojových ploch, navržených tímto územním plánem. Konkrétní trasování nových kanalizačních stok navrhuje územní plán jen v těch případech, kdy je řešení jednoznačné; v ostatních případech bude upřesněno v územní studii nebo v navazujícím stupni projektové dokumentace.

Pro lokalitu U Dýchárny je navržena samostatná ČOV s odvodem vyčištěné vody do Vltavy.

V plochách, kde by bylo napojení na stávající kanalizaci ekonomicky náročné (zejména jde o samoty v krajině – Nový dvůr, dvůr Pod Nehoští, apod.), je možná likvidace odpadních vod individuálně – žumpy, domácí ČOV.

Při realizaci výstavby musí být respektovány všechny kanalizační stoky a jejich ochranná pásma, případně musí být přeloženy.

### **Dešťové vody**

Dešťové vody jsou na většině území města likvidovány zásakem nebo odváděny do jednotné kanalizace. V několika málo lokalitách (zejména ve vazbě na centrum města) je vybudována samostatná dešťová kanalizace. Územní plán navrhuje zachování tohoto systému s tím, že se do budoucna bude zvyšovat míra likvidace dešťových vod zásakem v místě jejich spadu.

U nové zástavby budou dešťové vody striktně likvidovány zásakem v rámci pozemku jejich spadu (pomocí vegetačních ploch a pásů, zatravnovacích tvárnic, příkopů a vsakovacích jam, apod.), a to i v případě pozemků veřejných prostranství. Rovněž mohou být akumulovány a dále využity (např. pro zálivku). Do stávající jednotné kanalizace Kralup lze nově připojit pouze splaškové vody, připojení dešťových vod je nepřijatelné.

### **Ukládání a zneškodňování odpadů**

Stávající systém odpadového hospodářství města je vyhovující a zůstane zachován. Likvidace odpadů bude řešena standardním způsobem respektujícím platnou legislativu a příslušné normy, předpokládá se prohloubení systému separace komunálního odpadu u jeho vzniku včetně separace bioodpadu. Umístění nádob na směsný a separovaný odpad územní plán nestanoví.

## **5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů a podobně**

---

### **5.1) Koncepce uspořádání krajiny**

Cílem koncepce uspořádání krajiny je koordinace zájmů a vztahů v nezastavěném území z hlediska rozdílných možností jeho využití a zájmů ochrany jeho hodnot, zejména přírodních. Pro dosažení tohoto cíle stanoví územní plán následující zásady:

- harmonizovat zemědělské a lesnické využití s rekreační funkcí a s ochranou přírody, vytvářet podmínky pro dlouhodobé naplňování všech těchto funkcí a potažmo pro diverzitu krajiny a pro rozvoj udržitelného hospodaření v krajině,
- chránit a obnovovat strukturu krajiny a znaky krajinného rázu přírodně a krajinářsky hodnotnějších částí území – zejména zelené svahy údolí (zalesněné nebo zatravněné), údolní nivy, údolnice, vodní toky a plochy, lesy, drobnou zeleň v zemědělské krajině, skalní útvary, cesty, apod.; zachovávat a rozvíjet estetické hodnoty krajiny a nepovolovat ve volné krajině stavby, které by narušily její krajinný ráz nebo snížily její přírodní hodnotu,
- zachovat a obnovovat chráněná území (přírodní památky, památné stromy, přírodní parky), významné krajinné prvky ze zákona a další cenné krajinné prvky; zachovat stávající a vymezovat nové registrované významné krajinné prvky,
- udržovat ekologickou stabilitu území a dále ji posilovat zvýšením podílu ekologicky stabilních ploch (krajinné zeleně s převažujícími mimoprodukčními funkcemi a s rodovou a druhovou skladbou vycházející z původních rostlinných společenstev), zejména zachovat plochy ÚSES a realizovat jeho zatím nefunkční části, na vhodných místech umožnit přirozenou sukcesii, omezit vznik nových zpevněných ploch,
- zachovat cestní síť v krajině včetně doprovodné liniové zeleně a dále rozvíjet prostupnost krajiny a její prostorotvorné vazby, přitom zohledňovat provozní vztahy v krajině i rekreační vztahy mezi krajinou a sídly,
- realizovat protierozní opatření a opatření pro podporu retence vody a optimalizaci vodního režimu v krajině, obnovovat přirozená koryta v současnosti regulovaných či zatrubněných vodních toků, dešťové vody likvidovat přednostně zasakováním,
- realizovat protipovodňová opatření,
- doplňovat krajinnou zeleň a drobné stavby a zařízení v zázemí sídel pro podporu každodenní a krátkodobé nepobytové rekreace obyvatel,
- zachovat a dále rozvíjet plochy sídelní zeleně v městské zástavbě i směrem do volné krajiny.

Tyto zásady jsou podrobněji rozvedeny v následujících kapitolách a promítnuty do vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v krajině (pro něž jsou v kapitole 6.2 územního plánu stanoveny podrobnější podmínky využití). Podle charakteru využití, limitujících jevů a utváření krajiny jsou tyto plochy členěny na:

- plochy přírodní (P) – s nejvyšším přírodním potenciálem a potřebou ochrany přírodních prvků; přírodní plochy zahrnují zejména plochy ochrany přírody nezařazené do ploch sídelní zeleně (např. přírodní památky), biocentra a některé zvláště cenné úseky biokoridorů ÚSES, apod.;

- plochy smíšené nezastavěného území (S<sub>x</sub>) – v nichž není možné nebo nezbytné stanovit převažující účel využití; přijatelné formy využití jsou u každé plochy vyznačeny příslušným indexem a musí být využívány ve vzájemném souladu, přičemž funkce přírodní je vždy nadřazena ostatním formám využití;
- plochy zemědělské (Z) – s vysokým potenciálem produkce zemědělské výroby včetně intenzivních forem obhospodařování – tj. území intenzivně zemědělsky obhospodařované.

## 5.2) Územní systém ekologické stability

Územní plán vymezuje územní systém ekologické stability v souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje a Územně analytickými podklady ORP Kralupy nad Vltavou a zpřesňuje jej v měřítku územního plánu. Zajišťuje podmínky pro zachování existujících prvků ÚSES a územní ochranu ploch pro doplnění prvků chybějících (navržených k založení). Prvky ÚSES jsou vymezeny na plochách s rozdílným způsobem využití, především na plochách přírodních (P), smíšených nezastavěného území (S), vodních (W) a plochách sídelní zeleně (ZS), v minimální míře zahrnují plochy veřejných prostranství (PV) a dopravní infrastruktury (OD). Navržené prvky ÚSES jsou zahrnuty do ploch změn v krajině.

Jednotlivé skladebné prvky ÚSES vytvářejí vzájemně propojený systém, jeho přerušení nebo zúžení pod minimální parametry je nepřijatelné. Využití ploch, na nichž je ÚSES vymezen, nesmí narušovat funkčnost tohoto systému.

Na území města jsou vymezeny následující prvky ÚSES:

- nadregionální biokoridory:  
NK 57 Šebín – Údolí Vltavy  
NK 58 Údolí Vltavy – K10
- regionální biocentra 1863 "Sprašová rokle" a 1864 "Minická skála",
- lokální biocentra LC 267 "Zámecký park Nelahozeves", LC 270 "Na střelnici", LC 271 "Vltava – Lobeček", LC 294 "Lutovnick", LC 295 "Nový Dvůr – jih", LC 296 "V Křemelci", LC 297 "Nad Slatinou", LC 298 "Na řasáku", LC 299 "Hostibejk", LC 300 "Nad rybníkem", LC 301 "Údolí Turského potoka", LC 302 "Straň nad tratí u Minic", LC 303 "Kralupy – jih", LC 304 "Nad Kocandou", LC 305 "Vltava - most Kralupy",
- lokální biokoridory LK 154 "Nad Bílou cestou - Velvarský háj", LK 157 "Na střelnici – Lesík u rozvodny", LK 158 "Mezi vrchy - Na trati za mostem", LK 178 "Lutovnick - Lešanský háj", LK 179 "Hostibejk - Zámecký park Nelahozeves", LK 180 "Lutovnick – Hostibejk", LK 181 "Nad Slatinou – Nad rybníkem", LK 182 "V Rusavkách – údolí Turského potoka", LK 183 "V Rusavkách – údolí Turského potoka", LK 184 "Údolí Turského potoka – Kralupy-jih", a dále lokální biokoridor propojující LC 298 s RC 1863, lokální biokoridor propojující RC 1864 a LC 302, lokální biokoridor spojující LC 302 a LC 303, lokální biokoridor spojující LC 303 a LC 304.

Pro zvýšení ekologické stability území, zejména jeho zemědělské části, je možné v rámci krajinných ploch zakládání zelených pásů, remízků, stromořadí a alejí podél cest a další drobné krajinné zeleně s původní druhovou skladbou, a dále umožnění přirozené sukcese.

### 5.3) Prostupnost krajiny

Územní plán zachovává stávající síť účelových cest v krajině.

Budou doplněny nové cesty, respektive obnoveny cesty zaniklé, které by zajistily bezpečné pěší a cyklistické propojení mezi jednotlivými částmi města, do volné krajiny i do okolních sídel. Nejdůležitější z těchto cest jsou zařazeny do ploch změn v krajině. Další cesty je možné zřizovat v nezastavěném území v rámci stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Povrch těchto cest musí být propustný pro vsakování vod, podél cest budou doplněna stromořadí nebo aleje.

Prostupnost krajiny ani prostupnost ze sídel do krajiny nesmí být narušena oplocováním pozemků. Oplocení je v krajině výslovně vyloučeno kromě ploch, pro jejichž způsob využití je nezbytné (např. specifické způsoby hospodaření na zemědělské půdě jako některé typy ovocnářství, zelinářství; lesní, ovocné, okrasné a jiné školky; výběhy pro chovnou zvěř; výzkumné plochy; dočasně plochy nově založených prvků ÚSES apod.) a kromě stávajícího oplocení pozemků v krajině s kulturou „zahrada“. Oplocení nesmí zabránit pohledovým vazbám.

### 5.4) Vodní režim v krajině a protierozní opatření

Pro zvýšení retenční schopnosti krajiny navrhuje územní plán tato opatření:

- bude zachován rozsah lesních porostů, v plochách přírodních (P) budou lesy obhospodařovány z hlediska jejich mimoprodukčních funkcí a v souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny,
- v plochách smíšených nezastavěného území s indexem „p“ budou ve vyšší míře uplatněny prvky zvyšující retenční kapacitu území, tzn. trvalé travní porosty, liniové porosty a rozptýlená zeleň, apod.,
- mimo stávající zastavěné území bude zachován rozsah nezastavěných niv vodních toků,
- ve všech zastavitelných plochách je třeba zabezpečit, aby odtokové poměry z povrchu území byly po výstavbě srovnatelné se stavem před ní, a pokud to územní podmínky dovolí, je vhodné tento cíl sledovat i ve stávajícím zastavěném území; dešťové vody budou likvidovány přednostně zasakováním,
- budou obnovovány a nově zakládány drobné vodní plochy přírodního charakteru, bude prováděna revitalizace vodních toků v krajině, pokud možno přírodě blízkým způsobem; podél koryt vodních toků a vodních ploch budou zachovány a dále doplňovány břehové porosty,
- pokud to územní podmínky dovolí, bude podél vodních toků zachováno volné nezastavěné a neoplocené území o šíři min. 6 m od břehové hrany na obě strany jako manipulační pruh pro účel správy a údržby vodního toku.

Územní plán stanoví protierozní opatření proti vodní a větrné erozi, a to:

- zachování ÚSES a doplnění jeho nefunkčních částí,
- zachování ploch přírodních (P) a lesních porostů na prudkých svazích, v místech výchozů hornin a v nivách vodních toků,
- zachování stávajících trvalých travních porostů,
- zachování stávajících ploch drobné krajinné zeleně (meze, údolnice, liniová vegetace cest aj.),

- realizace protierozních opatření, zejména na zemědělských pozemcích v místech soustředěného odtoku vody podél linií údolnic.

Realizace dalších opatření pro ochranu vodního režimu krajiny, ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území je možná ve všech plochách v krajině.

## 5.5) Ochrana před povodněmi

Na území Kralup je vymezeno rozsáhlé záplavové území Q100 Vltavy, Knovízského a Zákolanského potoka, které velkou měrou zasahuje stávající zastavěné území. Řada stávajících staveb se nachází přímo v aktivní zóně záplavového území. Pro ochranu stávající zástavby budou realizována protipovodňová opatření ve formě staveb, zařízení a dalších opatření – jednak v rámci konkrétních ploch, vymezených územním plánem, a jednak v případě potřeby i v dalších plochách v sídlech i v krajině v souladu s podmínkami využití těchto ploch.

Umístování nových staveb v rámci stávající zástavby v záplavovém území nelze s ohledem na údolní polohu města a jeho uspořádání vyloučit, je však přípustné pouze při splnění těchto podmínek:

- v záplavových územích nesmí být umístovány zejména čerpací stanice pohonných hmot, skládky, zřizovány chovy hospodářských zvířat, silážní zařízení a je nepřípustné skladování volně odplavitelných materiálů,
- objekty, které se mohou dostat do kontaktu s proudící vodou, musí být navrženy a provedeny tak, aby vyhovovaly z hlediska plynulého obtékání,
- stavby je nutno výškově osazovat tak, aby podlaha obytných místností a pracovišť byla nad úrovní určenou na základě odborného posouzení při stanovení zátopového území,
- musí být provedena opatření proti vniknutí vody do objektů kanalizací,
- dopravní stavby, liniové stavby a jiné objekty infrastruktury, které nelze umístit jinam, musí být provedeny tak, aby byla v případě záplavy zajištěna jejich funkčnost,
- v záplavových územích nesmí docházet k neúměrnému zvyšování podílu zpevněných ploch a tím ke zvýšení celkového odtoku povrchových vod,
- pokud to územní podmínky dovolí, budou stavby umístovány mimo aktivní zónu záplavového území.

V aktivní zóně záplavového území jsou stanovena následující omezení:

- 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) těžít 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.

Výše uvedené podmínky platí i pro plochy přestavby v záplavovém území.

Územní plán minimalizuje umístování zastavitelných ploch do niv vodních toků, do stanoveného záplavového území Q100 a do jeho aktivní zóny. Výjimky z tohoto principu jsou přípustné pouze pro:

- navržené dopravní stavby pro převedení tranzitní silniční dopravy mimo zastavěné území města, tedy příslušné úseky přeložek silnic II/101 a II/240; stavby musí být v těchto případech provedeny tak, aby se nestaly povodňovými bariérami (např. umístění na pilotech) a aby byl minimalizován rozsah nových ploch s nepropustným povrchem,
- nezbytné komunikace pro obsluhu území a cesty pro pěší a cyklisty; i u těchto staveb musí být minimalizován rozsah nových ploch s nepropustným povrchem,
- zahrady rodinných domů za podmínky, že veškeré plochy v záplavovém území budou mít vodopropustný povrch a že oplocení těchto zahrad nebude bránit proudění vody a nebude zasahovat do aktivní zóny záplavového území.

## **5.6) Rekreace**

Podmínky pro rekreaci v krajině zajišťuje územní plán zejména požadavky na uspořádání krajiny, její prostupnost a na ochranu přírody a krajiny (viz předchozí kapitoly Koncepce uspořádání krajiny), a dále provázáním systému sídelní zeleně s krajinou (viz Urbanistická koncepce).

Jsou rozvíjeny plochy pro přírodní rekreaci na okrajích zástavby a ve volné krajině. Drobné stavby a zařízení pro každodenní a krátkodobou nepobytovou rekreaci budou umístovány zejména v plochách smíšených nezastavěného území (S<sub>x</sub>), například odpočívadla, přístřešky, altány, lavičky, informační prvky, přírodní areály zdraví apod.. V plochách smíšených nezastavěného území s indexem „r“ lze umísťovat i další související stavby a zařízení, jako jsou rozhledny, hygienická zařízení či ekologická a informační centra.

Pro denní rekreaci na zahradách slouží celá řada zahrádkových osad. Jsou zařazeny do kategorie RZ Rekreace – zahrádkové osady. V této kategorii jsou navržené tři zastavitelné plochy Z20, Z40 a Z58.

Do kategorie RZ1 – Rekreace – zahrádkové osady specifické jsou zařazeny plochy zahrádek v ochranném pásmu AVCHK – nesplňující odstup od hranice pro nebytovou zástavbu, plocha není vhodná pro rekreaci, a proto se ve výhledovém období předpokládá změna jejího využití.

## **5.7) Dobývání a ochrana nerostných surovin, geologie**

Na severozápadě území města je evidováno dosud netěžené nevýhradní ložisko štěrkopísku č.D5273200 Lešany u Nelahozevse. Nevýhradní ložisko je součástí pozemku. V řešeném území se nenacházejí žádné evidované dobývací prostory. Na západě a na severu řešeného území se však nachází poddolovaná území (včetně několika starých důlních děl) po těžbě černého uhlí, která zde v minulosti probíhala. Zasahuje do nich zástavba v jihovýchodní části Zeměch, zahrádková osada V Rokli, celá lokalita Na Šachtě, jižní část Nového Dvora a zastavitelná plocha Z18 v Mikovicích. V případě stavebních záměrů na poddolovaných územích je třeba zpracovat odborný báňský posudek a postupovat podle normy ČSN 73 00 39 (viz schéma geologie).

Ve svahu nad Růžovým údolím se nachází potenciální sesuvné území č. 1186. Toto území je územním plánem respektováno, do něj ani do jeho blízkosti není situována žádná zastavitelná plocha.

V řešeném území se dále nachází několik lokalit starých ekologických zátěží, zejména ve vazbě na plochy výroby. Tato zátěž bude postupně sanována.

### **5.8) Vymezení ploch změn v krajině**

Územní plán vymezuje následující plochy změn v krajině a stanoví tyto specifické podmínky pro jejich využití:

#### **K01 (S<sub>pl</sub> Plocha smíšená nezastavěného území – přírodní, lesní produkce) – Zeměchy, u Malé Bučiny**

- plocha je určena pro realizaci lokálního biokoridoru ÚSES.

#### **K02 (S<sub>pl</sub> Plocha smíšená nezastavěného území – přírodní, lesní produkce) – Zeměchy, Nový Dvůr**

- plocha je určena pro realizaci nadregionálního biokoridoru ÚSES.

#### **K03 (S<sub>pl</sub> Plocha smíšená nezastavěného území – přírodní, lesní produkce) – Zeměchy, Nový Dvůr**

- plocha je určena pro realizaci nadregionálního biokoridoru ÚSES.

#### **K04 (S<sub>pl</sub> Plocha smíšená nezastavěného území – přírodní, lesní produkce) – Zeměchy, U Šachty**

- plocha je určena pro realizaci nadregionálního biokoridoru ÚSES.

#### **K05 (S<sub>pl</sub> Plocha smíšená nezastavěného území – přírodní, lesní produkce) – Zeměchy, U Šachty**

- plocha je určena pro realizaci nadregionálního biokoridoru ÚSES.

#### **K06 (P Plocha přírodní) – Zeměchy, U Šachty**

- plocha je určena pro realizaci nadregionálního biokoridoru ÚSES.

#### **K07 (P Plocha přírodní) – Zeměchy, nad železniční zastávkou**

- plocha je určena pro rozšíření lokálního biocentra ÚSES.

#### **K08 (PV Veřejné prostranství) – Zeměchy, jihovýchodně od Nového Dvora**

- plocha je určena pro realizaci cesty v krajině.

#### **K09 (PV Veřejné prostranství) – Zeměchy, jihovýchodně od Nového Dvora**

- plocha je určena pro realizaci cesty v krajině.

#### **K10 (P Plocha přírodní) – Zeměchy jih, u Sprašové rokle**

- plocha je určena pro rozšíření regionálního biocentra ÚSES.

#### **K11 (P Plocha přírodní, S<sub>pz</sub> Plocha smíšená nezastavěného území – přírodní, zemědělská produkce) – Zeměchy jih, u Sprašové rokle**

- plocha je určena pro rozšíření regionálního biocentra ÚSES.



**K12 (S<sub>pl</sub> Plocha smíšená nezastavěného území – přírodní, lesní produkce) – Zeměchy, jižně od sídla**

- plocha je určena pro realizaci lokálního biokoridoru ÚSES.

**K13 (S<sub>pv</sub> Plocha smíšená nezastavěného území – přírodní, vodohospodářská) – Mikovice, Na Cikánce**

- plocha je určena pro rozšíření lokálního biocentra ÚSES.

**K14 (PV Veřejné prostranství) – Mikovice, jižně od lokality Na Cikánce**

- plocha je určena pro realizaci cesty v krajině.

**K15 (P Plocha přírodní) – Minice, jižně od sídla**

- plocha je určena pro rozšíření regionálního biocentra ÚSES.

**K16 (S<sub>pl</sub> Plocha smíšená nezastavěného území – přírodní, lesní produkce) – Lobeč, severozápadní okraj území**

- plocha je určena pro realizaci lokálního biokoridoru ÚSES.

**K17 (S<sub>pl</sub> Plocha smíšená nezastavěného území – přírodní, lesní produkce) – Lobeč západ**

- plocha je určena pro realizaci lokálního biokoridoru ÚSES.

**K18 (PV Veřejné prostranství) – Kralupy/Mikovice, Budečská stezka – Minická**

- plocha je určena pro realizaci cesty.

**K19 (P Plocha přírodní) – Kralupy, U Hřbitova**

- specifické podmínky nejsou pro tuto plochu stanoveny.

**K20 (S<sub>pl</sub> Plocha smíšená nezastavěného území – přírodní, lesní produkce) – Kralupy/Minice, jihovýchodně od města**

- plocha je určena pro realizaci lokálního biokoridoru ÚSES.

**K21 (PV Veřejné prostranství) – Lobeček - Strachov**

- plocha je určena pro realizaci cesty v krajině.

**K22 (S<sub>pzr1</sub> Plocha smíšená nezastavěného území – přírodní, zemědělská, rekreační, specifická)**

- plocha je určena pro zařízení staveniště a vyústění svážné štolý při realizaci stavby „Rekonstrukce nelahozevských tunelů“,
- plocha bude po ukončení stavby uvedena do původního stavu.

## 6. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínky prostorového uspořádání

---

### 6.1) Definice pojmů, použitých v podmínkách pro využití ploch

- **ACHVK** = Areál chemických výroby Kralupy n. Vlt. (bývalý Kaučuk),
- **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,
- **centrum dopravních služeb** = zařízení pro služby motoristům, např. pneuservisy, autoservisy, autopůjčovny, čerpací stanice pohonných hmot, apod.; za centra dopravních služeb se nepovažují zařízení pro parkování (parkoviště, podzemní garáže, parkovací domy, apod.),
- **dopravní terminál** = rozsáhlejší zařízení hromadné dopravy, zejména autobusové nádraží/stanoviště nebo přestupní uzel integrující více druhů dopravních prostředků (autobus, vlak, apod.); jednotlivé zastávky se za dopravní terminály nepovažují,
- **hypermarket** = samoobslužná velkoobchodní prodejna s plným sortimentem potravin a významným podílem nepotravinářského zboží, kde velikost prodejní plochy je větší než 2500 m<sup>2</sup>; v objektu hypermarketu jsou zpravidla také občerstvení a menší specializované prodejny, případně služby,
- **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.),
- **koeficient zastavění všemi stavbami na pozemku** = je stanoven jako podíl zastavěné plochy pozemku a celkové plochy pozemku. Zastavěná plocha je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů polooodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny. Zpevněné plochy (například komunikace, venkovní hřiště, parkoviště apod.) se do zastavěné plochy nezapočítávají.
- **koeficient nezpevněných ploch** = stanoví se jako podíl ploch schopných vsakování dešťových vod a celkové plochy pozemku. Plochy schopné vsakování dešťových vod jsou nezpevněné plochy s přírodními porosty trávníků, keřů a stromů a další plochy, pokud jsou schopné vsakování. U ploch s částečnou schopností vsakování se tyto plochy započítávají podílem odpovídajícím schopnosti vsakování.
- **lehká výroba** (také lehký průmysl) = produkuje výrobky určené především pro koncové spotřebitele, přičemž z relativně malého množství částečně zpracovaného materiálu vyrábí zboží s relativně vysokou hodnotou; typickými příklady jsou tovární (velkosériová) výroba potravin, oděvů, obuvi, nábytku, spotřební elektroniky, domácích spotřebičů, průmysl papírenský, polygrafický, sklářský, apod.,

- **logistické centrum** = areál, který poskytuje převážně logistické služby - překladiště (dopravní a zásilatelské podniky, poskytovatelé logistických služeb),
- **lokální význam** = určeno pro obyvatele a uživatele z blízkého okolí a umístěné v jejich docházkové vzdálenosti; nepatří sem zařízení s (potenciálním) celoměstským či vyšším významem,
- **malovýroba** = výroba v malém rozsahu (malosériová), obvykle ve formě drobného podnikání v dílnách či menších výrobnách, nikoli v továrnách,
- **nerušící služby** = služby, které svým provozováním a technickým zařízením nijak nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území; nejde přitom pouze o splnění hygienických limitů, ale obecně o zachování stávající kvality prostředí,
- **parkování vozidel** = krátkodobé parkování i dlouhodobé odstavování vozidel, zpravidla v rámci parkovacích stání na místních komunikacích, parkovišť, parkovacích přístřešků a garáží,
- **řemeslná výroba** = výroba s vysokým podílem ruční práce, spojená s používáním specializovaných nástrojů a pomůcek, a stavějící na zručnosti, odborné erudici a zkušenostech pracovníků; probíhá zpravidla v dílnách a menších výrobnách, nikoli v továrnách; řemeslné živnosti jsou vyjmenovány v zákoně č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů,
- **služby** = pozemky, stavby a zařízení pro poskytování nerušivých i (potenciálně) rušivých služeb,
- **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; **v širším ochranném pásmu ACHVK není povoleno realizovat stavbu se služebním bytem,**
- **sociální služby** = souhrnný název pro sociální péči a péči o rodinu,
- **sousední pozemky** = nejen pozemky bezprostředně sousedící, ale všechny pozemky v blízkém okolí, které mohou být využitím dané plochy dotčeny,
- **stávající** = existující k datu nabytí účinnosti územního plánu, případně k datu nabytí účinnosti změny územního plánu, pokud tato existuje,
- **supermarket** = velkoobchodní prodejna s plným sortimentem potravin a základními druhy nepotravinářského zboží s velikostí prodejní plochy 400 až 2500 m<sup>2</sup>; využívá formu samoobsluhy zpravidla doplněnou o několik obslužných úseků,
- **těžká výroba** (také těžký průmysl) = vytváření výrobních prostředků, které nejsou určeny pro přímou spotřebu obyvatelstva – především těžba, hutnictví, strojírenství výrobků s velkou hmotností a rozměry (části lodí, velká letadla, těžební a hutní technika, apod.), energetická zařízení s výkonem nad 1 MW, chemický a petrochemický průmysl, spalovny, apod.,
- **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 nepřípustné (viz. vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území),

- **ubytovna** = ubytovací zařízení pro poskytování přechodného ubytování, nesloužící cestovnímu ruchu ani ubytování studentů či učňů,
- **veřejná prostranství** = všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru (dle § 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů),
- **veřejná prostranství (PV)** = plocha s rozdílným způsobem využití,
- **vysoká zeleň** = skupina vzrostlých stromů,
- **zahrádkářská chata** = stavba pro rodinnou rekreaci nebo jiná stavba, prostorově limitovaná, která slouží jako zázemí pro denní pobyt lidí pečujících o zahradu, případně pro uskladnění náradí nebo zahrádkářských produktů, obvykle v zahrádkové osadě;

*(stavba pro rodinnou rekreaci ve smyslu přílohy „Technické podrobnosti pro správu katastru“ Katastrální vyhlášky v platném znění, tabulka 4. „Způsob využití stavby“, kód 8; jiná stavba ve smyslu přílohy „Technické podrobnosti pro správu katastru“ Katastrální vyhlášky v platném znění, tabulka 4. „Způsob využití stavby“, kód 11.“)*

- **zeleň** = stromy, keře, travnaté plochy, plochy porostlé půdopokryvnými rostlinami, květinové záhony.

## **6.2) Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití**

Při rozhodování ve všech plochách s rozdílným způsobem využití musí být splněny jak podmínky využití ploch, tak podmínky jejich prostorového uspořádání. Pojem „zařízení“ je v následujícím textu zpravidla užíván pro souhrnné označení pozemků, staveb a zařízení.

### **Pro podmínky využití ploch platí:**

- Hlavní využití stanoví plošně převažující využití vymezené plochy a je určující při rozhodování o všech ostatních způsobech jejího využití. U ploch smíšených lze za určující považovat kterékoli z uvedených hlavních využití.
- Přípustné využití zpravidla bezprostředně souvisí s hlavním využitím a slouží v jeho prospěch.
- Podmíněně přípustné využití nemusí bezprostředně souviset s hlavním využitím, avšak musí s ním být slučitelné; slučitelnost je nutno prokázat splněním stanovených podmínek. Nejsou-li podmínky splněny, jde o nepřípustné využití.
- Nepřípustné využití nelze v dané ploše povolit. Pokud takovéto využití v ploše existuje, je nutné podnikat kroky k ukončení jeho existence nebo k transformaci na využití hlavní, přípustné či podmíněně přípustné.
- V plochách a jejich částech, ležících v širším ochranném pásmu ACHVK, je nepřipustná výstavba nových staveb pro bydlení a bytů (**včetně služebních**); jakákoli stavební či jiná činnost zde musí být projednána s pověřeným správcem areálu.
- V plochách a jejich částech, které leží v užším ochranném pásmu ACHVK, je dále nepřipustná nebytová zástavba a komunikace, které nesouvisejí s areálem.
- 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.

## **I. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití**

(zastavěné území, zastavitelné plochy a plochy přestavby)

### **BH, BH<sub>1</sub> - BYDLENÍ – HROMADNÉ, BYDLENÍ – HROMADNÉ SPECIFICKÉ**

#### **Hlavní využití:**

- bydlení v bytových domech.

#### **Podmínky:**

- pro každou nově vzniklou bytovou jednotku v bytových domech v nové i stávající zástavbě je třeba zajistit minimálně jedno parkovací místo.

#### **Přípustné využití:**

- veřejná prostranství včetně místních obslužných komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci,
- dětská hřiště,
- nezbytná související technická infrastruktura,
- stavby a zařízení protipovodňové ochrany.

#### **Podmíněně přípustné využití:**

- maloobchodní zařízení, mimo zařízení náročných na dopravní obsluhu (supermarkety, hypermarkety, apod.),
- stravovací zařízení,
- ubytovací zařízení - hotely, penziony,

- zařízení sociálních služeb (např. domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců),
- zařízení péče o děti, školská zařízení,
- zdravotnická zařízení (např. ordinace),
- sportovní a relaxační zařízení, zařízení pro kulturu a církevní účely,
- zařízení pro administrativu,
- zařízení nerušících služeb (např. krejčovství, kadeřnictví, pekařství, opravy, poradenské služby, apod.),
- parkoviště a garáže pro osobní automobily.

#### Podmínky:

- využití nesmí snižovat kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše,
- zařízení (s výjimkou ubytovacích zařízení a zařízení sociálních služeb) musí být lokálního významu,
- parkování vozidel je nutné řešit na vlastním či pronajatém pozemku nebo odpovídajícím způsobem na veřejných prostranstvích mimo profily vozovek,
- s výjimkou drobných sportovišť nelze podmíněně přípustné využití umístit v plochách stávající zeleně.

#### **Nepřípustné využití:**

- všechny stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s bydlením,
- všechny stavby, zařízení a činnosti, které hlukem, prachem, exhalacemi nebo organolepticky narušují prostředí (i druhotně např. zvýšenou nákladní dopravou apod.), zejména výroba, skladování a velkoobchod,
- obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu (např. supermarkety, hypermarkety),
- dopravní terminály a centra dopravních služeb,
- jakákoliv výstavba ve stávajících plochách zeleně s výjimkou výše uvedeného přípustného využití a drobných sportovišť; mezi výjimky nepatří garáže a krytá parkovací stání.

## **BI - BYDLENÍ – INDIVIDUÁLNÍ**

#### **Hlavní využití:**

- bydlení v rodinných domech (izolovaných, dvojdomech, řadových domech).

#### Podmínky:

- na každém pozemku pro rodinný dům bude minimálně 1 parkovací stání,
- na pozemku p.č.243/8 k.ú. Kralupy nad Vltavou může být umístěn maximálně jeden rodinný dům.

#### **Přípustné využití:**

- oplocené zahrady u domů s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou,
- veřejná prostranství včetně místních obslužných komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliárem pro relaxaci,
- dětská hřiště,
- drobné stavby bezprostředně související s bydlením (např. garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště a podobně),
- nezbytná související technická infrastruktura,
- stavby a zařízení protipovodňové ochrany.

### **Podmíněně přípustné využití:**

- maloobchodní zařízení, mimo zařízení náročných na dopravní obsluhu (supermarkety, hypermarkety, apod.),
- stravovací zařízení,
- zařízení pro administrativu,
- bytové domy na pozemcích, vymezených pro tento typ zástavby územní studií evidovanou v evidenci územně plánovací činnosti,
- ubytovací zařízení – penziony s kapacitou do 10 lůžek,
- zařízení sociálních služeb s kapacitou do 20 lůžek,
- zařízení péče o děti, školská zařízení,
- zdravotnická zařízení (např. ordinace),
- sportovní a relaxační zařízení,
- zařízení pro kulturu a církevní účely,
- zařízení nerušících služeb (např. krejčovství, kadeřnictví, pekařství, opravy, poradenské služby, apod.),
- parkoviště pro osobní automobily.

### Podmínky:

- využití nesmí snižovat kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše,
- zařízení musí být lokálního významu,
- pro každou nově vzniklou bytovou jednotku v bytových domech v nové i stávající zástavbě je třeba zajistit minimálně jedno parkovací místo.

### **Nepřípustné využití:**

- všechny stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s bydlením,
- všechny stavby, zařízení a činnosti, které hlukem, prachem, exhalacemi nebo organolepticky narušují prostředí (i druhotně např. zvýšenou nákladní dopravou apod.), zejména výroba, skladování a velkoobchod,
- obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu (např. supermarkety, hypermarkety),
- dopravní terminály a centra dopravních služeb,
- nové řadové garáže.

## **BI<sub>1</sub> - BYDLENÍ – INDIVIDUÁLNÍ SPECIFICKÉ**

*(Zeměchy - U Šachty)*

### **Hlavní využití:**

- bydlení v rodinných domech (izolovaných, dvojdomech, řadových domech).

### Podmínky:

- na každém pozemku pro rodinný dům bude minimálně 1 parkovací stání.

### **Přípustné využití:**

- oplocené zahrady u domů s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou,
- veřejná prostranství včetně místních obslužných komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci,
- dětská hřiště,
- drobné stavby bezprostředně související s bydlením (např. garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště a podobně),
- nezbytná související technická infrastruktura.

### **Podmíněně přípustné využití:**

- maloobchodní zařízení, mimo zařízení náročných na dopravní obsluhu (supermarkety, hypermarkety, apod.),
- stravovací zařízení,
- zařízení pro administrativu,
- ubytovací zařízení – penzióny s kapacitou do 10 lůžek,
- zařízení sociálních služeb, zařízení péče o děti, školská zařízení,
- zdravotnická zařízení (např. ordinace),
- zařízení pro sport a rekreaci,
- zařízení pro kulturu a církevní účely,
- zařízení nerušících služeb (např. krejčovství, kadeřnictví, pekařství, opravy, poradenské služby, apod.),
- parkoviště a garáže pro osobní automobily.

### Podmínky:

- využití nesmí snižovat kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše,
- zařízení musí být lokálního významu,
- parkování vozidel je nutné řešit na vlastním či pronajatém pozemku nebo odpovídajícím způsobem na veřejných prostranstvích mimo profily vozovek.

### **Nepřípustné využití:**

- všechny stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s bydlením,
- všechny stavby, zařízení a činnosti, které hlukem, prachem, exhalacemi nebo organolepticky narušují prostředí (i druhotně např. zvýšenou nákladní dopravou apod.), zejména výroba, skladování a velkoobchod,
- obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu (např. supermarkety, hypermarkety),
- dopravní terminály a centra dopravních služeb,
- řadové garáže.

## **SC - SMÍŠENÉ OBYTNÉ – CENTRÁLNÍ**

### **Hlavní využití:**

- vybavení lokálního, celoměstského i vyššího významu, zejména zařízení pro maloobchod (mimo zařízení náročných na dopravní obsluhu), stravování, ubytovací zařízení, administrativu a veřejnou správu, kulturu, církevní účely, péči o děti, školství, zdravotnictví, sociální služby, sport a relaxaci,
- reprezentace města jako všestranného centra (ekonomického, společenského, i kulturně historického),
- zařízení nerušících služeb (např. krejčovství, kadeřnictví, pekařství, opravy, poradenské služby, apod.),
- bydlení, včetně drobných staveb s ním bezprostředně souvisejících (např. garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště a podobně).

### Podmínky:

- umístění staveb pro bydlení a bytů je přípustné pouze při splnění hygienických norem pro bydlení,
- využití nesmí snižovat kvalitu prostředí ve vymezené ploše,
- pro každou nově vzniklou bytovou jednotku v bytových domech v nové i stávající zástavbě je třeba zajistit minimálně jedno parkovací místo,
- pro území centra města, kde je veřejný zájem, aby nebyly blokovány dostavby



bytových domů, nebo přestavby rodinných domů na bytové, lze po individuálním posouzení a odsouhlasení radou města učinit výjimku.

#### **Přípustné využití:**

- veřejná prostranství včetně místních obslužných komunikací, pěších a cyklistických cest a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci, orientaci a informace,
- parkoviště pro potřeby centra,
- nezbytná technická infrastruktura,
- stavby a zařízení protipovodňové ochrany.

#### **Podmíněně přípustné využití:**

- maloobchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu (např. supermarkety, hypermarkety) při splnění následujících podmínek.

##### Podmínky:

- zařízení lze umístit v plochách přestavby, pro něž je požadováno zpracování územní studie, pokud to bude v souladu se studií a bude prověřeno, že nedojde ke snížení kvality prostředí a pohody bydlení v okolních plochách.

#### **Nepřípustné využití:**

- všechny stavby, zařízení a činnosti, které hlukem, prachem, exhalacemi nebo organolepticky narušují prostředí (i druhotně např. zvýšenou nákladní dopravou apod.),
- zejména výrobní a skladovací činnosti (umísťování staveb pro výrobu, skladování a velkoobchod),
- obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu umístěná mimo výše uvedené plochy.

## **SM - SMÍŠENÉ OBYTNÉ – MĚSTSKÉHO TYPU**

#### **Hlavní využití:**

- občanské vybavení, zejména zařízení pro stravování, administrativu, kulturu, církevní účely, péči o děti, školství, zdravotnictví, sociální služby, sport a relaxaci, a zařízení pro maloobchod mimo zařízení náročných na dopravní obsluhu (supermarkety, hypermarkety, apod.),
- ubytovací zařízení – penziony,
- zařízení nerušících služeb (např. krejčovství, kadeřnictví, pekařství, opravy, poradenské služby, apod.),
- bydlení, včetně drobných staveb s tím bezprostředně souvisejících (např. garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště a podobně).

##### Podmínky:

- umístění staveb pro bydlení a bytů je přípustné pouze při splnění hygienických norem pro bydlení,
- využití nesmí snižovat kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše,
- pro každou nově vzniklou bytovou jednotku v bytových domech v nové i stávající zástavbě je třeba zajistit minimálně jedno parkovací místo,
- při lokalizaci zařízení výrobních i nevýrobních služeb je třeba posoudit vliv činností na sousední pozemky sloužící bydlení a občanskému vybavení.

**Přípustné využití:**

- veřejná prostranství včetně místních obslužných komunikací, pěších a cyklistických cest a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci,
- parkoviště pro potřeby plochy,
- nezbytná technická infrastruktura, stavby a zařízení protipovodňové ochrany.

**Nepřípustné využití:**

- všechny stavby, zařízení a činnosti, které hlukem, prachem, exhalacemi nebo organolepticky narušují nad přípustnou míru přímo či druhotně pozemky bydlení nebo občanského vybavení,
- zejména rušivé výrobní a skladovací činnosti,
- obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu (např. supermarkety, hypermarkety).

**SM<sub>1</sub> - SMÍŠENÉ OBYTNÉ – MĚSTSKÉHO TYPU SPECIFICKÉ 1**

*(centrum – nábřeží)*

**Hlavní využití:**

- občanské vybavení, zejména zařízení pro stravování, administrativu, kulturu, církevní účely, péči o děti, školství, zdravotnictví, sociální služby, sport a relaxaci, a zařízení pro maloobchod mimo zařízení náročných na dopravní obsluhu (supermarkety, hypermarkety, apod.),
- ubytovací zařízení – penziony,
- zařízení nerušících služeb (např. krejčovství, kadeřnictví, pekařství, opravny, poradenské služby, apod.),
- bydlení, včetně drobných staveb s tím bezprostředně souvisejících (např. garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště a podobně),

**Podmínky:**

- hlavní využití území je podmíněno realizací protipovodňového valu; do té doby zde lze umístit pouze stavby, uvedené v přípustném využití,
- umístění staveb pro bydlení a bytů je přípustné pouze při splnění hygienických norem pro bydlení,
- využití nesmí snižovat kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše,
- pro každou nově vzniklou bytovou jednotku v bytových domech v nové i stávající zástavbě je třeba zajistit minimálně jedno parkovací místo,
- při lokalizaci zařízení výrobních i nevýrobních služeb je třeba posoudit vliv činností na sousední pozemky sloužící bydlení a občanského vybavení.

**Přípustné využití:**

- veřejná prostranství včetně místních obslužných komunikací, pěších a cyklistických cest a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci,
- parkoviště pro potřeby plochy,
- nezbytná technická infrastruktura,
- stavby a zařízení protipovodňové ochrany.

**Nepřípustné využití:**

- výstavba nových staveb do doby realizace protipovodňového valu,
- všechny stavby, zařízení a činnosti, které hlukem, prachem, exhalacemi nebo organolepticky narušují nad přípustnou míru přímo či druhotně sousední pozemky,

- zejména rušivé výrobní a skladovací činnosti,
- obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu (např. supermarkety, hypermarkety).

## **SM<sub>2</sub> - SMÍŠENÉ OBYTNÉ – MĚSTSKÉHO TYPU SPECIFICKÉ 2**

*(centrum – mezi ulicemi Grégrovou, Gen. Klapálka a silnicí vedoucí na železniční přejezd u Balaku)*

### **Hlavní využití:**

- občanské vybavení ve stávajících stavbách a zařízeních,
- bydlení ve stávajících bytech,
- nezbytná údržba stávajících staveb a zařízení,
- ve výhledovém období asanace stávajících staveb a zařízení z důvodu výstavby podjezdu pod železniční tratí.

### **Přípustné využití:**

- není stanoveno.

### **Nepřípustné využití:**

- výstavba nových staveb,
- všechny činnosti, které by znemožnily budoucí realizaci přeložky silnice a podjezdu
- všechna zařízení a činnosti, které hlukem, prachem, exhalacemi nebo organolepticky narušují nad přípustnou míru přímo či druhotně sousední pozemky.

## **SV - SMÍŠENÉ OBYTNÉ – VENKOVSKÉHO TYPU**

*(Minice střed, Nový Dvůr)*

### **Hlavní využití:**

- bydlení v rodinných domech a usedlostech včetně drobných staveb s tím bezprostředně souvisejících (např. garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště a podobně),
- zařízení nerušících služeb,
- maloobchodní zařízení, mimo zařízení náročných na dopravní obsluhu (supermarkety, hypermarkety, apod.),
- stravovací zařízení,
- ubytovací zařízení – penziony.

### Podmínky:

- parkování vozidel je nutné řešit na vlastním či pronajatém pozemku nebo odpovídajícím způsobem na veřejných prostranstvích mimo profily vozovek.

### **Přípustné využití:**

- veřejná prostranství včetně místních obslužných komunikací, pěších a cyklistických cest a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci,
- parkoviště pro potřeby plochy,
- nezbytná technická infrastruktura,
- stavby a zařízení protipovodňové ochrany.

**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.

**Podmínky:**

- pro každou nově vzniklou bytovou jednotku v bytových domech v nové i stávající zástavbě je třeba zajistit minimálně jedno parkovací místo,

**Nepřípustné využití:**

- všechny stavby, zařízení a činnosti, které hlukem, prachem, exhalacemi nebo organolepticky narušují nad přípustnou míru přímo či druhotně pozemky pro bydlení nebo občanské vybavení.

**SK - SMÍŠENÉ– KOMERČNÍ**

*(areál Přemyslova-V Růžovém údolí, část areálu Minická)*

**Hlavní využití:**

- služby (včetně výrobních),
- malovýroba a řemeslná výroba,
- maloobchodní zařízení,
- zařízení pro administrativu.

**Podmínky:**

- využití nesmí snižovat kvalitu prostředí a nesmí narušovat užívání staveb a zařízení ve svém okolí,
- v rámci plochy musí být vyřešeno parkování vozidel pro uživatele a zákazníky.

**Přípustné využití:**

- veřejná prostranství včetně místních obslužných komunikací, pěších a cyklistických cest a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci,
- bydlení ve stávajících stavbách pro bydlení,
- parkoviště a dopravní zařízení pro potřeby plochy,
- nezbytná technická infrastruktura,
- stavby a zařízení protipovodňové ochrany.

**Podmíněně přípustné využití:**

- prodejní sklady, velkoobchod,
- lehká výroba a skladování,
- vývojová pracoviště, školící střediska,
- stravovací zařízení, sportovní a relaxační zařízení,
- čerpací stanice pohonných hmot,
- služební byty,
- další využití, pokud vyhoví níže uvedeným podmínkám a zároveň nebude narušováno užíváním ani provozem existujících staveb a zařízení ve svém okolí.

**Podmínky:**

- využití nesmí snižovat kvalitu prostředí a nesmí narušovat užívání staveb a zařízení ve svém okolí,
- v rámci plochy musí být vyřešeno parkování vozidel pro uživatele a zákazníky,
- umístění bytů mimo stavby pro bydlení je přípustné pouze při splnění hygienických norem pro bydlení,

- max. 1 služební byt do velikosti 80 m<sup>2</sup> pro areál,
- součástí výrobních ploch, zejména v sousedství obytné zástavby, musí být izolační zeleň.

#### **Nepřípustné využití:**

- nové stavby pro bydlení,
- nové stavby pro přechodné ubytování,
- všechny stavby, zařízení a činnosti, které hlukem, prachem, exhalacemi nebo organolepticky narušují nad přípustnou míru přímo či druhotně pozemky sloužící bydlení nebo občanského vybavení,
- logistická centra.

### **SK<sub>1</sub> - SMÍŠENÉ – KOMERČNÍ SPECIFICKÉ 1**

*(plochy při ul. Libušině, bývalé drážní pozemky, východní část bývalého Balaku)*

#### **Hlavní využití:**

- služby (včetně výrobních),
- malovýroba a řemeslná výroba,
- maloobchodní zařízení,
- zařízení pro administrativu.

#### Podmínky:

- využití nesmí snižovat kvalitu prostředí a nesmí narušovat užívání staveb a zařízení ve svém okolí,
- součástí plochy musí být izolační zeleň na hranicích areálu, je-li nutné omezit pohledovou exponovanost plochy nebo její vliv na sousední plochy a dovolí-li to prostorové podmínky,
- v rámci plochy musí být vyřešeno parkování vozidel pro uživatele a zákazníky,
- pro každou nově vzniklou bytovou jednotku v bytových domech v nové i stávající zástavbě je třeba zajistit minimálně jedno parkovací místo.

#### **Přípustné využití:**

- veřejná prostranství včetně místních obslužných komunikací, pěších a cyklistických cest a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci,
- bydlení ve stávajících stavbách pro bydlení,
- nezbytná technická infrastruktura,
- stavby a zařízení protipovodňové ochrany.

#### **Podmíněně přípustné využití:**

- vývojová pracoviště, školící střediska,
- stravovací zařízení,
- sportovní a relaxační zařízení,
- parkoviště a dopravní zařízení pro potřeby plochy, včetně čerpacích stanic pohonných hmot,
- služební byty,
- bydlení ve stavbách pro bydlení – pouze v ploše přiléhající ze severní strany k ul. Poděbradově (P16), v ploše přiléhající od východu ke křižovatce ulic Ke Kocandě a Libušina a v ploše vymezené ulicemi Poděbradova, Ke Hřbitovu a Minická (část plochy P13),
- skladování – pouze v ploše vymezené ulicemi Poděbradova, Ke Hřbitovu a Minická (část plochy P13),
- liniová a plošná zařízení železniční dopravy,

- sklady a dílny pro servisní činnost spojenou s železniční dopravou,
- další využití, pokud vyhoví níže uvedeným podmínkám a zároveň nebude narušováno užíváním ani provozem existujících staveb a zařízení ve svém okolí.

#### Podmínky:

- využití nesmí snižovat kvalitu prostředí a nesmí narušovat užívání staveb a zařízení ve svém okolí,
- v rámci plochy musí být vyřešeno parkování vozidel pro uživatele a zákazníky,
- umístění bytů mimo stavby pro bydlení je přípustné pouze při splnění hygienických norem pro bydlení,
- max. 1 služební byt do velikosti 80 m<sup>2</sup> pro areál,
- rozsah a umístění staveb pro bydlení v ploše přiléhající ze severní strany k ulici Poděbradově (P16), v ploše přiléhající od východu ke křižovatce ulic Ke Kocandě a Libušina a v ploše vymezené ulicemi Poděbradova, Ke Hřbitovu a Minická (P13) prověří územní studie,
- liniová a plošná zařízení železniční dopravy jsou přípustná na plochách v majetku všech železničních dopravců a na ploše SŽDC s.o.

#### **Nepřípustné využití:**

- všechny stavby, zařízení a činnosti, které hlukem, prachem, exhalacemi nebo organolepticky narušují nad přípustnou míru přímo či druhotně pozemky sloužící bydlení nebo občanského vybavení,
- logistická centra.

## **SK<sub>2</sub> - SMÍŠENÉ – KOMERČNÍ SPECIFICKÉ 2**

*(Přemyslova – Lutovítova)*

#### **Hlavní využití:**

- služby (včetně výrobních),
- malovýroba a řemeslná výroba,
- maloobchodní zařízení,
- zařízení pro administrativu.

#### Podmínky:

- všechny stavby, zařízení a činnosti (včetně dopravy) nesmí narušovat nad přípustnou míru životní prostředí, nesmí snižovat kvalitu prostředí, nesmí narušovat užívání staveb a zařízení ve svém okolí a musí respektovat vyhlášená ochranná a bezpečnostní pásma,
- součástí výrobních ploch, zejména v sousedství obytné zástavby, musí být izolační zeleň,
- v rámci plochy musí být vyřešeno parkování vozidel pro uživatele a zákazníky.

#### **Přípustné využití:**

- veřejná prostranství včetně místních obslužných komunikací, pěších a cyklistických cest a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci,
- parkoviště a dopravní zařízení pro potřeby plochy,
- nezbytná technická infrastruktura.

#### **Podmíněně přípustné využití:**

- prodejní sklady, velkoobchod,
- vývojová pracoviště, školicí střediska,
- stravovací zařízení,
- sportovní a relaxační zařízení,

- další občanské vybavení, například zařízení pro kulturu, církevní účely, péči o děti, školství, zdravotnictví, sociální služby,
- čerpací stanice pohonných hmot,
- další využití, pokud vyhoví níže uvedeným podmínkám a zároveň nebude narušováno užíváním ani provozem existujících staveb a zařízení ve svém okolí.

**Podmínky:**

- všechny stavby, zařízení a činnosti (včetně dopravy) nesmí narušovat nad přípustnou míru životní prostředí, nesmí snižovat kvalitu prostředí, nesmí narušovat užívání staveb a zařízení ve svém okolí a musí respektovat vyhlášená ochranná a bezpečnostní pásma,
- v rámci plochy musí být vyřešeno parkování vozidel pro uživatele a zákazníky.

**Nepřípustné využití:**

- nové stavby pro bydlení,
- nové stavby pro přechodné ubytování,
- všechny stavby, zařízení a činnosti, které hlukem, prachem, exhalacemi nebo organolepticky narušují nad přípustnou míru přímo či druhotně pozemky bydlení nebo občanského vybavení,
- všechny činnosti vyžadující tzv. "EIA" (Posouzení vlivu na životní prostředí),
- bydlení (s výjimkou bytů uvedených v podmíněně přípustném využití).

**OV<sub>1</sub> - OBČANSKÉ VYBAVENÍ – ŠKOLSTVÍ, ZDRAVOTNICTVÍ, VEŘ. SPRÁVA**

**Hlavní využití:**

- občanské vybavení (zejména pro školství, zdravotnictví, sociální péči a veřejnou správu).

**Přípustné využití:**

- veřejná prostranství včetně místních obslužných komunikací, pěších a cyklistických cest a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci, orientaci a informace,
- dětská hřiště,
- parkoviště pro potřeby plochy,
- nezbytná technická infrastruktura,
- stavby a zařízení protipovodňové ochrany.

**Podmíněně přípustné využití:**

- zařízení pro komerční administrativu,
- zařízení pro kulturu a církevní účely,
- maloobchodní zařízení, mimo zařízení náročných na dopravní obsluhu (supermarkety, hypermarkety, apod.),
- stravovací zařízení,
- ubytovací zařízení pro účely hlavního využití,
- bydlení, včetně drobných staveb s tím bezprostředně souvisejících (např. garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště a podobně),
- sportovní a relaxační zařízení.

**Podmínky:**

- využití nesmí snižovat kvalitu prostředí ve vymezené ploše a narušovat užívání staveb a zařízení ve svém okolí,

- umístění staveb pro bydlení a bytů je přípustné pouze při splnění hygienických norem pro bydlení,
- pro každou nově vzniklou bytovou jednotku v bytových domech v nové i stávající zástavbě je třeba zajistit minimálně jedno parkovací místo.

#### **Nepřípustné využití:**

- všechny stavby, zařízení a činnosti, které hlukem, prachem, exhalacemi nebo organolepticky narušují prostředí (i druhotně např. zvýšenou nákladní dopravou, prašností, provozní činností apod.), zejména výroba, skladování a velkoobchod,
- obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu (např. supermarkety, hypermarkety),
- dopravní terminály a centra dopravních služeb.

## **OV<sub>2</sub> - OBČANSKÉ VYBAVENÍ – OBCHOD, ADMINISTRATIVA**

#### **Hlavní využití:**

- občanské vybavení.

#### **Přípustné využití:**

- maloobchodní a stravovací zařízení,
- ubytovací zařízení - hotel, motel, penzion, kolej, internát,
- stavby pro administrativu,
- výzkumná a vývojová pracoviště,
- veřejná prostranství včetně místních obslužných komunikací, pěších a cyklistických cest a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci, orientaci a informace,
- parkoviště a dopravní zařízení pro potřeby plochy, včetně čerpacích stanic pohonných hmot,
- nezbytná technická infrastruktura,
- stavby a zařízení protipovodňové ochrany.

#### **Podmíněně přípustné využití:**

- ~~maloobchodní zařízení,~~
- zařízení nerušících služeb (např. krejčovství, kadeřnictví, pekařství, opravny, poradenské služby, apod.),
- bydlení včetně drobných staveb s tím bezprostředně souvisejících (např. garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště a podobně),
- ~~stravovací zařízení,~~
- zdravotnická, sportovní a relaxační zařízení,
- školská a kulturní zařízení,
- v ploše Z54 je možné umístění malovýroby a řemeslné výroby, skladů, prodejních skladů a velkoobchodu.

#### **Podmínky:**

- využití nesmí snižovat kvalitu prostředí a narušovat užívání staveb a zařízení ve svém okolí a musí respektovat vyhlášená ochranná a bezpečnostní pásma,
- umístění staveb pro bydlení a bytů je přípustné pouze při splnění hygienických norem pro bydlení,
- umístění staveb pro zdravotnická, sportovní a relaxační zařízení je přípustné pouze při splnění příslušných hygienických norem,
- umístění staveb pro školská a kulturní zařízení je přípustné pouze při splnění příslušných hygienických norem,
- parkování vozidel u obchodních zařízení je nutné řešit na vlastním pozemku; v ostatních případech je možné parkování řešit také na pronajatém pozemku nebo odpovídajícím způsobem na veřejných prostranstvích mimo profily vozovek,
- pro každou nově vzniklou bytovou jednotku v bytových domech v nové i stávající zástavbě je třeba zajistit minimálně jedno parkovací místo,



~~— v ploše OV2 při ulici Veltruské, vedle kruhové křižovatky u ACHVK, musí být minimálně 30% celkové plochy využito pro zeleň.~~

#### **Nepřípustné využití:**

- všechny stavby, zařízení a činnosti, které hlukem, prachem, exhalacemi nebo organolepticky narušují nad přípustnou míru přímo či druhotně sousední pozemky.

### **OT - TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA**

#### **Hlavní využití:**

- technická infrastruktura, zejména nadmístního významu.

#### **Přípustné využití:**

- parkování pro potřeby plochy,
- sklady a dílny pro servisní činnost spojenou s technickou infrastrukturou,
- stavby a zařízení protipovodňové ochrany.

#### **Nepřípustné využití:**

- není možné jiné, než výše uvedené využití.

### **OD - DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA**

#### **Hlavní využití:**

- systém komunikací nadmístní železniční i silniční dopravy,
- základní systém městských komunikací,
- nádraží, stanice a zastávky hromadné dopravy,
- velkoplošná parkoviště, hromadné garáže,
- čerpací stanice pohonných hmot.

#### Podmínky:

- liniové dopravní stavby musí být citlivě začleněny do krajiny s použitím doprovodné zeleně,
- parkoviště je třeba řešit a uplatněním střední a vysoké zeleně,
- při umístění garáží je třeba využívat izolační zeleň.

#### **Přípustné využití:**

- místní komunikace,
- sklady a dílny pro servisní činnost spojenou s dopravní infrastrukturou,
- stravovací a ubytovací zařízení pro občerstvení a krátkodobé ubytování pro provozovatele hromadné dopravy osob,
- pozemek parc. č. 83/89 k.ú. Lobeček (střed kruhové křižovatky u ACHVK) je možné využít jako nástupní plochy pro složky IZS (například přistávání vrtulníku),
- chodníky a další pěší cesty, cyklostezky,
- veřejná, doprovodná a izolační zeleň,
- nezbytná technická infrastruktura,
- stavby a zařízení protipovodňové ochrany,
- stavby a zařízení nezbytná pro realizaci stavby „Rekonstrukce nelahozeveských tunelů“.

#### **Nepřípustné využití:**

- není možné jiné, než výše uvedené využití,
- na pozemku parc. č. 83/89 k.ú. Lobeček jsou vyloučeny jakékoliv nadzemní stavby.

## **OD<sub>1</sub> - DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA – SPECIFICKÁ 1**

*(koridor pro realizaci přeložky silnice II/101)*

### **Hlavní využití:**

- přeložka silnice II/101,
- mimoúrovňová křižovatka u Chvatěrub.

### Podmínky:

- v místech, kde by mohlo dojít k zasažení obytné zástavby nadměrným hlukem, je třeba vybudovat protihluková opatření,
- u stávající zástavby je možné provádět pouze takové stavební úpravy, při nichž se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby,
- je třeba řešit propojení území po obou stranách budoucí komunikace pro pěší, cyklisty a zemědělskou účelovou dopravu,
- je třeba zohlednit průběh biokoridorů, významných krajinných prvků a vodotečí křížících trasu,
- zájmy ochrany přírody a technické řešení přeložky, zejména s ohledem na její nutné parametry, je třeba v dalších stupních dokumentace vzájemně koordinovat.

### **Přípustné využití:**

- další stavby podmiňující realizaci přeložky,
- protihluková opatření,
- doprovodná a izolační zeleň,
- čerpací stanice pohonných hmot,
- nezbytná technická infrastruktura.

### **Nepřípustné využití:**

- není možné jiné, než výše uvedené využití.

## **OD<sub>2</sub> - DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA – SPECIFICKÁ 2**

*(záchytná parkoviště pro nákladní vozidla)*

### **Hlavní využití:**

- parkoviště pro nákladní automobily,
- v ploše OD2 při ulici V Pískovně, ve vazbě na čerpací stanici pohonných hmot, je možná pouze výstavba zařízení, které souvisejí s provozem Areálu chemických výrob Kralupy.

### Podmínky:

- parkoviště a jeho ozelenění musí být řešeno s ohledem na vhodné začlenění do krajiny a sousední zástavby a s uplatněním střední a vysoké zeleně,
- likvidaci dešťových vod je po zneškodnění ropných látek třeba řešit retencí a vsakováním v rámci plochy,
- technické řešení musí splňovat veškeré právní předpisy pro tento typ zařízení (zejména s ohledem na možné ohrožení čistoty povrchových a podzemních vod).

### **Přípustné využití:**

- čerpací stanice pohonných hmot,
- zeleň s izolační a rekreační funkcí,
- nezbytné zázemí pro řidiče (hygienické zařízení, občerstvení).

### **Nepřípustné využití:**

- není možné jiné, než výše uvedené využití.

## **RZ - REKREACE – ZAHRÁDKOVÉ OSADY**

### **Hlavní využití:**

- zahrádkové osady a soustředěné soukromé zahrady využívané k pěstitelství a relaxaci.

### **Přípustné využití:**

- společné plochy okrasné a relaxační zeleně,
- zahrádkářské chaty,
- stavby s doplňkovou funkcí ke stavbě hlavní, například pergoly, sklady zahradního nářadí a zahradního nábytku, samostatné sklepy,
- dětská hřiště,
- stavby a zařízení protipovodňové ochrany.

### **Podmíněně přípustné využití:**

- prodejní sklady a dílny pro činnosti spojené s provozovanými pěstitelskými aktivitami v zahrádkářském areálu,
- klubovní, sportovní, hygienická a stravovací zařízení lokálního významu,
- nezbytná technická infrastruktura,
- parkoviště pro potřeby plochy.

### Podmínky:

- všechna zařízení vybavení jsou určena jen uživatelům plochy a musí být plošně minimalizována,
- parkoviště musí být řešeno s použitím vysoké zeleně.

### **Nepřípustné využití:**

- bydlení,
- všechny stavby, zařízení a činnosti, které hlukem, prachem, exhalacemi nebo organolepticky narušují prostředí (i druhotně např. zvýšenou nákladní dopravou, prašností apod.).

## **RZ<sub>1</sub> - REKREACE – ZAHRÁDKOVÉ OSADY SPECIFICKÉ**

*(plochy zahrádek při ulici V Pískovně)*

### **Hlavní využití:**

- zahrádkové osady využívané k pěstitelství a relaxaci,
- společné plochy okrasné a relaxační zeleně,
- nezbytná údržba stávajících staveb a zařízení,
- ve výhledovém období změna využití plochy.

### **Přípustné využití:**

- není stanoveno.

### **Nepřípustné využití:**

- bydlení,
- výstavba nových staveb,
- všechny stavby, zařízení a činnosti, které hlukem, prachem, exhalacemi nebo organolepticky narušují prostředí (i druhotně např. zvýšenou nákladní dopravou, prašností apod.).

## **RS - REKREACE – SPORTOVNÍ**

### **Hlavní využití:**

zařízení pro sport a relaxaci.

### **Přípustné využití:**

- klubovní a hygienická zařízení pro potřeby plochy,
- stravovací zařízení,
- ubytovací zařízení pro účely hlavního využití,
- nezbytná technická infrastruktura,
- parkoviště pro potřeby plochy,
- stavby a zařízení protipovodňové ochrany.

### **Podmíněně přípustné využití:**

- služební byty umístěné mimo stavby pro bydlení.

#### Podmínky:

- umístění služebních bytů je přípustné pouze při splnění hygienických norem pro bydlení,
- max. 1 služební byt do 80m<sup>2</sup> pro správce sportovního nebo relaxačního zařízení.

### **Nepřípustné využití:**

- všechny stavby, zařízení a činnosti, které hlukem, prachem, exhalacemi nebo organolepticky narušují prostředí (i druhotně např. zvýšenou nákladní dopravou, prašností apod.), zejména výroba, skladování a velkoobchod.

## **VP - VÝROBA A SKLADOVÁNÍ – PRŮMYSL, SKLADY**

*(průmyslová zóna východ)*

### **Hlavní využití:**

- výroba a skladování, zejména v průmyslových a skladových areálech; v areálu ACHVK včetně těžké a chemické výroby.

#### Podmínky:

- všechny stavby, zařízení a činnosti nesmí za hranicí plochy narušovat nad přípustnou míru životní prostředí a musí respektovat vyhlášená ochranná a bezpečnostní pásma,
- součástí výrobních ploch, zejména v sousedství obytné zástavby a volné krajiny a v pohledově exponovaných polohách, musí být izolační zeleň.

### **Přípustné využití:**

- zachování stávajících staveb pro bydlení a jejich stavební úpravy.

### **Podmíněně přípustné využití:**

- služby (včetně výrobních),
- prodejní sklady, velkoobchod,
- vývojová pracoviště,
- zařízení pro administrativu pro potřeby areálu,
- stravovací zařízení pro potřeby areálu,
- zdravotnická zařízení pro potřeby areálu (např. závodní ordinace),
- parkoviště a dopravní zařízení pro potřeby areálu, včetně čerpacích stanic pohonných hmot,
- technická infrastruktura,
- stavby a zařízení protipovodňové ochrany,
- služební byt.

#### Podmínky:

- všechny stavby, zařízení a činnosti (včetně dopravy) nesmí za hranicí plochy narušovat nad přípustnou míru životní prostředí a musí respektovat vyhlášená ochranná a bezpečnostní pásma,
- umístění služebních bytů je přípustné pouze při splnění hygienických norem pro bydlení,
- max. 1 služební byt do velikosti 80 m<sup>2</sup> pro areál.

#### **Nepřípustné využití:**

- nově umísťované bydlení (s výjimkou služebních bytů),
- zařízení občanského vybavení (s výjimkou služeb uvedených v podmíněně přípustném využití).

### **VP<sub>1</sub> - VÝROBA A SKLADOVÁNÍ – PRŮMYSL, SKLADY SPECIFICKÉ 1**

*(areály Minická a Růžové údolí)*

#### **Hlavní využití:**

- lehká výroba a skladování, zejména v průmyslových a skladových areálech,
- služby (včetně výrobních).

#### Podmínky:

- všechny stavby, zařízení a činnosti (včetně dopravy) nesmí narušovat nad přípustnou míru životní prostředí a musí respektovat vyhlášená ochranná a bezpečnostní pásma,
- kde je to možné, bude pro dopravní obsluhu využívána přednostně železnice,
- součástí výrobních ploch musí být směrem k obytné zástavbě, izolační zeleň.

#### **Přípustné využití:**

- není stanoveno.

#### **Podmíněně přípustné využití:**

- prodejní sklady, velkoobchod,
- maloobchodní zařízení,
- malovýroba a řemeslná výroba,
- vývojová pracoviště,
- zařízení pro administrativu,
- stravovací zařízení pro potřeby areálu,
- zdravotnická zařízení pro potřeby areálu (např. závodní ordinace),
- parkoviště a dopravní zařízení pro potřeby areálu, včetně čerpacích stanic pohonných hmot,
- technická infrastruktura,
- stavby a zařízení protipovodňové ochrany,
- služební byt,
- další využití, pokud vyhoví níže uvedeným podmínkám a zároveň nebude narušováno užíváním ani provozem existujících staveb a zařízení ve svém okolí.

#### Podmínky:

- všechny stavby, zařízení a činnosti (včetně dopravy) nesmí narušovat nad přípustnou míru životní prostředí a musí respektovat vyhlášená ochranná a bezpečnostní pásma,
- umístění služebních bytů je přípustné pouze při splnění hygienických norem pro bydlení,
- max. 1 služební byt do velikosti 80 m<sup>2</sup> pro areál.

**Nepřípustné využití:**

- těžká a chemická výroba,
- logistická centra,
- bydlení (s výjimkou služebních bytů),
- zařízení občanského vybavení (s výjimkou služeb uvedených v podmíněně přípustném využití).

**VP<sub>2</sub> - VÝROBA A SKLADOVÁNÍ – PRŮMYSL, SKLADY SPECIFICKÉ 2**

(areál Libušina-Trojanova)

**Hlavní využití:**

- lehká výroba a skladování, zejména v průmyslových a skladových areálech,
- služby (včetně výrobních).

Podmínky:

- veškeré využití náročné na automobilovou dopravní obsluhu lze povolit až po realizaci přeložky silnice II/101 a přímého napojení centra z této přeložky,
- všechny stavby, zařízení a činnosti (včetně dopravy) nesmí narušovat nad přípustnou míru životní prostředí a musí respektovat vyhlášená ochranná a bezpečnostní pásma,
- součástí výrobních ploch musí být směrem k obytné zástavbě izolační zeleň.

**Přípustné využití:**

- není stanoveno.

**Podmíněně přípustné využití:**

- prodejní sklady, velkoobchod,
- maloobchodní zařízení,
- malovýroba a řemeslná výroba,
- vývojová pracoviště,
- zařízení pro administrativu,
- stravovací zařízení pro potřeby areálu,
- zdravotnická zařízení pro potřeby areálu (např. závodní ordinace),
- parkoviště a dopravní zařízení pro potřeby areálu, včetně čerpacích stanic pohonných hmot,
- technická infrastruktura,
- stavby a zařízení protipovodňové ochrany,
- služební byt,
- další využití, pokud vyhoví níže uvedeným podmínkám a zároveň nebude narušováno užíváním ani provozem existujících staveb a zařízení ve svém okolí.

Podmínky:

- všechny stavby, zařízení a činnosti (včetně dopravy) nesmí narušovat nad přípustnou míru životní prostředí a musí respektovat vyhlášená ochranná a bezpečnostní pásma,
- umístění služebních bytů je přípustné pouze při splnění hygienických norem pro bydlení,
- max. 1 služební byt do velikosti 80 m<sup>2</sup> pro areál.

**Nepřípustné využití:**

- těžká a chemická výroba,
- bydlení (s výjimkou služebních bytů),

- zařízení občanského vybavení (s výjimkou služeb uvedených v podmíněně přípustném využití).

## **VD - VÝROBA A SKLADOVÁNÍ – DROBNÁ VÝROBA, SLUŽBY**

### **Hlavní využití:**

- malovýroba a řemeslná výroba,
- služby (včetně výrobních).

### Podmínky:

- všechny stavby, zařízení a činnosti (včetně dopravy) nesmí za hranicí plochy narušovat nad přípustnou míru životní prostředí a musí respektovat vyhlášená ochranná a bezpečnostní pásma,
- součástí výrobních ploch, zejména v sousedství obytné zástavby a volné krajiny, musí být izolační zeleň.

### **Přípustné využití:**

- není stanoveno.

### **Podmíněně přípustné využití:**

- prodejní sklady, velkoobchod,
- maloobchodní zařízení,
- vývojová pracoviště,
- kompostování dřevních štěpků,
- administrativní zařízení pro potřeby plochy,
- stravovací zařízení pro potřeby plochy,
- parkoviště a dopravní zařízení pro potřeby plochy, včetně čerpacích stanic pohonných hmot,
- technická infrastruktura,
- stavby a zařízení protipovodňové ochrany,
- služební byt,
- další využití, pokud vyhoví níže uvedeným podmínkám a zároveň nebude narušováno užíváním ani provozem existujících staveb a zařízení ve svém okolí.

### Podmínky:

- všechny stavby, zařízení a činnosti (včetně dopravy) nesmí za hranicí plochy narušovat nad přípustnou míru životní prostředí a musí respektovat vyhlášená ochranná a bezpečnostní pásma,
- umístění služebních bytů je přípustné pouze při splnění hygienických norem pro bydlení,
- max. 1 služební byt do velikosti 80 m<sup>2</sup> pro areál.

### **Nepřípustné využití:**

- bydlení (s výjimkou služebních bytů),
- zařízení občanského vybavení (s výjimkou služeb uvedených v podmíněně přípustném využití),
- všechny činnosti vyžadující tzv. "EIA" (Posouzení vlivu na životní prostředí).

## VZ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ – ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA SPECIFICKÁ

(*dvory Strachov, Nový Dvůr a Býkárna*)

### Hlavní využití:

- specifická zařízení pro sport a relaxaci (např. zařízení pro agroturistiku, chov koní, malá zoo, apod.),
- rostlinná produkce, pěstitelství.

### Podmínky:

- všechny stavby, zařízení a činnosti nesmí za hranicí plochy narušovat nad přípustnou míru životní prostředí,
- k areálu musí být zajištěna odpovídající dopravní přístupnost,
- v rámci plochy musí být vyřešeno parkování vozidel pro uživatele, zákazníky a návštěvníky.

### Přípustné využití:

- není stanoveno.

### Podmíněně přípustné využití:

- služby (včetně výrobních) spojené s hlavním využitím,
- maloobchodní zařízení pro prodej vlastní produkce,
- sklady související s vlastní produkcí,
- zpracovatelská potravinářská výroba související s vlastní produkcí,
- výzkumná pracoviště rostlinné a zahradnické výroby,
- zařízení pro administrativu pro potřeby areálu,
- stravovací zařízení
- ubytovací zařízení – hotel, penzion pro účely hlavního využití,
- ubytovny pro účely hlavního využití s kapacitou max. 20 lůžek,
- sportovní a relaxační zařízení,
- chov hospodářských zvířat, oplocené výběhy pro zvířata,
- parkoviště pro potřeby plochy, manipulační plochy,
- nezbytná technická infrastruktura,
- stavby a zařízení protipovodňové ochrany,
- byty spojené s hlavním a podmíněně přípustným využitím (max. 3 b.j. v rámci pozemků jednoho majitele) a umístěné mimo stavby pro bydlení, včetně drobných staveb s tím bezprostředně souvisejících (např. garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště a podobně).

### Podmínky:

- všechny stavby, zařízení a činnosti nesmí za hranicí plochy narušovat nad přípustnou míru životní prostředí,
- chov hospodářských zvířat nesmí negativně ovlivňovat podmínky pro bydlení,
- umístění bytů je přípustné pouze při splnění hygienických norem pro bydlení.

### Nepřípustné využití:

- zařízení občanského vybavení (s výjimkou služeb uvedených v podmíněně přípustném využití),
- výrobní a skladová činnost nesouvisející s vlastní rostlinnou produkcí,
- centra dopravních služeb.



## **PV - VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ**

### **Hlavní využití:**

- pozemky veřejných prostranství, ulice, chodníky, parky a další veřejná zeleň, ostatní prostory přístupné bez omezení.

### **Přípustné využití:**

- místní komunikace, účelové komunikace, pěší cesty, in-line dráhy, cyklostezky,
- parkovací stání,
- autobusové zastávky,
- prvky drobné architektury, například přístřešky, altány, pergoly, schodiště, sochy, kašny, fontány, kapličky, boží muka a podobně,
- telefonní budky, prodejní stánky, hygienická zařízení,
- dětská hřiště,
- místa pro tříděný odpad v mobilních nádobách,
- vodní plochy,
- stavby a zařízení protipovodňové ochrany,
- nezbytná technická infrastruktura,
- nezbytné terénní úpravy.

#### *Poznámka:*

- *dle ustanovení § 67 odst. 2 písm. a) vodního zákona je v aktivní zóně záplavového území zakázáno provádět terénní úpravy zhoršující odtok povrchových vod.*

### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.

## **PV1 - VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ - SPECIFICKÁ**

### **Hlavní využití:**

- pozemky veřejných prostranství, ulice, chodníky, veřejná zeleň,
- místní komunikace,
- parkovací stání,
- autobusové zastávky.

### **Přípustné využití:**

- prvky drobné architektury, například přístřešky, altány, pergoly, schodiště, kašny, fontány,
- prodejní stánky, hygienická zařízení,
- místa pro tříděný odpad v mobilních nádobách,
- nezbytná technická infrastruktura,
- nezbytné terénní úpravy.

### **Podmíněně přípustné využití:**

- maloobchodní zařízení, zařízení pro administrativu, služby, malovýroba a řemeslná výroba,
- parkovací domy.

### Podmínky

- stavby by měly souviset s funkcí veřejných prostranství a vhodně je doplňovat, nebo na ně navazovat,
- umístění staveb podléhá ověření v podrobnější dokumentaci a odsouhlasení radou města,
- nesmí být nadměrně omezena základní funkce zbylých částí veřejného prostranství, tj. funkce dopravní, společenská, relaxační, možnost umístění zeleně apod.

**Nepřípustné využití:**

- všechny stavby, zařízení a činnosti, které hlukem, prachem, exhalacemi nebo organolepticky narušují nad přípustnou míru přímo či druhotně pozemky v sousedství sloužící jako veřejná prostranství, sloužící pro bydlení nebo občanské vybavení.

**ZS<sub>1</sub> - ZELEŇ SÍDELNÍ – VEŘEJNÁ, PARKY****Hlavní využití:**

- plochy okrasné nebo rekreační zeleně na veřejných prostranstvích, zpravidla parkově upravené.

**Přípustné využití:**

- není stanoveno.

**Podmíněně přípustné využití:**

- mobiliář pro relaxaci, plastiky a další prvky zahradní architektury,
- pěší a cyklistické cesty,
- nezbytné oplocení,
- nezbytná liniová technická infrastruktura,
- stavby a zařízení protipovodňové ochrany.

**Podmínky:**

- zpevňování ploch je možné jen v minimální míře,
- oplocování je možné jen při zachování veřejného významu ploch,
- technická infrastruktura (inženýrské sítě) může být vedena přes tyto plochy jen v případě, že jiné řešení není možné; trasování se pak musí podřídit zachování stávajících porostů a musí umožnit nové zapojené výsadby,
- u pozemků p.č. 43/2 a 43/4 v k.ú. Mikovice u Kralup nad Vltavou, které leží v lokálním biocentru, bude návrh obnovy veřejného parku průběžně konzultován s dotčeným orgánem ochrany přírody a krajiny.

**Nepřípustné využití:**

- všechny stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu se stabilizací přírodní složky a nesouvisejí se stanoveným hlavním využitím.

**ZS<sub>2</sub> - ZELEŇ SÍDELNÍ – HŘBITOVY****Hlavní využití:**

- plochy pietního významu se zastoupením zeleně parkového charakteru.

**Přípustné využití:**

- umístění nezbytných provozních objektů hřbitova (obřadní síň, technické zázemí),
- zeleň parkově upravená,
- umísťování pomníků a hrobek,
- umísťování plastik a další drobné architektury a mobiliáře souvisejícího s provozem pietního místa,
- parkoviště pro návštěvníky hřbitova.

**Nepřípustné využití:**

- všechny stavby, zařízení a činnosti, které nesouvisejí nebo jsou v rozporu se stanoveným hlavním využitím.

### **ZS<sub>3</sub> - ZELEŇ SÍDELNÍ – VYHRAZENÁ**

#### **Hlavní využití:**

- vyhrazené plochy zeleně, zejména zahrad a sadů,

#### **Přípustné využití:**

- není stanoveno.

#### **Podmíněně přípustné využití:**

- nepodsklepené kůlny na nářadí,
- mobiliář pro relaxaci,
- oplocení,
- nezbytná liniová technická infrastruktura,
- stavby a zařízení protipovodňové ochrany.

#### Podmínky:

- zpevňování ploch je možné jen v minimální míře,
- oplocování je možné jen v případě, že plocha není součástí územního systému ekologické stability,
- technická infrastruktura (inženýrské sítě) může být vedena přes tyto plochy jen v případě, že jiné řešení není možné; trasování se pak musí podřídit zachování stávajících porostů a musí umožnit nové zapojené výsadby.

#### **Nepřípustné využití:**

- všechny stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu se stabilizací přírodní složky a nesouvisejí se stanoveným hlavním využitím.

### **ZS<sub>3X</sub> - ZELEŇ SÍDELNÍ – VYHRAZENÁ SPECIFICKÁ (*Zeměchy za kostelem*)**

#### **Hlavní využití:**

- plochy zahrad a sadů se zelení okrasnou i užitkovou,

#### **Přípustné využití:**

- není stanoveno.

#### **Podmíněně přípustné využití:**

- oplocení,
- nezbytná liniová technická infrastruktura,
- přístupové komunikace pro pěší.

#### Podmínky:

- technická infrastruktura (inž. sítě) může být vedena přes tyto plochy jen v případě, že jiné řešení není možné; trasování pak musí být ohleduplné vůči stávající zeleni.

#### **Nepřípustné využití:**

- výstavba jakýchkoliv staveb mimo výše uvedených,
- všechny zařízení a činnosti, které jsou v rozporu se stabilizací přírodní složky a nesouvisejí se stanoveným hlavním využitím.

### **ZS<sub>4</sub> - ZELEŇ SÍDELNÍ – PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU**

#### **Hlavní využití:**

- plochy zeleně s přírodě blízkými porosty, zejména na pozemcích s kulturou les, louka, pastvina, ostatní,
- pozemky, na kterých je vymezen územní systém ekologické stability,
- významné plochy stabilizující zeleň ve městě.

**Přípustné využití:**

- vodní plochy,
- oplocování soukromých pozemků živými ploty.

**Podmíněně přípustné využití:**

- pěší a cyklistické cesty,
- nezbytná liniová technická infrastruktura,
- stavby a zařízení protipovodňové ochrany.

**Podmínky:**

- zpevnování ploch je možné jen v nezbytném rozsahu,
- technická infrastruktura (inženýrské sítě) může být vedena přes tyto plochy jen v případě, že jiné řešení není možné; trasování se pak musí podřídít zachování stávajících porostů a musí umožnit nové zapojené výsadby.

**Nepřípustné využití:**

- výstavba jakýchkoliv staveb mimo výše uvedených,
- všechna zařízení a činnosti, které jsou v rozporu se stabilizací přírodní složky a nespojují se stanoveným hlavním využitím,
- oplocování pozemků, s výjimkou živých plotů u soukromých pozemků,
- terénní úpravy.

**ZS5 - ZELEŇ SÍDELNÍ – SPECIFICKÁ****Hlavní využití:**

- plochy zeleně se specifickou ochrannou funkcí.

**Přípustné využití:**

- není stanoveno.

**Podmíněně přípustné využití:**

- nezbytná technická infrastruktura.

**Podmínky:**

- technická infrastruktura (inženýrské sítě) může být vedena přes tyto plochy jen v případě, že jiné řešení není možné; trasování se pak se musí podřídít zachování stávajících porostů a musí umožnit nové zapojené výsadby.

**Nepřípustné využití:**

- všechna zařízení a činnosti, které nespojují se stanoveným hlavním využitím.

**ZS6 - ZELEŇ SÍDELNÍ – ETICKÉ PÁSMO HŘBITOVA****Hlavní využití:**

- plochy zeleně s ochrannou funkcí etického pásma hřbitova, zejména veřejně přístupné.

**Přípustné využití:**

- oplocené sady.

**Podmíněně přípustné využití:**

- nezbytná liniová technická infrastruktura.

**Podmínky:**

- technická infrastruktura (inženýrské sítě) může být vedena přes tyto plochy jen v případě, že jiné řešení není možné; trasování se pak musí podřídít zachování stávajících porostů a musí umožnit nové zapojené výsadby.

**Nepřípustné využití:**

- všechna zařízení a činnosti, které by narušovaly pietní charakter sousedního veřejného pohřebiště,
- výstavba jakýchkoli staveb s výjimkou oplocení a nezbytné technické infrastruktury.

**W - VODNÍ PLOCHY****Hlavní využití:**

- vodní plochy, koryta vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití.

**Přípustné využití:**

- doprovodná zeleň, břehové porosty,
- související stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství.

**Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.

**II. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití v krajině:****P - PLOCHY PŘÍRODNÍ****Hlavní využití:**

- dlouhodobá stabilizace prostorů, ve kterých by mohly relativně nerušeně existovat a vyvíjet se původní a přírodě blízké ekosystémy,
- uchování druhového i genového bohatství spontánních druhů organismů,
- územní ochrana chráněných území dle z. č. 114/1992Sb. ve znění pozdějších předpisů,
- územní ochrana vymezeného územního systému ekologické stability a dalších ekologicky cenných částí území (zejména ekologické kostry území),
- prostory, které plní zejména mimoprodukční funkce krajiny a příznivě působí na okolní ekologicky méně stabilní části krajiny.

**Přípustné využití:**

- stavby, zařízení a jiná opatření v zájmu ochrany přírody a krajiny a mimoprodukčních funkcí lesa,
- stavby, zařízení a jiná opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků,

**Podmíněně přípustné využití:**

- stavby, zařízení a jiná opatření pro lesnictví a vodní hospodářství,
- produkce dřeva při nenarušení mimoprodukčních funkcí lesa,
- obhospodařování zemědělských pozemků s dlouhodobým cílem ponechat zemědělské půdě pouze mimoprodukční funkce nebo hospodařit šetrným způsobem k přírodním danostem (např. formou biozemědělství),
- zásahy a opatření v zájmu ochrany vodního režimu, ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území,
- limitované nepobytové rekreační a sportovní akce,
- nezbytná liniová technická infrastruktura,
- nezbytné účelové, pěší a cyklistické cesty,
- výstavba podzemního železničního tunelu s nezbytnými bočními výstupy a podzemní svážné štolky v rámci stavby „Rekonstrukce nelahozeveských tunelů“.

### Podmínky:

- veškeré stavby, zařízení i jiná opatření musí být realizovány v souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny,
- veškeré stavby, zařízení i jiná opatření musí být realizovány k přírodě šetrným a přírodě blízkým způsobem,
- zemědělský a lesní půdní fond je nutné obhospodařovat z hlediska jejich mimoprodukčních funkcí v souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny,
- úpravy vodních toků a vodních ploch jsou přípustné jen přírodě blízkým způsobem,
- výstavba tunelu a štoly nesmí ohrozit přírodní hodnoty plochy.

### **Nepřípustné využití:**

- výstavba jakýchkoliv staveb mimo výše uvedených,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím, zejména větrné elektrárny, FVE, vysílače mobilních operátorů, stavby a zařízení pro těžbu nerostů, pro zemědělství a pro rekreaci a sport,
- oplocování pozemků, pokud není v zájmu ochrany přírody a krajiny, lesa či vodních zdrojů,
- ukládání odpadů,
- nenávratné poškození půdního povrchu (zejména těžba),
- terénní úpravy, kterými se výrazněji změní vzhled prostředí nebo vodní poměry,
- změny vodního režimu (zejména odvodnění),
- změny druhů pozemků na ornou půdu, zahrady, sady, chmelnice, vinice,
- scelování pozemků, pokud to není v zájmu ochrany přírody a krajiny.

## **Sx - PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

### **Hlavní využití:**

- Hlavní využití je pro vymezenou plochu stanoveno indexy zastoupených funkcí (x), uvedenými v kódu plochy; zastoupené funkce musí být v dané ploše vzájemně sladěny:
  - o z – zemědělská produkce = zemědělská produkce na pozemcích zemědělského půdního fondu, lze zde umístit vinice, chmelnice, sady a zahrady, pokud se to negativně neprojeví na přírodní funkci zastoupené v ploše a pokud nedojde ke zhoršení prostupnosti plochou, dále zde lze umístit nezbytně nutné stavby, zařízení a jiná opatření pro obhospodařování zemědělské půdy a pastevectví, zejména seníky, pastevní areály, přístřešky pro letní pastvu dobytka, oplocení pastevních areálů a výběhů; při veškeré výstavbě je třeba minimalizovat rozsah zastavěných a zpevněných ploch,
  - o l – lesní produkce = pozemky určené k plnění funkcí lesa a pozemky mimolesní zeleně, lze zde umístit nezbytně nutné stavby, zařízení a jiná opatření pro lesnictví, při veškeré výstavbě je třeba minimalizovat rozsah zastavěných a zpevněných ploch,
  - o p – přírodní = pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů, územní systém ekologické stability (ÚSES), interakční prvky, významné krajinné prvky (VKP), chráněná území podle zákona č.114/1992Sb. ve znění pozdějších předpisů (CHÚ); zájmy ochrany přírody jsou v plochách ÚSES, VKP a CHÚ nadřazeny ostatním funkcím, zastoupeným v dané ploše; případné scelování pozemků nesmí mít negativní vliv na přírodní funkci v ploše,
  - o v – vodohospodářská = plochy s vodohospodářským významem, zejména v nivách potoků, pozemky sloužící k ochraně vodních zdrojů, lze zde umístit nezbytně nutné stavby, zařízení a opatření pro vodohospodářství, přičemž

při veškeré výstavbě je třeba minimalizovat rozsah zastavěných a zpevněných ploch; nepřipustné jsou intenzivní formy zemědělské výroby,

- r – rekreace = rekreační krajinné plochy pro nepobytovou rekreaci, například rekreační louky bez možnosti táboření, a dále související stavby a zařízení pro nepobytovou rekreaci a sport, například rozhledny, hygienická zařízení, ekologická a informační centra; při veškeré výstavbě je třeba minimalizovat rozsah zastavěných a zpevněných ploch,
- u – výhledově urbanizovatelné území = plochy, které jsou svou polohou a dalšími vlastnostmi ve výhledovém období vhodné pro územní rozvoj města,
- k – kulturně historická = plochy s kulturně historickým významem, například areály archeologických nálezů.

#### **Přípustné využití (ve všech plochách, bez ohledu na jejich index):**

- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků,
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území,

#### **Podmíněně přípustné využití:**

- stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství, vodní plochy a toky,
- související stavby pro veřejnou dopr. infrastrukturu, zejména účelové komunikace,
- stavby a zařízení pro nepobytovou rekreaci a sport, například turistické a cyklistické cesty, in-line dráhy, hipostezky, odpočívadla, přístřešky, altány, lavičky, informační prvky, přírodní areály zdraví apod.,
- nezbytná technická infrastruktura,
- výstavba podzemní svážné štoly v rámci stavby „Rekonstrukce nelahozeveských tunelů“,
- v ploše s indexem 1 může být umístěno zařízení staveniště a vyústění svážné štoly pro stavbu „Rekonstrukce nelahozeveských tunelů“.

#### Podmínky:

- veškeré stavby, zařízení i jiná opatření musí být realizovány v souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny,
- veškeré stavby, zařízení i jiná opatření musí být realizovány k přírodě šetrným a přírodě blízkým způsobem,
- při veškeré výstavbě je třeba minimalizovat rozsah zastavěných a zpevněných ploch,
- výstavba podzemní svážné štoly nesmí ohrozit přírodní hodnoty plochy,
- výstavba podzemní svážné štoly nesmí ohrozit kulturně historické hodnoty plochy (území s prokázanými archeologickými nálezy),
- plocha s indexem „1“ bude uvedena po ukončení prací spojených s realizací stavby „Rekonstrukce nelahozeveských tunelů“ do původního stavu“.

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím plochy, zejména větrné elektrárny, FVE, vysílače mobilních operátorů, stavby a zařízení pro těžbu nerostů,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním využitím (zejména stavby pro individuální rekreaci a areály zemědělské účelové výstavby),
- nenávratné poškození půdního povrchu, zejména těžba,
- terénní úpravy, které by měly negativní vliv na přírodní nebo vodohospodářskou funkci v ploše.

## **Z – PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ**

### **Hlavní využití:**

- zemědělská prvovýroba na zemědělském půdním fondu včetně intenzivních forem.

### **Přípustné využití:**

- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků,
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území,

### **Podmíněně přípustné využití:**

- stavby, zařízení a jiná opatření pro obhospodařování zemědělské půdy a pastevectví, zejména seníky, polní hnojiště, odstavné plochy, zařízení pro uskladnění siláže, letní přístřešky pro pastevní odchov dobytka, pastevní areály, oplocení pastevních areálů a výběhů apod.,
- zařízení a opatření pro stabilizaci případně intenzifikaci zemědělské produkce na zemědělském půdním fondu (odvodnění, závlahy apod.), zařízení pro speciální zemědělské kultury,
- terénní úpravy, které nenaruší nebo dokonce zlepší organizaci zemědělského půdního fondu a přitom neohrozí vodní režim území, kvalitu podzemních vod a obecnou ochranu přírody a krajiny,
- scelování a dělení pozemků za účelem lepší organizace zemědělského půdního fondu.
- stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství, vodní plochy a toky,
- doprovodná a rozptýlená zeleň, která neomezuje obhospodařování zemědělských pozemků,
- související stavby pro veřejnou dopravní infrastrukturu, například účelové komunikace, pěší cesty, in-line dráhy, cyklostezky, hipostezky, pokud nejsou v rozporu se zásadami ochrany ZPF,
- nezbytná technická infrastruktura.

### Podmínky:

- pro zemědělskou produkci budou realizovány jen nezbytně nutné stavby, které mají přímou vazbu na činnost, zajišťovanou v dané ploše,
- je třeba dodržovat základní principy pro udržení ekologické stability krajiny:
  - o požadavky obecné ochrany přírody a krajiny,
  - o požadavky zákona o ochraně zemědělského půdního fondu, (např. nezhoršování vodního režimu v půdě i území, ochrana před erozní ohrožeností, zastoupení interakčních prvků),
- scelování a dělení pozemků za účelem lepší organizace zemědělského půdního fondu je možné za podmínek, že nebude narušena ochrana zemědělského půdního fondu (např. zvýšení vodní či větrné erozivní ohroženosti zemědělských pozemků) nebo ohrožena obecná ochrana přírody a krajiny.

### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby mimo stavby uvedené v přípustném a podmíněně přípustném využití (nepřípustné jsou i stavby pro individuální a hromadnou rekreaci a výstavba zahrádkářských chat, větrné elektrárny, FVE a vysílače mobilních operátorů),
- veškerá zařízení, opatření a činnosti neslučitelné s hlavním využitím plochy, které by následně omezovaly formy či intenzitu zemědělského obhospodařování, například zařízení pro těžbu nerostů.



### **6.3) Podmínky prostorového uspořádání**

Při rozhodování ve všech plochách s rozdílným způsobem využití musí být splněny jak podmínky prostorového uspořádání ploch, tak podmínky jejich využití.

Za stávající je považována stavba, existující k datu nabytí účinnosti územního plánu, případně k datu nabytí účinnosti změny územního plánu, pokud tato existuje.

Pro stávající stavby, které jsou zahrnuty do ploch přestavby, a pro stávající stavby ve zčásti nebo zcela zastavěných zastavitelných plochách se mimo níže uvedených podmínek použijí i Podmínky prostorového uspořádání pro zastavitelné plochy a plochy přestavby (viz dále).

**Pro změny stávajících staveb a pro nové stavby ve stávajícím zastavěném území se stanoví:**

- je nutné dbát přiměřeného hmotového rozsahu stavby dle konkrétní polohy,
- stavby musí svým charakterem, hmotovým členěním a výškou vhodně navazovat na kontext sousední zástavby,
- nesmí dojít k narušení uliční fronty, je-li pro danou lokalitu charakteristická,
- eventuální střešní dostavby a vestavby do šikmých střech musí měřítkem i formou zastřešení respektovat kontext a charakter sousední zástavby.

**Pro změny stávajících staveb, které si zachovaly původní venkovský charakter zástavby (zejména bývalé usedlosti a chalupy), se stanoví:**

- je nutné respektovat měřítko původních staveb,
- zásadně dodržovat tradiční sedlový, případně valbový typ střechy i při přístavbě či nástavbě stávajícího objektu.

**Pro stávající sídlištní zástavbu se stanoví:**

- eventuální nástavby, přístavby a zahuštění zástavby musí respektovat strukturu a charakter stávající zástavby, dané především polohou a orientací stávajících staveb, jejich měřítkem, hmotovým členěním a výškou; přitom je třeba respektovat systém veřejných prostranství a jejich význam,
- je nutné vytvářet předpoklady pro uspokojení nárůstu parkovacích ploch.

**Pro plochy Technické infrastruktury (OT) se stanoví:**

- stavby a zařízení technické infrastruktury je nutné řešit jako integrovanou součást zástavby, s ohledem na její charakter a strukturu.

**Pro plochy Dopravní infrastruktury (OD) se stanoví:**

- stavby a zařízení dopravní infrastruktury, zejména parkoviště a garáže, je nutné řešit s ohledem na kontext místa a charakter okolní zástavby.

**Pro plochy Zeleně sídelní – vyhrazené (ZS3) se stanoví:**

- je možné umístění kůlny na náradí o maximální zastavěné ploše 9m<sup>2</sup>, bez podsklepení.

### **Pro plochy Rekrece – zahrádkových osad (RZ) se stanoví:**

- je možné umístění zahrádkářské chaty, jednopodlažní, podsklepené, s využitým podkrovím a s výškou do 6m nad úroveň nejnižšího místa přilehlého rostlého terénu,
- je možné umístění staveb s doplňkovou funkcí ke stavbě hlavní (například pergoly, sklady zahradního nářadí a zahradního nábytku, samostatné sklepy, přitom maximální výška těchto staveb nesmí přesáhnout 3 m nad úroveň nejnižšího místa přilehlého rostlého terénu,
- koeficient zastavění (všemi stavbami na pozemku) bude maximálně 0,15,
- koeficient nezpevněných ploch bude minimálně 0,65,
- současně platí, že maximální zastavěná plocha zahrádkářské chaty je:
- 30 m<sup>2</sup> na pozemcích menších než 500m<sup>2</sup>,
- 40 m<sup>2</sup> na pozemcích větších než 500m<sup>2</sup>,
- maximální zastavěná plocha dalších staveb na pozemku: 16m<sup>2</sup>.

### **Podmínky prostorového uspořádání pro zastavitelné plochy a plochy přestavby**

Podmínky prostorového uspořádání stanovené pro zastavitelné plochy a plochy přestavby zůstávají v platnosti i u ploch, které jsou již zčásti nebo úplně zastavěny.

### **Pro plochy Bydlení – individuálního (BI) a Bydlení – individuálního specifického (BI1) se stanoví:**

#### Pro izolované rodinné domy:

- velikost pozemků pro individuální obytnou zástavbu v izolovaných rodinných domech bude minimálně 800 m<sup>2</sup>, výjimečně u jednotlivých parcel (např. rohové parcely, zbytkové parcely po provedené parcelaci) 600m<sup>2</sup>,
- koeficient zastavění (všemi stavbami na pozemku) bude maximálně 0,3;
- maximální zastavěná plocha (všemi stavbami na pozemku) 300 m<sup>2</sup>.

#### Pro řadové rodinné domy:

- velikost pozemků pro řadové rodinné domy bude minimálně 200 m<sup>2</sup>,
- koeficient zastavění (všemi stavbami na pozemku) bude maximálně 0,5.

#### Pro rodinné dvojdomy:

- velikost pozemků pro každý z rodinných dvojdomů bude minimálně 500 m<sup>2</sup>,
- koeficient zastavění (všemi stavbami na pozemku) bude maximálně 0,3.

#### Další podmínky:

maximální počet nadzemních podlaží: 2 + podkroví nebo ustupující podlaží,

- stavby musí hmotovým členěním a výškou vhodně navazovat na kontext sousední zástavby,
- u bytových domů (na pozemcích, vymezených pro tento typ zástavby územní studií evidovanou v evidenci územně plánovací činnosti) je maximální počet nadzemních podlaží 3 bez možnosti podkroví, maximální přípustná výška: 12 m od nejnižší části přilehlého terénu pro stavby se šikmou střechou, 10 m od nejnižší části přilehlého terénu pro stavby s rovnou střechou,
- v plochách navržené zástavby podél ulice Nad Zámkem je na pozemcích bez vydaného územního rozhodnutí a stavebního povolení přípustná pouze výstavba izolovaných rodinných domů,

- garáže pro rodinné domy musí být vestavěné do rodinného domu nebo na vlastním pozemku,
- likvidace dešťových vod musí být přednostně řešena vsakem na vlastním pozemku.

**Pro plochy Bydlení – hromadného (BH) se stanoví:**

- maximální počet nadzemních podlaží: 3 bez možnosti podkroví, anebo počet stanovený v územní studii, pokud je pro danou plochu zpracována; tato studie musí být evidována v evidenci územně plánovací činnosti,
- garáže musí být vestavěné do bytového domu nebo garáže hromadné,
- likvidace dešťových vod musí být přednostně řešena vsakem na vlastním pozemku.

**Pro plochy Bydlení – hromadného specifického (BH1) Minice se stanoví:**

- maximální podlažnost: 3 nadzemní podlaží bez možnosti podkroví,
- maximálně přípustná výška: 12 m od nejnižší části přilehlého terénu,
- minimální odstup bytového domu od komunikací – od osy ulice Hybešovy (silnice č. III/10147): 20 m a od osy ulice Nad zámekem: 25 m
- zástavba bude od ulice Hybešovy oddělena vysokou zelení,
- likvidace dešťových vod musí být přednostně řešena vsakem na vlastním pozemku.

**Pro plochy Výroby a skladování (VP, VP<sub>1</sub>, VP<sub>2</sub>) se stanoví:**

- 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 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.

**Pro umístování staveb pro bydlení v plochách smíšeného využití, kde je bydlení uvedeno v hlavním využití, se stanoví:**

- pro výstavbu rodinných domů platí stejné podmínky prostorového uspořádání, jako v plochách Bydlení – individuálního (BI),
- pro výstavbu bytových domů platí stejné podmínky prostorového uspořádání, jako v plochách Bydlení – hromadného (BH).

## **7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

---

### **Dopravní infrastruktura**

Územním plánem jsou vymezeny níže uvedené veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury, pro které lze vyvlastnit nebo omezit práva k pozemkům a stavbám na nich v souladu s §170 stavebního zákona.

Veřejně prospěšnými stavbami jsou také nutná křížení a napojení uvedených staveb na stávající komunikační síť, vyvolané stavební akce (mostní objekty, terénní úpravy, úpravy vodních toků, protihluková opatření apod.) a výsadby zeleně.

*Pozn.: Pro snazší orientaci jsou ve výčtu uvedeny kódy zastavitelných ploch nebo ploch přestavby, ve kterých se daná veřejně prospěšná stavba nachází.*

### **Železnice**

- přeložka železniční tratě č. 111 do Velvar (Z07),
- stavba „Rekonstrukce nelahozeveských tunelů“ (P37a, P37b, Z65a, Z65b, Z65c, Z65d, K22).

### **Silniční síť**

- přeložka silnice II/101 včetně křižovek a staveb s ní souvisejících (Z57a, Z57b, Z57c, Z57d, Z57e, Z57f, Z57g),
- přívaděč od centra k přeložce silnice II/101 – prodloužení ulice Libušina (P24, P25, Z56),
- přívaděč od Minic k přeložce silnice II/101 – budoucí ulice Nehošťská (Z45a, Z45b),
- přeložka silnice II/240 mezi lokalitou Na Šachtě a Mikovicemi, včetně navrhovaných křižovek (Z12),
- úprava směrového vedení silnice II/240 v jádru Mikovic (P04),
- přeložka silnice II/240 mezi Mikovicemi a jižním okrajem Minic, včetně navrhovaných křižovek (Z34),
- přeložka silnice III/24017 – severozápadní části ulice U Hřbitova (Z49a, Z49b),
- komunikace přes areál bývalého Balaku včetně chodníku a bezpečného vedení provozu cyklistů (P12),

### **Kruhové křižovatky a parkoviště**

- kruhová křižovatka v jižní části Lidového náměstí (P05),
- kruhová křižovatka ulice Hybešovy a Nad Zámkem (P09),
- kruhová křižovatka ulice Hybešovy a U Garáží (Z37),
- záchytné parkoviště ve směru od Velvar (Z08),
- parkoviště pro centrum města (v rámci plochy P26).

### **Místní komunikace**

- místní komunikace k ČOV Olovnice (Z01),
- místní komunikace v lokalitě Zeměchy – západ (P01, Z03a, Z03b, Z03c),
- místní komunikace v lokalitě Na Cikánce (v rámci plochy Z15),
- místní komunikace z Lobče do lokality Nad Lobčí (plocha Z27 a dále v rámci ploch Z24 a Z25),

- místní komunikace v prodloužení ulice Tyršovy (P21),
- místní komunikace z ulice Minické do ulice Ke Hřbitovu (v rámci plochy P13),
- místní komunikace podél ulice Minické (v rámci ploch P10 a P11),
- síť místních komunikací v lokalitě Minické stráně (Z43),
- místní komunikace v prodloužení ulice Na Vršku (Z46),
- místní komunikace od ulice Nádražní na východ (P30),
- místní komunikace od ulice Veltruské, za Tescem a k ulici Cesta Brigádníků (P33).

#### Pěší a cyklistické trasy

- cyklotrasa Mikovice u Zákolanského potoka – Na Cikánce – Zeměchy – Olovnice,
- cyklotrasa Na Cikánce – V Rokli – a dále směr Otovice,
- cyklotrasa Mikovice u Zákolanského potoka – Minice – a dále směr Otovice,
- cyklotrasa Horymírova – Lutovítova – zahrádková osada – a dále směr Velvary,
- cyklotrasa most T. G. Masaryka – Nelahozeves (v trase Dvořákovy stezky),
- pěší trasa (propojení) Park pod Zámkem – Macalák – Minice, u garáží,
- pěší trasa (propojení) z Komenského náměstí na jihovýchod,
- pěší trasa (propojení) most T. G. Masaryka – podél Vltavy – Havlíčkova.

Přesnou polohu veřejně prospěšných staveb pro pěší a cyklisty (včetně dotčených pozemků) upřesní následná dokumentace.

#### Technická infrastruktura

Územním plánem jsou vymezeny následující veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury, pro které lze vyvlastnit nebo omezit práva k pozemkům a stavbám na nich v souladu s §170 stavebního zákona:

- přípož ropovodu Družba,
- podzemní elektrické vedení 22kV od severu k lokalitě Na Šachtě,
- podzemní elektrické vedení 22kV v Mikovicích včetně nové TS,
- přeložení nadzemního elektrického vedení 22kV pod zem k lokalitě Lobeč – západ,
- nadzemní elektrické vedení 22kV k lokalitě Lobeč – Na Skalách včetně TS,
- podzemní elektrické vedení 22kV podél Cesty Brigádníků k zastavitelné ploše Z54 včetně TS,
- TS u velkého kruhového objezdu na Lobečku,
- vodovodní řad pro zastavitelnou plochu Z18 na východním konci ulice U Křížku,
- vodovodní řad podél nábřeží J. Rysa a ulice U Dýchárny,
- odkanalizování v lokalitě Dýchárna.

#### Protipovodňová opatření

Územním plánem jsou vymezena následující veřejně prospěšná opatření ke snižování ohrožení území povodněmi a jinými přírodními katastrofami, pro která lze vyvlastnit nebo omezit práva k pozemkům a stavbám na nich v souladu s §170 stavebního zákona:

- protipovodňová opatření podél Zákolanského potoka,
- protipovodňová opatření podél Vltavy.

## **8. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo**

---

Územní plán vymezuje veřejné prostranství pro zřízení veřejného parku.

Předkupní právo je zřizováno ve prospěch Města Kralupy nad Vltavou.

Předkupní právo se týká pozemků p.č. 43/2 a 43/4 v k.ú. Mikovice u Kralup nad Vltavou.

## **9. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření**

---

### **Územní rezervy pro bydlení, výrobu a rekreaci**

Územní plán vymezuje níže uvedené plochy územních rezerv pro bydlení, výrobu a rekreaci. U všech bude především prověřena potřeba jejich využití pro výstavbu, a to zejména s ohledem na míru využití vymezených zastavitelných ploch a ploch přestavby. Při nízké míře využití zastavitelných ploch a ploch přestavby jsou změny územních rezerv na zastavitelné plochy nepřipustné.

Pro jednotlivé územní rezervy jsou stanoveny tyto další požadavky na prověření:

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

- prověřit možnosti prostorového uspořádání plochy,
- prověřit zajištění prostupnosti touto plochou dále do lesa Lutovníku.

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

- prověřit možnosti prostorového uspořádání plochy,
- prověřit zajištění vyhovující prostupnosti a průjezdnosti touto plochou dále k zahrádkovým osadám a do volné krajiny.

#### **R03 (BI Bydlení – individuální) – severně od Lobče**

- prověřit možnosti prostorového uspořádání plochy,
- prověřit zajištění vyhovující prostupnosti a průjezdnosti touto plochou dále do volné krajiny,
- prověřit vytvoření podmínek při východním okraji plochy pro vedení vyhlídkové pěší cesty (při horní hraně svahu).

#### **R04 (BI Bydlení – individuální) – Mikovice, U Křížku – Na Cikánci**

- prověřit možnosti prostorového uspořádání plochy,
- prověřit zajištění vyhovující prostupnosti a průjezdnosti touto plochou dále do volné krajiny.

#### **R05 (BI Bydlení – individuální) – Minice, jižně od budoucí Nehošťské ulice**

- prověřit možnosti prostorového uspořádání plochy,
- prověřit zajištění vyhovující prostupnosti a průjezdnosti touto plochou dále do volné krajiny,
- prověřit odvodnění obslužných komunikací včetně budoucí ul. Nehošťské (přivaděč od Minic k přeložce silnice II/101),
- prověřit umístování staveb s ohledem na hlukovou zátěž z budoucí ul. Nehošťské, případnou zástavbu situovat minimálně 10 m od této komunikace.

**R06 (VP Výroba a skladování – průmysl, sklady) – Lobeček, jižně od průmyslové zóny**

- prověřit možnosti dopravního napojení plochy po realizaci přeložky silnice II/101.

**Územní rezervy pro dopravu**

Územní plán vymezuje následující plochy územních rezerv, které jsou zásadní pro budoucí dopravní systém města, a stanoví tyto požadavky na prověření jejich budoucího využití:

**R07 (OD Dopravní infrastruktura) – přes bývalý Balak a dále k poště**

- prověřit možnosti prostorového uspořádání plochy s ohledem na přeložení silnice III/10147 do této trasy a realizaci jejího podjezdu pod železniční tratí.

**R08 (OD Dopravní infrastruktura) – podjezd nádraží ve stopě bývalé vlečky**

- prověřit možnosti prostorového uspořádání plochy s ohledem na převedení dopravy z ulic Havlíčkova – Jodlova do této trasy, realizaci podjezdu pod železničním nádražím a novou úpravu přednádražního prostoru.

**R09 (OD Dopravní infrastruktura) – nový most přes Vltavu Libušina – U Dýchárny**

- prověřit možnosti prostorového uspořádání plochy s ohledem na vybudování nového silničního mostu a s ním související přesun stávajícího horkovodu.

**10. Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci**

---

Územní plán nevymezuje žádné plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci.

## **11. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie**

---

Územní plán vymezuje následující plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, a stanoví tyto podmínky pro jejich pořízení:

### **ÚS 02 Lobeč – Nad Lobčí (Z24)**

- studie upřesní podmínky využití a prostorového uspořádání plochy, včetně vymezení veřejných prostranství, parcelace a struktury zástavby,
- studie bude koordinovat využití plochy se sousedními plochami,
- studie vyřeší komplexně dopravní obsluhu plochy a její napojení na sítě technické infrastruktury; přitom navrhne vedení komunikací tak, aby zde bylo možné vést městskou autobusovou dopravu a upřesní polohu zastávky MHD,
- realizace nového příjezdu od ul. Hálkovy k ul. Nad Lobčí není podmíněna zpracováním této studie.

### **ÚS 03 Lobeč – za panelovými domy (Z28)**

- studie upřesní podmínky využití a prostorového uspořádání plochy, včetně vymezení veřejných prostranství, parcelace a struktury zástavby,
- studie vyřeší komplexně dopravní obsluhu plochy a její napojení na sítě technické infrastruktury.

### **ÚS 04 Zeměchy – nad Roklí (Z04)**

- studie upřesní podmínky využití a prostorového uspořádání plochy, včetně vymezení veřejných prostranství, parcelace a struktury zástavby,
- studie vyřeší komplexně dopravní obsluhu plochy a její napojení na sítě technické infrastruktury.

### **ÚS 05 Mikovice – Růžové údolí za nádražím (P02)**

- studie upřesní podmínky využití a prostorového uspořádání plochy, včetně stanovení intenzity a výškové hladiny zástavby,
- studie vyřeší komplexně dopravní obsluhu plochy a její napojení na sítě technické infrastruktury, přičemž přístup na plochu bude přes sousední plochu VP<sub>1</sub> nebo VD,
- splnění podmínky územní studie lze naplnit i dílčími studii, které budou řešit pozemky jednotlivých vlastníků, přitom však musí být řešeny širší dopravní vazby.

### **ÚS 06 Mikovice – u nádraží (Z13)**

- studie upřesní podmínky využití a prostorového uspořádání plochy, včetně vymezení veřejných prostranství, parcelace a stanovení intenzity a výškové hladiny zástavby,
- studie vyřeší komplexně dopravní obsluhu plochy a její napojení na sítě technické infrastruktury.



#### **ÚS 07 Mikovice – Na Cikánce – u Velvarské (Z14)**

- studie upřesní podmínky využití a prostorového uspořádání plochy, včetně vymezení veřejných prostranství, parcelace a stanovení intenzity, výškové hladiny a struktury zástavby,
- studie vyřeší komplexně dopravní obsluhu plochy a její napojení na sítě technické infrastruktury.

#### **ÚS 09 Kralupy – východně od centra (P26)**

- studie upřesní podmínky využití a prostorového uspořádání plochy, včetně vymezení veřejných prostranství, parcelace a struktury a charakteru zástavby,
- studie bude řešit i bezprostředně navazující plochy, tedy přiléhající veřejná prostranství (stávající i navržená) a zástavbu ve vazbě na ně,
- studie bude koordinovat využití plochy se sousedními plochami přestavby a bude respektovat trasu přívaděče z navržené přeložky silnice II/101,
- studie prověří možnost umístění maloobchodních zařízení náročných na dopravní obsluhu (např. supermarkety a hypermarkety), zejména z hlediska dopravy a prostorového uspořádání,
- studie vyřeší komplexně dopravní obsluhu plochy a její napojení na sítě technické infrastruktury,
- studie navrhne dostatečné kapacity parkování pro obsluhu řešené plochy a vytvoří podmínky pro realizaci dalších parkovacích míst pro obsluhu centra města a nádraží.

#### **ÚS 10 rozhraní Kralup a Minic – Nad Zámkem (Z38 – již zastavěná, Z39)**

- studie upřesní podmínky využití a prostorového uspořádání plochy, včetně vymezení veřejných prostranství, parcelace a struktury zástavby,
- studie bude koordinovat využití plochy se sousedními plochami,
- studie vyřeší komplexně dopravní obsluhu plochy a její napojení na sítě technické infrastruktury.

#### **ÚS 11 Kralupy – u hřbitova (Z41)**

- studie upřesní podmínky využití a prostorového uspořádání plochy, včetně vymezení veřejných prostranství, parcelace a struktury zástavby,
- studie bude koordinovat využití plochy se sousedními plochami,
- studie vyřeší komplexně dopravní obsluhu plochy a její napojení na sítě technické infrastruktury,

#### **ÚS 12 Minice – Na Žebrech (Minické stráně) (Z43)**

- studie upřesní podmínky využití a prostorového uspořádání plochy, včetně vymezení veřejných prostranství, parcelace a struktury zástavby,
- studie bude koordinovat využití plochy se sousedními plochami, včetně zajištění prostupnosti území směrem do volné krajiny,
- studie vyřeší komplexně dopravní obsluhu plochy a její napojení na sítě technické infrastruktury.

#### **ÚS 13 Minice – Na Žebrech východ (Minické stráně II) (Z44)**

- studie upřesní podmínky využití a prostorového uspořádání plochy, včetně vymezení veřejných prostranství, parcelace a struktury zástavby,
- studie bude koordinovat využití plochy se sousedními plochami, včetně zajištění prostupnosti území směrem do volné krajiny,

- studie vyřeší komplexně dopravní obsluhu plochy, přičemž hlavní příjezd do plochy bude výhradně od jihu z budoucího přivaděče na silnici II/101 (ulice Nehošťská) a bude respektována navržená trasa tohoto přivaděče,
- studie navrhne pěší propojení plochy směrem ke hřbitovu s možností průjezdu vozidel záchranné služby a hasičského záchranného sboru,
- součástí plochy musí být minimálně 4 000 m<sup>2</sup> veřejných prostranství, přičemž do této výměry nesmí být započteny pozemní komunikace a již vymezená specifická zeleň ZS6,
- studie vyřeší napojení plochy na sítě technické infrastruktury.

#### ÚS 14 Mínice – Nad Kostelem (Z47)

- studie upřesní podmínky využití a prostorového uspořádání plochy, včetně vymezení veřejných prostranství, parcelace a struktury zástavby,
- studie vyřeší komplexně dopravní obsluhu plochy a její napojení na sítě technické infrastruktury.

#### ÚS 15 Lobeček – Veltruská (Z54)

- studie upřesní podmínky využití a prostorového uspořádání plochy, včetně vymezení veřejných prostranství a stanovení intenzity a výškové hladiny zástavby,
- studie vyřeší komplexně dopravní obsluhu plochy, včetně vyhovujícího napojení na ulici Veltruskou (bez přímých vjezdů na pozemky z této komunikace),
- studie vyřeší napojení plochy na sítě technické infrastruktury,
- **minimálně 30% celkové plochy musí být využito pro zeleň.**

#### ÚS 16 Mikovice – Na Cikánce (Z15)

- studie upřesní podmínky využití a prostorového uspořádání plochy (včetně stanovení struktury zástavby),
- studie bude koordinovat využití plochy se sousedními plochami, bude zachována možnost průjezdu ve směru západ-východ a prostupnost území směrem do volné krajiny,
- bude navržen systém veřejných prostranství v souladu s platnou legislativou,
- bude navržena přístupová komunikace od východu od ulice K Cikánce,
- studie navrhne parcelaci plochy v souladu s požadavky tohoto územního plánu.

#### ÚS 17 Kralupy – transformace pozemků drah, Poděbradova (P16)

- studie bude zpracována pouze v případě záměru umístit v ploše stavby pro bydlení nebo byty a dále v případě, že využití plochy bude vyžadovat umožnění volného vstupu veřejnosti (např. umístění supermarketu),
- studie upřesní podmínky využití a prostorového uspořádání plochy (včetně vymezení veřejných prostranství a stanovení intenzity, výškové hladiny a struktury zástavby),
- studie bude koordinovat využití plochy se sousedními plochami,
- bude prověřeno, kde v ploše lze umístit stavby pro bydlení a jaké zásady prostorového uspořádání (např. orientace, vnitřní členění, výška, apod.) musí splňovat, aby vyhovely požadavkům na kvalitu prostředí a pohodu bydlení.

#### ÚS 18 Kralupy – transformace pozemků drah (P28)

- studie upřesní podmínky prostorového uspořádání plochy (včetně stanovení intenzity a výškové hladiny zástavby),
- studie bude koordinovat využití se sousedními plochami,
- dopravní obsluha plochy bude z nového přivaděče nebo z nové místní komunikace

v prodloužení ulice Nádražní,

- do doby realizace nového přivaděče je pro stávající využití území a změny, které nezpůsobí nárůst dopravní zátěže, možné využití stávající komunikace podél bývalé vlečky.

#### **ÚS 19 Kralupy – transformace pozemků drah (P31)**

- studie upřesní podmínky prostorového uspořádání plochy (včetně stanovení intenzity a výškové hladiny zástavby),
- studie bude koordinovat využití se sousedními plochami,
- dopravní obsluha plochy bude z nového přivaděče nebo z nové místní komunikace v prodloužení ulice Nádražní,
- do doby realizace nového přivaděče je pro stávající využití území a změny, které nezpůsobí nárůst dopravní zátěže, možné využití stávající komunikace podél bývalé vlečky.

#### **ÚS 20 Kralupy – transformace pozemků drah (P32)**

- studie upřesní podmínky prostorového uspořádání plochy (včetně stanovení intenzity a výškové hladiny zástavby),
- studie bude koordinovat využití se sousedními plochami,
- dopravní obsluha plochy bude z nového přivaděče,
- do doby realizace nového přivaděče je pro stávající využití území a změny, které nezpůsobí nárůst dopravní zátěže, možné využití stávající komunikace podél bývalé vlečky.

#### **ÚS 21 Kralupy – centrum, Libušina**

- studie bude zpracována pouze v případě záměru umístit v ploše stavby pro bydlení nebo byty,
- studie upřesní podmínky využití a prostorového uspořádání plochy (včetně stanovení intenzity, výškové hladiny a struktury zástavby),
- studie bude koordinovat využití plochy se sousedními plochami,
- bude prověřeno, kde v ploše lze umístit stavby pro bydlení a jaké zásady prostorového uspořádání (např. orientace, vnitřní členění, výška, apod.) musí splňovat, aby vyhověly požadavkům na kvalitu prostředí a pohodu bydlení.

#### **ÚS 22 Kralupy – bývalý Balak (P11, P12, P13)**

- studie upřesní podmínky využití a prostorového uspořádání plochy (včetně stanovení intenzity, výškové hladiny a struktury zástavby),
- studie bude koordinovat využití plochy se sousedními plochami,
- bude prověřeno, kde v ploše SK<sub>1</sub> lze umístit stavby pro bydlení a jaké zásady prostorového uspořádání (např. orientace, vnitřní členění, výška, apod.) musí splňovat, aby vyhověly požadavkům na kvalitu prostředí a pohodu bydlení,
- bude navržen systém veřejných prostranství v souladu s platnou legislativou, tak aby byly zajištěny prostupy plochou SK<sub>1</sub>, odpovídající vjezdy do navazující plochy VP<sub>1</sub> (od ul. Poděbradovy i přes plochu SK), vstup od železničního přejezdu k jihu o šířce uličního prostoru alespoň 13 m s jednostranným chodníkem a dále k jihozápadu navazující místní komunikace s vedením provozu pěších a cyklistů odděleně od ulice Minické,
- bude prověřena maximální dopravní zátěž, která smí být generována v ploše řešené územní studií č. 22 a v na ni navazující ploše VP<sub>1</sub> (s členěním na těžká vozidla a ostatní

vozidla), aniž by došlo k neúnosnému zvýšení intenzity automobilové dopravy na přilehlém železničním přejezdu i obecně v centru města.

#### **ÚS 23 Kralupy – jižní část bývalého Balaku (P10)**

- studie upřesní podmínky využití a prostorového uspořádání plochy (včetně stanovení intenzity, výškové hladiny a struktury zástavby),
- studie bude koordinovat využití plochy se sousedními plochami,
- bude navržen systém veřejných prostranství v souladu s platnou legislativou, zajišťující jak dopravní obsluhu plochy, tak prostupnost územím a návaznost na stávající cestní síť; zejména bude při jihovýchodním okraji plochy vymezena místní komunikace s vedením provozu pěších a cyklistů odděleně od ulice Minické.

#### **ÚS 24 Zeměchy – sever (Z09)**

- studie upřesní podmínky využití a prostorového uspořádání plochy (včetně stanovení a struktury zástavby),
- studie prověří inženýrsko-geologické poměry v ploše,
- bude navržen systém veřejných prostranství v souladu s platnou legislativou, zajišťující jak dopravní obsluhu plochy, tak prostupnost územím a návaznost na stávající cestní síť,
- bude navržen systém sídlení zeleně a izolační zeleň ve vztahu k železniční a silniční dopravě,
- bude navržena parcelace v souladu s požadavky tohoto územního plánu.

#### **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 - Rekrece – zahrádkové osady,
- studie navrhne řešení, které zamezí zvyšování odtoku dešťových vod z plochy Z58, a to ze zahrádek včetně staveb na pozemcích i z veřejných prostranství včetně komunikací,
- studie neumožní výstavbu staveb v ochranném pásmu lesa do vzdálenosti 20 m od okraje lesa,
- studie prověří potřebu zachování 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 prostupnosti 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.

Plochy jsou vymezeny v příloze vložené v tomto textu.

Pro plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie platí:

- 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, **přičemž Změna č.1 byla vydána 24.2.2020 a nabyla účinnosti dne 17.3.2020.**
- Pokud pro danou lokalitu již byla územní studie zpracována a tato studie splňuje výše uvedené podmínky, je možné tuto studii použít jako podklad pro rozhodování; zpracování nové územní studie není v takovém případě potřeba.
- Pokud pro danou plochu již byla územní studie zpracována, ale nebyla realizována a změněné podmínky si vyžadují jiné řešení, je nutné zpracovat novou územní studii.

*Poznámka: Plochy ÚS 01 a ÚS 08 byly vypuštěny z důvodů neúčelnosti. (viz Ověřování).*

## **12. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu**

---

Územní plán nevymezuje žádnou plochu, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu.

## **13. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)**

---

Územní plán vymezuje tyto plochy, u nichž je stanovena etapizace:

- **plocha Z41** je zastavitelná až po zastavění sousední zastavitelné plochy Z39 (to znamená, že na více než 2/3 plochy Z39 bude vydáno stavební povolení),
- **plocha Z63** je zastavitelná až po realizaci přístupové komunikace od Minické ulice.

## **14. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt**

---

Územní plán vymezuje jednu stavbu, pro kterou může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt – restauraci na Hostibejku. V hlavním výkresu je tato plocha označena OV2; jde přitom jak o stávající restauraci, tak o zastavitelnou plochu Z31 pro její rozšíření.

## **15. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části**

---

Textová část územního plánu obsahuje 83 číslovaných stran textu (včetně poučení) a Schéma vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územních studií.