

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU ČELÁKOVIC

Návrh

Pořizovatel	Městský úřad Čelákovice	PARE	DATUM
Objednatel	Město Čelákovice		
Zhotovitel	ŽALUDA, projektová kancelář		VII/2026
Příloha	TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ		

POŘIZOVATEL**Městský úřad Čelákovice**

náměstí 5. května
250 88 Čelákovice

Oprávněná úřední osoba pořizovatele:

Ing. Josef Pátek, starosta města

Kvalifikovaná osoba k územně plánovací činnosti:

Bc. Ladislav Vích, DiS., PRISVICH, s.r.o.

OBJEDNATEL**Město Čelákovice**

náměstí 5. května
250 88 Čelákovice

Určený zastupitel:

Ing. Petr Studnička, PhD.

PROJEKTANT**Ing. Eduard Žaluda**

č. autorizace ČKA:

04 077

ZHOTOVITEL**ŽALUDA, projektová kancelář**

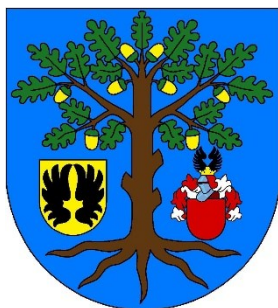
Železná, 493/20, 110 00 Praha 1
kancelář: Na Březince 1515/22, 150 00 Praha 5
tel.: 737 149 299
e-mail: eduard.zaluda@gmail.com

AUTORSKÝ KOLEKTIV

Ing. Eduard Žaluda
RNDr. Ing. Miroslav Vrtiška, Ph.D.
Ing. arch. Alena Svobodová
Ing. arch. Rostislav Aubrecht
Mgr. Michal Bobr

DATUM ZPRACOVÁNÍ

červenec 2026



ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 2 ÚP ČELÁKOVIC – TEXTOVÁ ČÁST

OBSAH ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 2 ÚP ČELÁKOVIC

Obsah textové části odůvodnění Změny č. 2 ÚP Čelákovic:

OBSAH ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 2 ÚP ČELÁKOVIC	3
1 STRUČNÝ POPIS POSTUPU POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU	5
2 VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.....	6
2.1 Vyhodnocení souladu Změny č. 2 s cíli územního plánování.....	6
2.2 Vyhodnocení souladu Změny č. 2 s úkoly územního plánování.....	7
2.3 Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona.....	8
3 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ.....	9
3.1 Vyhodnocení souladu Změny č. 2 s požadavky jiných právních předpisů.....	9
3.2 Vyhodnocení souladu Změny č. 2 se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.....	9
4 VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ	9
4.1 Vyhodnocení souladu Změny č. 2 s Politikou územního rozvoje	9
4.2 Soulad Změny č. 2 s územním rozvojovým plánem.....	16
4.3 Vyhodnocení souladu Změny č. 2 s územně plánovací dokumentací vydanou krajem	18
5 VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM, ZPRÁVOU O UPLATŇOVÁNÍ NEBO ZADÁNÍM ZMĚNY	22
6 ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A POSOUZENÍ VLIVU NA PŘEDMĚT OCHRANY A CELISTVOST EVROPSKY VÝZNAMNÉ LOKALITY NEBO PTAČÍ OBLASTI	24
7 SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ	24
8 STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ SE SDĚLENÍM, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY, A DALŠÍ ČÁSTI PROHLÁŠENÍ PODLE § 10g ODS. 5 ZÁKONA O POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ	24
9 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ VYBRANÉ VARIANTY A VYLOUČENÍ ZÁMĚRŮ PODLE § 122 ODS. 3	25
9.1 Odůvodnění vymezení zastavěného území (kapitola 1 výroku ÚP)	25
9.2 Odůvodnění základní koncepce rozvoje území města (kapitola 2 výroku ÚP)	25
9.3 Odůvodnění urbanistické koncepce (kapitola 3 výroku ÚP)	25
9.4 Odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury (kapitola 4 výroku ÚP)	27
9.5 Odůvodnění koncepce uspořádání krajiny (kapitola 5 výroku ÚP).....	27
9.6 Odůvodnění podmínek pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití (kapitola 6 výroku ÚP)	27
9.7 Odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci (kapitola 7 výroku ÚP)	28
9.8 Odůvodnění stanovení kompenzačních opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny (kapitola 8 výroku ÚP)	28
9.9 Odůvodnění vymezení ploch a koridorů územních rezerv (kapitola 9 výroku ÚP)	28
9.10 Odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno plánovací smlouvou (nová kapitola 10 výroku ÚP)	28
9.11 Odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie (kapitola 11 výroku ÚP).....	28
9.1.1 Odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu (kapitola 12 výroku ÚP)	28
9.1.2 Odůvodnění stanovení pořadí změn v území (kapitola 13 výroku ÚP)	28
9.1.3 Odůvodnění vymezení architektonicky významných staveb nebo urbanisticky významných celků (kapitola 14 výroku ÚP)	28

9.1.4	Odůvodnění vymezení definic pojmů, které nejsou definovány ve stavebním zákoně nebo v jiných právních předpisech (kapitola 15 výroku ÚP)	28
9.2	Zvláštní zájmy Ministerstva obrany ČR	29
10	VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ	30
11	VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	30
11.1.	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území	30
11.2.	Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	30
12	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA	30
12.1	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond	30
12.2	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkce lesa	30
13	VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ	30
	PŘÍLOHA Č. 1: TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN	31
	PŘÍLOHA Č. 2: POTVRZENÍ SOULADU S POŽADAVKY JEDNOTNÉHO STANDARDU ÚPD	32

Obsah grafické části odůvodnění Změny č. 2 ÚP Čelákovic:

Grafická část Odůvodnění Změny č. 2 obsahuje 1 výkres:

O.1 Koordinační výkres

1 : 5 000

1 STRUČNÝ POPIS POSTUPU POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Změna č. 2 Územního plánu Čelákovic (dále jen Změna č. 2) mění Územní plán Čelákovic vydaný Zastupitelstvem města Čelákovic dne 13. 12. 2023 usnesením č. 7/2023/4.4 formou opatření obecné povahy s nabytím účinnosti ke dni 30. 5. 2024 a změněný Změnou č. 1 ÚP Čelákovic, která nabyla účinnosti dne 30. 5. 2026.

Změna č. 2 je zpracována na základě zadání změny č. 1 Územního plánu Čelákovic zpracovaného dle § 109 odst. 4 a § 111 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon a § 9 vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu a přílohy č. 6 této vyhlášky, které bylo schváleno zastupitelstvem města Čelákovice dne 13. 5. 2026 usnesením č. 20/2026/6.2.2.

Změna č. 2 představuje dílčí úpravy územního plánu, jejichž cílem nejsou změny jednotlivých koncepcí. Jedná se zejména o vymezení nové transformační plochy v zastavěném území a úpravu vymezení plochy s podmínkou prověření územní studií.

Důvodem pro pořízení Změny č. 2 územního plánu Čelákovic (dále také jen „ÚP Čelákovic“) z vlastního podnětu je požadavek na změnu pravidel ve využití a uspořádání území stanovených a vymezených ÚP Čelákovic, vydaným dne 13. prosince 2023 a účinným dne 30. května 2024.

Zastupitelstvo města Čelákovice usnesením č. 20/2026/6.2.1 ze dne 13. května 2026 rozhodlo o pořízení změny č. 2 ÚP Čelákovic podle § 111 odst. 1 a násl. Zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) z vlastního podnětu v souladu s § 27 odst. 1 písm. a) a § 87 odst. 1 písm. a) stavebního zákona a s prvky regulačního plánu podle § 82 odst. 3 stavebního zákona ve sloučeném společném jednání a veřejném projednání podle § 111 odst. 4 stavebního zákona.

Pořizovatelem změny č. 2 ÚP Čelákovic je v souladu s § 46 odst. 1 písm. d) stavebního zákona Městský úřad Čelákovice, který získal potvrzení Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru územního plánování, a krajského stavebního úřadu, č.j. 069182/2026/KUSK ze dne 15. května 2026, o zajištění splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti, prostřednictvím pracovníků společnosti PRISVICH, s.r.o., Ing. Ladislava Vicha a Bc. Ladislava Vicha, DiS., jako zástupců pořizovatele, oprávněných k výkonu územně plánovací činnosti podle § 53 stavebního zákona.

Uzavření smlouvy se společností PRISVICH, s.r.o., IČO 27101053, disponující osobami splňujícími předpoklady pro výkon územně plánovací činnosti podle § 46 odst. 2 písm. c) stavebního zákona jako zástupci pořizovatele v souladu s § 50 až 53 stavebního zákona, schválila Rada města Čelákovice usnesením č. 8/2026/4.3 ze dne 14. dubna 2026.

Řešené území změny č. 2 ÚP Čelákovic (dále jen „řešené území“) je vymezeno územím změnové lokality Z2-1 a Z2-2, které leží v katastrálním území Čelákovice, a je plošně vymezeno v grafické příloze zadání Změny č. 2 (dále také jen „zadání“). Podrobný popis obsahu navrhované změny č. 2 ÚP Čelákovic a popis jejího účelu je uveden v kapitole 2 zadání.

Vzhledem ke skutečnosti, že k návrhu zadání Změny č. 2 ÚP Čelákovic vydal orgán posuzování vlivů na životní prostředí (Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství) příslušný podle § 20 písm. b) a § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů stanovisko č. j. 051163/2026/KUSK ze dne 5. 5. 2026, ve kterém nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů změny č. 2 ÚP Čelákovic na životní prostředí (SEA) a současně Příslušný orgán ochrany přírody svým stanoviskem č. j. 052297/2026/KUSK ze dne 30. 4. 2026 vyloučil významný vliv koncepce na území Natura 2000 podle ustanovení § 45i ods, nebylo zpracováno Vyhodnocení předpokládaných vlivů na udržitelný rozvoj území.

Dále bude doplněno po projednání.

2 VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Soulad s cíli a úkoly územního plánování tak, jak je stanovují § 38 a 39 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon (dále též jen „stavební zákon“).

2.1 Vyhodnocení souladu Změny č. 2 s cíli územního plánování

- (1) *Cílem územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, stanovovat zásady jeho plošného a prostorového uspořádání a vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.*

Změna č. 2 vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území respektováním koncepce rozvoje území a dalších dílčích koncepcí, stanovených Územním plánem Čelákovic ve znění změny č. 1. Míra využití území je definována zastavěným územím a podmínkami využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, které jsou Změnou č. 2 respektovány a nejsou dotčeny.

Změna č. 2 není navržena v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, nepředstavuje ohrožení udržitelného rozvoje území negativním způsobem a podporuje vyvážený vztah podmínek pro zdravé životní prostředí, pro ekonomický rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel města.

- (2) *Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území a za tímto účelem vyhodnocuje potenciál rozvoje území a prognózy jeho dalšího vývoje.*

Změna č. 2 dosahuje souladu s cílem (2) respektováním obsahového rámce a metodického postupu prací stanovených legislativou (včetně souvisejících judikátů) na úseku územního plánování. Zásadním předpokladem pro dosažení souladu je splnění požadavku vyplývajícího z rozhodnutí zastupitelstva města o pořízení změny územního plánu a jejího zadání.

- (3) *Cílem územního plánování je také zvyšovat kvalitu vystavěného prostředí sídel, rozvíjet jejich identitu a vytvářet funkční a harmonické prostředí pro každodenní život jejich obyvatel.*

Změna č. 2 respektuje koncepci ochrany a rozvoje kulturních, přírodních i civilizačních hodnot území, stanovenou v platném ÚP Čelákovic. Dále respektuje stanovené podmínky plošného a prostorového uspořádání, které zajišťují hospodárné a dlouhodobě udržitelné využívání veškerých ploch s rozdílným způsobem využití a vytváření kvalitního vystavěného prostředí.

- (4) *Územní plánování chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a ochranu a rozvoj zelené infrastruktury. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na možnosti rozvoje území a míru využití zastavěného území.*

Vytváření podmínek pro ochranu a rozvoj přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území, včetně jedinečné urbanistické struktury a krajinného rázu, je zakotveno v jednotlivých koncepcích stanovených Územním plánem Čelákovic. Tyto koncepce nejsou Změnou č. 2 měněny, čímž je zajištěna ochrana hodnot jakožto jednoho ze základních předpokladů zajištění udržitelného rozvoje. Změna č. 2 věcně nemění ani neovlivňuje koncepci rozvoje území obce a rozvíjí stanovenou urbanistickou koncepci, koncepci veřejné infrastruktury a koncepci uspořádání krajiny. Koordinace rozvoje území z hlediska širších vztahů není dotčena.

- (5) *Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné zájmy v území a podněty na provedení změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a jiných právních předpisů.*

Koordinace veřejných a soukromých zájmů vychází z procesu projednání Změny č. 2, kterou jsou vytvořeny podmínky pro podporu účelného a komplexního využití území.

2.2 Vyhodnocení souladu Změny č. 2 s úkoly územního plánování

(1) Úkolem územního plánování je zejména:

a) *zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,*

Během zpracování Změny č. 2 byly podrobně analyzovány veškeré dostupné podklady a informace o území. Základním podkladem pro zjištění a posouzení stavu území byly zejména územně analytické podklady zahrnující podrobně a kvalifikovaně zpracovaný rozbor udržitelného rozvoje území. Přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území byly identifikovány a potvrzeny na základě vlastního terénního průzkumu projektanta, konzultací s představiteli města a studiem relevantních podkladů.

b) *stanovovat s ohledem na podmínky a hodnoty území koncepci využití a rozvoje území, včetně dlouhodobé urbanistické koncepce sídel, rozvoje veřejné infrastruktury a ochrany volné krajiny a stanovení podmínek prostupnosti území,*

Změna č. 2 respektuje koncepci rozvoje území včetně urbanistické koncepce stanovené platným Územním plánem Čelákovic a stávající uspořádání sídel, zachování identity a rovnoměrný rozvoj jednotlivých sídel v řešeném území.

c) *prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, jejich přínosy, problémy a rizika s ohledem na ochranu veřejných zájmů a hospodárné využívání území,*

Změna č. 2 respektuje uspořádání a využívání řešeného území vyplývající z Územního plánu Čelákovic. Podmínky jsou stanoveny primárně s ohledem na charakter a strukturu zástavby tak, aby nedošlo k narušení ustálených urbanistických principů a postupů.

d) *stanovovat urbanistické, architektonické, estetické a funkční požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na míru využití území, umístění, uspořádání a řešení staveb a kvalitu veřejných prostranství,*

Změna č. 2 respektuje požadavky na plošné a prostorové uspořádání a využívání řešeného území vyplývající z platného ÚP Čelákovic a svým řešením je upravuje pouze minimálně v rozsahu dílčího doplnění dle požadavků Zadání Změny č. 2 (viz kapitola 5).

e) *vytvářet předpoklady pro hospodárné využívání území, zejména důsledným využíváním zastavěného území sídel prostřednictvím cílené revitalizace znehodnocených nebo zanedbaných ploch,*

Změna č. 2 vytváří podmínky pro hospodárné využití zastavěného území transformací stávajících urbanizovaných ploch na veřejnou občanskou vybavenost. Důsledné využívání zastavěného území je v rámci změny č. 2 zajištěno prověřením jeho aktuálnosti, a dále také zejména vymezením nové transformační plochy v zastavěném území v souladu s požadavky Zadání Změny č. 2. Celkově se věcné řešení změny č. 2 dotýká pouze urbanizovaného území, čímž vytváří předpoklady pro hospodárné využívání zastavěného území.

f) *s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí vyhodnocovat a, je-li to účelné, vymezovat vhodné plochy pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů vymezovat rovněž s ohledem na cíle energetické koncepce a klimatické cíle státu,*

Plochy pro výrobu jsou vymezeny již v platném ÚP Čelákovic, jejich vymezení není předmětem řešení Změny č. 2. V souladu s požadavky Zadání Změny č. 2 je vymezena transformační plocha občanského vybavení veřejného (OV) na stávající stabilizované ploše výroby lehké (VL).

g) *stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu,*

Podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu jsou stanoveny v platném ÚP Čelákovic ve znění změny č. 1 a Změnou č. 2 nejsou dotčeny.

h) *prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty v území a na využitelnost navazujícího území, tyto změny navrhopat a stanovovat podmínky pro jejich provedení,*

Změna č. 2 respektuje podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury stanovené Územním plánem Čelákovic. Na základě prověření požadavků zadání jsou Změnou č. 2 vytvořeny podmínky pro realizaci zařízení veřejné občanské vybavenosti.

i) *stanovovat pořadí provádění změn v území,*

Změna č. 2 nestanovuje nové pořadí provádění změn v území. Etapizace stanovená v ÚP Čelákovic ve znění změny č. 1 je respektována a není řešením změny č. 2 dotčena.

j) *koordinovat veřejné zájmy a podněty na provedení změn v území,*

Veřejné zájmy na provedení změn v území jsou koordinovány v rámci procesu pořízení Změny č. 2 ÚP Čelákovic a jsou výsledkem dohody všech účastníků procesu pořizování Změny č. 2 (projektanta, pořizovatele, samosprávy, dotčených orgánů, veřejnosti atd.).

- k) *vymezovat veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření,*
| Změna č. 2 nevymezuje nové veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření.
- l) *vytvářet a stanovovat podmínky pro snižování nebezpečí v území, zejména před účinky povodní, sucha, erozních jevů a extrémních teplot,*
- m) *uplatňovat požadavky na adaptaci sídel a uspořádání krajiny vyplývající ze změny klimatu*
| Opatření na ochranu před povodněmi a ochranná protierozní opatření směřující k celkovému zvyšování ekologické stability krajiny je možno realizovat v rámci většiny ploch s rozdílným způsobem využití, zejména ploch v nezastavěném území. Další podmínky posilující současně možnosti adaptace na změny klimatu jsou součástí konkrétních opatření navržených v ÚP. Tyto podmínky stanovené v rámci platného ÚP nejsou Změnou č. 2 dotčeny.
- n) *prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,*
| Změnou č. 2 jsou vytvořeny podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů, jedná se zejména o plochy veřejné občanské vybavenosti.
- o) *vytvářet v území podmínky pro zajištění obrany a bezpečnosti státu a civilní ochrany,*
| Podmínky pro zajištění civilní ochrany, obrany státu a požární ochrany jsou zakotveny v příslušných koncepcích stanovených v ÚP Čelákovic a nejsou Změnou č. 2 dotčeny.
- p) *vytvářet v území podmínky pro odstraňování následků náhlých hospodářských změn zejména prověřováním a případným vymežováním zastavitelných ploch nebo transformačních ploch,*
| Podmínky pro vytváření pracovních příležitostí jsou definovány již v platném ÚP Čelákovic a celkovým řešením Změny č. 2 jsou podpořeny.
- q) *určovat nutné asanační a rekultivační zásahy do území,*
| Změna č. 2 nevyvolá asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území.
- r) *regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních a nerostných zdrojů, vytvářet a stanovovat podmínky pro jejich využití,*
| Změna č. 2 nevymezuje plochy pro využívání přírodních zdrojů.
- s) *vytvářet podmínky pro ochranu území podle jiných právních předpisů před významnými negativními vlivy záměrů na území a navrhovat kompenzační opatření, pokud tak stanoví jiný právní předpis.*
| Změna č. 2 nevytváří předpoklady pro realizaci záměrů umožňující umístování záměrů vyvolávajících negativní vlivy na území.

2.3 Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona

Změna č. 2 ÚP Čelákovic je zpracována a pořízena v souladu se zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, a jeho prováděcí vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

Obsahová struktura textové části Změny č. 2 ÚP Čelákovic vychází z platného ÚP Čelákovic ve znění změny č. 1 a je upravena v souladu s § 80 stavebního zákona a s přílohou č. 8 stavebního zákona.

Tyto skutečnosti lze dokladovat na vlastní dokumentaci (zejména v jednotlivých kapitolách Odůvodnění Změny č. 2 ÚP Čelákovic) a na průběhu jejího pořízení.

3 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

3.1 Vyhodnocení souladu Změny č. 2 s požadavky jiných právních předpisů

Změna č. 2 zohledňuje veškeré limity využití území a splňuje požadavky jiných právních předpisů promítající se do problematiky územního plánování. V této souvislosti a v souladu s aktuálními podklady (zejména územně analytické podklady SO ORP Brandýs nad Labem – Stará Boleslav) změna č. 2 respektuje požadavky jiných právních předpisů například v oblastech ochrany kulturních a civilizačních hodnot (nemovitě kulturní památky, archeologická naleziště atd.), ochrany životního prostředí, ochrany přírody a krajiny (EVL, přírodní rezervace, registrované VKP, památné stromy, ochranná pásma přírodních hodnotných lokalit a zájmy ochrany dle zákona o ochraně přírody a krajiny), vodního hospodářství (ochranná pásma vodních zdrojů, záplavové území a související aktivní zóna, protipovodňová opatření), dopravní a technické infrastruktury (ochranná pásma komunikací a sítí technické infrastruktury), požární a civilní obrany a obrany státu (zvláštní zájmy MO atd.) a další.

Vyhodnocení souladu Změny č. 2 s požadavky jiných právních předpisů je provedeno v jednotlivých podkapitolách kapitoly 9 textové části Odůvodnění Změny č. 2 ÚP Čelákovic, a dále je předmětem projednání, jehož závěry jsou uvedeny v následující kapitole 3.2.

3.2 Vyhodnocení souladu Změny č. 2 se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Vyhodnocení bude doplněno po projednání.

4 VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

4.1 Vyhodnocení souladu Změny č. 2 s Politikou územního rozvoje

Změna č. 2 Územního plánu Čelákovic (dále jen „Změna č. 2“) je v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 a 7 a Změn č. 8 a 9 (dále též jen „PÚR ČR“). Území řešené Změnou č. 2 leží v rozvojové oblasti „OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha“.

Změna č. 2 respektuje obecné zásady stanovené PÚR ČR a vytváří podmínky pro naplnění jejich cílů v souladu s celostátními prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území. Území řešeného Změnou č. 2 se týkají zejména následující body celostátních priorit (ve všech níže uvedených bodech reaguje Odůvodnění Změny č. 2 pouze na úkoly a priority týkající se řešeného území a řešení Změny č. 2):

- (14) *Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.*

Vytváření podmínek pro ochranu a rozvoj přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území, včetně jedinečné urbanistické struktury a krajinného rázu, je zakotveno v jednotlivých koncepcích stanovených Územním plánem Čelákovic. Změna č. 2 představuje pouze dílčí úpravy a korekce platného ÚP dle schváleného zadání a věcně nemění koncepci rozvoje území města ani dílčí koncepce (urbanistickou, koncepci veřejné infrastruktury, koncepci uspořádání krajiny). Koordinace rozvoje území z hlediska širších vztahů není dotčena.

Změna č. 2 není navržena v rozporu s žádnou prioritou územního plánování dle PÚR ČR v platném znění, nepředstavuje negativní ovlivnění udržitelného rozvoje území a vyváženého vztahu podmínek pro zdravé životní prostředí, pro ekonomický rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel obce negativním způsobem.

V ÚP jsou respektovány veškeré identifikované přírodní, civilizační a kulturní hodnoty v území, včetně urbanistické struktury a krajinného rázu. V rámci řešení Změny č. 2 nejsou uvedené podmínky dotčeny.

- (15) *Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.*

Ve Změně č. 2 nejsou vytvářeny předpoklady pro sociální segregaci obyvatel. Sociální soudržnost obyvatel je v rámci řešení Změny č. 2 naopak jednoznačně podpořena, a to především vymezením nové transformační plochy T.39 občanského vybavení veřejného (OV) za účelem vytvoření podmínek pro výstavbu domova pro seniory a dále také úpravou podmínek v ploše T.03 občanského vybavení veřejného (OV) – redukce plochy s podmínkou zpracování

územní studie pro vytvoření podmínek realizace výjezdové stanice Zdravotnické záchranné služby Středočeského kraje. Dílčí úpravou přispívající k sociální soudržnosti je rovněž úprava hranice mezi plochami Z.11 a Z.29 – mezi zastavitelnými plochami pro občanské vybavení sportu (OS) a občanské vybavení veřejné (OV) dle podrobnějších podkladů poskytnutých ze strany města (geometrický plán).

- (16) *Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem center osídlení, oblastí, os a záměrů vymezených v PÚR ČR.*

Změna č. 2 neobsahuje návrhy, které mění podmínky pro komplexní rozvoj města dle ÚP a nemá negativní vliv na soulad ÚP s prioritou. Řešení Změny č. 2 je v souladu s charakterem centra osídlení a záměry vymezenými v PÚR ČR.

- (18) *Podporovat vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet územní předpoklady pro posílení vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního, krajinného, urbanistického i hospodářského prostředí.*

Změna č. 2 respektuje stávající strukturu osídlení města, včetně samostatných místních částí. Navržené řešení Změny č. 2 respektuje koncepcí stanovené Územním plánem Čelákovice, které cíleně vytvářejí podmínky pro další rozvoj funkcí odpovídající charakteru a velikosti místních částí a zároveň posilují vazby na kompaktní město, zejména zkvalitňováním veřejné infrastruktury, které je v rámci řešení změny č. 2 podpořeno vymezením nové transformační plochy veřejné vybavenosti – T.39 (OV).

- (19) *Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů) a zároveň předcházet vzniku dalších takto znehodnocených území. Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.*

Zastavitelné a transformační plochy byly územním plánem Čelákovice vymezeny uvnitř zastavěného území a v přímé vazbě na zastavěné území v souladu s charakterem a strukturou urbanizovaných ploch. Změna č. 2 jejich vymezení respektuje a novou transformační plochu vymezuje rovněž v již urbanizovaném území. Vymezením transformační plochy T.39 (OV) současně vytváří podmínky pro využití potenciálu nedostatečně využívaného průmyslového areálu, který byl v platném ÚP stabilizován v rámci ploch výroby lehké (VL). Tímto Změna č. 2 vytváří předpoklady pro revitalizaci brownfieldu průmyslového původu a hospodárné využití zastavěného území a ochranu území nezastavěného. Transformací stávajícího výrobního areálu na veřejnou občanskou vybavenost dochází k účelnému využití již urbanizovaného území bez nároků na zábor zemědělské půdy a bez rozšiřování zastavitelného území. V celkovém pohledu řešení Změny č. 2 zajišťuje účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

- (20) *Chránit přírodní funkce a krajinné hodnoty před negativními vlivy vytvářením podmínek pro umísťování rozvojových záměrů do co nejméně konfliktních lokalit a podporovat potřebná zmírňující a případně kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti respektovat veřejné zájmy ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněných oblastí přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Dále vytvářet územní podmínky pro zvyšování a udržování ekologické stability volné krajiny, zajištění ekologických funkcí přírodních stanovišť a jejich obnovu, implementaci a respektování územních systémů ekologické stability, ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích a zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.*

Stávající prostupnost krajiny není řešením Změny č. 2 narušena. Stávající stabilizované cesty a dopravní prostupy jsou zachovány a nejsou dotčeny. Změna č. 2 nevymezuje plochy nebo koridory pro záměry ve volné krajině.

- (23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. U stávající i budované sítě dálnic, kapacitních komunikací a silnic I. třídy zohledňovat i potřebu a možnosti umístění odpočívek, které jsou jejich nedílnou součástí. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených dopravních záměrů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).

Platný ÚP ve znění změny č. 1 stabilizuje stávající dopravní infrastrukturu a vymezuje plochy a koridory pro dopravní záměry. Podmínky pro zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury nejsou předmětem řešení změny č. 2. Prostupnost krajiny je zajištěna stabilizovaným systémem účelových komunikací, které nejsou dotčeny.

- (27) Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury, včetně podmínek pro rozvoj digitální technické infrastruktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami.

Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítě regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.

Změna č. 2 respektuje význam a polohu města v širší struktuře osídlení, stabilizované plochy a zařízení veřejné infrastruktury a vytváří podmínky pro její další rozvoj, s ohledem na identifikované potřeby a rozvojový potenciál jednotlivých částí obce a s cílem podpory hospodářského rozvoje vlastního města i jeho spádového území, konkrétně vymezením nové transformační plochy T.39 (OV) pro realizaci domova pro seniory a úpravou podmínek v rámci transformační plochy T.03 (OV) za účelem vytvoření podmínek pro bezodkladnou realizaci výjezdové stanice zdravotnické záchranné služby Středočeského kraje.

- (28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby udržitelného rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně zelené infrastruktury a veřejných prostranství. Vytvářet podmínky pro rozvoj území s dostupnou krajinou a sídelní zelení a pro rozvoj kvalitních veřejných prostranství s dostatečným zastoupením vegetačních prvků. Návrh a ochranu kvalitních městských nebo venkovských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností. Při vymezování ploch bydlení a stanovování podmínek pro rozvoj bydlení zohledňovat požadavky na veřejná prostranství.

Systém veřejných prostranství je zachován v souladu s původní koncepcí ÚP Čelákovic a změnou č. 2 není dotčen. Rozvoj veřejné infrastruktury je zajištěn především vymezením nové transformační plochy T.39 občanského vybavení veřejného (OV) a úpravou podmínek v ploše T.03 (OV) v části určené pro realizaci výjezdové stanice zdravotnické záchranné služby.

Změna č. 2 respektuje kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území a úkoly pro územní plánování stanovené PÚR ČR, vyplývající z polohy města v rozvojové oblasti (OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha). Území řešeného Změnou č. 2 se týkají zejména následující kritéria, podmínky a úkoly:

- (34) V rozvojových oblastech a rozvojových osách je nutno vytvářet, udržovat a koordinovat územní připravenost na zvýšené požadavky změn v území a při respektování celostátních priorit územního plánování umožnit odpovídající využívání území a zachování jeho hodnot.

V Čelákovících i v jednotlivých sídlech v jeho bezprostředním okolí lze z důvodu významné koncentrace ekonomických aktivit a příznivého prostředí očekávat zvýšené nároky a požadavky v oblasti bydlení, výroby, veřejné infrastruktury a občanského vybavení. Změna č. 2 význam města v sídelní struktuře respektuje a jeho rozvojové předpoklady posiluje.

- (35) Zvýšené požadavky na změny v území rozvojových oblastí a rozvojových os vyžadují aktivní součinnost všech složek veřejné správy, zvláště pak dotčených orgánů, chránících veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů při řešení úkolů pro územní plánování a při plnění příslušných doporučení.

Aktivní součinnost všech složek veřejné správy je zajištěna procesem pořizování Změny č. 2 v souladu s platnou legislativou. Při pořizování Změny č. 2 budou zohledněny stanoviska dotčených orgánů, jež dbají na ochranu veřejných zájmů podle zvláštních právních předpisů.

(38) Podmínky pro navazující územně plánovací činnost:

Při vymezování záměrů vytvářet podmínky pro:

- a) možnosti využití stávající veřejné infrastruktury a potřebu jejího dalšího rozvoje a dobudování při současném respektování přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území
- b) rozvoj bydlení při upřednostnění rozvoje uvnitř zastavěného území a předcházení prostorové sociální segregaci, fragmentaci krajiny nově vymezenými zastavitelnými plochami a záborům ploch veřejné zeleně a dalších prvků přírodního charakteru sloužící svému účelu
- e) zachování a rozvoj společenské funkce tradičních městských center
- g) minimalizování ovlivnění přírodních a krajinných hodnot území

Změna č. 2 vytváří podmínky pro naplnění výše uvedených podmínek – rozvoj veřejné infrastruktury je zajištěn především v souvislosti se záměry veřejné občanské vybavenosti – vytvoření podmínek pro realizaci domova pro seniory vymezením transformační plochy T.39 (OV) a pro realizaci výjezdové stanice zdravotnické záchranné služby Středočeského kraje úpravou podmínek využití v části plochy T.03 (OV). Minimalizace ovlivnění přírodních a krajinných hodnot území je zajištěna tím, že změna č. 2 nevymezuje nové plochy pro urbanistický rozvoj ve volné krajině.

(50) **OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha**

Vymezení:

Území obcí z ORP Brandýs nad Labem-Stará Boleslav (bez obcí v severní části).

Důvody vymezení:

Území ovlivněné rozvojovou dynamikou hlavního města Prahy, při spolupůsobení vedlejších center, zejména Kladna a Berouna. Jedná se o nejsilnější koncentraci obyvatelstva v ČR, jakož i soustředění kulturních, institucionálních, organizačních, ekonomických, vzdělávacích a vědecko-výzkumných aktivit, které mají z velké části i mezinárodní význam; zásadním rozvojovým předpokladem je připojení na dálnice, dokončení Dálnice D0 (Pražský okruh, silniční okruh kolem Prahy), připojení na tranzitní železniční koridory I., III. a IV. (dále jen TŽK) a vysokorychlostní síť železnice a efektivní propojení jednotlivých druhů dopravy včetně letecké a vytvoření efektivního systému integrované veřejné dopravy.

Úkoly pro územní plánování:

- a) Koordinovat rozvoj a využití území hlavního města Prahy a Středočeského kraje s důrazem na řešení problémů suburbanizace, včetně odpovídající veřejné infrastruktury.
- b) Pořádat územní studie řešící zejména vzájemné vazby veřejné infrastruktury.
- c) Pořádat ve vzájemné koordinaci územní studie řešící problémy suburbanizace, zejména hierarchizaci sídelní struktury a nekoncepční rozvoj.

Uvedené úkoly pro územní plánování se netýkají měřítka územního plánu města nebo jeho změny.

Změna č. 2 respektuje kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území a úkoly pro územní plánování stanovené PÚR ČR, vyplývající z polohy města ve specifických oblastech (SOB9 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem; SOB10 Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření, SOB11 Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie). Území řešeného Změnou č. 2 se týkají zejména následující kritéria, podmínky a úkoly:

(65) *Specifické oblasti jsou vymezovány v územích, ve kterých se v porovnání s ostatním územím ČR dlouhodobě projevují problémy z hlediska udržitelného rozvoje území, tj. problémy se zajištěním vyváženého vztahu příznivého životního prostředí, hospodářského rozvoje a soudržnosti společenství obyvatel území (uvedené v důvodech vymezení). Přitom se jedná o území se specifickými hodnotami anebo se specifickými problémy mezinárodního a celostátního významu, nebo které svým významem přesahují území kraje. Viz dále články (69) až (75a).*

Specifické oblasti jsou dále vymezovány v územích, ve kterých se projevují aktuální problémy celostátního významu, nebo které svým významem přesahují území kraje. Viz dále článek (75b).

Specifické oblasti jsou dále vymezovány v územích, ve kterých se projevují aktuální hodnoty celostátního významu, nebo které svým významem přesahují území kraje. Viz dále články (75c a 75d).

(66) *Specifické oblasti zahrnují obce, ve kterých je dle zjištěných skutečností nejnaléhavější potřeba řešení problémů z hlediska udržitelného rozvoje území, nebo potřeba řešení aktuálních problémů. Účelem vymezení specifických oblastí je, aby v nich kraje, ministerstva a jiné ústřední správní úřady v rámci svých působností vytvářely podmínky pro odstranění problémů s cílem umožnit udržitelný rozvoj území a to v souladu s cíli a úkoly územního plánování definovanými stavebním zákonem a při respektování celostátních priorit územního plánování a ochrany přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území.*

(75b) **SOB9** *Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem*

Vymezení: Území obcí z ORP: ..., Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, ...

Úkoly pro územní plánování:

V rámci navazující územně plánovací činnosti kraje a koordinace územně plánovací činnosti obcí

a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejích retenčních a akumulčních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy),

b) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,

c) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody,

d) vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,

e) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody,

f) pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhnout i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.

Změna č. 2 respektuje pozici obce ve specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Svým řešením Změna č. 2 nezakládá předpoklady pro prohlubování problému. Podmínky pro zadržení vody v krajině, definované v platném ÚP v aktuálním znění, jsou Změnou č. 2 respektovány a nejsou měněny a jsou například stanovením podrobných regulačních podmínek v rámci nově vymezené transformační plochy T.39 (OV), které zajišťují minimální podíl zeleně v této ploše a tím podporují přirozenou retenční schopnost v dotčené lokalitě.

(75c) **SOB10** *Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření*

Vymezení: Území obcí z ORP: ..., Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, ...

Úkoly pro územní plánování:

V rámci navazující územně plánovací činnosti Ministerstva pro místní rozvoj, kraje a v rámci koordinace územně plánovací činnosti obcí, za podmínky platnosti příslušné právní úpravy:

c) obce, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s lokálním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,

d) obce prostřednictvím nástrojů územního plánování prověří území z hlediska možnosti umístění fotovoltaiky v zastavěném území (přednostně využívat střechy a fasády),

e) obce prostřednictvím nástrojů územního plánování prověří území z hlediska možnosti umístění fotovoltaiky v plochách a koridorech dopravní a technické infrastruktury a jejich blízkém okolí či plochách výroby a skladování,

(75d) **SOB11** *Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie*

Vymezení: Území obcí z ORP: ..., Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, ...

V rámci navazující územně plánovací činnosti Ministerstva pro místní rozvoj, kraje a v rámci koordinace územně plánovací činnosti obcí, za podmínky platnosti příslušné právní úpravy:

c) obce, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s lokálním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,

Změna č. 2 respektuje pozici obce ve specifických oblastech SOB10 a SOB11, předmětem jejího řešení není vymezení ploch pro oblasti zavádění obnovitelných zdrojů energie ani řešení podmínek pro jejich umístování.

PÚR ČR dále vymezuje v rámci řešeného území následující záměry dopravní a technické infrastruktury:

- **Železniční doprava**

- o Záměry Vysokorychlostní dopravy

- **ŽD12** (článek (88) PÚR ČR)

Vymezení: Trať úsek Děčín – Ústí nad Labem – Střekov – Lysá nad Labem – Kolín – Havlíčkův Brod, včetně Libické spojky, který se týká tratě č. 231 Lysá nad Labem – Kolín

V ÚP Čelákovice v aktuálním znění je koridor optimalizace trati č. 231, úsek Čelákovice – Mstětice zpřesněn dle dokumentace k územnímu rozhodnutí jako veřejně prospěšné stavby VD.1-1, VD.1-2 a VD.1-3. Toto řešení není změnou č. 2 dotčeno.

- **Silniční doprava**

- **SD17** (článek (117) PÚR ČR)

Vymezení: Silnice I. třídy I/38 úsek (Mladá Boleslav)–D10–Nymburk–Poděbrady–D11–Kolín–Čáslav–Golčův Jeníkov–Havlíčkův Brod–D1–Jihlava–Znojmo–Hatě–hranice ČR/Rakousko (–Wien)

V ÚP Čelákovice v aktuálním znění je záměr zpracován přeložkou silnice II/245 v úseku Čelákovice – Záluží – Nehvizdy s přímým napojením Čelákovice na dálniční tah D11 v místě plánované mimoúrovňové křižovatky u obce Nehvizdy jako veřejně prospěšné stavby VD.2-2a, VD.2-2b, VD.2-2c. Toto řešení není změnou č. 2 dotčeno.

- **Vodní doprava**

- **VD1** (článek (123) PÚR ČR)

Vymezení: Pardubice – hranice ČR/Německo (–Dresden)

Vodní tok Labe je na území města Čelákovice plně splavný. ÚP Čelákovice v aktuálním znění vymezil zázemí stávajícího zdymadla Čelákovice jako dopravy všeobecné. Toto řešení není změnou č. 2 dotčeno.

- **Elektroenergetika**

- **E10** (článek (149) PÚR ČR)

Vymezení: Vedení 400 kV Výškov–Chotějovice a dvojité vedení 400 kV v trasách Výškov–Babylon a Babylon–Bezděčín, včetně související plochy pro rozšíření elektrické stanice Výškov

- **E14** (článek (150c) PÚR ČR)

Vymezení: Dvojitě vedení 400 kV Čechy-střed–Chodov a Čechy-střed–Týnec a související plochy pro rozšíření elektrických stanic 400/110 kV Týnec a Čechy-střed

- **E29** (článek (150r) PÚR ČR)

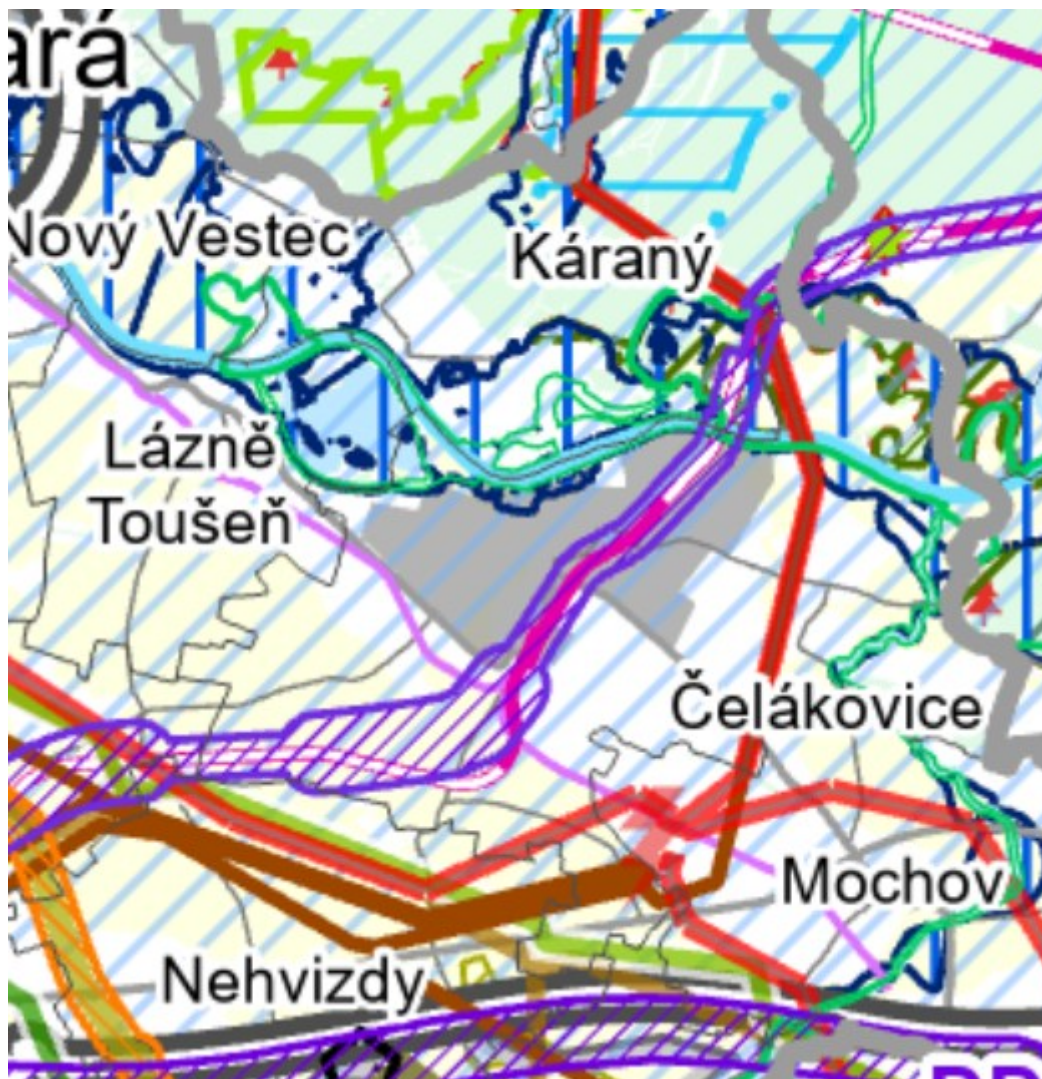
Vymezení: Elektrická stanice 400/110 kV Malešice včetně jejího zapojení do přenosové soustavy.

V ÚP Čelákovice v aktuálním znění jsou záměry zpracovány vymezením koridorů CNZ.E34 a CNZ.E39 v souladu s aktuálním zněním ZÚR SK, čímž jsou vytvořeny podmínky pro realizaci uvedených záměrů E10 a E14, vymezených v PÚR ČR. Uvedené koridory a související VPS vytvářejí rovněž podmínky pro realizaci souvisejícího záměru E29. Toto řešení není změnou č. 2 dotčeno.

4.2 Soulad Změny č. 2 s územním rozvojovým plánem

Územní rozvojový plán (ÚRP) je celorepubliková územně plánovací dokumentace, která určuje rozvojové záměry celostátního významu v České republice a koordinuje je s mezinárodními plány. Podle nového stavebního zákona (č. 283/2021 Sb.) je klíčovým nástrojem státu pro plánování rozsáhlé infrastruktury, jako jsou dálnice, vysokorychlostní železnice nebo velké energetické stavby. První ÚRP byl vydán usnesením vlády č. 581 dne 28. 8. 2024, Změna č. 1a ÚRP byla schválena usnesením vlády č. 230 dne 13. 4. 2026 a nabyla účinnosti dne 18. 7. 2026. Aktuálně probíhá projednání změn č. 1b a 2 ÚRP.

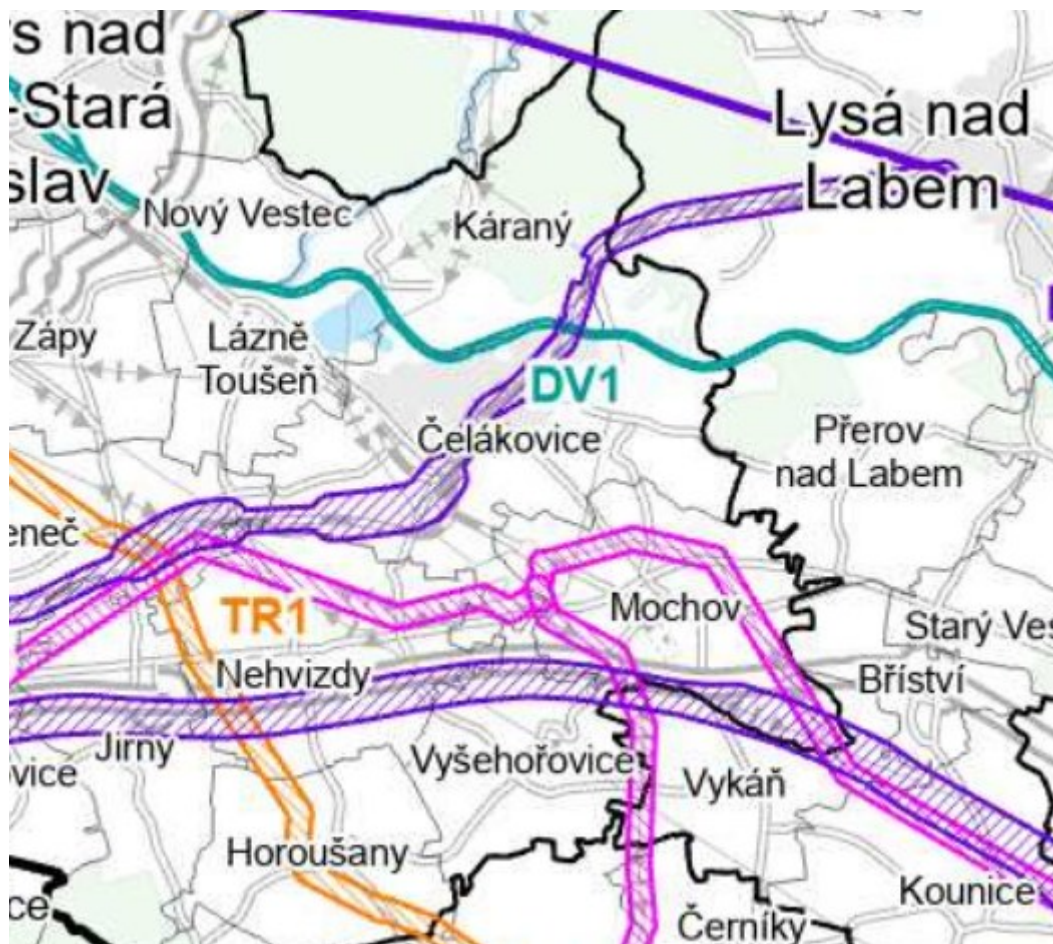
V územním rozvojovém plánu jsou na území města vymezeny záměry (viz výřez z Koordinačního výkresu ÚRP níže), které jsou územním plánem Čelákovic řešeny v souladu s nadřazenou ÚPD na úrovni kraje – ZÚR SK (viz kapitola 4.3 níže).



Obr.: Koordinační výkres ÚRP – výřez pro území města Čelákovice a okolí (Odůvodnění ÚRP, ÚUR, 2024)+

Konkrétně se jedná o:

- koridor dopravní infrastruktury DD19 (Koridor konvenční železniční dopravy, trať úsek (Zawioń-) hranice Polsko/ČR – Liberec – (Turnov) – Mladá Boleslav a vybraná spojení v úseku Mladá Boleslav – Praha),
 - koridor vodní cesty Labe DV1 (Pardubice – hranice ČR/Německo (- Dresden),
 - prvky ÚSES nadregionálního významu – nadregionální biokoridory NRBK5-4-6, NRBK19-7
- a související VPS (viz výřez z výkresu VPS, VPO a asanací ÚRP níže).



Obr.: Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací ÚRP – výřez pro území města Čelákovice a okolí (Úplné znění ÚRP po vydání změny č. 1a, ÚUR, 2026)

Výše uvedené záměry nadregionálního významu a související VPS jsou v ÚP Čelákovice zapracovány v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací na úrovni kraje v aktuálním znění (viz kapitola 4.3 níže) a v souladu s Politikou územního rozvoje ČR v aktuálním znění (viz kapitola 4.1 výše).

4.3 Vyhodnocení souladu Změny č. 2 s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Změna č. 2 je zpracována v souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje ve znění pozdějších aktualizací č. 1, 2, 3, 6, 7, 10, 11, 8, 9, 12, 14, 15 a 16 resp. s Úplným zněním Zásad územního rozvoje Středočeského kraje po jejich vydání (dále jen „ZÚR SK“).

Níže je vyhodnocen soulad řešení Změny č. 2 se ZÚR SK v rozdělení dle jednotlivých kapitol textové části ZÚR SK. Vyhodnocení je uvedeno pouze pro části ZÚR SK týkající se řešeného území a řešení Změny č. 2 (citace ze ZÚR SK uvedeny kurzívou).

A. **Priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území**

- (01) *Pomocí nástrojů územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj Středočeského kraje, založený na vyváženém vztahu územních podmínek pro hospodářský rozvoj, sociální soudržnost obyvatel a příznivé životní prostředí kraje. Priority uvedené v následujících člancích jsou základním východiskem pro zpracování územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů – na úrovni kraje i obcí – a pro vytváření územních podmínek pro jejich realizaci při rozhodování o změnách v území.*
- (02) *Vytvářet územní podmínky pro změny v území související s umísťováním aktivit mezinárodního a republikového významu dle platné Politiky územního rozvoje a významných záměrů nadmístního významu k naplnění cílů a opatření strategických rozvojových dokumentů na úrovni Středočeského kraje.*
- (04) *Vytvářet územní 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.*
Rozvíjet sídelní, pracovištní a obslužnou funkci ostatních center osídlení, zejména ORP: Vlašim, Sedlčany, Čáslav, Mnichovo Hradiště, Votice, Hořovice, Dobříš, Český Brod.
- (04a) *Podporovat stabilizaci a postupné zlepšování stavu složek životního prostředí, zejména v silně urbanizovaných oblastech. Vytvářet územní podmínky pro postupné snižování zátěže obytného a rekreačního území hlukem a emisemi z dopravy a výrobních provozů. Plochy pro umístění chráněných staveb nevymezovat v území, ve kterém lze v budoucnu důvodně předpokládat překročení platných hygienických limitů v důsledku umístění a realizace staveb dopravní, případně technické infrastruktury nadmístního významu.*
- (04b) *Vytvářet územní podmínky pro výsadbu zeleně, přednostně ve vysoce urbanizovaných oblastech (zelené pásy) a v oblastech s dlouhodobě zhoršenou kvalitou ovzduší nebo vysokou intenzitou zemědělského využití.*
- (05) *Vytvářet územní podmínky:*
- a) *pro zkvalitnění a rozvoj*
 - *dopravní infrastruktury mezinárodního a republikového významu,*
 - *dopravního propojení spádových center osídlení,*
 - *systémů dopravní obsluhy, zejména integrované hromadné dopravy a šetrných druhů dopravy (železniční, cyklistická a pěší doprava) v návaznosti na ostatní dopravní systémy kraje;*
 - b) *pro odstraňování dopravních závad spojených s nežádoucím omezováním plynulosti dopravy a snižování bezpečnosti motorového i nemotorového provozu, zejména v zastavěném území;*
 - c) *pro minimalizaci rozsahu fragmentace krajiny, je-li z těchto hledisek účelné, vedení a umísťování staveb dopravní infrastruktury řešit souběžně.*
- (05a) *Vytvářet podmínky pro řešení technické infrastruktury, zejména pro umísťování a realizaci staveb pro dodávku vody a zpracování odpadních vod tak, aby splňovaly požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.*
- (06) *Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí image kraje a posilují vztah obyvatelstva kraje ke svému území. Přitom se soustředit zejména na:*
- a) *zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její ekologické stability;*
 - b) *ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot směřující k udržení a zachování nejvýraznějších jevů a znaků, které vystihují jedinečnost a nezaměnitelnost charakteru území;*
 - c) *zachování a citlivé doplňování obrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou; nové rozvojové plochy nevymezovat v lokalitách, kde by jejich zastavění vedlo ke srůstání sídel a zvýšení neprůchodnosti území a snížení propustnosti krajiny migračních trasách volně žijících živočichů.*
 - d) *ochranu a další využívání zdrojů nerostných surovin (zejména vápenců a stavebních surovin) s ohledem na přírodní hodnoty území kraje a v souladu s ostatními principy udržitelného rozvoje.*

- (07) *Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj osídlení a hospodářských činností na území kraje se zaměřením na:*
- a) *zkvalitňování a rozvoj rezidenční, výrobní a obslužné funkce spádových center osídlení;*
 - b) *ochranu, zkvalitňování a rozvoj obytné funkce sídel a jejich rekreačního zázemí s odpovídajícím zastoupením veřejných prostranství; ploch veřejné zeleně a odpovídající veřejnou infrastrukturou;*
 - c) *vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel s akcentem na:*
 - *přednostní využití nezastavěných ploch, ploch určených k asanaci a změnu využití objektů a areálů původní zástavby v zastavěném území před výstavbou ve volné krajině;*
 - *vzájemnou koordinaci územního rozvoje velkých měst a obcí v jejich zázemí.*
 - d) *podporu rozvoje cestovního ruchu, rekreace a turistiky vytvářením podmínek:*
 - *pro využívání přírodních a kulturně historických hodnot území jako atraktivit cestovního ruchu při respektování jejich nezbytné ochrany,*
 - *pro rozvoj systému pěších a cyklistických tras s vazbou na přilehlá území hl. m. Prahy a sousedních krajů,*
 - *pro rozvoj rekreační vybavenosti a související podpůrné vybavenosti a infrastruktury, zejména: podél řek Sázavy a Berounky jako hlavních tras vodní turistiky,*
 - *ve vazbě na pěší a cyklistické trasy nadmístního významu,*
 - *v lokalitách a oblastech s významným potenciálem rekreace u vody,*
 - *v územích s potenciálem pro krátkodobou rekreaci a v zázemí významných center osídlení,*
 - *v zázemí a v okrajových částech CHKO Brdy.*
 - e) *podporu hospodářského rozvoje a vznik nových pracovních příležitostí, s preferencí ekonomických odvětví s vyšší přidanou hodnotou, zejména aplikovaného výzkumu, strategických služeb (znalostní ekonomika);*
 - f) *doplnění krajinných prvků zvyšujících ekologickou stabilitu krajiny a podporujících další mimoprodukční funkce zemědělství (půdochrannou, protierozní, vodochrannou, krajinnotvornou);*
 - g) *stabilizaci a rozvoj zásobování území energiemi, zejména v republikových a nadmístních souvislostech;*
 - h) *podporu opatření k ochraně a obnově jakosti vod, přirozeného vodního koloběhu v území a schopnosti území zadržovat vodu (infiltrace, retence);*
 - i) *preventivní ochranu území před současnými i předvídatelnými bezpečnostními hrozbami přírodního a antropogenního charakteru s cílem minimalizovat negativní dopady možných mimořádných událostí a krizových situací na chráněné zájmy na území kraje, přičemž za chráněné zájmy jsou považovány především životy a zdraví osob, životní prostředí a majetek.*
- (08) *Vytvářet územní podmínky pro realizaci rozvojových aktivit v oblastech s oslabenou strukturou osídlení a slabou hospodářskou základnou, v okrajových částech Středočeského kraje v koordinaci se sousedními kraji.*
- (09) *Podporovat rozvoj územních a kooperačních vazeb okrajových oblastí kraje s územím sousedních krajů Královéhradeckého, Libereckého, Pardubického, Plzeňského a Jihočeského, Kraje Vysočina a hl. m. Prahy s cílem zlepšení dostupnosti a zkvalitnění obslužných funkcí spádových center osídlení.*

Celkově je Změna č. 2 v souladu se všemi prioritami územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území ZÚR SK. Většina zásad je přímo naplněna již v platném ÚP Čelákovic ve znění změny č. 1.

Změna č. 2 usiluje především o podporu veřejné občanské vybavenosti města, čímž vytváří podmínky pro dosažení cíle vytvářet předpoklady pro posílení sociální soudržnosti.

Čelákovice jsou v ZÚR zařazeny mezi centra s vazbou na metropolitní oblast hlavního města Prahy. Změna č. 2 podporuje posílení městské funkce posílením veřejné vybavenosti v zastavěném území a rozšířením obslužných funkcí. To přímo podporuje regionální prioritu pro rozvoj ekonomických aktivit a současně zajišťuje hospodárné využití zastavěného území. V celkovém pohledu změna č. 2 přispívá k polycentrické sídelní struktuře a zlepšení postavení města v regionu a vyváženému rozvoji metropolitní oblasti.

B. Rozvojové oblasti a osy, centra osídlení krajského významu

Správní území města Čelákovice spadá do rozvojové oblasti dle PÚR ČR OB1. Tím spadají mezi sídla, jejichž územní plány mají podle ZÚR SK vytvářet podmínky pro koordinovaný rozvoj, integraci dopravních a technických systémů a zvyšování kvality prostředí v metropolitním zázemí Prahy.

Rozvojová oblast OB1 – Pražská metropolitní oblast zahrnuje území s nejvyšší koncentrací obyvatel, ekonomických aktivit a dopravní infrastruktury, v němž je nutné koordinovat rozvoj sídelní struktury, dopravní a technické infrastruktury a zajišťovat podmínky pro vyvážený rozvoj metropolitní oblasti ve vztahu k hlavnímu městu Praze. Cílem rozvojové oblasti OB1 je podporovat zahušťování a transformaci již zastavěných území, rozvoj veřejné infrastruktury, zvyšování kvality životního prostředí a dopravní obslužnosti a ochranu krajinných hodnot.

Změna č. 2 ÚP Čelákovice v souladu s cíli a zásadami rozvojové oblasti OB1, jak jsou vymezeny v kapitole B ZÚR SK. Podporuje transformaci a zahušťování již zastavěného území – především regeneraci brownfieldu výrobního areálu a jeho transformaci na plochu veřejné vybavenosti, čímž přispívá k hospodárnému využití zastavěného území a omezování záborů ZPF.

Změna č. 2 rozvíjí plochy občanské vybavenosti a zajišťuje podmínky pro jejich využití, čímž posiluje kvalitu života obyvatel a zajišťuje zlepšování životního prostředí a veřejných prostorů v metropolitní oblasti.

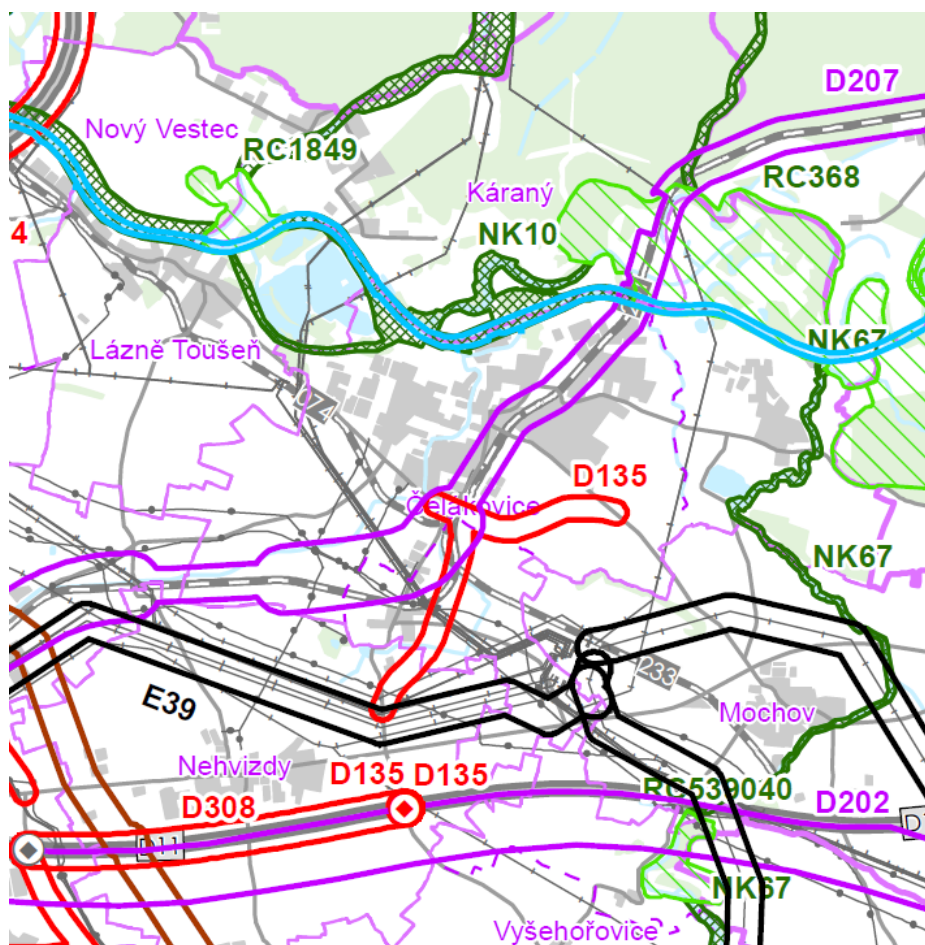
C. Rozvojové oblasti a osy, centra osídlení krajského významu

Správní území města Čelákovice spadá do specifické oblasti SOB9, vymezené v souladu s Politikou územního rozvoje ČR, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Vyhodnocení dopadu řešení Změny č. 2 na pozici města v této specifické oblasti je uvedeno v kapitole 4.1 tohoto odůvodnění.

D. Plochy a koridory, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, ÚSES a územních rezerv

ZÚR SK vymezují na území města Čelákovice konkrétní záměry v oblasti dopravní infrastruktury (koridory D135, D207, VD1), technické infrastruktury (koridory E34, E39) a související veřejně prospěšné stavby a dále v řešeném území vymezuje skladebné části ÚSES regionální úrovně (nadregionální biokoridory NK 10, NK 67, regionální biocentra RC 349, RC 368).

Dotčení řešeného území záměry ZÚR SK graficky znázorňuje níže uvedený obrázek:



Obr. Výřez z výkresu ploch a koridorů, včetně územního systému ekologické stability ZÚR SK

Změna č. 2 respektuje záměry D135, E34, E39 a související koridory včetně VPS vymezené v ÚP Čelákovic v aktuálním znění a svým řešením se jich nedotýká. Záměry VD1 a D207 jsou respektovány v řešení stávajícího ÚP Čelákovic a Změna č. 2 je věcně neovlivňuje stejně jako vymezení prvků ÚSES nadmístního významu v řešeném území.

E. *Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje*

Řešení Změny č. 2 respektuje obecné územní podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje. Změna č. 2 respektuje vymezené skladebné části ÚSES a svým řešením se jich nedotýká.

F. *Stanovení cílových kvalit krajiny, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení*

Řešení Změny č. 2 respektuje zařazení řešeného území do krajiny sídelní a v rámci svého řešení negativně neovlivňuje související cílové kvality krajiny a naplňuje zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území, zejména zásady:

a) rozvíjet obytný a obslužný standard sídel,

b) změny využití území nesmí snižovat obytný standard krajiny sídelní a likvidovat či znehodnocovat její existující krajinářské a kulturně historické hodnoty;

c) rozvíjet systémy sídelní zeleně, chránit dochované segmenty přírodních krajinných struktur, akceptovat intenzivnější zásahy do volné krajiny posilující jejich ekologickou stabilitu a zvyšující možnosti pro každodenní rekreaci obyvatel přilehlých sídel;

d) zlepšovat mikroklimatické podmínky, zejména velkých měst prostřednictvím víceúčelově pojaté modro-zelené infrastruktury, zejména při řešení transformace a rozvoje urbanisticky významných lokalit;

e) vytvářet územní podmínky pro ochranu a pro prostorové a funkční posilování prvků lesní a nelesní krajinné zeleně.

Priority a) a b) jsou naplněny celkovým řešením změny č. 2, zejména vytvořením podmínek pro transformaci bývalého výrobního areálu v zastavěném území a vytvořením podmínek pro rozvoj veřejné občanské vybavenosti.

Priority c), d) a e) nejsou přímo naplněny konkrétními návrhy, neboť se netýkají předmětu řešení změny č. 2. Zlepšování mikroklimatu města a rozvoj systému sídelní zeleně je podpořeno stanovením regulačních podmínek v rámci plochy T.39 (OV), zajišťující minimální podíl vegetace při využití této transformační plochy.

Ochrana a prvků lesní a nelesní krajinné zeleně je zajištěna tím, že není navržen další urbanistický rozvoj mimo zastavěné území. Řešení Změny č. 2 se týká výhradně již urbanizovaného území města.

G. *Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření*

ZÚR SK v rámci řešeného území vymezují VPS dopravní infrastruktury:

- D135 (Koridor silnice II/245: napojení Čelákovic na D11 (vč. nové MÚK na dálnici D11));
- D207 (Koridor železniční tratě č. 231: Mstětice, Čelákovice, přeložky, rekonstrukce);
- VD1 (Koridor vodní cesty Labe, Horní Počápy – Týnec nad Labem)

Koridor pro silnici II/245 pro napojení Čelákovic na D11 je řešen v ÚP Čelákovic v aktuálním znění vymezením VPS VD.2-2a, VD.2-2b a VD.2-2c, jež nejsou řešením Změny č. 2 dotčeny. Koridor pro přeložku a rekonstrukci železniční tratě D207 je ÚP Čelákovic v aktuálním znění zakotven vymezením VD.1-1, VD.1-2 a VD.1-3, jež nejsou řešením Změny č. 2 dotčeny. V rámci záměru VD1 je Změnou č. 2 respektováno řešení platného ÚP Čelákovic – vodní tok Labe je na území města Čelákovice plně splavný.

ZÚR SK v rámci řešeného území vymezují VPS technické infrastruktury:

- E34 (dvojité vedení 400 kV Čechy-Střed – Chodov a související plocha pro rozšíření elektrické stanice 400/110 kV Čechy-Střed)
- E39 (dvojité vedení 400 kV Malešice – Čechy-Střed (přestavba vedení 220 na 400 kV));

Výše uvedené záměry jsou v ÚP Čelákovic vymezeny jako VPS VT.E34 a VT.E39 a řešením Změny č. 2 nejsou dotčeny.

ZÚR SK v rámci řešeného území vymezují VPO pro ÚSES:

- NK 10 (nadregionální biokoridor NK 10 Stříbrný roh – Polabský luh);
- NK 67 (nadregionální biokoridor NK 67 Vidrholec – K69);
- RC 368 (regionální biocentrum RC 368 Niva Labe u Čelákovic);

Výše uvedené skladebné části ÚSES jsou v ÚP Čelákovic vymezeny jako funkční a jsou stabilizovány bez potřeby vymezení návrhových ploch a souvisejících VPO. Změna č. 2 respektuje řešení platného ÚP Čelákovic v aktuálním znění.

Ostatní kapitoly ZÚR SK neobsahují záměry, které se konkrétním způsobem týkají řešeného území.

5 VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM, ZPRÁVOU O UPLATŇOVÁNÍ NEBO ZADÁNÍM ZMĚNY

Změna č. 2 je zpracována na základě Zadání změny č. 2 Územního plánu Čelákovic zpracovaného dle § 109 odst. 4 a § 111 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon a § 9 vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu a přílohy č. 6 této vyhlášky (Zadání Změny č. 2).

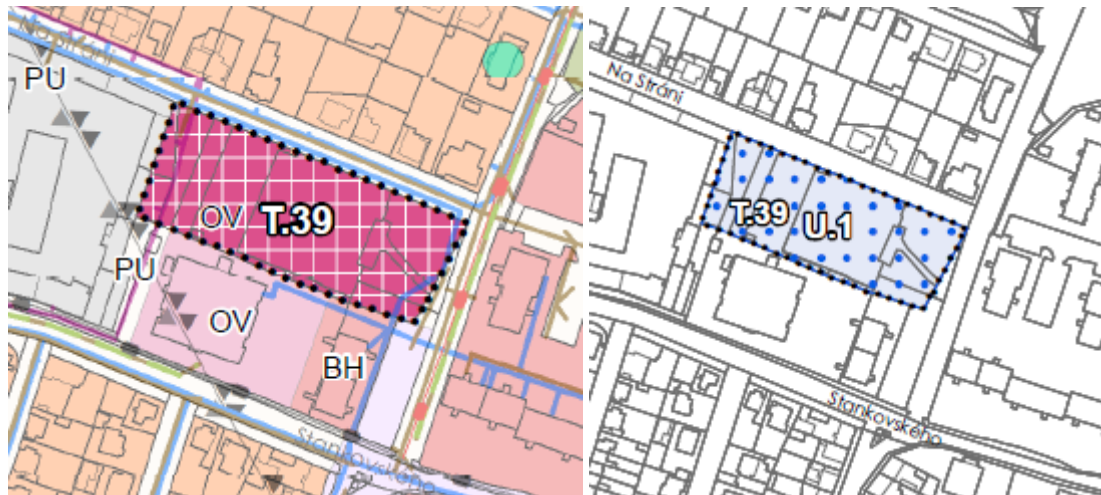
Zadání Změny č. 2 bylo schváleno zastupitelstvem města Čelákovice dne 13. 5. 2026 usnesením č. 20/2026/6.2.2.

Obsah Změny č. 2 ÚP Čelákovic je definován v kapitole 2. Popis obsahu navrhované změny č. 2 ÚP Čelákovic a popis jejího účelu Zadání Změny č. 2 následovně (citace ze zadání je uvedena kurzívou, vyhodnocení souladu řešení Změny č. 2 s požadavkem zadání je odděleno šedou vlnitou čarou):

Změnou č. 2 ÚP Čelákovic se požaduje prověřit následující podněty města Čelákovice na pořízení změny č. 2 ÚP Čelákovic.

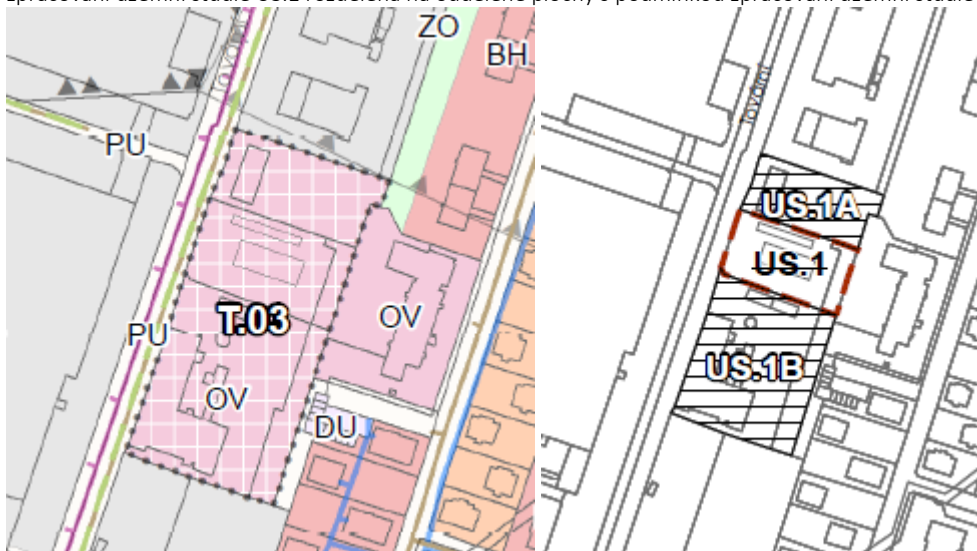
Označení lokality	Dotčené pozemky parc. č.	k. ú.	Rozloha lokality cca [m ²]	Funkční využití území		Rozšíření zastavitelné plochy [m ²]
				dle projednávané Změny č. 1	navrhované Změnou č. 2	
Z2-1	4381 část 4309 st. 1474/2 st. 1474/9 st. 1473 st. 1474/10 4396 st. 1474/7 1476/2 1479/3 1479/2 1479/1	Č	490 560 1463 16 2862 24 1 2 304 383 291 934 Σ7330	VL – výroba lehká	OV – občanské vybavení veřejné (domov se zvláštním určením pro seniory) Z důvodu podrobného definování přípustného a nepřípustného využití a parametrů plánované budovy se požaduje pořízení návrhu změny č. 2 ÚP Čelákovice s prvky regulačního plánu podle § 82 odst. 3 stavebního zákona.	–

Změna č. 2 na základě prověření požadavku zadání Z2-1 vymezuje novou transformační plochu T.39 občanského vybavení veřejného (OV) na místo stabilizované plochy výroby lehké (VL), vymezené v platném ÚP Čelákovice ve znění změny č. 1. Pro plochu jsou stanoveny prvky regulačního plánu – maximální zastavěnou plochu a minimální výměru zeleně.



Z2-2	st. 4135 1354/117	Č	2415 375 Σ2790	OV (T.03) – občanské vybavení veřejné Pro tuto lokalitu je stanoveno zpracování územní studie US.1	OV – občanské vybavení veřejné s vypuštěním podmínky zpracování územní studie US.1. Tato lokalita bude určena pro výjezdovou stanici Zdravotnické záchranné služby Středočeského kraje.	–
-------------	----------------------	---	----------------------	---	--	---

Změna č. na základě prověření požadavku zadání Z2-2 ruší podmínku zpracování územní studie pro část plochy T.03, vymezené v ÚP Čelákovic ve znění změny č. 1. V důsledku provedení úpravy byla původní plocha s podmínkou zpracování územní studie US.1 rozdělena na oddělené plochy s podmínkou zpracování územní studie US.1A a US.1B.

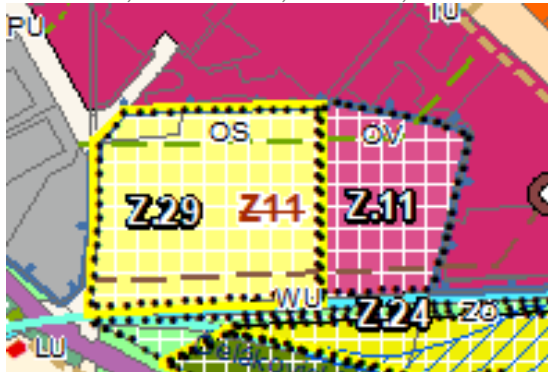


Na základě doplňujícího pokynu pořizovatele a určeného zastupitele a doplnění upřesňujících podkladů byla upravena hranice mezi zastavitelnými plochami Z.11 (OV) a Z.29 (OS), přičemž vymezení plochy Z.29 bylo předmětem řešení Změny č. 1 ÚP Čelákovic. V rámci řešení Změny č. 1 ÚP Čelákovic se jednalo o požadavek zadání Změny č. 1 ÚP Čelákovic s ozn. PMČ*14 (viz níže kurzívou):

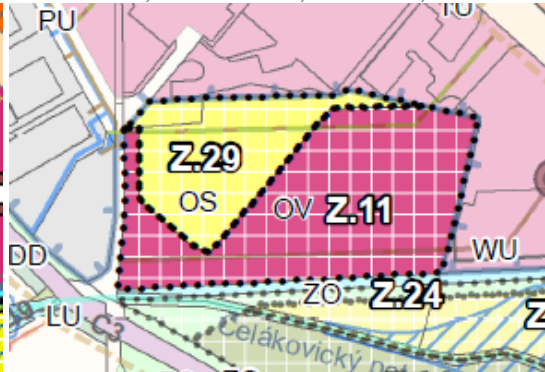
*PMČ*14. Upravit vymezení návrhové plochy občanského vybavení – městská vybavenost (OV-návrh) zastavitelné plochy Z11 pro sportovní halu u Tesca, a vymežit další návrhovou plochu občanského vybavení – sport a sportovní zařízení (OS-návrh) pro sportovní halu areálu bývalých Kovohutí v ploše přestavby P34.*

Vymezení hranice mezi zastavitelnými plochami Z.11 občanského vybavení veřejného (OV) a Z.29 občanského vybavení sportu (OS) bylo v rámci řešení Změny č. 2 upraveno (zpřesněno) na základě poskytnutí upřesňujícího podkladu (geometrický plán) ze strany určeného zastupitele a souvisejícího pokynu pořizovatele.

Lokalita na výřezu hlavního výkresu Změny č. 1:



Lokalita na výřezu hlavního výkresu Změny č. 2:



Podrobné odůvodnění jednotlivých úprav v rámci řešení Změny č. 2 je obsahem kapitoly 9 tohoto odůvodnění.

6 ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDČÍCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A POSOUZENÍ VLIVU NA PŘEDMĚT OCHRANY A CELISTVOST EVROPSKY VÝZNAMNÉ LOKALITY NEBO PTAČÍ OBLASTI

Řešené území, které je obsahem změny č. 2 ÚP Čelákovice **nezasahuje** do evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí soustavy Natura 2000.

K návrhu zadání změny č. 2 ÚP Čelákovice vydal stanovisko Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, čj. 052297/2026/KUSK ze dne 30. dubna 2026, **orgán ochrany přírody** příslušný dle § 77a zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**zákon č. 114/1992 Sb.**“), ve kterém **sděluje**, že v souladu s § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., **lze vyloučit významný vliv** předloženého návrhu „Zadání změny č. 2 územního plánu Čelákovice“ samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na předmět ochrany nebo celistvost jakékoli evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, které jsou v působnosti Krajského úřadu.

Dále Krajský úřad jako orgán ochrany přírody příslušný dle ust. § 77a odst. 4 písm. z) zákona č. 114/1992 Sb. sdělil, že z hlediska kompetencí svěřených našemu úřadu **nemá připomínky** k předloženému návrhu „Zadání změny č. 2 územního plánu Čelákovice“. S ohledem na lokalizaci řešených ploch a povahu požadovaných změn nedojde k dotčení zájmů ochrany přírody.

Orgán posuzování vlivů na životní prostředí, Krajský úřad Středočeského kraje, příslušný podle § 20 písm. b) a § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**zákon č. 100/2001 Sb.**“), ve stanovisku čj. 051163/2026/KUSK ze dne 5. května 2026 **k návrhu zadání změny č. 2 ÚP Čelákovice sděluje**, že na základě § 10i odst. 2 zákona č. 100/2001 Sb., kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona č. 100/2001 Sb. a předložených podkladů se **nepožaduje v následujících etapách pořizování územně plánovací dokumentace zpracovat vyhodnocení vlivů změny č. 2 územního plánu na životní prostředí (tzv. SEA).**

Z výše uvedených důvodů nebylo zpracováno vyhodnocení vlivů Změny č. 2 na udržitelný rozvoj území.

7 SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo zpracováno (viz kapitola 6).

8 STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ SE SDĚLENÍM, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY, A DALŠÍ ČÁSTI PROHLÁŠENÍ PODLE § 10g Odst. 5 ZÁKONA O POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebylo uplatněno, neboť vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebylo zpracováno s ohledem na informace uvedené v kapitole 6.

9 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ VYBRANÉ VARIANTY A VYLOUČENÍ ZÁMĚRŮ PODLE § 122 ODS. 3

9.1 Odůvodnění vymezení zastavěného území (kapitola 1 výroku ÚP)

V rámci zpracování Změny č. 1 ÚP Čelákovic byla provedena aktualizace zastavěného území (ZU) v souladu s § 116 odst. 4 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, k datu 1. 8. 2025. Změna č. 2 prověřila aktuálnost tohoto vymezení zastavěného území a vzhledem k tomu, že od nabytí účinnosti Změny č. 1 ÚP Čelákovic nedošlo k využití zastavitelných ploch v nezastavěném území, respektuje zastavěné území aktualizované k datu 1. 8. 2025 Změnou č. 1 ÚP Čelákovic a svým řešením jej nemění.

9.2 Odůvodnění základní koncepce rozvoje území města (kapitola 2 výroku ÚP)

Kapitola není řešením Změny č. 2 dotčena.

9.3 Odůvodnění urbanistické koncepce (kapitola 3 výroku ÚP)

Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

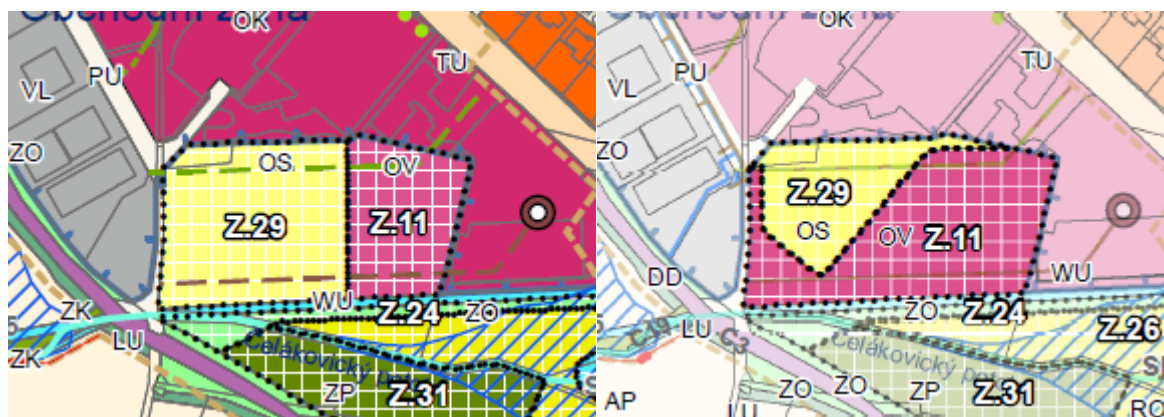
Odůvodnění výroků (1.1) a (1.2) textové části Změny č. 2

Změna č. 2 v souladu s aktuálním zněním vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, resp. její přílohy č. 10 upravuje název ploch občanského vybavení sportu a občanského vybavení hřbitovů. Jedná se o formální úpravu bez dopadu na věcné řešení územního plánu.

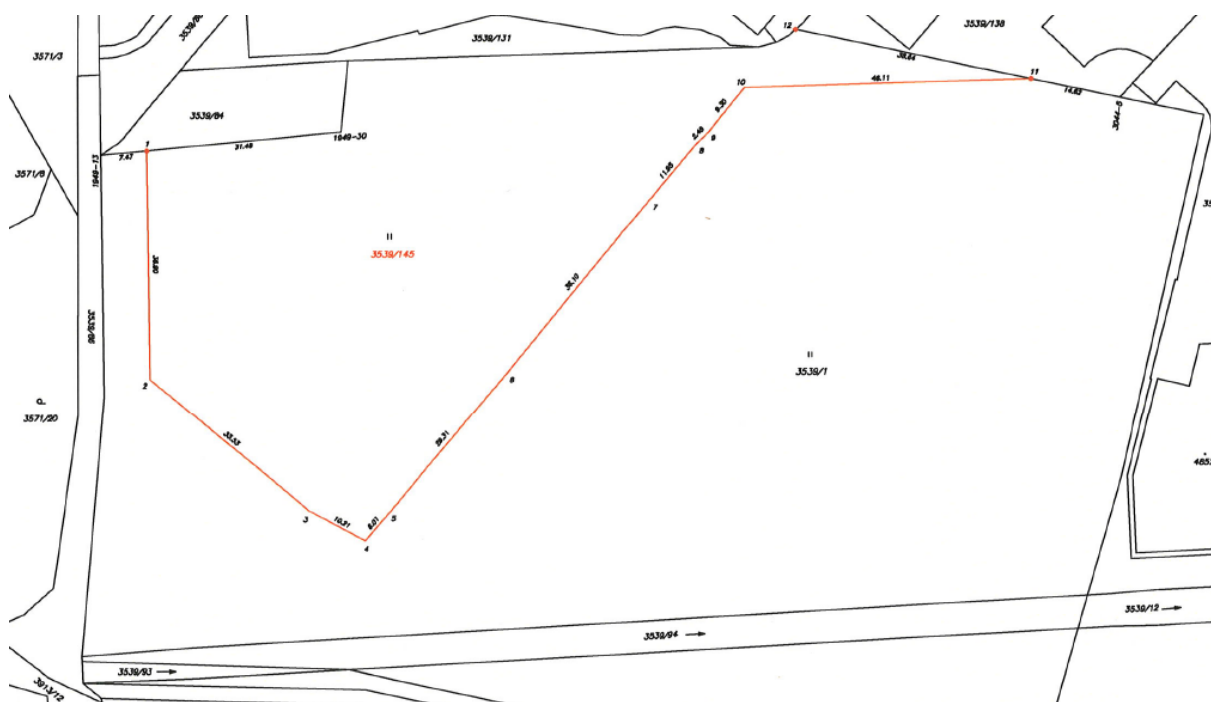
Odůvodnění vymezení zastavitelných ploch

Odůvodnění výroku (1.3) textové části Změny č. 2

Změna č. 2 mění výměry zastavitelných ploch Z.11 (OV) a Z.29 (OS) v důsledku úpravy hranice mezi těmito zastavitelnými plochami, viz níže výřezy z hlavního výkresu Úplného znění ÚP Čelákovic po vydání změny č. 1 (vlevo) a z koordinačního výkresu Změny č. 2 (vpravo):



K výše uvedené úpravě došlo ve vazbě na požadavek zadání Změny č. 1 ÚP Čelákovic (viz kapitola 5) na základě poskytnutí upřesňujícího podkladu – Geometrického plánu rozdělení pozemku p. p. č. 3539/1, viz obr. níže:

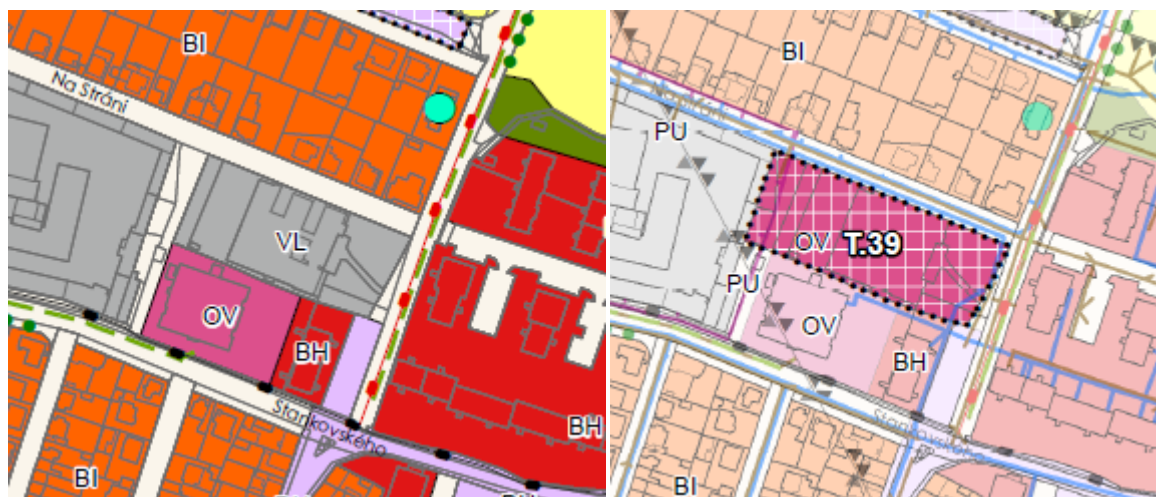


V důsledku úpravy vymezení ploch Z.11 (OV) a Z.29 (OS), resp. upřesnění hranice mezi těmito plochami, nedochází k rozšíření zastavitelnosti, pouze k úpravě rozmezí mezi zastavitelnými plochami občanského vybavení veřejného a občanského vybavení sportu.

Odůvodnění vymezení transformačních ploch

Odůvodnění výroku (1.4) textové části Změny č. 2

Změna č. 2 vymezuje novou transformační plochu T.39 občanského vybavení veřejného (OV) na základě prověření požadavku zadání s ozn. Z2-1 (viz kapitola 5) na vymezení plochy pro domov se zvláštním určením pro seniory. Plocha je vymezena v zastavěném území v lokalitě, kde ÚP Čelákovic vymezil stabilizovanou plochu výroby lehké (VL), viz obr. níže (vlevo výřez z hlavního výkresu Úplného znění ÚP Čelákovic po vydání změny č. 1, vpravo výřez z koordinačního výkresu Změny č. 2):



Transformační plocha T.39 je vymezena za účelem umožnění změny využití stávajícího areálu lehké výroby (VL) na plochu občanského vybavení veřejného (OV) určenou pro výstavbu domova pro seniory. Navržená transformace představuje konverzi území s původní výrobní funkcí na zařízení veřejné infrastruktury reagující na aktuální demografické potřeby města a posilující nabídku sociálních služeb.

Plocha vzniká změnou funkčního využití stávajících ploch výroby lehké (VL) na plochu občanského vybavení veřejného (OV). Jedná se o transformační území o výměře přibližně 0,78 ha, které je součástí zastavěného území a nevyžaduje zábor zemědělského půdního fondu ani rozšiřování zastavitelného území. Návrh tak odpovídá principům udržitelného rozvoje území, kdy jsou přednostně využívány již urbanizované plochy před rozvojem do volné krajiny.

Vymezení plochy reaguje na potřebu rozšíření kapacit pobytových sociálních služeb pro seniory v souvislosti s demografickým vývojem. Umístění domova pro seniory v zastavěném území města umožňuje jeho dobrou dostupnost pro

obyvatele, zaměstnance i návštěvníky a současně zajišťuje vazbu na existující technickou a dopravní infrastrukturu i další veřejnou vybavenost.

Transformace výrobního areálu na občanské vybavení představuje z hlediska urbanistické koncepce kvalitativní zlepšení využití území. Dochází k odstranění potenciálních střetů vyplývajících z výrobního využití a k začlenění funkce, která je svým charakterem lépe slučitelná s okolním městským prostředím. Současně je posílena sociální infrastruktura města jako významná složka veřejného vybavení.

V souladu se zadáním změny územního plánu jsou pro plochu stanoveny prvky regulačního plánu, které zajistí kvalitní prostorové uspořádání budoucí zástavby. Je stanovena maximální zastavěná plocha 5 500 m² a minimální výměra zeleně 2 000 m², čímž jsou vytvořeny předpoklady pro vznik kvalitního prostředí odpovídajícího charakteru pobytového zařízení sociálních služeb. Tyto regulativy současně omezují intenzitu zástavby a podporují dostatečný podíl vegetačních ploch.

Navržená změna je v souladu se zadáním změny č. 2 územního plánu, které výslovně požaduje prověřit změnu funkčního využití z ploch výroby lehké na plochy občanského vybavení veřejného pro domov se zvláštním určením pro seniory a z důvodu podrobnější regulace zpracovat návrh s prvky regulačního plánu. Současně bylo v rámci zadání konstatováno, že změna nebude mít významný negativní vliv na kvalitu životního prostředí ani veřejné zdraví, nebude v kolizi s okolním funkčním využitím území a naváže na stávající charakter sídla.

V celkovém pohledu navržená regulace nepřekračuje nezbytnou míru. Vymezení transformační plochy T.39 představuje účelné využití již zastavěného území pro veřejně prospěšnou funkci, která odpovídá současným i budoucím potřebám města a přispívá ke zkvalitnění občanské vybavenosti bez dalších nároků na rozvoj do nezastavěného území.

9.4 Odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury (kapitola 4 výroku ÚP)

Kapitola není řešením Změny č. 2 dotčena.

9.5 Odůvodnění koncepce uspořádání krajiny (kapitola 5 výroku ÚP)

Kapitola není řešením Změny č. 2 dotčena.

9.6 Odůvodnění podmínek pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití (kapitola 6 výroku ÚP)

Odůvodnění výroků (1.5), (1.7) a (1.8) textové části Změny č. 2

Změna č. 2 formálně upravuje název ploch OS a OV s odůvodněním v kapitole 9.3 výše (odůvodnění výroků (1.1) a (1.2)).

Odůvodnění výroku (1.6) textové části Změny č. 2

Změna č. 2 vymezuje část územního plánu s prvky regulačního plánu U.1 v rozsahu transformační plochy T.39 (OV), viz kapitola 9.3 výše.

Pro transformační plochu T.39 byla v souladu s § 82 odst. 3 stavebního zákona stanovena podrobnější regulace formou prvků regulačního plánu, neboť se jedná o území s významnou změnou způsobu využití z bývalého výrobního areálu na veřejné občanské vybavení (OV) – záměr realizace domova pro seniory. Charakter zamýšleného využití vyžaduje podrobnější vymezení základních prostorových parametrů budoucí zástavby již na úrovni územního plánu, aby bylo zajištěno kvalitní urbanistické řešení a předvídatelné uspořádání území.

Stanovení maximální zastavěné plochy (plocha zastavěná nadzemními stavbami a objekty) 5 500 m² zajišťuje přiměřenou intenzitu využití transformační plochy o celkové výměře cca 0,8 ha a současně vytváří dostatečný prostor pro realizaci potřebného rozsahu pobytového zařízení včetně souvisejících provozů. Regulace zároveň zabraňuje nadměrnému zastavění pozemku a zachovává prostor pro venkovní pobytové plochy, pěší komunikace, manipulační prostory, parkování a výsadbu zeleně.

Stanovení minimální výměry zeleně (část plochy s vegetačním pokryvem) 2 000 m² sleduje vytvoření kvalitního prostředí odpovídajícího funkci domova pro seniory. Pobytové zahrady a vegetační plochy představují významnou součást terapeutického a rekreačního zázemí zařízení sociálních služeb a přispívají ke zvyšování kvality života jeho uživatelů. Současně plní významnou ekologickou a krajinářskou funkci, podporují vsakování srážkových vod, zmírňují účinky přehřívání zastavěného území, zlepšují mikroklimatické podmínky a pozitivně ovlivňují celkové začlenění nové zástavby do okolního prostředí.

Stanovené prvky regulačního plánu představují pouze nezbytný rozsah podrobnější regulace, který je odůvodněn specifickým charakterem navrhované veřejné vybavenosti. Neomezují nepřiměřeně budoucí architektonické řešení stavby, současně však poskytují dostatečné záruky pro zachování kvalitního urbanistického řešení, přiměřené intenzity využití území a odpovídajícího podílu zelených ploch.

Navržená regulace vytváří předpoklady pro vznik funkčně i prostorově kvalitního areálu domova pro seniory, který bude respektovat charakter okolního území, zajistí vysokou kvalitu pobytového prostředí a současně umožní efektivní využití transformační plochy v souladu s cíli a úkoly územního plánování a principy udržitelného rozvoje území.

9.7 Odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci (kapitola 7 výroku ÚP)

Kapitola není řešením Změny č. 2 dotčena.

9.8 Odůvodnění stanovení kompenzačních opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny (kapitola 8 výroku ÚP)

Kapitola není řešením Změny č. 2 dotčena.

9.9 Odůvodnění vymezení ploch a koridorů územních rezerv (kapitola 9 výroku ÚP)

Kapitola není řešením Změny č. 2 dotčena.

9.10 Odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno plánovací smlouvou (nová kapitola 10 výroku ÚP)

Kapitola není řešením Změny č. 2 dotčena.

9.11 Odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie (kapitola 11 výroku ÚP)

Odůvodnění výroku (1.9) textové části Změny č. 2

Změna č. 2 na základě prověření požadavku zadání s ozn. Z2-2 (viz kapitola 5) na vypuštění podmínky zpracování územní studie US.1 na pozemcích p. č. st. 4135 a p. č. 1354/117 v k. ú. Čelákovice, které jsou součástí transformační plochy T.03 (OV), ruší podmínku zpracování územní studie US.1 v rozsahu těchto pozemků a současně rozděljuje plochu US.1 na plochy US.1A a US.1B. Důvodem této změny je zpřesnění koncepce využití transformačního území (realizace výjezdové stanice Zdravotnické záchranné služby Středočeského kraje).

Změnou č. 2 územního plánu dochází k redukci plochy s podmínkou zpracování územní studie US.1. Původní územní studie US.1 byla stanovena pro komplexní prověření přestavby celé transformační plochy T.03 (OV), zejména s ohledem na budoucí využití bývalého výrobního areálu, uspořádání veřejné vybavenosti, dopravní obsluhu, veřejná prostranství a případné využití či odstranění stávajících objektů. Vyčleněním části území pro konkrétně definovaný veřejně prospěšný záměr realizace výjezdové stanice Zdravotnické záchranné služby Středočeského kraje již není účelné zahrnovat tuto část do řešení společné územní studie. Rozhodování o změnách v této části území je dostatečně zajištěno přímo podmínkami územního plánu.

V návaznosti na uvedené změny je původní podmínka zpracování územní studie US.1 nahrazena dvěma samostatnými územními studiemi US.1A a US.1B, které se vztahují pouze na zbývající části transformační plochy T.03. Toto řešení umožňuje podrobnější a věcně přesnější koordinaci přestavby jednotlivých částí území podle jejich odlišného funkčního určení, etapizace a podmínek rozvoje.

Redukce plochy podmíněné zpracováním územní studie tak vychází z nového urbanistického řešení transformačního území, jehož jednotlivé části mají odlišný charakter i požadavky na regulaci. Pro výjezdovou stanici Zdravotnické záchranné služby je znám konkrétní veřejný účel využití, zbývající části transformační plochy T.03 nadále vyžadují prověření územní studií z hlediska jejich celkového urbanistického uspořádání, dopravního řešení, veřejných prostranství a technické infrastruktury.

9.1.1 Odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu (kapitola 12 výroku ÚP)

Kapitola není řešením Změny č. 2 dotčena.

9.1.2 Odůvodnění stanovení pořadí změn v území (kapitola 13 výroku ÚP)

Kapitola není řešením Změny č. 2 dotčena.

9.1.3 Odůvodnění vymezení architektonicky významných staveb nebo urbanisticky významných celků (kapitola 14 výroku ÚP)

Kapitola není řešením Změny č. 2 dotčena.

9.1.4 Odůvodnění vymezení definic pojmů, které nejsou definovány ve stavebním zákoně nebo v jiných právních předpisech (kapitola 15 výroku ÚP)

Kapitola není řešením Změny č. 2 dotčena.

9.2 Zvláštní zájmy Ministerstva obrany ČR

Změna č. 2 respektuje požadavky k uplatňování obrany státu a ochrany obyvatelstva, stanovené v ÚP Čelákovic a svým řešením je nemění.

Do správního území města zasahuje vymezené území Ministerstva obrany ČR:

- **Ochranné pásmo letiště Kbely**, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání.

V tomto vymezeném území (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) lze vydat územní rozhodnutí a povolit nadzemní stavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Z důvodu bezpečnosti letového provozu je nezbytné projednat rovněž výstavbu vodních ploch, výsadbu vzrostlých dřevin, zakládání nových porostů, zakládání nových nebo rozšíření původních skládek, rozšíření stávajících nebo povolení nových těžebních prostorů, realizaci staveb či zařízení tvořících dominanty v terénu, vysílačů, vzdušných vedení vn a vvn, fotovoltaických elektráren speciálních staveb, zejména staveb s vertikální ochranou (např. střelnice, nádrže plynu, trhačí jámy) (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz ÚAP – jev 102a. V tomto vymezeném území může být výstavba, výsadba a ostatní uvedené činnosti omezeny nebo zakázány.

Součástí OP letišť je OP se zákazem staveb. V tomto OP je zákaz realizace neleteckých staveb. (Výjimku v mimořádném případě může na základě komplexního posouzení povolit Ministerstvo obrany).

Celé správní území města se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany ČR:

- **Prostory LKD (vojenský letecký okrese) MCTR pro létání ve vzdušném prostoru k ochraně letového provozu na letištích a letadlech letících na okruhu** – letiště a letecké stavby a jejich ochranná pásma a zájmová území (ÚAP – jev 102a). V tomto vymezeném území, které je shodné s horizontální hranicí vymezeného vzdušného prostoru určeného k ochraně letového provozu na letištích a letadlech letících na okruhu, který je nutno respektovat podle ustanovení § 41 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů – lze vydat územní rozhodnutí a povolit výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb, zejména staveb s vertikální ochranou (např. střelnice, nádrže plynu, trhačí jámy), venkovního vedení VN a VVN, rozšíření stávajících nebo povolení nových těžebních porostů (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Ve vzdušném prostoru vyhlášeném od země je nutno posoudit také výsadbu vzrostlé zeleně. Výstavba včetně výstavby větrných elektráren a výsadba může být výškově omezena nebo zakázána.
- **Ochranné pásmo radaru SRE (RLP – radiolokační zařízení)**, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto území lze vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz ÚAP – jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení vn 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.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119) – umístit a povolit níže uvedené stavby lze jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I., II. a III. třídy,
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů,
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení,
- výstavba vedení VN a VVN,
- výstavba větrných elektráren,
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telematická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice, ...),
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem,
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky),
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny).

Výše uvedená vymezená území Ministerstva obrany ČR tvoří neopomenutelné limity v území, které jsou řešením Změny č. 2 respektovány a nejsou dotčeny.

10 VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Změna č. 2 nevymezuje záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje.

11 VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH**11.1. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území**

V rámci zpracování Změny č. 2 byla prověřena aktuálnost zastavěného území, vymezeného Územním plánem Čelákovic. V této souvislosti je respektována aktualizace zastavěného území provedená k datu 1. 8. 2025 v rámci zpracování Změny č. 1 ÚP Čelákovic (viz také kapitola 9.2 tohoto odůvodnění).

Zastavěné území města a jednotlivých sídel je účelně využíváno.

11.2. Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Změna č. 2 nevymezuje nové zastavitelné plochy, v rámci jejího řešení je vymezena pouze jedna nová transformační plocha T.39 občanského vybavení veřejného (OV) a upraveny jsou podmínky využití v rámci stávající transformační plochy T.03.

12 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA**12.1 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond**

Změna č. 2 v rámci věcného řešení nevyvolává nový zábor zemědělského půdního fondu (ZPF).

Změna č. 2 vymezuje pouze jednu novou transformační plochu (T.39, OV) v zastavěném území na pozemcích, které nejsou součástí zemědělského půdního fondu.

Úprava hranice mezi plochami Z.11 (OV) a Z.29 (OS) rovněž nevyvolává nový zábor ZPF, neboť zábor ZPF v rámci těchto ploch byl již vyhodnocen a projednán v rámci ÚP Čelákovic, resp. při zpracování Změny č. 1 ÚP Čelákovic. Změna č. 2 pouze upravuje rozhraní těchto sousedících ploch, nerozšiřuje však celkovou zastavitelnost (souhrnný rozsah výměr ploch Z.11 a Z.29 zůstává neměnný).

V celkovém pohledu řešením Změny č. 2 nedojde ke zhoršení možností obhospodařování volné krajiny ani organizace zemědělsky využívané půdy. Změna č. 2 nezakládá předpoklady pro ponechání zbytkových ploch ve volné krajině bez možnosti jejich smysluplného spravování.

12.2 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkce lesa

Změna č. 2 nevymezuje záměry vyžadující zábor pozemků určených k plnění funkce lesa.

13 VYHODNOCENÍ PŘÍPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ

Vyhodnocení připomínek bude doplněno pořizovatelem na základě výsledků projednání.

PŘÍLOHA Č. 1: TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN

Legenda textu s vyznačením změn:

~~Rušený text~~

Nový text

PŘÍLOHA Č. 2: POTVRZENÍ SOULADU S POŽADAVKY JEDNOTNÉHO STANDARDU ÚPD

Soulad s požadavky jednotného standardu ÚPD je doložen protokolem z kontrolního nástroje (validátor NGÚP), který je obsahem souboru s názvem DUP_538132_Z2.html jako součást elektronické verze dokumentace (datový balík DUP_538132_Z2). Níže je uveden souhrn provedené kontroly ve validátoru národního geoportálu NGÚP:

Protokol pro předaný balíček: DUP_538132_Z2

Zadané parametry pro kontrolu

Požadovaný typ kontroly: **Úplná**
Zadaný druh dokumentu: **Územní plán (DUP)**
Zadaný způsob projednání: **Změna**
Zadaná etapa pořizování: **Návrh**

Údaje zjištěné z dokumentu

Druh dokumentu: **Územní plán (DUP)**
Pořadové číslo změny: **2**
Způsob projednání: **Změna**
Etapa pořizování: **Návrh**
Kód obce: **538132**
Formát vstupních údajů: **GIS**

Sumarizace kontrol

Výsledek kontrol: **Bez chyb, s varováními**
Výsledek importu: **Bez importu do NGÚP**
Začátek: **01.08.2026 00:17:15**
Konec: **01.08.2026 00:23:41**