

ZMĚNA Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU ČELÁKOVIC

návrh

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

POŘIZOVATEL**Městský úřad Čelákovice**

náměstí 5. května
250 88 Čelákovice

Oprávněná úřední osoba pořizovatele:

Ing. Josef Pátek, PhD., starosta města

Kvalifikovaná osoba k územně plánovací činnosti:

Ing. Ladislav Vich, 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**

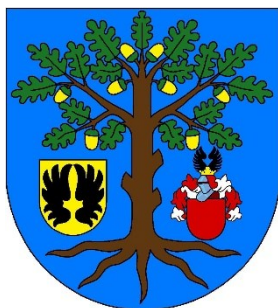
Železná, 493/20, 110 00 Praha 1
kancelář: Na Březince 1515/22, 150 00 Praha 5
tel.: 737 149 299
e-mail: eduard.zaluda@gmail.com

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



ZMĚNA Č. 2 ÚP ČELÁKOVIC – TEXTOVÁ ČÁST

OBSAH ZMĚNY Č. 2 ÚP ČELÁKOVIC

Obsah textové části Změny č. 2 ÚP Čelákovice:

OBSAH ZMĚNY Č. 2 ÚP ČELÁKOVIC.....	1
3 URBANISTICKÁ KONCEPCE	2
6 PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ.....	3
11 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE	3

Obsah grafické části Změny č. 2 ÚP Čelákovice:

Grafická část Změny č. 2 obsahuje 2 výkresy:

1 Výkres základního členění území	1 : 5 000
2 Hlavní výkres	1 : 5 000

(1) 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 Územního plánu Čelákovic, která nabyla účinnosti dne 30. 5. 2026,

takto:

v kapitole

3 URBANISTICKÁ KONCEPCE

(1.1) V podkapitole 3.2, ve výroku (13), písm. l):

ruší text:

„sport“

a nahrazuje jej textem:

„sportu“

(1.2) V podkapitole 3.2, ve výroku (13), písm. m):

ruší text:

„hřbitovy“

a nahrazuje jej textem:

„hřbitovů“

(1.3) V podkapitole 3.3, ve výroku (16), v tabulce vymezených zastavitelných ploch:

- v řádku plochy Z.11:

v pátém sloupci (Plocha (ha)) ruší text:

„0,55“

a nahrazuje jej textem:

„1,02“

- v řádku plochy Z.29:

v pátém sloupci (Plocha (ha)) ruší text:

„0,98“

a nahrazuje jej textem:

„0,51“

(1.4) V podkapitole 3.3, ve výroku (17), v tabulce vymezených transformačních ploch:

doplňuje řádek:

Ozn.	Využití	Etapa	Podmínka	Plocha (ha)	Popis	Lokalita
T.39	OV	1	U.1	0,78	Veřejná vybavenost – domov pro seniory	Na Stráni

- v řádku plochy T.03:

ve čtvrtém sloupci (Podmínka) ruší text:

„US.1“

a nahrazuje jej textem:

„US.1a

US.1b“

- **a zároveň pod tabulku doplňuje text:**

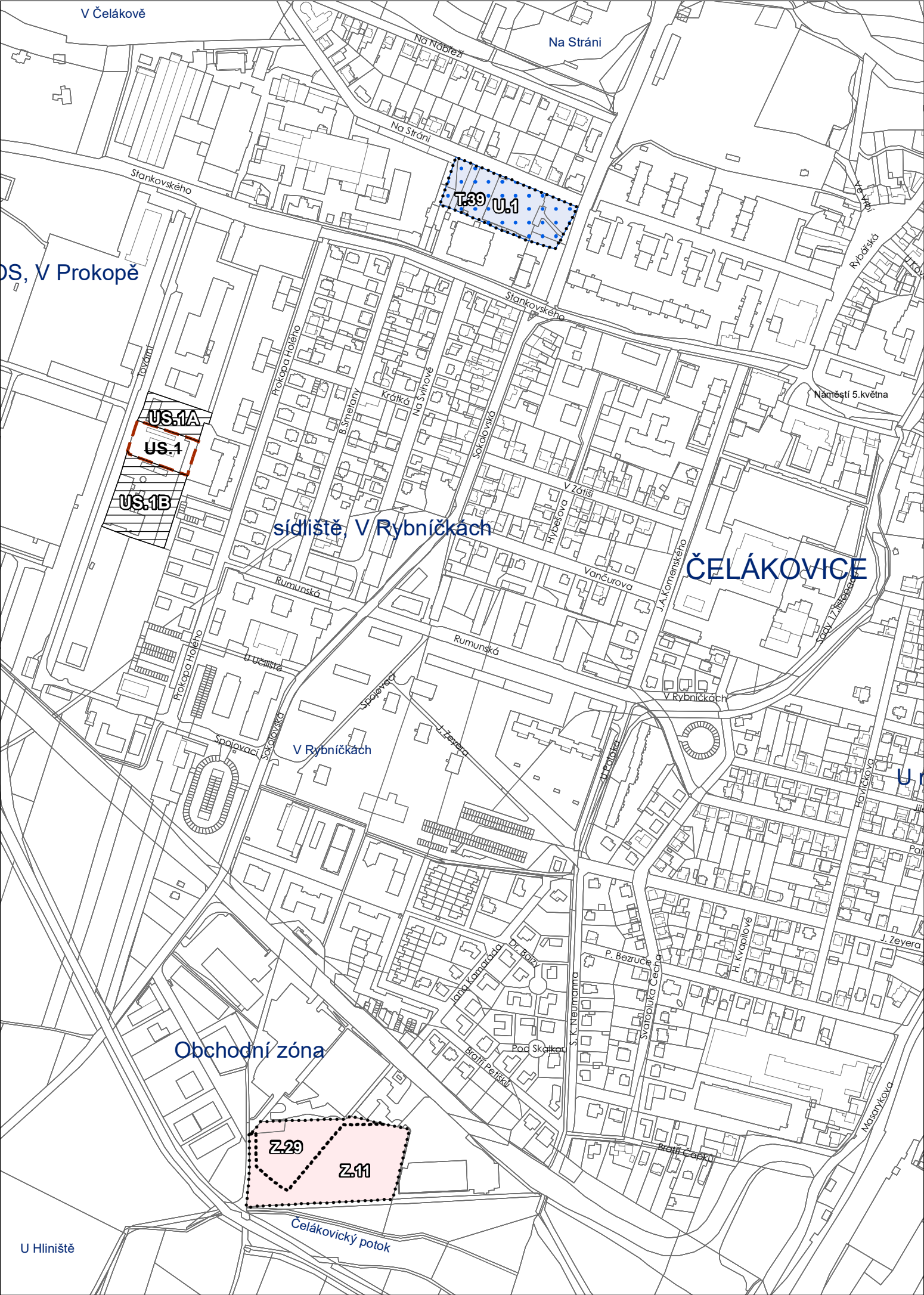
„U – území s prvky regulačního plánu““

v kapitole**6 PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**

- (1.5) V podkapitole 6.1, ve výroku (121):
ruší text:
„sport“
a nahrazuje jej textem:
„sportu“
a zároveň zde ruší text:
„hřbitovy“
a nahrazuje jej textem:
„hřbitovů“
- (1.6) V podkapitole 6.2, ve výroku (127), písm. k):
doplňuje oddíl „Prvky regulačního plánu v rámci plochy U.1 (transformační plocha T.39)“ s textem:
„Prvky regulačního plánu v rámci plochy U.1 (transformační plocha T.39):
- Maximální zastavěná plocha (plocha zastavěná nadzemními stavbami a objekty): 5 500 m²
- Minimální výměra zeleně v ploše (část plochy s vegetačním pokryvem): 2 000 m²“
- (1.7) V podkapitole 6.2, ve výroku (127), písm. l):
ruší text:
„sport“
a nahrazuje jej textem:
„sportu“
- (1.8) V podkapitole 6.2, ve výroku (127), písm. m):
ruší text:
„hřbitovy“
a nahrazuje jej textem:
„hřbitovů“

v kapitole**11 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE**

- (1.9) Ve výroku (149), písm. a):
ruší text:
„US.1: Transformační plocha“
a nahrazuje jej textem:
„US.1a, US.1b: Části transformační plochy“
a zároveň zde ruší text:
„1,14“
a nahrazuje jej textem:
„0,86“



LEGENDA

VYMEZENÍ ÚZEMÍ

Řešené území

Hranice katastrálního území

Parcely dle KN k 10. 5. 2026

PLOCHY ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ

Z - Zastavitelná plocha

T - Transformační plocha

Rušená část plochy podmíněné zpracováním územní studie

Aktualizované vymezení plochy podmíněné zpracováním územní studie a její označení

Část územního plánu s prvky regulačního plánu

Výřez

ZMĚNA Č. 2 ÚP ČELÁKOVIC

NÁVRH

Pořizovatel:

Projektant:

Zhotovitel:

Autorský kolektiv:

Městský úřad Čelákovice

Ing. Eduard Žaluda

ŽALUDA, projektová kancelář

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

datum

VII/2026

měřítko

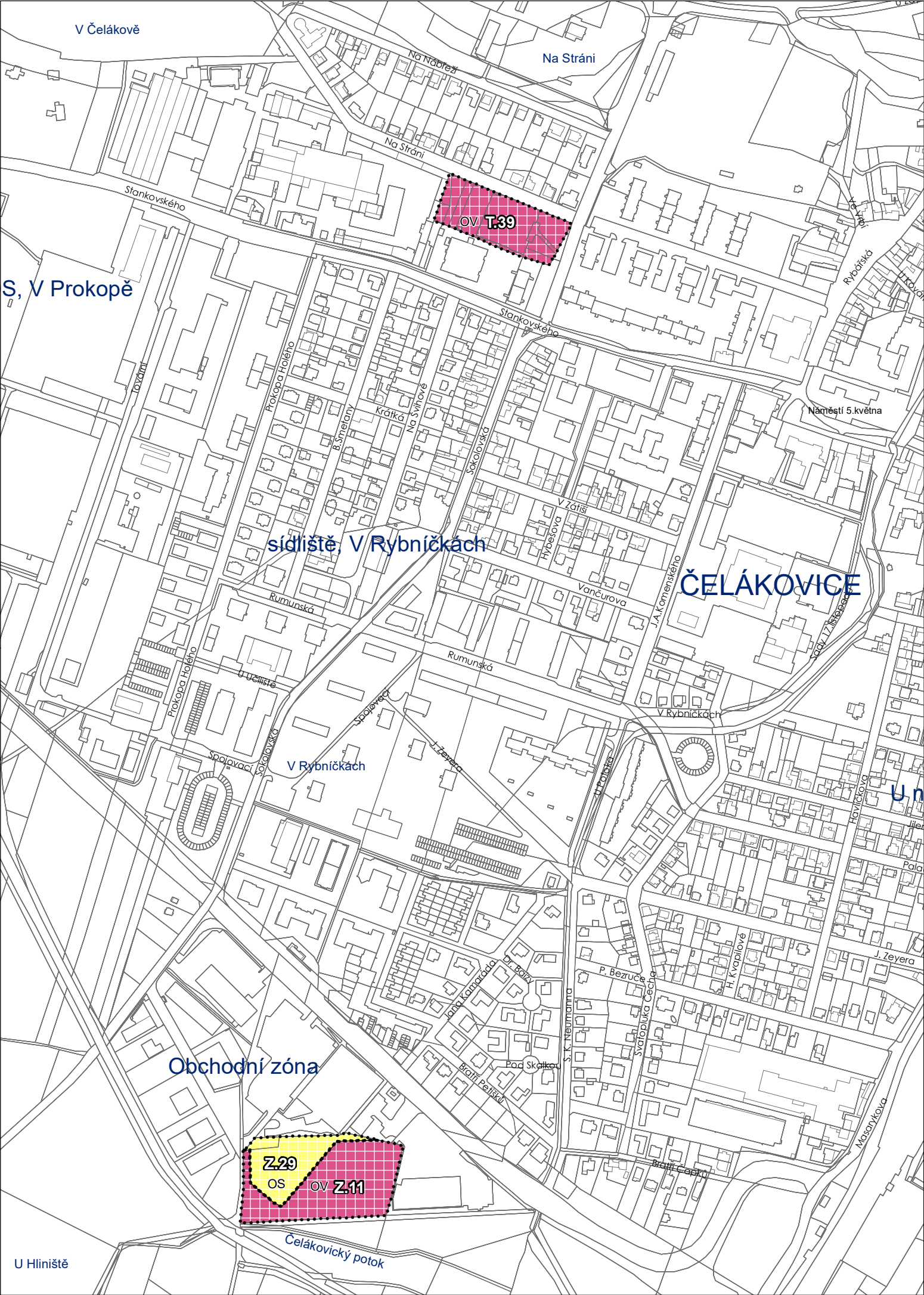
1 : 5 000

výkres č.

1

VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ

paré



LEGENDA

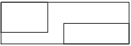
VYMEZENÍ ÚZEMÍ



Řešené území

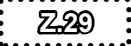


Hranice katastrálního území

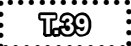


Parcely dle KN k 10. 5. 2026

PLOCHY ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ



Z - Hranice zastavitelné plochy



T - Hranice transformační plochy

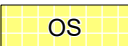
PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

stav

návrh

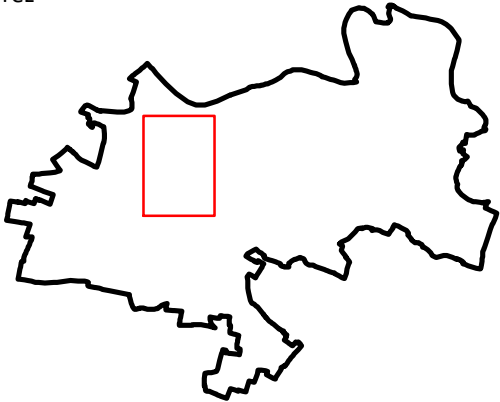


OV - Občanské vybavení veřejné



OS - Občanské vybavení sportu

Výřez



ZMĚNA Č. 2 ÚP ČELÁKOVIC

NÁVRH

Pořizovatel:	Městský úřad Čelákovice	datum
Projektant:	Ing. Eduard Žaluda	VII/2026
Zhotovitel:	ŽALUDA, projektová kancelář	měřítko
Autorský kolektiv:	Ing. Eduard Žaluda, Ing. arch. Alena Svobodová, RNDr. Ing. Miroslav Vrtiška, Ph.D., Ing. arch. Rostislav Aubrecht, Mgr. Michal Bobr	1 : 5 000

HLAVNÍ VÝKRES

paré

výkres č.

2

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 Vich, 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**

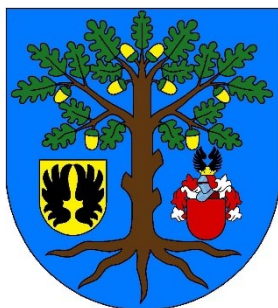
Železná, 493/20, 110 00 Praha 1
kancelář: Na Březince 1515/22, 150 00 Praha 5
tel.: 737 149 299
e-mail: eduard.zaluda@gmail.com

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 (nemovité 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 jejích 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 koncepce stanovené Územním plánem Čelákovic, 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 Čelákovic 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 infrastrukturu 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 nekonceptní 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. větrolemů, 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 Čelákovic 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 Čelákovic v aktuálním znění je záměr zpracován přeložkou silnice II/245 v úseku Čelákovice – Záluží – Nehvizdy s přímým napojením Čelákovic 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 Čelákovic 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)

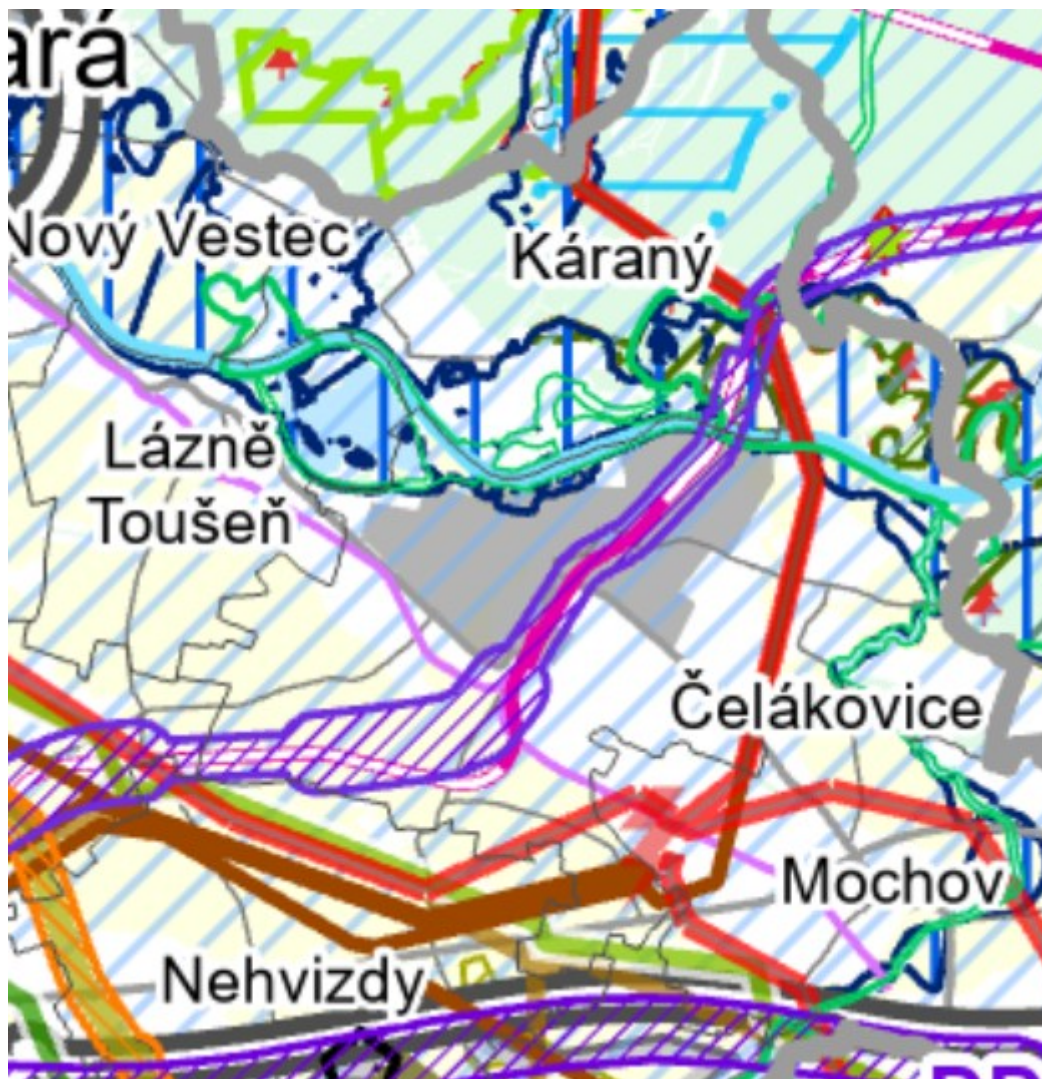
Vymezení: Elektrická stanice 400/110 kV Malešice včetně jejího zapojení do přenosové soustavy.

V ÚP Čelákovic 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).

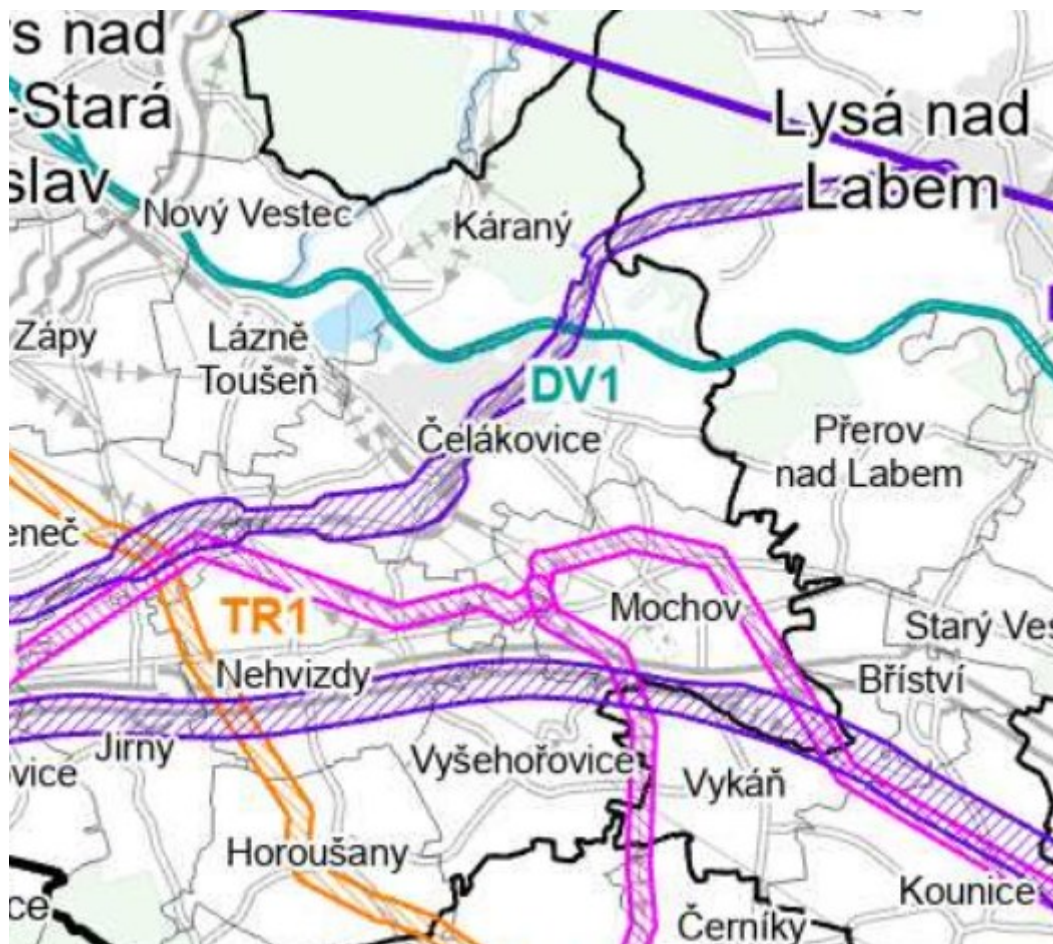


Obr.: Koordinační výkres ÚRP – výřez pro území města Čelákovice a okolí (Odůvodnění ÚRP, ÚUR, 2024)+

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 Čelákovic zpracovány 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.

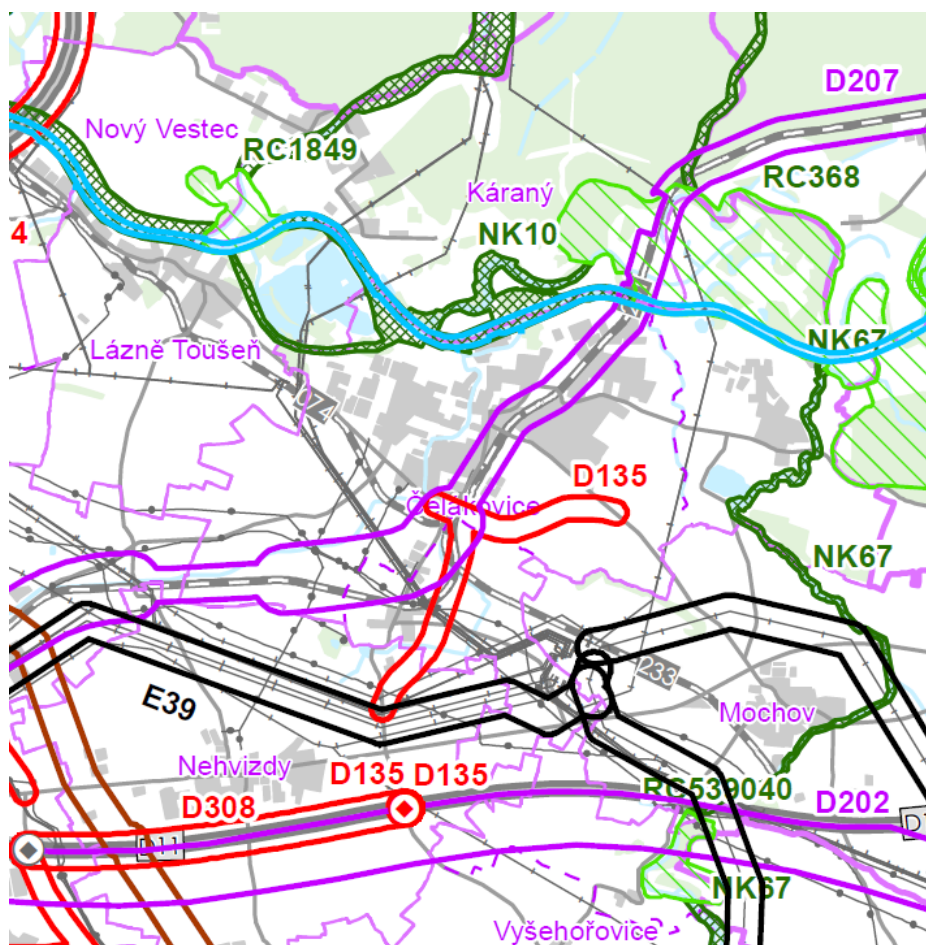
C. Rozvojové oblasti a osy, centra osídlení krajského významu

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).

Dotčené řešené 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 (dvojitě vedení 400 kV Čechy-Střed – Chodov a související plocha pro rozšíření elektrické stanice 400/110 kV Čechy-Střed)
- E39 (dvojitě 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).

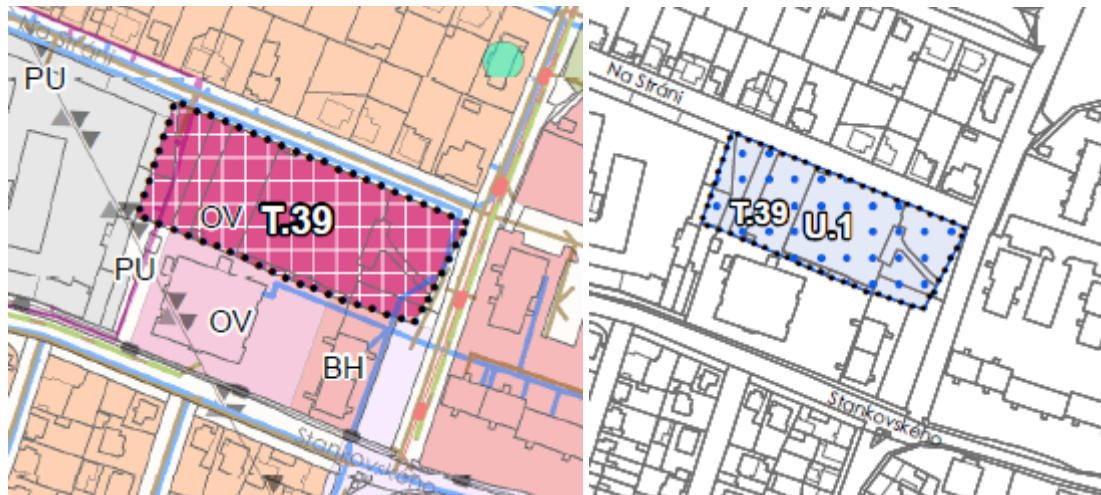
Zadání Změny č. 2 bylo schváleno zastupitelstvem města Čelákovice dne 13. 5. 2026 usnesením č. 20/2026/6.2.2.

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.

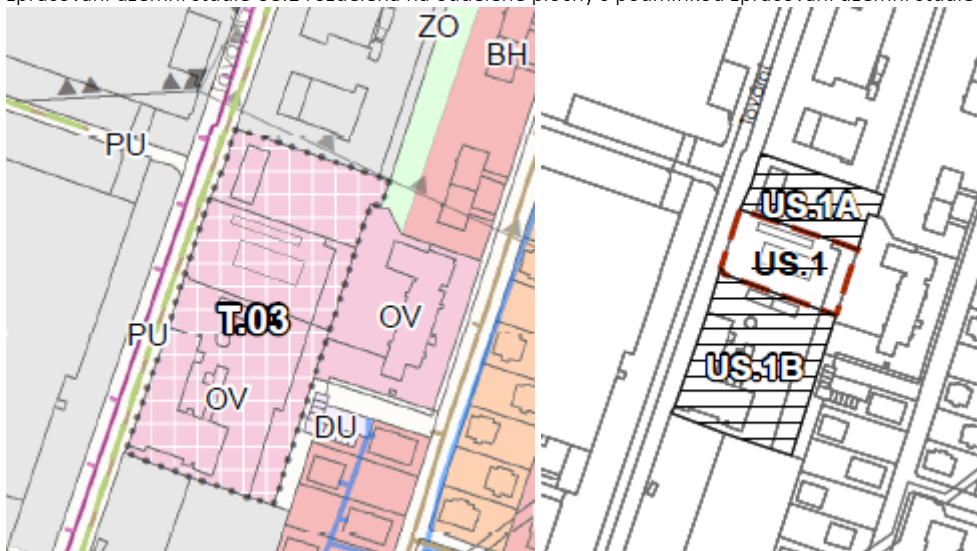
Označení lokality	Dotčené pozemky parc. č.	k. ú.	Rozloha lokality cca [m ²]	Funkční využití území		Rozšíření zastavitelné plochy [m ²]
				dle projednávané Změny č. 1	navrhované Změnou č. 2	
Z2-1	4381 část 4309 st. 1474/2 st. 1474/9 st. 1473 st. 1474/10 4396 st. 1474/7 1476/2 1479/3 1479/2 1479/1	Č	490 560 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.

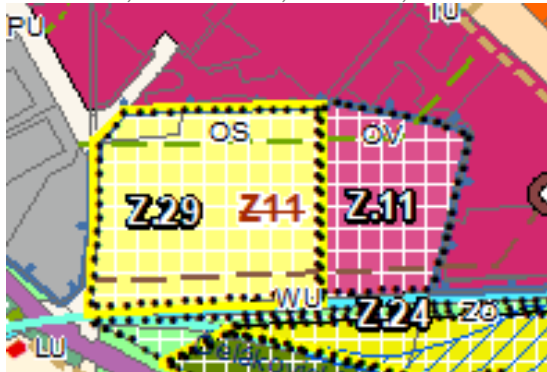


Na základě doplňujícího pokynu pořizovatele a určeného zastupitele a doplnění upřesňujících podkladů byla upravena hranice mezi zastavitelnými plochami Z.11 (OV) a Z.29 (OS), přičemž vymezení plochy Z.29 bylo předmětem řešení Změny č. 1 ÚP Čelákovic. V rámci řešení Změny č. 1 ÚP Čelákovic se jednalo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

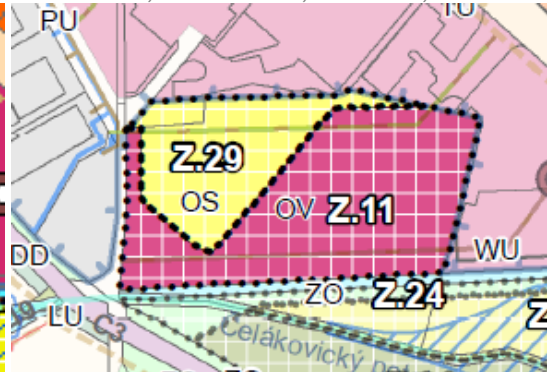
*PMČ*14. Upravit vymezení návrhové plochy občanského vybavení – městská vybavenost (OV-návrh) zastavitelné plochy Z11 pro sportovní halu u Tesca, a vymežit další návrhovou plochu občanského vybavení – sport a sportovní zařízení (OS-návrh) pro sportovní halu areálu bývalých Kovohutí v ploše přestavby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

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

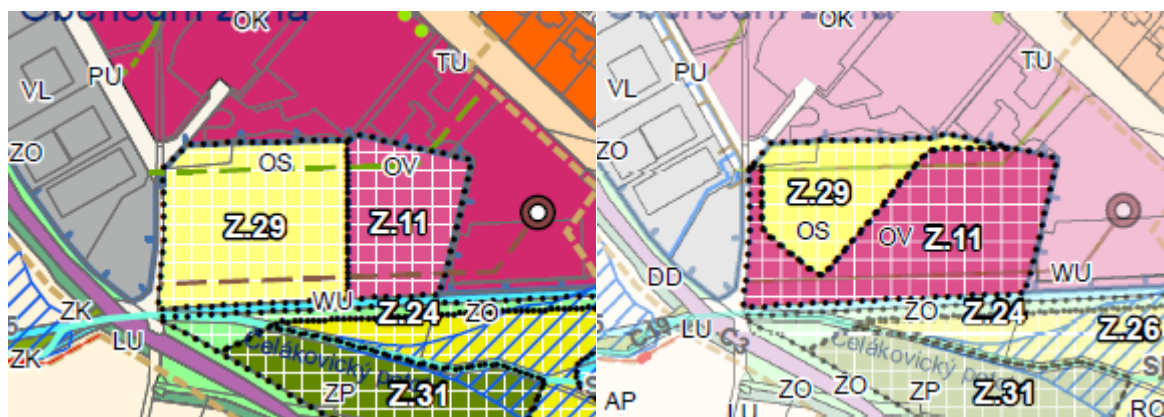
Odůvodnění výroků (1.1) a (1.2) textové části Změny č. 2

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.

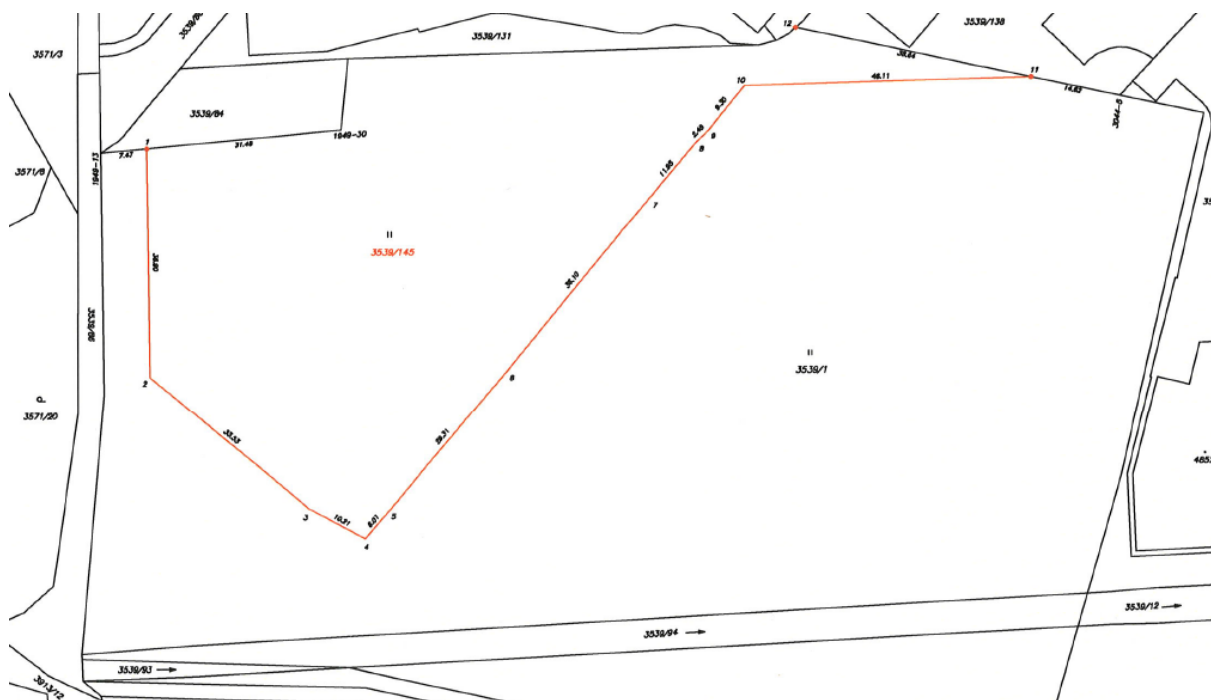
Odůvodnění vymezení zastavitelných ploch

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:

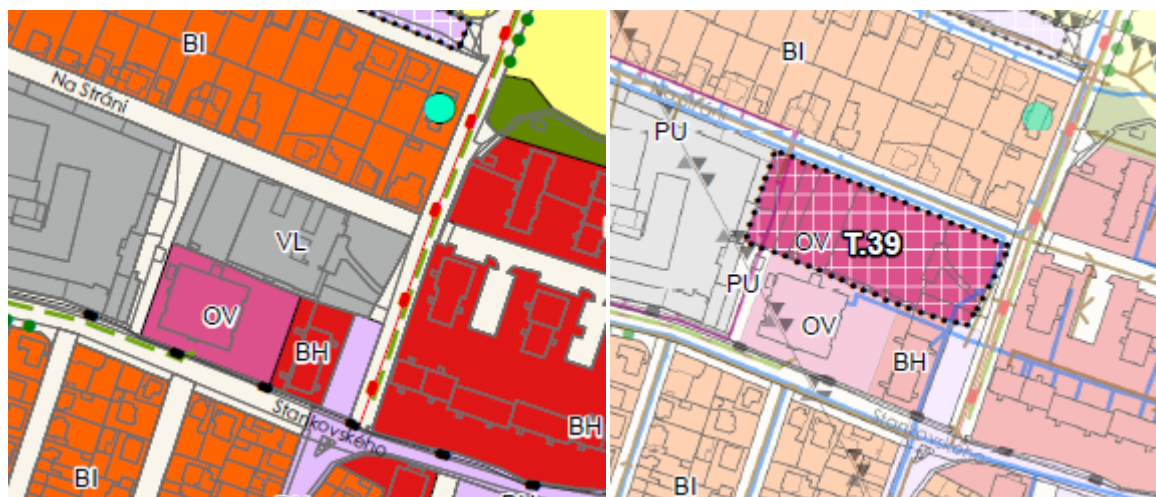


V důsledku úpravy vymezení ploch Z.11 (OV) a Z.29 (OS), resp. upřesnění hranice mezi těmito plochami, nedochází k rozšíření zastavitelnosti, pouze k úpravě rozmezí mezi zastavitelnými plochami občanského vybavení veřejného a občanského vybavení sportu.

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, peší 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 neměnný.

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**

Legenda textu s vyznačením změn:

~~Rušený text~~

Nový text

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU ČELÁKOVIC

Příloha č. 2: Text s vyznačením změn

ÚZEMNÍ PLÁN ČELÁKOVIC

OBSAH ÚZEMNÍHO PLÁNU ČELÁKOVIC

OBSAH ÚZEMNÍHO PLÁNU ČELÁKOVIC	2
1 VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	4
2 ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ MĚSTA	4
2.1 Základní koncepce rozvoje území města	4
2.2 Širší vztahy	4
2.3 Ochrana a rozvoj hodnot	4
3 URBANISTICKÁ KONCEPCE	5
3.1 Urbanistická koncepce	5
3.2 Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití	10
3.3 Vymezení zastavitelných a transformačních ploch	10
3.4 Vymezení koridorů dopravní a technické infrastruktury	15
3.5 Koncepce systému sídelní zeleně	15
3.6 Vymezení ploch územních rezerv	17
4 KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	17
4.1 Koncepce veřejných prostranství	17
4.2 Koncepce dopravy	17
4.3 Koncepce vodního hospodářství	20
4.3.1 Zásobení pitnou vodou	20
4.3.2 Zásobení užitkovou vodou	21
4.3.3 Zásobení požární vodou	21
4.4 Koncepce likvidace a čištění odpadních vod	21
4.4.1 Splašková kanalizace	21
4.4.2 Dešťová kanalizace	22
4.5 Koncepce energetiky	23
4.5.1 Zásobování elektrickou energií	23
4.5.2 Zásobování plynem	24
4.5.3 Tepelné hospodářství – systém CZT	25
4.5.4 Spoje a spojová zařízení	25
4.6 Koncepce nakládání s odpady	25
5 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	25
5.1 Základní koncepce uspořádání krajiny	25
5.2 Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v krajině	26
5.3 Vymezení ploch změn a liniových prvků zeleně v krajině	26
5.4 Prostupnost krajiny	27
5.5 Územní systém ekologické stability	28
5.6 Ochrana před povodněmi, opatření k retenci vody v území	29
5.7 Dobývání nerostů, nepříznivé geologické poměry	31
5.8 Rekreace	31
6 PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ	32
6.1 Vymezení pojmů a ploch s rozdílným způsobem využití	32
6.2 Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a jejich prostorové uspořádání	33
6.2.1 Plochy v zastavěném území a zastavitelné	33
6.2.2 Plochy v nezastavěném území	44
6.2.3 Plochy vymezené podle zvláštních předpisů	45
7 VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI	46
7.1 Veřejně prospěšné stavby	46
7.2 Veřejně prospěšná opatření	49
7.3 Plochy pro asanace a asanační úpravy a stanovení možného budoucího využití včetně podmínek pro jeho prověření	53
8 KOMPENZAČNÍ OPATŘENÍ PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY	53
9 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV	53
10 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO PLÁNOVACÍ SMLOUVOU	54

11	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE.....	54
12	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU.....	55
13	STANOVENÍ POŘADÍ PROVÁDĚNÍ ZMĚN V ÚZEMÍ	58
14	VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH CELKŮ	59
15	VYMEZENÍ DEFINIC POJMŮ, KTERÉ NEJSOU DEFINOVÁNY VE STAVEBNÍM ZÁKONĚ NEBO V JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPÍSECH.....	59

Grafická část územního plánu Čelákovic:

1	Výkres základního členění území	měř. 1 : 5 000
2	Hlavní výkres	měř. 1 : 5 000
3	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	měř. 1 : 5 000
4	Schéma pořadí změn v území (etapizace)	měř. 1 : 10 000

1 VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

- (1) Zastavěné území je vymezeno ke dni 1. 8. 2025.
Hranice zastavěného území je vyznačena ve všech výkresech grafické části ÚP.

2 ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ MĚSTA

2.1 Základní koncepce rozvoje území města

- (2) Základní koncepce rozvoje města Čelákovic je založena na těchto základních principech:
- a) Kultivace a ekonomické využití vnitřních částí zástavby města se zaměřením na posílení rezidenční a rekreační funkce. Rozvojem je míněno zejména zkvalitnění všech složek života města, nikoli rozvoj plošný.
 - b) Zohlednění rozdílu městského charakteru zástavby Čelákovic a venkovského charakteru okrajových částí Záluží a Sedlčanky.
 - c) Upřesnění dopravních koridorů, vyplývajících z nadřazené územně plánovací dokumentace a zohlednění jejich dopadu na celkovou dopravní koncepci a urbanismus města s cílem omezit průjezdnou dopravu v centru města.
 - d) Zvýraznění polohy města na řece Labi, nábřeží je věnováno rozvoji sportu a rekreace.
 - e) Vytváření podmínek pro trvalou obsluhu a činnost stávajících průmyslových areálů, snižování dopadu výroby na obytné plochy.
 - f) Opatření ve volné krajině za účelem snížení nadměrného zornění krajiny, vymezení systému ÚSES a krajinné zeleně, posílení retence srážkových vod v krajině.

2.2 Širší vztahy

- (3) ÚP zohledňuje plochy nadmístního významu, vymezené na území Čelákovic nadřazenou územně plánovací dokumentací „Politika územního rozvoje ČR“ a „Zásady územního rozvoje Středočeského kraje“. Jedná se o tyto prvky:
- a) Koridor konvenční železniční dopravy ŽD12 – optimalizace trati č. 231 Praha Vysočany – Lysá nad Labem, úsek Mstětice – Čelákovice D207 (přeložky, rekonstrukce). Koridor je zpřesněn dle dokumentace k územnímu rozhodnutí jako zastavitelná plocha Z.K1 a je vymezen jako veřejně prospěšné stavby VD.1-1, VD.1-2 a VD.1-3.
 - b) Koridor silniční dopravy SD17 (D135) – přeložka silnice II/245, napojující město Čelákovice na dálnici D11 v prostoru MÚK Nehvizdy. Koridor je na území města upřesněn jako zastavitelná plocha Z.K2 a koridory CNZ.K8a, CNU.K8b, CNU.K8c a je vymezen jako veřejně prospěšné stavby VD.2-1, VD.2-2a, VD.2-2b, VD.2-2c.
 - c) Jižní obchvat města jako součást napojení Čelákovic na nadřazený dopravní tah D11. Koridor je zpřesněn dle dokumentace k územnímu rozhodnutí jako zastavitelná plocha Z.K4 a je vymezen jako veřejně prospěšná stavba VD.3.
 - d) Energetický koridor E34 (v ÚP vymezen jako CNZ.E34) pro dvojité vedení 400 kV Čechy-Střed – Chodov a související plochu pro rozšíření elektrické stanice 400/110 kV Čechy-Střed, který je současně vymezen jako veřejně prospěšná stavba VT.E34.
 - e) Energetický koridor E39 (v ÚP vymezen jako CNZ.E39) pro dvojité vedení 400 kV Malešice – Čechy-Střed (přestavba vedení 220 kV na 400 kV), který je současně vymezen jako veřejně prospěšná stavba VT.E39.
 - f) ÚP zpřesňuje vymezené nadregionální prvky ÚSES a vymezuje prvky ÚSES na lokální úrovni. Lokální ÚSES je koordinován s územními plány sousedních obcí. Řešené území přesahují tyto prvky ÚSES:
 - NRBK.10 Stříbrný roh – Polabský luh
 - NRBK.67 Vidrholec – K68 (Břehové porosty Výmoly)
 - RBC.368 Niva Labe u Čelákovic a Přerova
 - LBK.2 Jiřinský potok
 - LBK.5 Ke Střelnici
 - LBK.7 Toušeň

2.3 Ochrana a rozvoj hodnot

- (4) Základní koncepce územního plánu je založena na ochraně stávajících civilizačních, kulturních a přírodních hodnot města Čelákovice a na celkovém rozvoji kvality životního prostředí jeho obyvatel.
- (5) Ochrana hodnot kulturních a civilizačních:
- a) Stávající nemovité památky, zapsané ve Státním seznamu nemovitých památek nejsou ÚP dotčeny. Způsob jejich využití se územním plánem nemění.
 - b) Je třeba chránit další kulturní a historické hodnoty města, za které je zejména považováno historické centrum Čelákovice, vymezené v ÚP jako plochy smíšené obytné centrální (SC). Významný je veřejný prostor a zástavba ulic Kostelní a Na Hrádku, prostranství před tvrzí a kostelem Nanebevzetí P. Marie, dále zástavba v lokalitě U nádraží, Masarykova ulice, Sady 17. listopadu a obě návsi venkovských sídel Záluží a Sedlčánek. Kvalitu bytového fondu posiluje stávající i navržená sídlištní zeleň.

- c) ÚP v grafické části, ve výkrese 2 Hlavní výkres vymezuje objekty a stavební parcely významné pro obraz sídla.
- (6) Ochrana životního prostředí:**
- a) V souladu s požadavky zákona č. 201/2012 Sb., budou v nově navrhovaných lokalitách pro výstavbu použity pro vytápění ekologické zdroje.
 - b) ÚP nestanovuje nová protihluková opatření v podobě staveb. K částečnému odclonění zástavby od dopravních staveb přispějí navržené plochy ochranné zeleně (ZO) podél silničních tahů a železničních tratí.
 - c) Konkrétní záměry uvedené v Příloze č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, je nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí (projektová EIA).
- (7) Ochrana přírodních hodnot:**
- a) Přírodní hodnotu v řešeném území představují kromě řeky Labe také menší vodní toky, které jsou vnímány jako významné osy území. Potoky Čelákovický, Zálužský a Jiřinský jsou navrženy k celkové obnově. Navržená opatření směřují k retenci vody v území a posílení zeleně jejich břehových partií.
 - b) Ochrana přírody a krajiny podléhá plochy lužních lesů a slepých ramen v lokalitě Káraný – Hrbáčkovy tůně.
 - c) Ochrana krajiny a přírodních hodnot je posílena vymezením prvků systému ekologické stability na lokální úrovni krajiny. Plochy navržených biocenter a biokoridorů mají kromě významu pro zachování biodiverzity také význam pro posílení krajinné zeleně, pro zprůchodnění krajiny, pro retenci vody a následně pro rekreaci a celkový urbanismus krajiny.
 - d) Ochrana zemědělské půdy jako přírodní hodnoty je zohledněna směřováním rozvoje města přednostně do transformačních ploch a vymezením zastavitelných ploch v přímé návaznosti na zastavěné území. Půdy I. třídy ochrany jsou dotčeny nadřazenými dopravními stavbami, jejichž poloha je dána nadřazenou územně plánovací dokumentací a zastavitelnými plochami v Záluží, které jsou převzaty z původního územního plánu a kde výstavba postupně probíhá.
 - e) Ochrana léčivého zdroje ložiska peloidů Labiště je zajištěna respektováním vyhlášených ochranných pásem I. a II. stupně.

3 URBANISTICKÁ KONCEPCE

3.1 Urbanistická koncepce

- (8)** Prioritami urbanistické koncepce je posílení významu Čelákovic v systému osídlení a vytvoření podmínek pro celkovou kultivaci území. K tomu směřuje posílení dopravních vazeb v širším zájmovém území, regulace silně zastoupené průmyslové výroby v zastavěném území a nadměrného zornění v krajině a zapojení města do systému příměstské rekreace kraje. ÚP vychází z těchto základních principů rozvoje města:
- a) Zástavbu města Čelákovice doplnit přednostně uvnitř zastavěného území, novými zastavitelnými plochami dotvořit kompaktnost sídla. Nepropojovat zástavbu města se samostatnými sídly Sedlčanky a Záluží.
 - b) Nábřeží Labe věnovat rozvoji sportu a rekreace, posilovat vybavenost podél řeky, zprůchodnit nábřeží v celé trase řešeným územím.
 - c) Stávající a navržená veřejná prostranství pro parky a veřejnou zeleň (ZP) a plochy sídelní zeleně ochranné a izolační (ZO) jsou považovány za plochy nezastavitelné.
 - d) Rozvoj výroby je přednostně vymezen uvnitř dosud plně nevyužitých areálů v západní části města.
 - e) Průmyslové podniky v útlumu a nevyužívané průmyslové areály a plochy je třeba směřovat k celkové revitalizaci včetně asanací ekologických zátěží.
 - f) ÚP vymezuje plochy a koridory pro dlouhodobě připravované dopravní stavby:
Zastavitelná plocha Z.K4 – obchvat města.
Zastavitelná plocha Z.K2 pro přeložku silnice II/245 uvnitř zástavby města s přemostěním tělesa železnice.
Koridory CNZ.K8a, CNU.K8b a CNU.K8c pro napojení silnice II/245 na dálnici D11, dle D135 dle ZÚR Středočeského kraje.
Zastavitelná plocha T.K1 pro revitalizaci železniční trati č. 231.
 - g) Vymezení zastavitelných ploch nepřesahuje, naopak mírně zmenšuje rozsah těchto ploch v původním ÚPSÚ Čelákovice, přesto reflektuje trvale rostoucí počet obyvatel města s výhledem zvýšení počtu obyvatel na 14.000 v návrhovém období do roku 2030.
 - h) Plochy pro parkování osobních vozidel jsou vymezeny na významných dopravních uzlech včetně parkovacího domu u nádraží a záchytného parkoviště podél Toušeňské ulice.
 - i) Významnou součástí zastavitelných ploch představují nová veřejná prostranství, která jsou buď v ÚP vymezena, nebo vyplnou z návrhu územních studií nebo regulačních plánů, kterými je zástavba podmíněna.
 - j) Vodní cesta Labe je doplněna o plochy pro přístaviště osobních a sportovních lodí v Čelákovících a Sedlčankách.
 - k) Vodní toky potoků Čelákovický, Zálužský a Jiřinský jsou určeny k revitalizaci a úpravám pro zadržování vody v krajině. Břehové partie jsou doplněny návrhem liniové i plošné zeleně.
 - l) Je vymezen Systém ekologické stability. Nefunkční prvky ÚSES, které je nutné nově založit jsou řešeny tak, aby zároveň plnily i jiné funkce v krajině – zadržení přívalových vod, revitalizace devastovaných ploch, rekreační trasy

- krajinou.
- m) V krajině jsou určeny k obnově zaniklé cesty, obnovená cestní síť zapojuje krajinné prvky do systému příměstské rekreace. Jsou vymezeny plochy pro rekreaci v přírodě, přírodní zázemí je propojeno s městem turistickými pěšími stezkami a cyklotrasami.
 - n) Přírodní zázemí zachovalých lužních lesů na plochách spadajících pod ochranu přírody a krajiny podle zvláštních předpisů není ÚP dotčeno.
 - o) Stávající technická infrastruktura v oblasti energetiky a zásobování teplem je v území na vysoké úrovni a umožňuje napojení zastavitelných ploch na stávající rozvody inženýrských sítí.
 - p) Zásobování města pitnou vodou je zajištěno výstavbou nového vodojemu VDJ Čelákovice II včetně přírodního a zásobovacího řadu.
 - q) Je vymezeno napojení Záluží na systém zásobování pitnou vodou a na systém odvádění odpadních vod města Čelákovice.
 - r) Návrhové období územního plánu se předpokládá do roku 2030.
- (9) Územní plán stanovuje v rámci urbanistické koncepce obecnou zásadu pro rozhodování v území: v rámci zastavěného území a ploch určených k zastavění nepřipustit záměry, které nejsou v souladu s charakterem a strukturou okolní navazující zástavby nebo obytného bloku (nepřipustit záměry měnící stávající charakter území nebo které jej mohou negativně ovlivnit).**
- (10)** Řešené území města Čelákovice je pro snazší orientaci v grafické části územního plánu popisováno názvy jednotlivých lokalit dle místních zvyklostí, pro které lze specifikovat svébytný charakter. Jedná se o tyto lokality:
- a) Centrum
 - b) TOS, V Prokopě
 - c) Sídliště, V Rybníčkách
 - d) U Nádraží
 - e) Nedaniny
 - f) Nábřeží Labe
 - g) Jiřina
 - h) Krátká Linva
 - i) Obchodní zóna
 - j) Mezi tratěmi
 - k) Záluží
 - l) Sedlčanky
 - m) Káraný – Hrbáčkovy tůně
 - n) Pískovny
 - o) Třetina
- (11)** Pro jednotlivé lokality je stanoveno:
- a) Centrum**
- Centrální část města je vymezena jako plochy smíšené obytné centrální (SC) s vyššími nároky na kvalitu staveb a veřejných prostranství.
- Je vymezeno propojení pěší trasy vedené Sady 17. listopadu podél Čelákovického potoka přes náměstí novým úsekem do prostoru parku u městské knihovny a muzea k řece jako součást hlavní pěší osy města C14, s liniovou zelení L8.
- Ulice Rybářská, Na Hrádku a Kostelní se zachovanou původní zástavbou reprezentují historii města. Úpravy a dostavby musí původní charakter zástavby respektovat.
- b) TOS, V Prokopě**
- Lokalita zahrnuje velké průmyslové areály, obytný soubor V Prokopě a areál Volmanovy vily. Urbanistická koncepce směřuje k posílení funkce obytné na úkor průmyslu a navrhuje celkovou kultivaci této části města. Transformační plochy T.03 a T.07 využívají stávající brownfieldy pro nové účely, zejména pro občanskou vybavenost města (OV). Rozvoj lehkého průmyslu je umožněn transformačními plochami T.01b a T.04 (VL).
- Na západním okraji zástavby je vymezena zastavitelná plocha Z.01a pro bydlení hromadné (BH). Pokud vydané územní rozhodnutí na nový obytný soubor v ploše Z.01a pozbude platnost, je další využití plochy Z.01a podmíněno zpracováním regulačního plánu (RP.3), který bude zároveň se způsobem zastavění plochy bytovými domy řešit napojení plochy na městskou komunikační síť. Jako územní rezerva R.1 je vymezen dopravní koridor pro propojení ulice Stankovského na silnici II/245 v původní trase.
- V ul. Strojařská je vymezen parking na transformační ploše T.02 (DU).
- Areál Volmanovy vily je vymezen jako plocha specifická, podléhající vyjádření orgánů památkové péče.
- c) Sídliště, V Rybníčkách**
- Lokalita, kde se mísí nejhustší obytná zástavba výškových bytových domů sídlišť s navazující nízkopodlažní zástavbou rodinných domků. S ohledem na hustotu zástavby musí být stávající sídlištní zeleň v lokalitě V Rybníčkách zachována.

Procházející pěší osa C14 je do centra města vedena ulicemi S. K. Neumanna a U Potoka a do volné krajiny přes plochu Z.26 a Z.27.

d) U Nádraží

Do prostoru před nádražím zasahuje původní městská uliční zástavba v Masarykově ulici, která po realizaci přeložky silnice II/245 získá charakter zklidněné městské třídy. Masarykova ul. je chápána jako významné veřejné prostranství s uzavřenou uliční čarou a původní městskou zástavbou do čtyř nadzemních podlaží, které ústí do přednádražního prostoru. Charakteristické je komerční využití parterů objektů, zvýšený pěší pohyb a vyšší nároky na architekturu staveb. Navazující zástavba původních rodinných domů s bohatou zelení zahrádek je stabilizována a nevyžaduje zásahy ani úpravy.

Zastavitelná plocha v prostoru vymezeném dopravními stavbami Z.05 (OK) je vymezena pro posílení funkcí souvisejících s nádražím Čelákovice (komerční zařízení, parking).

Podchod pod nástupiště umožňuje pěší propojení Masarykovy ulice s lokalitou Krátká Linva na druhé straně trati, kde navazuje navržená pěší cesta C15.

Součástí úseku přeložky silnice II/245 uvnitř koridoru Z.K2 je i příslušný úsek navržené páteřní pěší cesty C14. Chodník bude vedený podél silnice po novém mostním objektu přes železnici.

e) Nedaniny

Lokalita navazující na centrum města s velkým potenciálem pro jeho rozvoj. Realizace zástavby na transformačních plochách T.20a – T.20f, T.21a – T.21j má pro rozvoj a kvalitu města zásadní význam. Řešení zástavby plochy T.21a – T.21j, vymezené pro plochy smíšené městské centrální (SC) by mělo této funkci odpovídat včetně vzniku nového centrálního veřejného prostranství a parku (T.21h – ZP) v těžišti této rozvojové lokality. Zástavba je podmíněna vydáním regulačního plánu (RP.1).

Transformační lokalita s plochami T.20a – T.20f, T.21a – T.21j má význam pro posílení funkce rekreace na nábřeží Labe. Je vymezena zejména pro přístaviště a sportovní areál (OS) a pro lesopark s drobnými vodními plochami (T.20c). Je nutné respektovat dopravní propojení ulic Jiřinská a Přístavní včetně parkoviště v prostoru před lávkou. Zástavba je podmíněna vydáním územní studie (US.2).

Areál bývalých kovohutí je vymezen jako transformační lokalita na novou městskou čtvrť s bytovými domy a veřejným parkem. V přímém okolí areálu se nachází stávající i budoucí obytná zástavba rodinných domů BI i hromadné bydlení BH v sídlišti Nedaniny.

Rozvoj v lokalitě představují dále zejména transformační plochy T.14b a T.24 vymezené jako plochy smíšené obytné městské (SM) a plocha pro bydlení v rodinných domech (BI) v ulici U Stabenovky (T.20g).

Stávající travnatá plocha v centrálním prostoru sídliště Nedaniny je vymezena jako plocha T.13 pro veřejnou zeleň (ZP).

f) Nábřeží Labe

Nábřeží Labe je chápáno jako „zelená osa města“. Veškerá stávající zeleň zůstane v maximální míře zachována a je doplněna navrženou veřejnou zelení (ZP) na ploše T.23, veřejnou zelení T.20c a krajinnou zelení K.17 (ZK) v Sedlčáncích. Při nových výsadbách je vhodné používat původní, stanovištně odpovídající druhy dřevin.

Podél řeky je vedena páteřní pěší a cyklistická stezka, která je ve dvou úsecích vymezena k doplnění. Jedná se o úsek pod tělesem železničního mostu a o přemostění slepého ramene řeky v prostoru u ČOV. Zprůchodnění obou úseků je podmíněno technickým řešením.

Plochy na nábřeží je třeba přednostně využívat pro sport, rekreaci a s tím spojenou vybaveností. V lokalitě je vymezena zastavitelná plocha Z.04 pro rozšíření stávajícího sportovního areálu v Čelákovících (OS), která současně umožňuje realizaci říčních lázní. Část plochy ležící uvnitř záplavového území Labe bude využita pro travnaté sportovní plochy bez staveb. Obdobně platí pro plochu Z.16 v Sedlčáncích.

Rozvoj sportu a rekreace dále představují plochy přestavby T.20b a T.16. Je vymezeno přístaviště sportovních lodí v Čelákovících na ploše T.20a a T.20b a menšího přístaviště v Sedlčáncích.

Vybavenost spojenou s cestovním ruchem je možné situovat na ploše přestavby T.14b.

K nábřeží vedou od jihu dvě hlavní pěší (turistické) stezky C14 podél Čelákovického potoka a C16 podél Jiřinského potoka, pokračující ulicemi K Borku a Ferlesova. K dostupnosti nábřeží přispívá i transformační plocha T.26 pro umístění obslužné komunikace podél železnice (PU).

g) Jiřina

Stabilizovaná příjemná obytná část města s rodinnými domy v prostoru za železniční tratí. Pro lokalitu je důležité zlepšení dopravního spojení s centrem úpravami stávajících podchodů a podjezdů v rámci optimalizace trati. Jedná se o dva podjezdy Husova – Jana Zacha a Přístavní (nový most) a dva podchody Křižíkova – Žižkova a Sedláčkova – Jungmannova.

V prostoru za hřbitovem je vymezena soubor zastavitelných ploch Z.08a – Z.08p. Tyto plochy zahrnují rozšíření hřbitova, parkování před hřbitovem a nové plochy pro bydlení v rodinných domech. Dopravní řešení propojuje ulice

Karla Otty a Pod Přerovskou cestou. Přechod zástavby do otevřené krajiny je lemován navrženým prstencem zeleně Z.08n a Z.08o a liniovou zelení L29. Zástavba ploch je podmíněna zpracováním územní studie (US.7), která bude respektovat územním plánem vymezená veřejná prostranství a plochy pro veřejnou zeleň Z.08a, Z.08c, Z.08n a Z.08o. Další rozvoj lokality představují menší zastavitelné plochy pro bydlení v rodinných domech Z.06a, Z.06c a Z.07 a transformační plochy T.27a a T.27b. Nedostatek veřejné zeleně doplňují plocha T.32 uvnitř zástavby a plocha Z.02 na vjezdu do města od Přerova nad Labem, kde by mohl být umístěn i výtvarný prvek.

Ulicí K Borku je vedena navržená pěší cesta C16 od stávajícího hřiště na nábřeží.

h) Krátká Linva

Lokalita za železnicí, propojená nově budovaným podchodem v prostoru nádraží Čelákovice do Masarykovy ulice. Stávající zástavbu představuje průmyslový areál FV – Plast a rozvodna Správy železnic. Potenciálně se jedná o největší prostorovou rezervu pro budoucí rozvoj města, kde zastavitelná plocha Z.23a je vedena ve II. etapě výstavby.

Budoucí výstavba je z jihu omezena navrženou silnicí – jižním obchvatem města (zastavitelná plocha Z.K4), jehož poloha je dána vydaným územním rozhodnutím. Územní plán vymezuje v lokalitě koridor pro páteřní komunikaci v zastavitelné ploše Z.K3.

Všechny navržené zastavitelné plochy v této lokalitě, t.j. plochy Z.20a, Z.20b, Z.21a, Z.21b, Z.23a, Z.23b jsou podmíněny vydáním regulačního plánu, který bude zástavbu řešit jako celek včetně II. etapy výstavby (viz zadání regulačního plánu RP.2). Plochy situované u trati jsou vymezeny zejména pro občanské vybavení veřejné, hlavní zastavitelná část pak představuje plochy smíšené obytné městské s předpokladem vzniku nové městské čtvrti svébytného charakteru. Regulační plán zohlední možnost realizace přestupního dopravního uzlu u nádraží (VPS VD.14), plochu dopravy silniční pro umístění páteřní místní komunikace včetně souběžně vedené aleje L10, plochy ochranné zeleně Z.21b, Z.23b, významné i z hlediska vodohospodářského a pěší propojení C15 a C13. Výstavba na plochách II. etapy výstavby je podmíněna zastavěním 75 % zastavitelných ploch etapy I.

Ve volné krajině je vymezena cesta C14 lemovaná liniovou zelení L18, krajinná zeleň K.09, K.10a – K.10d podél Zálužského potoka a K.11a – K.11c a liniová zeleň L19.

i) Obchodní zóna

V prostoru vymezeném silnicí II/245 a železniční tratí jsou soustředěna větší komerční zařízení – supermarkety Billa, Lidl a Tesco. Lokalita je dopravně vázaná na silnici Toušeňská a Mstětická. Podél trati vyrůstají drobné firmy působící zejména v oblasti služeb.

Územní plán zde vymezuje zastavitelnou plochu Z.11, určenou pro občanské vybavení veřejné a zastavitelnou plochu Z.29 pro občanské vybavení sport. Zástavba je limitována bezpečnostním pásmem procházejícího vysokotlakového plynovodu.

Údolí soutoku Čelákovického a Zálužského potoka je vymezeno jako plochy pro pobytovou rekreaci obyvatel – Z.26, Z.27 (RO) a veřejný park Z.31 (ZP) pro rekreaci na plochách přírodního charakteru. Tato plocha má zásadní význam pro zadržení vody obou potoků v případě přívalových srážkových vod. Je propojena pěší cestou C4 do sídliště V Rybníčkách a zastavitelnými plochami dopravy Z.K5a, Z.K5b do Záluží.

Plochy ochranné a izolační zeleně Z.24 a Z.25 posilují břehové partie Čelákovického potoka a vytváří pohledovou kulisu před supermarkety.

j) Mezi tratěmi

Lokalita mezi Čelákovickými a Zálužím je limitovaná trasami železničních tratí stávajícími i navrženými a ochrannými pásmy liniových vedení elektrického vedení VVN a plynu. Optimalizace traťového úseku Čelákovice – Mstěnice na trati č. 231 vytváří v lokalitě prostorovou bariéru a zasahuje do stávající zástavby zemědělského areálu (VPS VD.1-1). Koridor trati je vymezen dle vydaného územního rozhodnutí.

Lokalita je významná z hlediska dopravních vazeb Čelákovice – Záluží. Je vymezena nová místní komunikace do Záluží zastavitelnými plochami Z.K5a a Z.K5b a propojení Záluží a obchodní zóny zastavitelnou plochou Z.K7b po tělese zrušené dráhy a stávající komunikací kolem střešnice na Mstětickou ulici.

Územní plán v lokalitě nepředpokládá plošný rozvoj zástavby.

Pro otevřenou krajinu má zásadní význam obnova původního toku Čelákovického potoka, podél kterého je vedena pěší cesta C19 s navrženou cyklostezkou/cyklotrasou, napojená na obslužnou a pěší cestu C3 podél trati. Je vymezena asanace bývalé skládky (VA.4) a následná výsadba veřejné zeleně K.13 v prostoru Suché doly – střelnice.

Podél místní komunikace do Záluží je navržena liniová zeleň L15.

k) Záluží

Záluží tvoří samostatnou sídelní jednotku svébytného charakteru dostupnou z centra Čelákovice silnicí III/2455 na Vykáň. Silnice je v prostoru pod Šibeňákem přeložena v rámci stavby optimalizace železniční trati (zastavitelné plochy Z.K5a, Z.K5b). Po realizaci přeložky silnice II/245 bude sloužit výhradně pro obsluhu Záluží. Zároveň bude sídlo snadno dostupné z nadřazených dopravních tahů s návazností na dálnici D11. Obytná funkce bude změnou dopravních poměrů posílena.

Sídlo má specifický venkovský charakter, daný blízkostí města. Významným prvkem je prostor bývalé návsi s objektem staré sýpky, který je navržen k celkové revitalizaci. Zástavba plochy T.19 by měla respektovat původní prostorové uspořádání návsi, do které byly orientované štíty venkovských usedlostí.

Rozvoj bydlení je vymezen na zastavitelných plochách Z.14a, Z.15a. Je vymezena plocha pro parkování u hřiště a nová komunikace, vedená po tělese zrušené dráhy koridorem Z.K7b (VPS VD.8).

l) Sedlčánky

Sedlčánky jsou chápány jako další samostatná sídelní jednotka, kde se nepředpokládá další plošný rozvoj zástavby. Veškeré úpravy a dostavby v této lokalitě musí respektovat rozvolněný, intimní venkovský charakter obce s původní návsi. Zastavitelné plochy Z.18b a Z.18c pro bydlení individuální (BI) doplňují proluky ve stávající zástavbě a vymezena je dále plocha pro ochrannou zeleň mezi zástavbou a zemědělským areálem Z.18a.

Fenoménem sídla je potok Výmola, která je páteří nadregionálního biokoridoru (NRBK.67) a její břehové partie jsou doplněny navrženou krajinnou zelení K.01, K.02a, K.02b, K.03a – K.03d, K.04a – K.04b, K.05. Po pravém břehu toku je vedena pěší cesta, doplněna novým úsekem C7, propojená se zástavbou Sedlčánek navrženým mostkem 1. Mezi zástavbou a řekou je navržena plocha pro rekreaci na oddechových plochách Z.28 (RO).

Podél komunikací a cest je vymezena liniová zeleň L22, L25, L26, L27 a L31. Nábřeží Sedlčánek je doplněno navrženou plochou pro travnaté hřiště Z.16 (OS) a menším přístavištěm pro osobní a sportovní lodě.

Prostorem volné krajiny mezi Sedlčánkami a Čelákovici je podél Jiřinského potoka veden biokoridor, jehož součástí jsou i navrhované pěší turistické stezky C16 do krajiny a C8 k nábřeží Labe. Pěší napojení na zástavbu lokality Jiřina zajišťuje navrhovaná cesta C9 (VPS VD.21).

m) Káraný – Hrbáčkovy tůně

Lokalita na pravém břehu řeky Labe se zbytky původních lužních lesů a slepých ramen Labe. Území chráněné přírody a krajiny, požívající ochranu jako Evropsky významná lokalita „Káraný – Hrbáčkovy tůně“ a přírodní rezervace Káraný-Hrbáčkovy tůně včetně ochranného pásma. Nábřeží řeky je zatíženo objekty individuální rekreace. Další rozvoj individuální rekreace není přípustný, stávající chatovou zástavbu je třeba postupně redukovat.

Plochy lesů, tůň a slepých ramen Labe a otevřené krajiny mezi tokem Labe a k.ú. Lysá nad Labem představují území, podmíněná hospodařením k přírodě šetrným způsobem tak, jak vyžadují příslušné zásady ochrany přírody. V lokalitě nesmí docházet k velkoplošnému odvodňování území a degradaci půd.

Lokalita je z Čelákovic přístupná po nové lávce přes Labe pro pěší a cyklisty a slouží obyvatelům pro každodenní rekreaci v přírodě.

V lokalitě jsou vymezeny pěší cesty C17 a C18.

n) Pískovny

Lokalita představuje krajinné zázemí jižně od Sedlčánek a Čelákovic. Převládající orná půda je doplněna vodní plochou Cucovna a Jiřinským potokem s drobnými remízky, které jsou doplněny navrženou krajinnou zelení Z.K6a – Z.K6e, Z.K7a a Z.K7b, tvořící jednotlivé prvky ÚSES na lokální úrovni. Prostupnost krajiny je zvýšena vymezením pěších a obslužných cest C16 podél Jiřinského potoka, ul. K Borku a okolo vodní plochy Pískovna, C5 mezi Mochovskou silnicí a Cucovnou směrem do lokality Krátká Linva, C6 kolem Cucovny a C7 podél Výmoly. Obnova původní cesty C5 je vedena jako veřejně prospěšná stavba VD.20. Součástí navržených prvků ÚSES jsou opatření k retenci vody v krajině.

Je vymezena liniová zeleň podél komunikace L17 a podél cest L20, L21 a L22 a plochy pro krajinnou zeleň podél Výmoly K.03a – K.03e, K.04a a K.04b, K.05.

o) Třetina

Otevřenou krajinu jižně od Čelákovic, západně od Záluží, představuje především orná půda, kterou prochází Čelákovický potok. Je stanovena celková revitalizace potoka ve smyslu obnovení původního mírně meandrujícího koryta toku (VN.5). Podél potoka je navržena pěší cesta C19, po které je trasována navrhovaná cyklotrasa/cyklostezka spojující Záluží s obchodní zónou.

Orná půda je dotčena lokálními prvky ÚSES, které jsou vymezeny k založení jako plochy přírodní – krajinná zeleň K.01, K.12a, K.12b, K.14a – K.14c, K.15a a K.15b a obnovou zaniklé pěší cesty C2 s liniovou zelení L3, která spojuje prostor střelnice a obchodní zóny a je vymezena jako veřejně prospěšná stavba VD.19 ke zvýšení prostupnosti krajiny. Naopak zastavitelná plocha Z.K1 optimalizace trati č. 231 vytváří v krajině novou prostorovou bariéru a bude mít dopad i na obhospodařování zemědělské půdy.

Z hlediska vodohospodářského je žádoucí obnovení občasné bezejmenné vodoteče v údolnici na hranici s k.ú. Mstětice, kde v souběhu je vedena liniová zeleň L2.

3.2 Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

(12) ÚP vymezuje v zastavěném území a ve volné krajině plochy s rozdílným funkčním využitím v souladu s jejich označením v bodech (13) a (14) a plochy vymezené podle zvláštních předpisů dle bodu (15). Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a jejich prostorové uspořádání jsou stanoveny v kapitole 6.2.

(13) Plochy v zastavěném území, transformační plochy, zastavitelné plochy:

- a) **BH:** bydlení hromadné
- b) **BI:** bydlení individuální
- c) **SC:** smíšené obytné centrální
- d) **SM:** smíšené obytné městské
- e) **SX:** smíšené obytné jiné
- f) **SV:** smíšené obytné venkovské
- g) **RI:** rekreace individuální
- h) **RZ:** rekreace v zahrádkářských osadách
- i) **RO:** Rekreace na oddechových plochách
- j) **OK:** občanské vybavení komerční
- k) **OV:** občanské vybavení veřejné
- l) **OS:** občanské vybavení sportu
- m) **OH:** občanské vybavení hřbitovů
- n) **VX:** výroba jiná
- o) **VL:** Výroba lehká
- p) **VS:** skladování a logistika
- q) **VZ:** výroba zemědělská a lesnická
- r) **VZ.1:** výroba zemědělská a lesnická 1
- s) **TU:** technická infrastruktura všeobecná
- t) **TO:** nakládání s odpady.
- u) **DD:** doprava drážní
- v) **DU:** doprava všeobecná
- w) **DS:** doprava silniční
- x) **PU:** veřejná prostranství všeobecná
- y) **ZP:** zeleň parková a parkově upravená
- z) **ZO:** zeleň ochranná a izolační
- aa) **ZZ:** zeleň zahradní a sadová

(14) Plochy ve volné krajině (nezastavitelné plochy):

- a) **ZK:** zeleň krajinná
- b) **WU:** vodní a vodohospodářské všeobecné
- c) **AP:** orná půda
- d) **AL:** trvalé travní porosty
- e) **LU:** lesní všeobecné

(15) Plochy vymezené podle zvláštních předpisů:

- a) Plochy přírodní – ÚSES.

3.3 Vymezení zastavitelných a transformačních ploch

(16) ÚP vymezuje tyto zastavitelné plochy:

Ozn.	Využití	Etapa	Podmínka	Plocha (ha)	Popis	Lokalita
Z.01a	BH	1	RP.3	5,75	Obytný soubor V Prokopě	TOS, V Prokopě
Z.01b	ZO	1	RP.3	0,23	Zeleň ochranná a izolační mezi obytným souborem v Prokopě a silnice II/245	TOS, V Prokopě
Z.02	ZP	1		0,08	Veřejné prostranství – park	Jiřina, ul. Rooseveltova
Z.03	RZ	1		2,58	Zahrádky u silnice II/245	Obchodní zóna, ul. Toušeňská
Z.04	OS	1		3,58	Sport a rekreace, rozšíření stávajícího areálu, liniová zeleň L5	Nábřeží, ul. Na nábreží
Z.05	OK	1		0,91	Komerční zařízení a parking u nádraží	U nádraží, ul. Masarykova
Z.06a	BI	1		0,65	Plochy bydlení v rodinných domech	Jiřina, ul. Polská

Ozn.	Využití	Etapa	Podmínka	Plocha (ha)	Popis	Lokalita
Z.06b	PU	1		0,06	Přístupová komunikace	Jiřina, ul. Polská
Z.06c	BI	1		0,30	Plocha bydlení v rodinných domech	Jiřina, ul. Polská
Z.07	BI	1		1,00	Plochy bydlení v rodinných domech	Jiřina, ul. Žižkova
Z.08a	ZP	1	US.7	0,95	Plochy na JV okraji města, veřejná zeleň	Jiřina, JV okraj zástavby města
Z.08b	BI	1	US.7	1,01	Plochy na JV okraji města, bydlení v rodinných domech	Jiřina, JV okraj zástavby města
Z.08c	ZP	1	US.7	0,15	Plochy na JV okraji města, veřejná zeleň	Jiřina, JV okraj zástavby města
Z.08d	DU	1	US.7	0,10	Plochy na JV okraji města, parking pro hřbitov	Jiřina, JV okraj zástavby města
Z.08e	DU	1	US.7	0,10	Plochy na JV okraji města, parking pro hřbitov	Jiřina, JV okraj zástavby města
Z.08f	PU	1	US.7	1,06	Přístupové komunikace pro plochy na JV okraji města	Jiřina, JV okraj zástavby města
Z.08g	OH	1	US.7	0,89	Plochy na JV okraji města, rozšíření hřbitova	Jiřina, JV okraj zástavby města
Z.08h	BI	1	US.7	0,84	Plochy na JV okraji města, bydlení v rodinných domech	Jiřina, JV okraj zástavby města
Z.08i	DU	1	US.7	0,04	Plochy na JV okraji města, parking pro hřbitov	Jiřina, JV okraj zástavby města
Z.08j	BI	1	US.7	0,31	Plochy na JV okraji města, bydlení v rodinných domech	Jiřina, JV okraj zástavby města
Z.08k	BI	1	US.7	0,29	Plochy na JV okraji města, bydlení v rodinných domech	Jiřina, JV okraj zástavby města
Z.08l	ZP	1	US.7	0,14	Plochy na JV okraji města, veřejná zeleň	Jiřina, JV okraj zástavby města
Z.08m	BI	1	US.7	0,58	Plochy na JV okraji města, bydlení v rodinných domech	Jiřina, JV okraj zástavby města
Z.08n	ZP	1	US.7	0,13	Plochy na JV okraji města, veřejná zeleň	Jiřina, JV okraj zástavby města
Z.08o	ZP	1	US.7	0,25	Plochy na JV okraji města, veřejná zeleň	Jiřina, JV okraj zástavby města
Z.08p	BI	1	US.7	0,24	Plochy na JV okraji města, bydlení v rodinných domech	Jiřina, JV okraj zástavby města
Z.11	OV	1		0,55 <u>1,02</u>	Plochy pro občanské vybavení – městskou vybavenost	Obchodní zóna, ul. Toušeňská
Z.14a	SV	1		2,49	Plochy smíšené obytné venkovského typu	Záluží, ul. Mstětická
Z.14b	PU	1		0,04	Přístupová komunikace	Záluží, ul. Mstětická
Z.15a	SV	1		0,87	Plochy smíšené obytné venkovského typu	Záluží
Z.15b	PU	1		1,07	Veřejné prostranství pro komunikaci	Záluží
Z.15c	DU	1		0,21	Parkování u hřiště	Záluží
Z.15d	SV	1		0,39	Plochy smíšené obytné venkovského typu	Záluží
Z.15e	SV	1		0,70	Plochy smíšené obytné venkovského typu	Záluží
Z.15f	SV	1		0,65	Plochy smíšené obytné venkovského typu	Záluží
Z.15g	SV	1		0,96	Plochy smíšené obytné venkovského typu	Záluží
Z.15h	SV	1		0,49	Plochy smíšené obytné venkovského typu	Záluží
Z.15i	SV	1		0,31	Plochy smíšené obytné venkovského typu	Záluží
Z.16	OS	1		0,53	Plochy pro občanské vybavení – sport, travnaté hřiště u Labe	Sedlčanky, nábreží

Ozn.	Využití	Etapa	Podmínka	Plocha (ha)	Popis	Lokalita
Z.18a	ZO	1		0,23	ochranná zeleň s posílením retenčních schopností (suchý poldr SP-18)	Sedlčánky
Z.18b	BI	1		0,14	Plochy bydlení v rodinných domech	Sedlčánky
Z.18c	BI	1		0,52	Plochy bydlení v rodinných domech	Sedlčánky
Z.20a	OV	1	RP.2	3,05	Veřejná vybavenost	Krátká Linva, za tratí
Z.20b	DU	1	RP.2	1,78	Přestupní bod hromadné dopravy – autobusová zastávka, odstavná plocha s veřejnou zelení s posílením retenčních schopností (suchý poldr SP-14)	Krátká Linva, za tratí
Z.21a	OK	1	RP.2 PS.2	2,01	Občanské vybavení – větší komerční zařízení	Krátká Linva
Z.21b	ZO	1	RP.2	0,33	Ochranná izolační zeleň	Krátká Linva
Z.23a	SM	2	RP.2	36,58	Plochy smíšené obytné městského charakteru – nová obytná čtvrť Krátká Linva, II. etapa výstavby	Krátká Linva
Z.23b	ZO	1	RP.2	1,90	Ochranná izolační zeleň	Krátká Linva
Z.24	ZO	1		0,26	Ochranná izolační zeleň mezi komerční a rekreační lokalitou	Obchodní zóna, ul. Toušeňská
Z.25	ZO	1		0,17	Ochranná izolační zeleň mezi silnicí II/245 a rekreační lokalitou	Ul. Toušeňská
Z.26	RO	1		3,20	Louka mezi silnicí II/245 a tratí se soutokem potoků Čelákovický a Zálužský určená k rekreaci obyvatel	Soutok Čelákovického a Zálužského potoka
Z.27	RO	1		1,14	Louka mezi silnicí II/245 a tratí se soutokem potoků Čelákovický a Zálužský určená k rekreaci obyvatel	Soutok Čelákovického a Zálužského potoka
Z.28	RO	1		1,10	pobytová louka na břehu Výmoly v k.ú. Sedlčánky, sáňkovací kopec	Sedlčánky
Z.29	OS	1		0,98 0,51	Občanské vybavení pro sport	Obchodní zóna, ul. Toušeňská
Z.30	TO	1		1,34	Plocha pro sběrný dvůr	Cihelna
Z.31	ZP	1		0,66	Veřejný park v rekreační lokalitě	Soutok Čelákovického a Zálužského potoka
Z.32a	ZO	1		0,88	Ochranná izolační zeleň mezi zástavbou sídla Záluží a silničním přivaděčem na dálnici D11.	Záluží
Z.32b	ZO	1		0,72	Ochranná izolační zeleň mezi zástavbou sídla Záluží a silničním přivaděčem na dálnici D11.	Záluží
Z.32c	ZO	1		0,14	Ochranná izolační zeleň mezi zástavbou sídla Záluží a silničním přivaděčem na dálnici D11.	Záluží

US – zastavění plochy je podmíněno zpracovanou územní studií

RP – zastavění plochy je podmíněno vydaným regulačním plánem

(17) ÚP vymezuje tyto transformační plochy:

Ozn.	Využití	Etapa	Podmínka	Plocha (ha)	Popis	Lokalita
T.01a	OV	1		0,88	městská vybavenost	TOS, V Prokopě, ul. Stankovského
T.01b	VL	1		1,73	Rozšíření areálu TOS	TOS, V Prokopě
T.02	DU	1		0,1	Parking pro stávající zástavbu	TOS, V Prokopě, ul. Strojařská
T.03	OV	1	US.1 US.1a US.1b	1,14	Přestavba na městskou vybavenost	TOS, V Prokopě, ul. Tovární

Ozn.	Využití	Etapa	Podmínka	Plocha (ha)	Popis	Lokalita
T.04	VL	1		1,74	Přestavba na lehký průmysl	TOS, V Prokopě, ul. Toušeňská
T.05	OV	1		0,36	Přestavba na městskou vybavenost (DPS)	TOS, V Prokopě, ul. Stankovského
T.07	OV	1		0,29	Přestavba na městskou vybavenost	TOS, V Prokopě, ul. Stankovského
T.09a	ZO	1		0,14	ochranná a izolační zeleň	Nábřeží, ul. Na Nábřeží
T.09b	DU	1		0,47	Parking u sportovního stadionu	Nábřeží, ul. Na Nábřeží
T.11a	BI	1		0,12	Bydlení v rodinných domech	Jiřina, ul. Jungmannova
T.11b	PU	1		0,08	Přístupová komunikace	Jiřina, ul. Jungmannova
T.11c	BI	1		0,77	Bydlení v rodinných domech	Jiřina, ul. Jungmannova
T.11d	PU	1		0,10	Přístupová komunikace	Jiřina, ul. Jungmannova
T.13	ZP	1		0,70	Veřejné prostranství – park, sídelní zeleň Nedaniny	Nedaniny Kovohutě, sídliště
T.14a	ZP	1	US.4	0,09	veřejná zeleň při nábřeží	Nábřeží, ul. Přístavní
T.14b	SM	1	US.4	1,88	Přestavba plochy na SM	Nábřeží, ul. Přístavní
T.16	OS	1	US.3	1,80	Sport a rekreace u Labe	Nábřeží, ul. Přístavní
T.17a	BI	1		0,71	Bydlení v rodinných domech	Centrum, ul. Matěje Červenky
T.17b	PU	1		0,08	Komunikace	Centrum, ul. Matěje Červenky
T.18a	ZO	1		0,15	Ochranná zeleň přeložky silnice II/245	U nádraží, ul. Masarykova
T.18b	ZO	1		0,12	Ochranná zeleň přeložky silnice II/245	U nádraží, ul. Masarykova
T.19	SV	1		1,06	Záluží – revitalizace sýpky a ploch kolem historické návsi	Záluží, ul. Haškova
T.20a	PU	1	US.2	0,08	Přístaviště, komunikace	Nábřeží
T.20b	OS	1	US.2	0,72	Plochy pro sport a rekreaci	Nábřeží
T.20c	ZP	1	US.2	1,46	Městský lesopark	Nábřeží
T.20d	OS	1	US.2	1,19	Plochy pro sport a rekreaci	Nábřeží
T.20e	DU	1	US.2	0,09	Parking před lávkou	Nábřeží
T.20f	PU	1	US.2	0,23	Komunikace	Nábřeží
T.20g	BI	1	US.2	0,26	Bydlení v rodinných domech	Nábřeží
T.21a	SC	1	RP.1	0,75	Plochy smíšené obytné centrální	Nedaniny Kovohutě, ul. Jiřinská
T.21b	SC	1	RP.1	0,87	Plochy smíšené obytné centrální	Nedaniny Kovohutě, ul. Jiřinská
T.21c	SC	1	RP.1	2,68	Plochy smíšené obytné centrální včetně retenční funkce (suchý polder SP-20)	Nedaniny Kovohutě, ul. Jiřinská
T.21d	DU	1	RP.1	0,26	Dopravní vybavenost včetně retenční funkce (suchý polder SP-20)	Nedaniny Kovohutě, ul. Jiřinská
T.21e	ZO	1	RP.1	0,27	Ochranná zeleň mezi zástavbou a žel. tratí včetně retenční funkce (suchý polder SP-20)	Nedaniny Kovohutě, ul. Jiřinská
T.21f	PU	1	RP.1	0,73	Komunikace	Nedaniny Kovohutě, ul. Jiřinská
T.21g	SC	1	RP.1	1,19	Plochy smíšené obytné centrální	Nedaniny Kovohutě, ul. Jiřinská
T.21h	ZP	1	RP.1	0,14	Veřejná zeleň	Nedaniny Kovohutě, ul. Jiřinská
T.21i	SC	1	RP.1	2,34	Plochy smíšené obytné centrální	Nedaniny Kovohutě, ul. Jiřinská
T.21j	ZO	1	RP.1	0,39	Ochranná zeleň mezi	Nedaniny Kovohutě, ul.

Ozn.	Využití	Etapa	Podmínka	Plocha (ha)	Popis	Lokalita
					zástavbou a žel. tratí	Jiřinská
T.23	ZP	1		0,28	Veřejné prostranství – park, veřejná zeleň	Nábřeží, Ostrov
T.24	SM	1		0,48	Plochy smíšené obytné městského charakteru	Nedaniny Kovohutě, ul. Přístavní
T.25	OV	1		0,25	Městská vybavenost v centru města	Centrum, centrum
T.26	PU	1		0,14	Veřejné prostranství, komunikace u trati (v rámci optimalizace trati)	Nábřeží, ul. Přístavní
T.27a	BI	1		0,27	Bydlení v rodinných domech	Jiřina, ul. Rooseveltova
T.27b	BI	1		0,28	Bydlení v rodinných domech	Jiřina, ul. Rooseveltova
T.29	OS	1		0,70	Občanské vybavení – plochy pro sport a rekreaci	Centrum, ul. Matěje Červenky
T.31	VL	1		0,40	Výroba a skladování – lehký průmysl, drobná výroba a služby	Nedaniny Kovohutě, ul. Křížíkova
T.32	ZV	1		0,19	Zeleň parková a parkově upravená	Jiřina, ul. Polská
T.33a	BI	1	PS.1	1,66	Bydlení v rodinných domech izolovaných nebo řadových / atriových	Areál bývalých kovohutí
T.33b	BH	1	PS.1	1,57	Bydlení v bytových domech	Areál bývalých kovohutí
T.33c	SM	1	PS.1	0,39	Smíšené městské využití	Areál bývalých kovohutí
T.34a	BI	2	PS.1	0,69	Bydlení v rodinných domech	Areál bývalých kovohutí
T.34b	BH	2	PS.1	1,13	Bydlení v bytových domech	Areál bývalých kovohutí
T.34c	OS	2	PS.1	0,37	Sportovní areál (sportovní hala) a zařízení	Areál bývalých kovohutí
T.34d	BI	2	PS.1	0,61	Bydlení v rodinných domech	Areál bývalých kovohutí
T.34e	ZP	2	PS.1	0,70	Veřejný park	Areál bývalých kovohutí
T.35a	BH	3	PS.1	1,91	Bydlení v bytových domech	Areál bývalých kovohutí
T.35b	BI	3	PS.1	1,49	Bydlení v rodinných domech	Areál bývalých kovohutí
T.36	DU	1		0,39	Plocha pro parkování	Nedaniny Kovohutě, ul. Přístavní
T.37	ZP	1		0,36	Veřejný park	U nádraží
T.38	DU	1		0,22	Plocha pro parkování	Centrum, ul. Kollárova
T.39	<u>OV</u>	<u>1</u>	<u>U.1</u>	<u>0,78</u>	<u>Veřejná vybavenost – domov pro seniory</u>	<u>Na Stráni</u>

US – zastavění plochy je podmíněno zpracovanou územní studií

RP – zastavění plochy je podmíněno vydaným regulačním plánem

PS – plánovací smlouva

U – území s prvky regulačního plánu

(18) ÚP vymezuje tyto zastavitelné plochy pro realizaci dopravních staveb (zastavitelné plochy lineárního charakteru – plošné koridory):

Ozn.	Využití	Etapa	Podmínka	Plocha (ha)	Popis	Lokalita
Z.K1a	DD	1	ÚR	7,27	Optimalizace železniční trati – přeložka trati	Mezi tratěmi
Z.K1b	DD	1	UR	0,31	Optimalizace železniční trati – přeložka trati	Mezi tratěmi
Z.K2	DS	1	ÚR	2,66	Přeložka silnice II/245, mimoúrovňové křížení trati	U nádraží
Z.K3	DS	1	RP.2	1,45	Pátevní komunikace v lokalitě	Krátká Linva

Ozn.	Využití	Etapa	Podmínka	Plocha (ha)	Popis	Lokalita
					Krátká Linva	
Z.K4	DS	1	ÚR	3,14	Komunikace II. třídy – obchvat Čelákovic	Krátká Linva
Z.K5a	DS	1	ÚR	0,31	Přeložka komunikace Čelákovice – Záluží	Mezi tratěmi
Z.K5b	DS	1	ÚR	0,17	Přeložka komunikace Čelákovice – Záluží	Mezi tratěmi
Z.K6	PU	1	ÚR	0,35	Veřejné prostranství, obslužná komunikace do zemědělského areálu	Mezi tratěmi
Z.K7a	PU	1		0,10	Veřejné prostranství, využití tělesa zrušené trati pro místní, komunikaci a cyklostezku Záluží – Čelákovice	Záluží
Z.K7b	PU	1		4,42	Veřejné prostranství, využití tělesa zrušené trati pro místní, komunikaci a cyklostezku Záluží – Čelákovice	Záluží

ÚR – na dopravní stavbu je vydán územní rozhodnutí

RP – zastavění plochy je podmíněno vydaným regulačním plánem

3.4 Vymezení koridorů dopravní a technické infrastruktury

(19) ÚP upřesňuje a vymezuje tyto **překryvné koridory pro dopravní infrastrukturu**:

- Koridory CNZ.K8a, CNU.K8b a CNU.K8c**, určené pro napojení silnice II/245 na dálnici D11. Využití koridoru je podmíněno realizací nové křižovatky na D11 (II. etapa).
- Koridor CNU.S1** pro silniční propojení ulic Mochovská a Rooseveltova.
- Koridor CNU.S2** pro optimalizaci místní komunikace Záluží – silnice III/10162.
- Koridor CNU.S3** pro místní komunikaci podél železniční trati v Čelákovících.
- Koridor CNU.C1** pro cyklostezku Čelákovice – Sedlčanky.
- Koridor CNU.C2** pro cyklostezku Čelákovice – Mochov.
- Koridor CNU.C3** pro cyklostezku Čelákovice – Zeleneč.

Koridory dopravní infrastruktury jsou vymezeny jako **překryvné**, tzn. nad plochami s rozdílným způsobem využití. V rozsahu tohoto koridoru platí kromě podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití, jež překrývá, současně podmínky využití ploch dopravy silniční (DS).

(20) ÚP vymezuje tyto **překryvné koridory pro technickou infrastrukturu**:

- Koridor CNZ.E34** pro dvojité vedení 400 kV Čechy-Střed – Chodov a související plochu pro rozšíření elektrické stanice 400/110 kV Čechy-Střed.
- Koridor CNZ.E39** pro dvojité vedení 400 kV Malešice – Čechy-Střed (přestavba vedení 220 kV na 400 kV).
- Koridor CNU.T1** pro umístění vodojemu.

Koridory technické infrastruktury jsou vymezeny jako **překryvné**, tzn. nad plochami s rozdílným způsobem využití. V rozsahu těchto koridorů platí kromě podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití, jež překrývají, současně podmínky využití ploch technické infrastruktury všeobecné (TU).

(21) V překryvném koridoru dopravní nebo technické infrastruktury není možné umísťovat nové trvalé stavby do doby realizace záměru (včetně všech souvisejících staveb a zařízení), za jehož účelem je vymezen. V koridoru je možné umístit stavby dopravní a technické infrastruktury, přístavby a nástavby stávajících staveb, a to za podmínky, že jejich realizace neomezí realizaci stavby, za jejímž účelem je koridor vymezen.

3.5 Koncepte systému sídelní zeleně

(22) ÚP vymezuje stávající a navrženou sídelní zeleň zejména jako plochy zeleně parkové a parkově upravené (označené ZP), dále jako plochy zeleně ochranné a izolační (označené ZO) nebo plochy zeleně zahradní a sadové (ZZ), které mohou být veřejně přístupné nebo v uzavřených areálech. Další významnou složku sídelní zeleně tvoří zeleň liniová, t.j. aleje a stromořadí podél komunikací, cest a vodotečí (označené L). Plochy i linie zeleně jsou vymezeny v grafické části, ve výkrese 2 Hlavní výkres.

(23) **Plochy zeleně parkové a parkově upravené (ZP)** jsou vymezeny jako:

- Samostatné transformační plochy:
 - T.13** (0,70ha) – parkové úpravy sídliště Nedaniny.

- **T.23** (0,28 ha) – městský lesopark Ostrov.
- **T.32** (0,20ha) – park v ul. Lidická (plocha přestavby P32).
- **T.37** (0,36 ha) – park podél ul. Toušenská (transformační plocha T.37).
- b) samostatné zastavitelné plochy:
 - **Z.02** (0,08 ha) – parková zeleň na vjezdu do města od Sedlčánek.
 - **Z.31** (0,66 ha) – parková zeleň v rekreační ploše při soutoku Čelákovického a Zálužského potoka
- c) jako součást větších zastavitelných a transformačních lokalit:
 - **T.20c** (1,48 ha) –úprava stávající zeleně na městský lesopark.
 - **Z.08c** (0,15 ha) – součást zastavitelné lokality pro rodinné domy, veřejná zeleň – park před vstupem do hřbitova, ul. Zárubova.
 - **Z.08a** (0,95 ha) – součást zastavitelné lokality pro rodinné domy, veřejná zeleň – parkové plochy v okolí hřbitova, ul. Rooseveltova.
 - **Z.08l** (0,14 ha) – součást zastavitelné lokality pro rodinné domy, veřejná zeleň – dětské hřiště, ul. Příční – Karla Ottý.
 - **T.14a** (0,09 ha) –veřejná zeleň – nábreží za průmyslovým areálem.
 - **T.21h** (0,14 ha) –veřejná zeleň – parčík v centru transformační lokality.
 - **Z.08n** (0,13 ha) – součást zastavitelné lokality pro rodinné domy, veřejná zeleň na rozhraní zástavby a krajiny, ovocné stromy
 - **Z.08o** (0,25 ha) – součást zastavitelné lokality pro rodinné domy, veřejná zeleň na rozhraní zástavby a krajiny, ovocné stromy.
 - **T.34a** (0,37) – součást transformační lokality, veřejná zeleň v ploše přestavby areálu bývalých kovohutí na bydlení
 - **T.35b** (0,40) – součást transformační lokality, veřejná zeleň v ploše přestavby areálu bývalých kovohutí na bydlení.

(24) Plochy zeleně ochranné a izolační (ZO) jsou vymezeny jako:

- a) samostatné transformační plochy:
 - **T.18a** (0,15 ha) – ochranná zeleň v prostoru napojení ul. Toušeňská a Masarykova.
 - **T.18b** (0,12 ha) – ochranná zeleň v prostoru napojení ul. Toušeňská a Masarykova.
- b) jako součást větších zastavitelných a transformačních lokalit:
 - **T.09a** (0,14 ha) – ochranná zeleň u sportovního areálu – ul. Na Nábreží (součást plochy přestavby P9).
 - **T.21e** (0,27 ha) – ochranná zeleň železnice – Jiřina (součást transformační lokality smíšené obytné centrální).
 - **T.21j** (0,39 ha) – ochranná zeleň železnice – Jiřina (součást transformační lokality smíšené obytné centrální).
 - **Z.01b** (0,23 ha) – ochranná zeleň podél ul. Toušeňská (součást zastavitelné lokality pro hromadné bydlení).
 - **Z.18a** (0,23 ha) – ochranná zeleň Sedlčánky – ul. Za Školou včetně retenční funkce (suchý poldr SP-18).
 - **Z.21b** (0,33 ha) – ochranná zeleň Krátká Linva – Na Skalce (součást zastavitelné lokality Krátká Linva).
 - **Z.23b** (1,90 ha) – ochranná zeleň na vjezdu do města, Krátká Linva (součást zastavitelné lokality Krátká Linva) včetně retenční funkce (suchý poldr SP-15)
 - **Z.24** (0,26 ha) – ochranná zeleň mezi rekreační lokalitou a obchodní zónou.
 - **Z.25** (0,17 ha) – ochranná izolační zeleň mezi rekreační lokalitou a ul. Toušeňská (silnice II/245).
 - **Z.32a** (0,88 ha), **Z.32b** (0,72 ha), **Z.32c** (0,14 ha) – ochranná izolační zeleň mezi zástavbou sídla Záluží a koridorem pro plánovaný silniční přivaděč k dálnici D11 (koridor CNZ.K8a).

(25) ÚP vymezuje uvnitř sídla stávající a navrženou liniovou zeleň v podobě alejí (L). Liniová zeleň je vymezena jako:

- a) součást zastavitelných ploch a ploch přestavby:
 - **L9** – alej podél trati a cesty C13, Kráká Linva.
 - **L10** – alej podél nové komunikace, Kráká Linva (součást zastavitelné plochy Z.K3).
 - **L13** – alej podél obchvatu města, Krátká Linva (součást zastavitelné plochy Z.23b).
 - **L28** – alej podél nové komunikace k lávce (součást plochy přestavby T.20d).
 - **L29** – alej na rozhraní zástavby a krajiny, ovocné stromy (součást zastavitelné plochy Z.08b a Z.08h).
- b) nová liniová zeleň ve stávající zástavbě:
 - **L4** – oboustranná dosadba alejí podél ul. Toušeňská.
 - **L5** – liniová zeleň podél Jiřinského potoka v zástavbě.
 - **L6** – alej v ul. U Mostku (podél železniční trati).

- **L7** – alej v ul. S. K. Neumanna.
- **L8** – alej v centru města podél Čelákovického potoka.
- **L11** – alej v ul. Mochovská.
- **L15** – alej v ul. Zálužská v Záluží.

3.6 Vymezení ploch územních rezerv

- (26) ÚP vymezuje plochu územní rezervy R.1 pro obnovení trasy silnice Čelákovice – Lázně Toušeň prodloužením ulice Stankovského s jejím napojením na silnici II/245. Zástavba v ploše Z.01a musí vymezenou rezervu zohledňovat.
- (27) ÚP vymezuje plochu územní rezervy R.2 pro prověření možnosti rozvoje stávající čistírny odpadních vod.
- (28) ÚP vymezuje plochu územní rezervy R.3 pro prověření možnosti vymezení koridoru silniční dopravy pro umístění komunikace spojující ul. Mochovskou na silnici II/245 a místní komunikaci u vodní plochy Cucovna.

4 KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

4.1 Koncepte veřejných prostranství

- (29) ÚP vymezuje stávající a nové plochy veřejných prostranství, označené PU a stávající a nové plochy pro zeleň parkovou a parkově upravenou (označené ZP) s funkcí veřejných prostranství. Charakter veřejných prostranství, jejich celková image a vybavenost se významně podílí na obytné kvalitě města. Součástí veřejných prostranství jsou místní a obslužné komunikace, vybavení pro pěší, případně cyklistický provoz a vybavení městským mobiliářem (uliční osvětlení, lavičky, výtvarné prvky, odpadkové koše, zastávky hromadné dopravy).

Za významná stávající veřejná prostranství v Čelákovicih jsou považovány plochy náměstí 5. května, Masarykova ulice a přednádražní prostor, ulice Kostelní, Rybářská, Na Hrádku, park kolem městské knihovny a kostela Nanebevzetí P. Marie, sady 17. listopadu, nábřeží Labe, prostor před hřbitovem a ulice Ruská v lokalitě Jiřina. V Záluží to je historická náves, v Sedlčáncích Mírové náměstí.

Vymezené plochy veřejných prostranství pro parky a veřejnou zeleň označené ZP jsou popsány v kapitole 3.4 „Koncepte systému sídelní zeleně“.

- (30) **Plochy nových veřejných prostranství** jsou vymezeny jako:

- a) samostatné transformační plochy nebo zastavitelné plochy:
 - **T.26** (PU) – plocha pro umístění obslužné komunikace a pěší propojení Přístavní ulice na nábřeží podél trati.
 - **Z.K7a, Z.K7b** (PU) – plocha pro umístění místní komunikace v Záluží a cyklostezku Záluží – Čelákovice s využitím zrušeného tělesa dráhy.
- b) jako součást zastavitelných ploch a ploch přestavby:
 - Transformační plocha **T.20c** (ZP) – veřejná zeleň ZP a parkoviště osobních vozidel v prostoru před lávkou.
 - Transformační plocha **T.21f** (PU) – veřejné prostranství pro umístění obslužných komunikací, pěší cesty a centrálního prostoru a transformační plocha **T.21h** (ZP) pro veřejnou zeleň.
 - Zastavitelná plocha **Z.08f** (PU) – veřejné prostranství pro místní komunikace v prostoru za hřbitovem a plochy veřejné zeleně **Z.08a, Z.80c, Z.08l, Z.08n a Z.08o**.
 - Zastavitelné plochy **Z.14b a Z.15b** (PU) – přístupové komunikace v Záluží.
 - Transformační plocha **T.37** (ZP) – park podél ulice Toušenská.
 - Zastavitelná plocha **Z.31** (ZP) – parková zeleň v rekreační ploše při soutoku Čelákovického a Zálužského potoka.

Vymezené plochy veřejných prostranství jsou v grafické části ÚP vyznačeny ve výkrese 3 Výkres veřejné infrastruktury.

4.2 Koncepte dopravy

- (31) Koncepte dopravy Čelákovic vychází z předpokladů vyplývajících z umístění města v dopravním systému východně od Prahy. Město leží na břehu Labe, ve vzdálenosti cca 3 km od dálnice D11, jsou jím vedeny dvě železniční tratě, nadřazená silnice druhé třídy II/245 a mimo zastavenou část sídla v jižní části katastru Záluží silnice II/611.

Systém silničních tahů vyžaduje ve vztahu k přepravním vazbám širšího zájmového prostoru zajistit přímé napojení na dálniční tah D11, kde je plánována výstavba nové mimoúrovňové křižovatky (MÚK) u obce Nehvizdy, uvedená v dokumentaci ŽÚR Středočeského kraje jako VPS D135. S tím souvisí potřeba výstavby odpovídajícího silničního napojení Čelákovic na dálnici. Plánována je přeložka silnice Čelákovice – Záluží, uvedená v ŽÚR jako „koridor pro umístění stavby D135-silnice II/245, napojení Čelákovic na silnici D11 vč. nové MÚK na dálnici D11“.

(32) Rozhodujícím prvkem dopravní sítě města Čelákovice je silniční tah druhé třídy II/245. Tento silniční tah nemá v současnosti přímou vazbu na dálnici D11. V územním plánu je vymezena přeložka silnice II. třídy II/245, která je od přednádražního prostoru vedena v nové stopě jako východní obchvat Záluží s napojením na dálnici D11 v nové mimoúrovňové křižovatce u Nehvizd. Průtah silnice II. třídy v zastavěné části města je v úseku od přednádražního prostoru veden po jižním obchvatu do místa napojení na silnici na Mochov a je stanoven na převedení do kategorie silnic III. třídy. Tento jižní obchvat je v souladu se ZÚR Středočeského kraje.

(33) Silnice II. a III. třídy: v ÚP jsou vymezeny následující úpravy na silniční síti:

- a) Přeložka silnice druhé třídy II/245; v úseku vedeném po Toušeňské ulici s přemostěním železnice až po křižovatku „Šibeňák“ (zastavitelná plocha Z.K2) a s pokračováním po odbočce na Nehvizdy (koridor CNU.K8a-D135). Přeložka je vedena v nové trase východně od Záluží a je vně řešeného území u Nehvizd napojena v nové mimoúrovňové křižovatce na stávající dálnici D11. V tomto úseku je územním plánem vymezen upřesněný koridor, který respektuje místo napojení na trasu uvedenou v územním plánu sousedních Nehvizd. Přeložky jsou vedeny jako veřejně prospěšné stavby VD.2-1, VD.2-2a, VD.2-2b, VD.2-2c.
- b) Přeložka silnice – jižní obchvat Čelákovice; obchvat (zastavitelná plocha Z.K4) je v úseku od křižovatky „Šibeňák“ směrem k připojení na Mochovskou ulici zařazen do kategorie silnic II. třídy. Obchvat je vymezen jako veřejně prospěšná stavba VD.3.
- c) Přeložka silnice třetí třídy III/2455; (zastavitelná plocha Z.K5) je součástí optimalizace železniční trati č. 231, traťového úseku Čelákovice – Mstětice.
- d) Silniční propojení ulic Mochovská (silnice II/245) a Rooseveltova (silnice III/2454) na východním okraji města (koridor CNU.S1), navazující na jižní obchvat. Koridor je vymezen jako veřejně prospěšná stavba VD.26. Realizace záměru je podmíněna výsadbou izolační zeleně oddělující silniční komunikaci od zástavby na východním okraji města (zejm. zastavitelné plochy Z.08a – Z.08p), zpracováním ověřovací dopravní studie (příp. jiného odborného podkladu) a respektováním skladebné části ÚSES (LBC.5 Nad Přerovskou Cestou).

(34) Síť místních komunikací je v Čelákovici zastoupena nadřazenými, resp. sběrnými komunikacemi funkční skupiny „B“ a obslužnými místními komunikacemi funkční skupiny „C“, které jsou lokálními komunikacemi nebo spadají do kategorie veřejných prostranství.

ÚP vymezuje tyto úpravy místní komunikační sítě:

- a) Sběrná místní komunikace (zastavitelná plocha Z.K3) v lokalitě Krátká Linva; komunikace je napojena do křižovatky „Šibeňák“ a na Kozovazskou ulici (silnice II. třídy). Záměr spadá do I. etapy výstavby, je podmíněn zpracováním regulačního plánu, který bude řešit umístění komunikace v zastavitelné ploše Z.K3 a zástavbu ploch Z.20a, Z.20b, Z.21a a Z.23a včetně dopravní obsluhy.
- b) Sběrná místní komunikace v lokalitě TOS, V Prokopě. Komunikace pro zpřístupnění západní části města na příjezdu ze směru od Brandýsa nad Labem a pro plochy nového obytného souboru – zastavitelná plocha Z.01a. Komunikace je zařazena v územním plánu jako územní rezerva R.1.
- c) Obslužná MK v zastavitelné ploše T.17b (PU), propojující ulice Fügnerova – Matěje Červenky, lok. Centrum. Zpřístupňuje plochu přestavby T.17a.
- d) Obslužná MK v zastavitelné ploše T.21f (PU) uvnitř transformační lokality v lokalitě Nedaniny, Kovohutě; hlavní dopravní osa v této lokalitě. Komunikace obsluhuje plochu pro novou výstavbu, navazuje na stávající systém ulic Husova, Sukova a Křižíkova.
- e) Obslužná MK v transformační ploše T.20f (PU), vedená od křižovatky Jiřinská – Křižíkova k lávce přes Labe uvnitř transformační lokality; místní komunikace vedená v trase stávající veřejně přístupné živichné MK v transformační ploše T.20a (PU). Komunikace zpřístupňuje most pro pěší a cyklisty přes Labe a parkoviště pro sport a rekreaci v ploše T.20b a T.20d (OS).
- f) Přeložka MK v transformační ploše T.26 (PU) podél trati k Labi z ulice Přístavní; místní komunikace vymezená v rámci optimalizace trati, propojuje ulici Přístavní s cyklistickou a pěší trasou podél Labe.
- g) Přístupové komunikace v lokalitě - Za Dráhou transformační plochy T.11b a T.11d (PU); vymezeny jsou dvě slepé místní komunikace napojené na ulice Zárubova a Jungmannova určené pro obsluhu objektů zástavby pro bydlení.
- h) Obslužná MK v lokalitě Za Dráhou v zastavitelné ploše Z.08f (PU); propojení ulic Příční a Rooseveltova včetně odboček pro napojení na stávající systém místních komunikací a včetně přístupové komunikace k novému parkovišti u hřbitova.
- i) Obslužná MK (zastavitelná plocha Z.K6) v lokalitě Mezi tratěmi k zemědělskému areálu; nově vymezená místní komunikace vyvolaná přeložkou železniční trati.
- j) Přístupová komunikace v zastavitelné ploše Z.14b k zastavitelné ploše Z.14a.
- k) Místní komunikace v lokalitě Záluží a cyklostezka Záluží – Čelákovice (zastavitelné plochy Z.K7a a Z.K7b) vedená po tělese rušené dráhy; místní komunikace určená pro napojení Záluží na silnici III/10162 a na obchodní zónu s nákupními centry v prostoru Toušeňská – Průmyslová – Sokolovská (VD.8).
- l) Optimalizace místní komunikace propojující Záluží (navazuje na zastavitelnou plochu Z.K7b – PU, bývalá železniční trať) se silnicí III/10162 na Mstětice podél areálu střešnice vymezena jako koridor CNU.S2. Koridor je vymezen jako veřejně prospěšná stavba VD.30. Realizace záměru je podmíněna zpracováním ověřovací dopravní studie (příp. jiného odborného podkladu) a respektováním skladebné části ÚSES (LBK.6 Třetina).
- m) Místní komunikace podél železniční trati v Čelákovici, pro kterou je vymezen koridor CNU.S3. Koridor je

vymezen jako veřejně prospěšná stavba VD.31.

(35) Drážní doprava je na území města Čelákovice zastoupena železničními tratěmi:

- Trať č. 231 Praha – Čelákovice – Lysá nad Labem – Nymburk
- Trať č. 074 Čelákovice – Neratovice
- Trať č. 233 Čelákovice – Mochov

V ÚP jsou na trati č. 231 v souladu s probíhající optimalizací trati vymezeny tři úseky přestavby:

- a) Úsek Čelákovice – Mstětice; železniční trať v nové stopě mimo původní osu trati (VD.1-1). Rozsah stavby je vymezen upřesněným koridorem (zastavitelné plochy Z.K1a a Z.K1b), který je v souladu s již zpracovanou projektovou dokumentací.
 - b) Druhá část optimalizace je vymezena úsekem mezi severním zhlavím železniční stanice Čelákovice a Lysou nad Labem. Součástí stavby je rekonstrukce zastávky Jiřina s mírným zvětšením přístřešků pro cestující a úprava mostu přes Labe (VD.1-2).
 - c) Třetí částí optimalizace je úprava (rekonstrukce) železniční stanice Čelákovice (VD.1-3).
 - d) Po výstavbě přeložky železniční trati v prostoru Záluží bude stávající trasa trati v Záluží využita k rekultivaci, resp. k využití tělesa pro místní komunikaci v Záluží a cyklostezku Záluží – Čelákovice (zastavitelné plochy Z.K7a a Z.K7b).
- (36)** V zastavěné části města Čelákovice je v rámci úprav na trati a v prostoru železniční stanice navržena, resp. upravena řada podjezdů a podchodů. Tyto průchody tělesem dráhy zajišťují propustnost územím, které železniční trať rozděluje. Jsou to následující podjezdy a podchody:
- a) Přístup na perón ŽST s podchodem; podchod pod dráhou s vyústěním do Masarykovy ulice a do ulice Kozovazské.
 - b) Podjezd „U Podjezdu – Mochovská“; podjezd je rekonstruován, pěší jsou převedeni do samostatného podchodu, který vyústí jednak na perón železniční stanice Čelákovice, jednak do ulice U Podjezdu a Mochovská.
 - c) Podchod pro pěší „Sedláčkova – Jungmannova“ je součástí optimalizace stavby.
 - d) Podjezd „Husova – J. Zacha“ je součástí optimalizace trati.
 - e) Podchod pro pěší „Žižkova – Křižíkova“ je součástí optimalizace trati.
 - f) Podjezd „Přístavní“ je součástí optimalizace trati.

(37) Pěší trasy a turistické cesty

- a) **C14** – významná severojižní pěší osa. Prochází městem od nábřeží přes centrum, Sady 17. listopadu, ulicí S. K. Neumanna, dále přechází Toušeňskou ulicí a po nově vymezeném mostním objektu přes železnici (součást VPS VD.2-1) do prostoru vrchu Šibeňák a do otevřené krajiny. Tato osa je v ÚP protažena od náměstí 5. května k ulici Na Hrádku novým úsekem trasy ve stopě zatrubněného toku Čelákovického potoka (VPS VD.22).
- b) **C16** – turistická cesta je vedena zástavbou od nábřeží, okolo vodní plochy Pískovna, ul. K Borku a podél Jiřinského potoka do volné krajiny mezi Jiřinou a Sedlčankami k vodní ploše Cucovna, kde se napojuje na cyklistickou a pěší trasu Záluží – Sedlčanky (C5). Ve volné krajině je vedena navrženým biokoridorem a je součástí VPO VU.5 a VU.7.
- c) Pěší cesty na pravém břehu Labe zpřístupňují přírodní rezervaci Hrbáčkovy tůně. Cesty **C17** a **C18** jsou vedeny podél slepých ramen Labe a doplňují stávající cestní síť v lokalitě Káraný – Hrbáčkovy tůně.
- d) **C15** – pěší propojení podchodem pod trati v místě nástupního prostoru železniční stanice Masarykovy ulice s navrženým přestupním bodem hromadné dopravy a parkem v lokalitě Krátká Linva (zastavitelná plocha Z.20b).
- e) **C11** a **C20** – propojení chybějících úseků cyklistické a pěší cesty na nábřeží Labe v prostoru pod železničním mostem (C11) a v severní části Ostrova u ČOV (C20). V prostoru u ČOV je vymezeno přemostění slepého ramene Labe pro pěší a cyklisty s vjezdem do ulice Ostrov (VPS VD.13).
- f) **C13** – cesta za trati k podchodu železniční stanice, podél areálu FV-Plast (prodloužená Kozovazská ul.). V souběhu je vedena alejí L9.

Pěší a obslužné cesty ve volné krajině jsou popsány v kapitole 5.4 „Prostupnost krajiny“.

(38) Cyklistické trasy

ÚP vymezuje změny některých úseků stávající trasy KČT 0019:

- g) Změna trasy u železničního mostu, resp. nový úsek C11 pod železničním mostem, který vyloučí komplikovaný průjezd po stávajících místních komunikacích.
- h) Nová trasa (přeložka) po břehu Labe C20 s navrženým přemostěním slepého ramene za ČOV (mostek 3), vedená v atraktivnější poloze mimo přístupovou komunikaci k ČOV (VPS VD.13).

(39) Lokální cyklistické trasy jsou vymezeny tak, aby se vzájemně propojovaly a případně vytvářely okruhy. Využívají obslužné cesty ve venkovním prostoru na okraji města; spadají do kategorie cyklotras. Nově jsou vymezeny úseky:

- a) Cyklistická a pěší stezka vedená podél Toušeňské ulice jako prodloužení stávající stezky do prostoru okružní křižovatky Toušeňská – Sokolovská.
- b) Cyklistická a pěší trasa vedená ve volném terénu jihozápadně od Čelákovice po stávající cestě napojené na silnici III/10162 Čelákovice – Mstětice a pokračující ve směru na Lázně Toušeň.

- c) Cyklistická a pěší trasa vedená po stávající cestě ve volném terénu, napojená na silnici III/2454 Čelákovice – Sedlčánky a pokračující ve směru k Labi na trasu KČT 0019.
- d) Cyklistická a pěší trasa vedená jihovýchodně od zastavěné části Čelákovic volným terénem po polních cestách; napojuje se na silnici III/2456 u Záluží a pokračuje ve směru na Sedlčánky (část trasy je od silnice Čelákovice – Mochov navržena jako VPS VD.20).
- e) Cyklistické a pěší trasy mezi Čelákovici a místní částí Záluží ve dvou trasách – zastavitelné plochy Z.K7a a Z.K7b po zrušené železniční trati a podél silnice III/2455.
- f) Cyklistická a pěší trasa podél Čelákovického potoka ve stopě navržené cesty C19.

(40) ÚP vymezuje koridory pro vedení nových cyklostezek:

- a) Cyklostezka propojující Čelákovice a Sedlčánky, pro kterou je vymezen **koridor CNU.C1**. Koridor je vymezen jako veřejně prospěšná stavba VD.27.
- b) Cyklostezka propojující Čelákovice a Mochov, pro kterou je vymezen **koridor CNU.C2**. Koridor je vymezen jako veřejně prospěšná stavba VD.28.
- c) Cyklostezka propojující Čelákovice a Zeleneč, pro kterou je vymezen **koridor CNU.C3**. Koridor je vymezen jako veřejně prospěšná stavba VD.29.

(41) Klidová doprava

Územní plán Čelákovic vymezuje tyto plochy pro parkování osobních vozidel:

- a) Parking v komerčním objektu v lokalitě U nádraží na ploše Z.05.
- b) Parkoviště v ulici Strojářská.
- c) Parkoviště v ulici Na Nábřeží u sportoviště na ploše T.09b (VPS VD.17).
- d) Parkoviště u komunikace k lávce v lokalitě Nábřeží, plocha T.20e.
- e) Parkoviště u fotbalového hřiště v Záluží.
- f) Parkoviště u hřbitova – plochy Z.08d, Z.08e (VPS VD.11).
- g) Parkoviště za hřbitovem v Jungmannově ulici.
- h) Parkoviště u železniční trati – plocha T.21d.
- i) Parkoviště v ulici Křížíkova (podél železniční trati) – transformační plocha T.36 (DU).
- j) Parkoviště v ulici Kollárova – transformační plocha T.38 (DU).

Územní plán stanovuje v rámci ploch dopravy všeobecné (DU), zejména v plochách určených garážím, preferovat zvyšování kapacity dané plochy zejména realizací parkovacích domů, resp. vícepodlažních garáží.

Územní plán stanovuje minimální počet stání pro parkování a odstavování vozidel pro nově umísťované bytové jednotky (BJ) v počtu minimálně 2 stání na 1 BJ (bez ohledu na účel využití stavby). Současně je nezbytné respektovat související legislativu, zejm. aktuální znění příslušné technické normy (ČSN).

(42) Hromadná doprava

Město obsluhují pravidelné autobusové linky. Doprava po železnici je provozována v rámci integrovaného dopravního systému „Pražská integrovaná doprava“ (PID). Tento systém zahrnuje území hl. m. Prahy a přilehlé části Středočeského kraje. Systém obsluhy hromadné dopravy osob je na území města Čelákovice stabilizován, v územní plánu nejsou vymezeny žádné významné objekty a plochy s územním dopadem.

(43) Vodní doprava

Koncepce vodní dopravy vychází z generelu splavnění Labe. Na území města vymezena plocha pro výstavbu přístaviště v Čelákovici na transformační lokalitě T.20. V Sedlčánkách je vymezeno malé přístaviště pro drobná plavidla.

4.3 Koncepce vodního hospodářství

4.3.1 Zásobení pitnou vodou

- (44)** Zdrojem pitné vody pro město Čelákovice je výhradně podzemní vodní zdroj Káraný. Skupinový vodovod Čelákovice – Mochov je z vodárny Káraný napojen přes Káranské řady (výtlačné potrubí) Káraný – Praha v odběrovém místě Vysoká Mez.
- (45)** Přírodní řady: dodávku pitné vody zabezpečuje v úseku odběrové místo Vysoká Mez – VDJ Čelákovice I stávající přírodní řad DN 200, který se však v době špiček jeví jako nedostatečný. Je vymezeno vybudování nového VDJ Čelákovice II (2x 2.500 m³) a změna profilů přírodního řadu k vodojemu na LT DN 300 a zásobovacího řadu z vodojemu do Čelákovic na DN 500. Kapacita těchto řadů bude postačovat pro krytí maximálního hodinového odběru ve výši 157,5 l/s. V rámci přírodního řadu je současně zásobováno přes vodovodní síť navazující spotřebiště, kterým je obec Mochov.

- (46) Akumulace: v současné době slouží pro akumulaci vody dodávané z Káranských přivaděčů a následného přivodního řadu (OC DN 200) stávající VDJ Čelákovice I (2x 250 m³), přičemž jeho stávající akumulační objem se jeví jako nedostatečný. Mimo řešené území na k.ú. Mstětice je navržen a projekčně připraven nový VDJ Čelákovice II (2x2.500 m³) s hladinou na kótě 240,00 m n. m. Tato řídicí poloha umožní zásobovat věžové bytové domy v Čelákovících bez stávajících AT-stanic. Z VDJ Čelákovice II jsou dále zásobovány místní část Mstětice v obci Zeleneč (4.000 obyv.), Mochov (1.400 obyv.) a Nehvizdy včetně místní části Nehvizdky (3.100 obyv.). Obec Mochov je zásobována přes stávající vodovodní síť města Čelákovice.
- (47) Vodovodní síť ve stávající zástavbě Čelákovic je provozována jako gravitační distribuční síť větvebného typu, která je z větší části zokruhovávána. Materiálové provedení a její technický stav odpovídá vždy době výstavby a předpokládá se plynulé nahrazování starých a kapacitně nedostatečných vodovodů novými řady. Vodovodní síť bude postupně rozšiřována v nových zastavitelných plochách.
- ÚP vymezuje a stanovuje:
- a) Zástavba na navržených plochách přestavby a zastavitelných plochách bude napojena na stávající systém rozvodů pitné vody. Nové rozvody pitné vody budou v maximální možné míře zokruhovány. Zásobení zastavitelné plochy Z.01a v lokalitě V Prokopě pitnou vodou bude řešeno v souladu s vydaným územním rozhodnutím, případně bude řešeno regulačním plánem. Přívod vody do plochy Z.01a je vymezen jako VPS VT.1. Další větší rozvojové plochy budou na pitný vodovod napojeny vždy ze dvou bodů, a to: transformační lokalita T.21 v ulicích Sukova a Křižíkova, zastavitelná lokalita Z.08 v ulicích Rooseveltova a Jungmannova a zastavitelné plochy Z.20a a Z.20b v ulicích Kozovazská a Mochovská.
- b) Koridor CNU.T1 pro vodojem na okraji řešeného území při komunikaci na Mstětice.

4.3.2 Zásobení užitkovou vodou

- (48) **Užitková voda:** na území města se nachází několik podzemních zdrojů užitkové vody. Vlastní podzemní zdroje užitkové vody mají areály bývalých Kovohutí a TOS. Stávající studny na veřejně přístupných místech je třeba zachovat pro případné budoucí využití jako zdroje užitkové vody.
- (49) **Voda pro závlahy:** je respektována čerpací stanice vody z Labe pro závlahy umístěná v chatařské oblasti Zájezd. Čerpací stanice zásobuje síť závlahového vodovodu v k.ú. Sedlčanky, Čelákovice, Mochov a Přerov nad Labem. V rámci II. etapy výstavby v lokalitě Krátká Linva (zastavitelná plocha Z.23a) budou tyto závlahové řady částečně zrušené.

4.3.3 Zásobení požární vodou

- (50) **Požární voda:** současně s realizací nových vodovodních řadů a při rekonstrukci stávajících bude vodovod dimenzován na zásobování zástavby požární vodou o dostatečné kapacitě a tlaku.

Zásobování požární vodou v průmyslových areálech je řešeno akumulací vody v požárních nádržích z podzemních zdrojů, z Labe (u Kovohutí), případně z veřejného vodovodu. Tento systém je třeba doplňovat novými akumulačními objekty, a to jak v přírodních, tak i umělých nádržích v rámci jednotlivých areálů.

4.4 Koncepce likvidace a čištění odpadních vod

4.4.1 Splašková kanalizace

- (51) **Kanalizační systém:** Kanalizační síť v zastavěné části města Čelákovice je z větší části jednotná, doplněná odlehčovacími komorami s odlehčením do přilehlých vodotečí, zakončená centrální čistírnou odpadních vod ČOV Čelákovice. V lokalitách Jiřina a Sedlčanky je kanalizační systém řešen jako tlaková kanalizace s DČJ u jednotlivých objektů.
- Místní část Sedlčanky je řešena jako oddílný kanalizační systém s přečerpáváním odpadních vod do stokového systému města přes hlavní čerpací stanici odpadních vod ČSOP 05 Sedlčanky – Komenského výtlačným řadem do stoky v ulici Rooseveltova.
- Je stanovena likvidace splaškových vod ze Záluží novou gravitační kanalizační stokou s napojením na kanalizační systém města do stoky v ulici S. K. Neumanna a do centrální ČOV Čelákovice.
- (52) Výstavba ve všech zastavitelných plochách i plochách přestavby vyžadující odkanalizování je podmíněna prokázáním dostatečné kapacity centrální ČOV města, jejíž kapacita je po intenzifikaci 17 000 ekvivalentních obyvatel (EO).
- (53) Pro prověření možného budoucího rozvoje ČOV je vymezena plocha územní rezervy R.2 v návaznosti na stávající areál ČOV.

(54) Návrh na úpravu stokové sítě

- a) Stávající stokovou síť jednotné kanalizace je nutné v maximálně míře odlehčit od dešťových vod. Součástí úprav je postupná redukce odlehčovacích komor. Zejména je nutné odstranit odlehčovací komoru v ulici Ve Vrbí, která je zaústěná do zatrubněného úseku Čelákovického potoka. Souběžně je nutné provést rekonstrukce navazujícího potrubí kanalizační stoky i zatrubnění Čelákovického potoka (významná vodohospodářská stavba **VHS 01**).
- b) Pro Záluží je vymezen nový kanalizační sběrač pro převedení splašků na systém města do centrální ČOV Čelákovice. Projektovaný kanalizační přivaděč ze Záluží je nutno koordinovat s ohledem na navržený suchý poldr SP-13 (významná vodohospodářská stavba (**VHS 03**)).
- c) Splaškové vody z navržených ploch přestavby a zastavitelných ploch budou napojeny na stávající systém kanalizace města se zaústěním do centrální ČOV. Nové stoky budou řešeny jako oddílné.

Zástavba ploch T.19 Z.14a a Z.15a v Záluží, ploch Z.20a, Z.21a a Z.23a v lokalitě Krátká Linva, zastavitelné plochy Z.01a, Z.08b, Z.08h, Z.08j, Z.08k, Z.08m, Z.11 a transformační plochy T.14b je podmíněna v předstihu vybudovanou novou kanalizací napojenou na stávající kanalizační síť města.

Vzhledem k terénní konfiguraci jsou vymezeny nové čerpací stanice odpadních vod, odkud budou splaškové odpadní vody čerpány výtlačkem. Jsou navrženy čerpací stanice:

- ČSOV 06 Čelákovice – pro zastavitelné a transformační plochy v lokalitě Krátká Linva
- ČSOV 07 Čelákovice – pro zastavitelné plochy v lokalitě u hřbitova
- ČSOV 08 Čelákovice – pro transformační plochu T.14b v lokalitě V Zahrádkách
- ČSOV 09 Čelákovice – pro zastavitelnou plochu Z.01b (Stankovského)
- ČSOV 10 Čelákovice – pro zastavitelnou plochu Z.11 v lokalitě Obchodní zóna (odpadní vody budou čerpány výtlačkem do budoucího kanalizačního sběrače ze Záluží)

Čerpací stanice odpadních vod ČSOV 09 a z ní vedená tlaková kanalizace pro odvedení splaškových vod z plochy Z.1a je vedena jako **VPS VT.2**.

4.4.2 Dešťová kanalizace

- (55) Koncepce likvidace dešťových vod navazuje na stávající systém dešťové kanalizace v zastavěné části města Čelákovice, zahrnující pouze dílčí stoky. Oddílná kanalizace je vybudovaná v lokalitě V Rybníčkách, v obchodní zóně u Průmyslové ulice, v oblasti náměstí 5. května, v území Pod Přerovskou cestou, částečně v lokalitě Jiřina. Sedlácký mají vybudovanou dešťovou kanalizaci se dvěma větvemi, kde jedna je zakončena do Výmoly a druhá do Labe. Do Zálužského potoka je rovněž zaústěná dešťová kanalizace Rozvodny Čechy-střed v sousedním katastrálním území Mochov.
- (56) Součástí systému likvidace dešťových vod je zasakování dešťových vod na místě dopadu srážek a to pomocí navržených stavebních opatření a směřování dešťových vod do zatravněných ploch a ploch s propustnými povrchy, budování malých průlehů a zasakovacích terénních prohlubní. Až přebytečné dešťové vody, které se nepodaří řešit lokálně, budou směřovány do dešťové kanalizace. Dalším opatřením jsou liniové žlaby a odvodňovací příkopy, a to zejména v oblastech s nižším provozem na komunikacích a v počátečních úsecích odvádění dešťových vod.
- (57) Dešťové kanalizační stoky jsou určeny především pro odvodnění veřejných prostranství. Na soukromých pozemcích platí povinnost zabezpečit likvidaci dešťových vod na svém pozemku (vyjma území, kde to není možné z hlediska geologie, nebo z hlediska ochrany přírodního léčivého zdroje). Pro průmyslové a zemědělské areály je povinností větší objemy dešťových vod akumulovat pro jiné využití.
- (58) **Úpravy a rozšíření dešťové stokové sítě ve městě**

ÚP vymezuje novou základní síť dešťové kanalizace, která reflektuje několik samostatných povodí. Dešťové stoky jsou zaústěny do vodotečí, případně do vodních ploch.

Jsou vymezeny páteční stoky A–F, které svádějí dešťovou vodu v jihoseverním směru do řeky Labe:

- a) **Stoka A:** svedení dešťových vod v lokalitě TOS, V Prokopě, vedená ulicemi Tovární a Stankovského do suchého poldru SP-04 situovaného v místě prohlubně po historickém meandru řeky Labe. Součástí poldru je zemní val s objektem propustku (se zpětnou klapkou) škrtícím povodňový průtok. Na části plochy poldru je vymezena záchytná retenční vodní nádrž. Vodní nádrž uvnitř SP-04, zemní val a stoka „A“ v celé délce jsou vymezeny jako **VPS VT.4**.
- b) **Stoka B:** svedení dešťových vod v centrální části města je vedeno z ulice Rumunská a dále v souběhu s korytem Čelákovického potoka do stávající stoky v prostoru náměstí 5. května, které je v současnosti částečně odvodněno. Stávající potrubí je navrženo prodloužit do otevřeného koryta Čelákovického potoka a do Labe.
- c) **Stoka C:** svádí dešťové vody z lokality Jiřina propustkem pod železniční trať a ulicí Dukelská přes sídliště a transformační plochu veřejné zeleně do Labe.
- d) **Stoka D:** dešťová stoka pro svedení dešťových vod z lokalit Krátká Linva, Jiřina a Nedaniny. Vede ze zastavitelné plochy Z.23a v lokalitě Krátká Linva, propustkem pod ul. Mochovskou a ulicí J. Zacha a propustkem pod železniční trať do ploch přestavby T.21a, T.21b, T.20a a T.20b. V ploše T.20a přechází do otevřeného koryta, které částečně

napájí drobné vodní plochy a ústí do Labe. Součástí systému je i suchý poldr SP-21. Tato páteřní dešťová stoka je v celé délce vymezena jako VPS VT.8.

- e) **Stoka E:** dešťová stoka svádí vody z lokality Jiřina za tratí. Je vedena ulicí Chodská, Alejí Jiřího Wolkera, pod tratí ulicí Přístavní a veřejným prostranstvím na ploše T.26 do Labe.
 - f) **Stoka F:** dešťová stoka, umožňující odvodnění zastavitelných ploch v oblasti Krátká Linva a lokality U nádraží. Je vedena zastavitelnou plochou Z.K3 v lokalitě Krátká Linva přes suchý poldr SP-14, podchodem trati v místě železniční stanice, ulicí Jilemnického a v ul. Sv. Čecha je zaústěná do Čelákovického potoka.
- (59) Systém je dále doplněn dílčími dešťovými stokami v lokalitách Obchodní zóna, Mezi tratěmi – Cihelna, Sídliště – ul. Volmanova, Nábřeží – ul. U kapličky, Jiřina – u hřbitova a zastavitelné lokalitě Z.08. Dešťová kanalizace v lokalitě TOS, V Prokopě odvádějící srážkové vody z oblasti průmyslové zóny TOS, sídliště a nové zástavby na ploše Z.01a je vedena jako **VPS VT.3**. Část stoky vedená z ul. Volmanova včetně prodloužení zatrubnění meliorační strouhy je vedena jako **VPS VT.5** a nová dešťová stoka do Čelákovického potoka v ul. S. K. Neumanna jako **VPS VT.6**.

V Sedlčánkách je vymezeno prodloužení dešťové kanalizace k novému suchému poldru SP-18 – **VPS VT.9**.

V Záluží je dešťová kanalizace vymezena bez retence dešťových vod v nádržích. Dešťové vody budou odváděny do Zálužského potoka.

- (60) Dešťové vody z parkovacích stání a manipulačních ploch v ochranném pásmu přírodního léčivého zdroje I. a II. stupně lze odvádět výhradně přes odlučovače ropných látek.
- (61) Vymezení dešťových stok úzce souvisí s dalšími protipovodňovými opatřeními, uvedenými v kapitole 5.6 „Ochrana před povodněmi, opatření k retenci vody v území“.

4.5 Koncepte energetiky

- (62) Území města Čelákovic je dotčeno trasami nadřazených vedení celorepublikového významu. Jedná se rozvody dálkového přenosu elektrické energie a vysokotlaké plynovody. Tyto dálkové páteřní rozvody územím pouze procházejí, ale limitují rozvoj města svými ochrannými a bezpečnostními pásmy.
- (63) Energetická koncepce území města Čelákovic je založena na dostupnosti energetických médií, elektřiny a zejména plynu, která jsou do území přiváděna z centrálních zdrojů. Plyn je využíván nejenom pro malé zdroje tepla, ale také jako palivo pro rozvinuté systémy centrálního zásobování teplem. Systémy CZT na bázi zemního plynu poskytují teplo na sídlištích i v průmyslových areálech.
- (64) V území se v současné době nenachází žádný centrální zdroj tepla založený na spalování pevných paliv. Bývalá výtopena podniku TOS je zrušena a neuvažuje se s její obnovou.

4.5.1 Zásobování elektrickou energií

(65) Rozvodny

- a) Do k.ú. Záluží u Čelákovic, na hranici s k.ú. Mochov, zasahuje plocha Rozvodny zvláště vysokého napětí 400 kV Čechy-střed. Jedná se o klíčový energetický uzel pro zásobování středočeské aglomerace elektrickou energií.
- b) Rozvodna velmi vysokého napětí 110 kV v k.ú. Lázně Toušeň zásobuje města a obce východně od Prahy včetně Čelákovic. Svou rozlohou částečně zasahuje do k.ú. Čelákovice v prostoru mezi Toušeňskou ulicí a železniční tratí. Rozvodna je zároveň přístupovým bodem společnosti ČEZ ICT Services, a.s., která poskytuje služby elektronických komunikací a informačních technologií.

(66) Vedení dálkového přenosu

Rozvodna Čechy-střed je propojena nadzemním vedením:

- a) Vedení ZVN 400 kV do rozvodu přenosové soustavy Bezděčín, Týnec, Chvaletice, Chodov a Výškov s paralelním vedením 220 kV do uvedených rozvodů.
- b) Vedení VVN 220 kV ve směru na Malešice, Běchovice a Pardubice.
- c) Vedení VVN 110 kV – cekem 6 nadzemních vedení je na území města v souběhu vedeno mezi Rozvodnou Čechy-střed a Rozvodnou Lázně Toušeň.

Jedná se o vedení nadmístního charakteru, která územím pouze procházejí. Jejich ochranná pásma limitují zejména k.ú. Záluží a jihozápadní část k.ú. Čelákovic. Vzhledem k celostátnímu významu stávajících vedení dálkových přenosů elektrické energie 400, 220 a 110 kV nejsou předpokládány jejich přeložky.

- (67) Pro vedení dálkového přenosu je v územně plánovací dokumentaci kraje (ZÚR SK) vymezen koridor E34 pro dvojité vedení 400 kV Čechy-Střed – Chodov a související plochu pro rozšíření elektrické stanice 400/110 kV Čechy-Střed, který je převzat do ÚP Čelákovic a vymezen jako koridor pro technickou infrastrukturu vymezený nad plochami s rozdílným způsobem využití z nadřazené ÚPD pod označením CNZ.E34.
- (68) Pro vedení dálkového přenosu je v územně plánovací dokumentaci kraje (ZÚR SK) vymezen koridor E39 pro dvojité vedení 400 kV Malešice – Čechy-Střed (přestavba vedení 220 kV na 400 kV), který je převzat do ÚP Čelákovic

a vymezen jako koridor pro technickou infrastrukturu vymezený nad plochami s rozdílným způsobem využití z nadřazené ÚPD pod označením CNZ.E39.

(69) Distribuční vedení 22 kV – vysoké napětí

Elektrické rozvody vedení VN 22 kV pro Čelákovice jsou napájeny z Rozvodny Lázně Toušeň. Tato vedení jsou hlavní napáječe elektrické energie pro odběratele všech kategorií v území. Vedení VN 22 kV je vybudováno částečně jako volné, na stožárových podpěrách, uvnitř zástavby města je uloženo v zemi jako kabelové. Vedení VN propojují distribuční a uživatelské transformační stanice uvnitř města i v okolních částech. ÚP stanovuje:

- a) Pro navržené plochy přestavby a zastavitelné plochy jsou využity stávající rozvody 22 kV doplněné o novou transformační stanici TS V Prokopě II v zastavitelné ploše Z.01a. Nová TS je napojena kabelovým vedením 22 kV z TS V Prokopě (VPS VT.13).
- b) Zásobení zastavitelných ploch Z.20a, Z.20b, Z.21a, Z.23a elektrickou energií v lokalitě Krátká Linva je podmíněno přeložkou nadzemního vedení VN 22 kV. Návrh přeložky vedení podzemním kabelem včetně umístění nové transformační stanice pro plochu Z.23a bude řešit regulační plán.
- c) Pro ostatní zastavitelné plochy ÚP předpokládá napojení na stávající TS, které budou v případě potřeby výkonově posíleny.

- (70)** Trasy elektrických vedení jsou v grafické části ÚP zakresleny včetně ochranných pásem stanovených zákonem č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), v platném znění.

4.5.2 Zásobování plynem

(71) Vysokotlaké plynovody

ÚP respektuje významná zařízení a trasy plynovodů vedených územím města:

- a) Jižní část k.ú. Záluží u Čelákovic, prochází vysokotlaký plynovod VVTL DN 500 (vysokotlaký plynovod nad 40 barů). Plynovod územím pouze prochází, zásobování města Čelákovic se netýká.
- b) Územím mezi Čelákovici a Zálužím prochází ve směru východ – západ dva vysokotlaké plynovody DN 100, ze kterých odbočují trasy VTL DN 100 do tří regulačních stanic VTL/STL. RWE Gasnet provozuje VTL soustavu v tlakové hladině 2,5 MPa.

Vysokotlaký plynovod je kapacitně schopen pokrýt dodávkou zemního plynu všechny požadavky na území města Čelákovic.

- (72)** Trasy VTL plynovodů jsou v grafické části ÚP zakresleny včetně bezpečnostních pásem stanovených zákonem č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), v platném znění.

(73) Regulační stanice

- a) Regulační stanice **VTL/STL** redukuje tlak na spotřebitelskou hodnotu středotlakou 0,4 MPa. Na území města se nacházejí tyto RS:
 - regulační stanice v Záluží, v prostoru Národního technického muzea. VTL plyn je rovněž zaveden v Záluží do zemědělského areálu,
 - dvě VTL regulační stanice jsou situovány v jižní části zástavby Čelákovic, podél silnice II/245, Toušeňská ulice, a to v lokalitách Obchodní zóna a na jižním okraji sídliště V Rybníčkách.
- b) Regulační stanice **STL/NTL** redukuje rozvod plynu ze středotlakého na nízkotlaký plynovod. Tři regulační stanice umístěné v centru města, umožňují připojení odběratelů ve vnitřním městě a v sídlišti V Rybníčkách.

(74) Středotlaké plynovody

Od regulačních stanic VTL/STL jsou v zemi uloženy středotlaké rozvody pro celé území Čelákovic i částí Záluží a Sedlčanky. STL rozvody jsou provedeny až k domovním přípojkám, kde dochází k redukci tlaku na nízkotlaké zásobování pro spotřebiče.

- (75)** Dodávku zemního plynu lze zajistit pro všechny objekty na území Čelákovic. Zemní plyn v území tvoří základní energetickou základnu pro výrobu tepla, k účelům technologickým i pro vytápění, přípravu teplé užitkové vody, vaření a eventuální doprovodnou spotřebu. Přednostní využití zemního plynu je předpokládáno ve všech plochách přestavby i zastavitelných plochách. Pro zastavitelné plochy, kde není stávající rozvod plynu, je vymezeno napojení na středotlaké rozvody v následujících místech:

- a) Zastavitelná plocha Z.01a na západním okraji zástavby města: napojení na stávající rozvody STL plynu v ul. Stankovského a Toušeňská.
- b) Zastavitelná lokalita Z.08 v lokalitě u hřbitova: napojení na stávající rozvody STL plynu z ul. Jungmannova, Rooseveltova a Pod Přerovskou cestou.
- c) Zastavitelné plochy Z.14a a Z.15a v Záluží je možné napojit na stávající plynovod v ul. Mstětická.
- d) Zastavitelné plochy Z.18b a Z.18c v Sedlčankách: napojení na stávající plynovod v ul. Smetanova.

- e) Transformační plochy T.14b a T.16: napojení na stávající plynovod v ul. Přístavní.
- f) Řešení zásobení plynem v lokalitě Krátká Linva (zastavitelné plochy Z.20a, Z.20b, Z.21a, Z.23a) bude předmětem regulačního plánu. Napojení na stávající STL rozvody z ul. Mochovská a Kozovazská.

(76) Místní plynovodní síť

Regulační stanice plynu STL/NTL zásobují nízkotlakými rozvody omezenou část odběratelů. Odběry nízkotlakého zemního plynu jsou v sídlišti V Rybníčkách a v objektech nízkopodlažní zástavby centra západně od ulice J. A. Komenského. Rozvoj NTL plynovodů se nepředpokládá.

4.5.3 Tepelné hospodářství – systém CZT

- (77) Pro vytápění a ohřev užitkové vody je na celém území města Čelákovic k dispozici zemní plyn a je předpokládáno jeho primární využití pro nově navržené zastavitelné plochy.
- (78) Kromě zemního plynu lze pro vytápění využít i jiné zdroje např. LTO, elektrickou energii nebo lokální vytápění splňující požadavky na ekologické spalování dřeva a uhlí, tepelná čerpadla nebo solární systémy. S výstavbou nových centrálních tepelných zdrojů na bázi spalování tuhých paliv se nepočítá.
- (79) Výrobou a rozvodem tepla pro sídliště se zabývá firma Q - BYT Čelákovice spol. s r.o. Provozovaný Systém Centrálního Zásobování Teplem se skládá z 18 malých zdrojů tepla do 50 kW, 5 malých kotelen do 250 kW a 9 středních kotelen s výkonem nad 250 kW. Další rozšiřování tohoto typu CZT se nepředpokládá.

4.5.4 Spoje a spojová zařízení

(80) Dálkové sdělovací kabely

ÚP respektuje stávající trasy dálkových kabelů sdělovací techniky vedené územím města. Jejich průběh je vyznačen v grafické části ÚP, trasy kabelů nejsou řešením ÚP dotčeny.

(81) Místní telefonní síť

Město Čelákovice má provedenou plošnou síť podzemních sdělovacích kabelů. Provozovatelem je Česká telekomunikační infrastruktura a.s. V souběhu s telefonními kabely jsou položeny i rozvody kabelové televize.

(82) Radioreléové trasy

Nad územím města prochází radioreléové trasy, jejichž průběh je vyznačen v grafické části. Funkčnost RR spoje předpokládá trasu bez překážek, z čehož vyplývá omezení zejména výšek staveb. Územním plánem nejsou dotčeny.

4.6 Koncepce nakládání s odpady

- (83) Na území města není provozována skládka TKO. Svoz komunálního odpadu je dodavatelsky zajištěn firmou AVE CZ. ÚP předpokládá mírný nárůst objemu komunálního odpadu. Zvýšení objemu odpadu v souvislosti s nárůstem obyvatel bude kompenzováno zvýšeným tříděním a separací využitelných složek odpadu.
- (84) Provoz stávajícího sběrného dvora v Mochovské ulici je respektován. Do sběrného dvora je možné odevzdávat bioodpad i nebezpečný odpad (sklad pro nebezpečný odpad je v uzamykatelné budově).
- (85) Zastavitelné plochy budou na stávající způsob likvidace odpadů napojeny. Vymezené komunikace jsou v parametrech umožňujících příjezd svozových vozidel.
- (86) Bývalý prostor cihlářské hlíny a následně skládka TOS v prostoru „Střelnice“ je navržen k asanaci (VA.4) a následnému osazení krajinnou zelení. Část plochy je vymezena jako lokální biocentrum „LBC.8 Střelnice“.

5 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

5.1 Základní koncepce uspořádání krajiny

- (87) Cílem koncepce uspořádání krajiny je podpora udržitelného rozvoje území jako celku a zachování jeho vizuálních, přírodních, ekologických, historických a společenských hodnot, jejich další rozvoj i podpora jiných než zemědělských, lesnických a vodohospodářských funkcí krajiny.
- (88) Obsahem koncepce je definice a vymezení ochrany krajiny a přírodních hodnot. Vymezení plošných a liniových prvků v krajině, vymezení územního systému ekologické stability, vymezení prostupnosti krajiny a vyhlídkových bodů v krajině.
- (89) Základními prvky koncepce uspořádání krajiny jsou předměty obecné a zvláštní ochrany přírody a krajiny definované zákonem č. 114/1992 Sb. Ve vymezeném území se jedná o oblasti evropsky významných lokalit, přírodní rezervace, památné stromy, významné krajinné prvky a nadregionální, regionální a místní (lokální) prvky územního systému

ekologické stability. Všechny výše popsané prvky ochrany přírody a krajiny tvoří základní kostru ekologické stability území a jsou v koncepci dále rozvíjeny.

- (90) ÚP respektuje a v maximální míře chrání kvalitní ornou půdu úrodného Polabí. Zároveň do krajiny vkládá nové plochy a linie krajinné zeleně k eliminaci dopadů nadměrného zornění. Plochy krajinné zeleně (ZK) jsou vymezeny zejména v souvislosti v navrženém systému ekologické stability. Dále je věnována pozornost obnově vodních toků a zadržování vody v krajině. Prvky zeleně, poživající ochrany dle zák. č. 114/1992 Sb. nejsou ÚP dotčeny. Plochy a linie zeleně jsou vymezeny v grafické části, ve výkrese 2 Výkres urbanistické koncepce.

5.2 Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v krajině

- (91) ÚP vymezuje v otevřené krajině tyto plochy s rozdílným způsobem využití:

- a) **ZK:** zeleň krajinná
- b) **WU:** vodní a vodohospodářské všeobecné
- c) **AP:** orná půda
- d) **AL:** trvalé travní porosty
- e) **LU:** lesní všeobecné

- (92) Podmínky využití jednotlivých ploch jsou stanoveny v kapitole 6.2 „Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a jejich prostorové uspořádání“.

5.3 Vymezení ploch změn a liniových prvků zeleně v krajině

- (93) ÚP vymezuje nové plochy změn v krajině **zeleně krajinné** (označené ZK):

- a) v souvislosti s realizací územního systému ekologické stability:

K.01 (0,46 ha) – součást nadregionálního biokoridoru NRBK.67 (a) „Vidrholec – K68 Břehové porosty Výmoly“ v k.ú. Sedlčanky.

K.02a (0,93 ha), **K.02b** (K.54 ha) – lokální biocentrum vložené do NRBK.67 (a), resp. LBC.1 „Šramola“ v k.ú. Sedlčanky.

K.03a (0,27 ha), **K.03b** (0,004 ha), **K.03c** (0,08), **K.03d** (0,26 ha), **K.03e** (0,89 ha) – částečně součást nadregionálního biokoridoru NRBK.69 (c) „Vidrholec – K68 Břehové porosty Výmoly“ v k.ú. Sedlčanky.

K.04a (0,48 ha), **K.04b** (0,39 ha) – součást lokálního biocentra LBC.3 „Cucovna“ a nefunkčního biokoridoru LBK.3 „K Cucovně“ v k.ú. Sedlčanky.

K.05 (1,55 ha) – součást lokálního biocentra LBC.3 „Cucovna“ a nadregionálního biokoridoru NRBK.67 (d) „Vidrholec – K68 Břehové porosty Výmoly“ v k.ú. Sedlčanky.

K.06a (0,36 ha), **K.06b** (0,03 ha), **K.06c** (0,08 ha), **K.06d** (0,23 ha), **K.06e** (0,39) – součást nefunkčního lokálního biokoridoru LBK.2 „Jiřínský potok v k.ú. Sedlčanky.

K.07a (1,45 ha), **K.07b** (1,40 ha) – součást lokálního biocentra LBC.5 „Nad Přerovskou cestou“ v k.ú. Sedlčanky.

K.08a (0,31 ha), **K.08b** (0,83 ha), **K.08c** (0,21 ha), **K.08d** (0,05 ha), **K.08e** (0,11 ha), **K.08f** (0,01 ha), **K.08g** (0,08 ha), **K.08h** (0,06 ha) – součást nefunkčního lokálního biokoridoru LBK.1 „Pod Přerovskou cestou“ na hranici k.ú. Sedlčanky a Čelákovice.

K.09 (3,01 ha) – součást nefunkčního lokálního biocentra LBC.6 „Krátká Linva“ v k.ú. Čelákovice.

K.10a (0,74 ha), **K.10b** (0,54 ha), **K.10c** (0,08 ha), **K.10d** (0,08 ha) – součást lokálního biocentra LBC.4 „Zálužský potok“ v k.ú. Záluží u Čelákovice.

K.11a (0,56 ha), **K.11b** (0,34 ha), **K.11c** (2,03 ha) – součást nefunkčního lokálního biocentra LBC.7 „Za vrbami, Zálužský potok“ v k.ú. Záluží u Čelákovice.

K.12a (0,31 ha), **K.12b** (0,20 ha) – částečně součást nefunkčního lokálního biokoridoru LBK.5 „Ke střelnici“ v k.ú. Čelákovice.

K.13 (4,63 ha) – součást nefunkčního lokálního biocentra LBC.8 „Střelnice“ v k.ú. Čelákovice.

K.14a (0,46 ha), **K.14b** (0,50 ha), **K.14c** (0,94 ha) – součást dvou nefunkčních lokálních biokoridorů LBK.6 „Třetina“ a LBK.7 „Toušeň“ v k.ú. Čelákovice.

K.15a (1,69 ha), **K.15b** (1,26 ha) – součást nefunkčního lokálního biocentra LBC.9 „Třetina“ v k.ú. Čelákovice.

- b) novou zeleň v krajině:

K.16a (0,13 ha), **K.16b** (1,05 ha) – krajinná zeleň na západním okraji města v k.ú. Čelákovice.

K.17 (0,55 ha) – krajinná zeleň, rekreační zázemí nábřeží Sedlčánek.

- (94) ÚP vymezuje plochy novou plochu změn v krajině zemědělskou – **orná půda** (označené AP):

K.18 (0,18 ha) – úprava vedení silnice II/245 v souvislosti s realizací jižního obchvatu města.

- (95) ÚP vymezuje plochy nové plochy změn v krajině **vodní a vodohospodářské všeobecné** (označené WU):

K.19 (0,30 ha) – vodní plocha na soutoku Čelákovického a Zálužského potoka v rekreační oddychové lokalitě.

K.20 (0,08 ha) – doplnění slepého ramene Labe ve vazbě na plochu pro posílení retenční funkce (suchý poldr SP-14).

K.21 (0,18 ha) – vodní plocha v ploše s retenční funkcí (suchý poldr SP-14) v lokalitě Nábřeží.

K.22 (0,04 ha) – vodní plocha nad Cihelnou.

(96) ÚP vymezuje v krajině navrženou **liniovou zeleň** (označené L):

a) v k.ú. Čelákovice:

L1 – alej podél cesty v lokalitách V třetinách a Na třetinách.

L2 – alej na hranici k.ú. Čelákovice a Toušeň.

L3 – alej podél nové cesty C2 v lokalitě Třetina.

L12 – alej podél hřbitovní zdi.

L19 – oboustranná alej podél stávající cesty v lokalitě Dlouhá Linva.

L20 – oboustranná alej podél navržené cesty C5 v lokalitě Na Požárech.

L21 – alej podél stávající cesty od hřbitova.

b) v k.ú. Sedlčanky:

L22 – oboustranná alej podél cesty od ul. Družstevní k vodní ploše Cucovna.

L23 – alej podél navržené cesty C9 v lokalitě Pod Přerovskou cestou.

L24 – ochranná alej za statkem.

L25 – alej podél stávající cesty z Čelákovic do Sedlčánek s napojením na ul. Jiřinská.

L26 – alej podél stávající cesty k tůni Hrada.

L27 – alej podél jižní strany silnice III/2454 Sedlčanky – Přerov nad Labem.

L31 – oboustranná alej podél stávající cesty u hřiště v lokalitě Jiřina.

c) v k.ú. Záluží u Čelákovic:

L14 – alej podél ulice Pátá.

L16 – liniová zeleň podél vodoteče v lokalitě Za vrbami.

L17 – alej podél silnice III/2456 Záluží – Kozovazy.

L18 – alej ovocných stromů podél navržené cesty C14 Na Šibeňáku.

L30 – alej podél komunikace na zrušeném tělese dráhy

5.4 Prostupnost krajiny

(97) ÚP vymezuje ve volné krajině k obnově nebo novému založení pěší a obslužné cesty, které slouží kromě pohybu pěších a cyklistů i pro obsluhu zemědělskou technikou:

a) v k.ú. Čelákovice:

C1 – mlatová cesta na západním okraji k.ú. Čelákovice a mimo řešené území směrem na Lázně Toušeň. Cesta vede údolnicí, kde je stanovena k obnově občasná vodoteč (VK1).

C2 – obnova cesty v polích od LBC.9 „Třetina“ do prostoru obchodní zóny. Souběžně je vedena alej L3 a koryto pro svedení regulovaného povodňového průtoku Q100. Cesta je vedena jako VPS VD.19.

C3 – cesta vedená jižně podél železniční trati č. 074. Spojuje C19 a C4 do Záluží.

C4 – cesta plochou navrženou pro rekreaci při soutoku potoků Čelákovický a Zálužský s napojením na obchodní zónu a ulici Jana Kamaráda a zastavitelnými plochami Z.K5a, Z.K5b do Záluží. Cesta je vedena jako VPS VD.18.

C13 – cesta za tratí k podchodu železniční stanice.

C19 – cesta propojující pěší trasy severně od lokálního biocentra LBC.8 Střelnice a pokračující podél obnoveného toku Čelákovického potoka (VK 5) od biocentra LBC.8 k železniční trati v lokalitě Mezi tratěmi s navrženou cyklotrasou/cyklostezkou mezi Čelákovickými a obchodní zónou. Cesta je vedena jako VPS VD.25.

b) v k.ú. Sedlčanky:

C5 – obnova mlatové cesty Na Požárech směrem k vodní ploše Cucovna. V souběhu je vedena alej L20. Cesta je vedena jako VPS VD.20.

C6 – cesta kolem vodní plochy Cucovna a přes Výmolu mostkem.

C7 – cesta po východním břehu Výmoly jižně od Sedlčánek s napojením na ul. Čelákovská.

C8 – cesta od nábřeží Labe kolem zemědělského areálu, s napojením na C9. Částečně vedena biokoridorem LBK.1.

C9 – obnova cesty Jiřina – Sedlčanky přes Jiřinský potok. V souběhu je navržena alej L23. Cesta je vedena jako VPS VD.21.

C10 – cesta v lokalitě Káraný – Hrbáčkovy tůně vedená nad chatami směr Lysá nad Labem.

C12 – cesta v Sedlčáncích propojující ul. Matěje Koštíře přes Výmolu mostkem.

- (98) Vyhlídkové body v území jsou identifikovány za účelem vizuálního požitku z krajiny a jejího rekreačního využití obyvateli a návštěvníky. Místa mohou být vybavena lavičkou nebo odpočívadly. Vyhlídkové body jsou vymezeny jako body ve výkrese 2 Hlavní výkres.

5.5 Územní systém ekologické stability

- (99) Účelem vymezených prvků územního systému ekologické stability (ÚSES) je funkční propojenost krajinných prvků, zajišťujících průchodnost území a vhodné biotopy pro organismy a jejich druhovou a genetickou diverzitu.

- (100) ÚSES se rozděluje do tří úrovní. V řešeném území jsou vymezeny nadregionální, regionální a místní skladebné části ÚSES.

- (101) Nadregionální biokoridory

Název prvku	Současný stav	Cílová společenstva; cílový stav
NRBK.10 Stříbrný roh – Polabský luh	Funkční, zpřesněný	Vodní, mokřadní a břehová společenstva; cílového stavu je dosaženo.
NRBK.67 Břehové porosty Výmoly (segmenty a – d)	Převážně funkční, zpřesněný	Společenstva lesní a břehová; složený nadregionální biokoridor lesních a břehových porostů vytvořený vložím lokálních biocenter v k.ú. Sedlčanky a dokončení návaznosti severního konce tohoto biokoridoru na RBC.368.

- (102) Regionální biocentrum

Název prvku	Současný stav	Cílová společenstva; cílový stav
RBC.368 Niva Labe u Čelákovic a Přerova	Funkční, Zpřesněné	Břehová, mokřadní, vodní, lesní, luční a polní; cílového stavu je dosaženo.

- (103) Lokální biocentra

Název prvku	Současný stav	Cílová společenstva; cílový stav
LBC.1 Šramolka	Vymezené, nefunkční, vložné do NRBK.67	Kombinované lesní, luční, suché stepní a břehové společenstvo; biocentrum obsahující především břehové a lesní porosty Výmoly s loukami po okrajích a se společenstvem suché stepní lavy na sáňkařském kopci, biocentrum slouží i k rozlivu povodňových vod.
LBC.2 Císařská Kuchyně	Vymezené, částečně funkční, vložné do NRBK.67	Kombinované společenstvo lesní, luční a břehové; stabilizované břehové porosty a různověké lesní porosty přirozené skladby s ekotonem na rozmezí lesního a lučního společenstva, část biocentra obsahuje kosenou nebo spásanou louku, biocentrum slouží i k rozlivu povodňových vod.
LBC.3 Cucovna	Vymezené, funkční, vložné do NRBK.67	Kombinované společenstvo lesní, luční a břehové; stabilizované břehové porosty a různověké lesní porosty přirozené skladby s ekotonem na rozmezí lesního a lučního společenstva, část biocentra obsahuje kosené nebo spásané louky, biocentrum slouží i k rozlivu povodňových vod.
LBC.4 Hrbáčkovy tůně – Pískovna	Vymezené, funkční	Kombinované společenstvo lesní, mokřadní a vodní; heterogenní biocentrum propojující regionální biocentrum a lokální biokoridor s různověkým lesním porostem přirozené skladby lučního lesa, břehovými společenstvy a tůň.
LBC.5 Nad Přerovskou cestou	Vymezené, nefunkční	Kombinované společenstvo mokřadní, lesní a luční; polosuchý poldr o maximální zádržné kapacitě cca 20.000 m ³ tvoří většinu rozlohy biocentra, permanentní vodní hladina je jen na jeho malé části společně s mokřadem, zbytek plochy polosuchého poldru tvoří lesní společenstvo přirozené dřevinné skladby v řídkém zápoji a s vysokým vyvětvěním, okraje biocentra tvoří luční pás.
LBC.6 Krátká Linva	Vymezené, nefunkční	Společenstva sadů a zahrad; biocentrum jako ovocný sad s keřovým podrostem po okrajích.
LBC.7 Za vrbami	Vymezené, nefunkční	Kombinované mokřadní, lesní a luční společenstvo; biocentrum s polosuchým poldrem ve svém jádru o maximální zádržné kapacitě povodňových vod 6.000 m ³ . Lesní různověký porost s přirozenou skladbou dřevin a lučním společenstvem jako přechodovou zónou mezi lesním porostem a okolními zemědělskými pozemky.
LBC.8 Střelnice	Vymezené,	Lesní, mokřadní a stepní společenstva; různověké lesní porosty

Název prvku	Současný stav	Cílová společenstva; cílový stav
	nefunkční	bukodubového vegetačního stupně s plochami stepní lavy na svažitéch plochách rekultivované skládky a polosuchým poldrem na Čelákovickém potoce.
LBC.9 Třetina	Vymezený, nefunkční	Kombinované lesní a luční společenstvo; lesní různověký porost s přirozenou skladbou dřevin a lučním společenstvem jako přechodovou zónou mezi lesním porostem a okolními zemědělskými pozemky.

(104) Lokální biokoridory

Název prvku	Současný stav	Cílová společenstva; cílový stav
LBK.1 Pod Přerovskou cestou	Vymezený, nefunkční	Lesní a břehové společenstvo; revitalizovaný tok Jiřinského potoka s pěší cestou po pravém břehu a s možností rozlivu povodňových vod do krajiny.
LBK.2 Jiřinský potok	Vymezený, nefunkční	Lesní a břehové společenstvo; heterogenní biokoridor s břehovými porosty keřového typu a pěší cestou podél revitalizované vodoteče Jiřinského potoka s možností rozlivu povodňových vod do krajiny a s dřevinami přirozené sklady.
LBK.3 K Cucovně	Vymezený, nefunkční	Lesní společenstvo; pás vysokokmenných stromů přirozené dřevinné sklady s funkcí větrolamu.
LBK.4 Zálužský potok	Vymezený, nefunkční	Lesní a břehové společenstvo; heterogenní biokoridor s topolovou alejí a břehovými porosty podél revitalizovaného Zálužského potoka a stromořadím ovocných stromů podél polní cesty mezi Zálužským potokem a LBC.6, v části na Zálužském potoce je součástí i zemní val/poldr.
LBK.5 Ke Střelnici	Vymezený, částečně funkční	Lesní společenstvo; jednoduchý homogenní biokoridor společenstva suchého lesa bukodubového vegetačního stupně s pěší cestou.
LBK.6 Třetina	Vymezený, nefunkční	Lesní společenstvo; pás dřevin přirozené dřevinné sklady s bohatým keřovým podrostem a lemem ovocných stromů podél polních cest.
LBK.7 Toušeň	Vymezený, nefunkční	Lesní společenstvo; pás stromů přirozené dřevinné sklady s bohatým keřovým pásem v podrostu, lemem ovocných stromů podél polní cesty a zemním valem/poldrem.

(105) Napojení prvků ÚSES ve vymezeném území na prvky ÚSES v sousedních katastrálních územích:

Název prvku	Název a popis prvku v sousedním území
RBC.368 Niva Labe u Čelákovic a Přerova	RC 369 Niva Labe u Semic a Ostré (k.ú. Přerov n. L.), vymezené
LBC.6 Krátká Linva	LBK 3 (k.ú. Mochov), vymezený
LBC.7 Za vrbami	LBK 10–11 (k.ú. Nehvizdy), vymezený
LBK.2 Jiřinský potok	LBK 4 (k.ú. Mochov), vymezený
LBK.5 Ke Střelnici	LBK 12–13 (k.ú. Nehvizdy), vymezený

(106) Zpřesnění a korekce vymezených skladebných prvků ÚSES je možné provádět (například při projektování ÚSES nebo komplexních pozemkových úpravách) za podmínky, že nesníží současnou a potenciální funkčnost ÚSES a s ohledem na skutečný stav území, vodní a lesní hospodářství, zemědělství a ochranu přírody a krajiny. Případnou změnu vedení a umístění skladebných prvků ÚSES je třeba posuzovat ve spolupráci s příslušným orgánem ochrany přírody.

5.6 Ochrana před povodněmi, opatření k retenci vody v území

(107) Stanovená opatření mají komplexní charakter a směřují nejen k ochraně půdy a krajiny před erozí a povodněmi, ale zároveň i jako návrh opatření proti suchu a návrh opatření na ochranu půdy a podzemní vody.

(108) Na vodních tocích **Labe a Výmoly** jsou v současnosti stanovené rozsahy záplavového území stoleté záplavy Q100 i rozsah aktivní zóny QAZ. Na tocích potoků Jiřinský, Čelákovický a Zálužský záplavové území stanoveno není.

(109) Pro zvýšení retenčních schopností území jsou vymezeny suché poldry, zemní valy a drobné vodní plochy s jílovým dnem. K zadržení vody v krajině přispějí úpravy toků potoků Čelákovický a Jiřinský, resp. navrácení potoků do jejich původních, mírně meandrujících koryt.

(110) ÚP stanovuje obecnou zásadu akcentace opatření k zadržení vody v krajině, například ve formě realizace jezírek na menších vodotečích apod.

(111) V ÚP jsou na tocích s nestanovenými záplavami stanovena tato opatření proti bleskovým povodním:

- a) Na západním okraji řešeného území je třeba respektovat údolnicí vedený občasný vodní tok, na kterém je navržen suchý poldr SP-02. Zástavba plochy Z.01a musí průchod občasného toku respektovat.

- b) V lokalitě Nábřeží – Mezi mosty, v místě stopy po historickém meandru řeky Labe, je vymezen suchý poldr SP-04. Plocha poldru bez keřových porostů bude vymezena zemním valem s objektem propustku škrtícím povodňový průtok. Na části plochy poldru je navržena menší přírodní vodní nádrž s retenčním objemem pro 5letý kritický déšť. Do tohoto místa je zaústěna dešťová stoka „A“.
- c) Na Čelákovickém potoce je vymezen suchý poldr SP-07 (zemní val a terénní mělce přírodně tvarovaná prohlubeň). Další suchý poldr SP-08V je vymezen v rámci ÚSES, biocentra Střelnice. V následujícím úseku Čelákovického potoka je navrženo navrátit na dvou místech koryto do jeho původní mírně meandrující trasy. Před propustkem pod železniční tratí je vymezen suchý poldr SP-09 s jílovou vrstvou v podkladních skladbách.
- d) Na toku Zálužského potoka je v ploše biocentra LBC.7 vymezen suchý poldr SP-10 s mokřadním dnem. V oblasti Cihelna je vymezeno napřímení koryta, které by mělo být realizováno souběžně s realizací dopravních staveb. V místě starého koryta je vymezen suchý poldr SP-12 s drobnou akumulací nádrží.
- e) Na soutoku Čelákovického a Zálužského potoka je vymezen větší suchý poldr SP-13 na plochách pro rekreaci. Součástí záměru je menší vodní nádrž přírodního charakteru s jílovým dnem a související přeložky koryt Čelákovického a Zálužského potoka. Terénní úpravy související s navrženým poldrem a vodní nádrží budou mělce tvarované, přírodního charakteru. Neoddělitelnou součástí realizace těchto protipovodňových opatření je projektovaný kanalizační přívaděč z místní části Záluží.
- f) Na trase dešťové stoky „D“ jsou v lokalitě Nedaniny a následně Nábřeží vymezeny suché poldry SP-20 a SP-21. Suchý poldr SP-21 je vymezen uvnitř transformační plochy T.20c, kde je součástí plochy pro veřejnou zeleň, a to včetně obnovené drobné retenční plochy.
- g) Stávající regulované koryto Jiřinského potoka je na horním toku při hranici s k.ú. Mochov stanoveno přeložit do původní trasy. V rámci lokálního biocentra LBC.5– „Nad Přerovskou cestou“ je vymezen suchý poldr SP-17 kam je napojeno suché koryto pro převedení odtoku ze suchého poldru SP-16. Následující úsek koryta Jiřinského potoka je nutné v celé délce až po zaústění do Labe rekonstruovat pro zvětšení průtočné kapacity koryta. Na Nábřeží je kolem Jiřinské tůně vymezen boční přepad do suchého koryta převádějící povodňový průtok.

(112) Přehled suchých poldrů pro zadržení srážkových a přivalových vod v krajině, vymezených ÚP:

Ozn.	Na ploše	Popis plochy	Povodí	Lokalita	VPO	Podmiňuje
SP-02	AU	Suchý poldr s jílovým dnem.	Na třetinách	TOS, V Prokopě	VN.8	Výstavbu na ploše Z.01a.
SP-03	ZK – ÚSES	Suchý poldr, součást LBC.9 Třetina, s mokřadem.	Třetina	Třetina	část VU.15	
SP-04	ZK – ÚSES	Suchý poldr, součást NRBK.10 Stříbrný roh – Polabský luh, s jezírkem na dně.	Na stráni	Mezi tratěmi		
SP-05	AU	Suchý poldr s jílovým dnem a zádržným jezírkem.	Čelákovický p. pod soutokem se Zálužským	Obchodní zóna		
SP-07	ZK	Suchý poldr na Čelákovickém potoce vymezený zemním valem s propustkem.	Čelákovický p. nad soutokem se Zálužským			
SP-08	ZK – ÚSES	Suchý poldr na Čelákovickém potoce, součást LBC.8 Střelnice.	Čelákovický p. nad soutokem se Zálužským		část VU.13	
SP-09	ZK	Suchý poldr na Čelákovickém potoce s jílovým dnem, se zaústěním suchého koryta od SP-03.	Čelákovický p. nad soutokem se Zálužským			
SP-10	ZK – ÚSES	Suchý poldr na soutoku Zálužského potoka a bezejmenného potoka v rámci LBC.7 Za Vrbami, s malou tůní.	Zálužský potok		část VU.11	
SP-12	VL, ZO, WU	Suchý poldr s jílovým dnem a přírodní akumulací nádrží.	Zálužský potok	Mezi tratěmi		
SP-13	RO, WU	Suchý poldr s vodní plochou, realizovaný společně s přeložkami	Soutok Čelákovického a Zálužského	Obchodní zóna	VN.15	

Ozn.	Na ploše	Popis plochy	Povodí	Lokalita	VPO	Podmiňuje
		koryt potoků.	potoka			
SP-14	ZP	Suchý poldr s jílovým dnem v zastavitelném území.	Čelákovický p. pod soutokem se Zálužským	Krátká Linva	VN.16	Výstavbu v lokalitě Krátká Linva.
SP-15	ZO	Vsakovací suchý poldr (bezodtokový) na šterkopískovém podloží, akumuluje částečně vody ze sousedních povodí.	Jiřinský potok	Krátká Linva	VN.13	Výstavbu v lokalitě Krátká Linva.
SP-16	ZP	Suchý poldr s přírodní vodní plochou, do poldru zaústěné dešťové stoky, odtok přelivem do suchého koryta směrem do suchého poldru SP-17-ÚSES.	Jiřinský potok		VN.9	Výstavbu v zastavitelné lokalitě Z.08.
SP-17	ZK – ÚSES	Suchý poldr na Jiřinském potoce v rámci LBC.5 Nad Přerovskou cestou.	Jiřinský potok		část VU.6	
SP-18	ZO	Suchý poldr na místě terénní prohlubně po historickém rybníku.	Sedlčanky	Sedlčanky	VN.12	
SP-19	ZP	Suchý poldr na ploše T.32, na místě terénní prohlubně – odvádění zadržených vod historickou drenáží do Jiřinského potoka.	Centrální Jiřina	Jiřina		
SP-20	ZO	Suchý poldr v transformační lokalitě T.20 s jílovým dnem se zaústěním do dešťové kanalizace.	Nedaniny	Nedaniny	VN.10	Výstavbu v transformační lokalitě T.21.
SP-21	ZP	Suchý poldr v ploše veřejné zeleně T.20c s přírodní retenční vodní plochou na místě terénní prohlubně.	Nedaniny	Nedaniny	VN.11	

5.7 Dobývání nerostů, nepříznivé geologické poměry

(113) V řešeném území se nenachází evidovaná ložiska nerostných surovin.

(114) V řešeném území nejsou evidována sesuvná ani poddolovaná území.

5.8 Rekreace

(115) Posílení významu rekreace v řešeném území je významnou složkou koncepce ÚP. Rekreaci je věnována celková revitalizace nábřeží uvnitř zastavěného území města, kam je soustředěn rozvoj ploch pro sportovní a rekreační využití. Jsou vymezeny plochy pro sport a rekreaci:

- Z.04 – rozšíření sportovního areálu Čelákovice s umožněním říčních lázní.
- T.20b, T.20d – plochy pro sport a rekreaci a pro veřejnou zeleň – lesopark v prostoru u lávky.
- T.16 – plochy pro sport a rekreaci na nábřeží Labe severně od areálu bývalých Kovohutí.
- T.14b – plocha smíšená obytná s předpokladem umístění vybavenosti související s rekreací.
- Z.16 – plochy pro sport a rekreaci u Labe v Sedlčáncích.
- Z.29 – plocha pro sport v Obchodní zóně
- T.34c – plocha pro sport (sportovní hala) v transformační lokalitě bývalého areálu Kovohutí

(116) Využití řeky Labe pro vodní sporty je posíleno vymezením ploch pro přístaviště:

- Přístaviště na Labi v prostoru lávky přes řeku (T.20).

- b) Přístaviště na Labi Sedlčanky.
- (117) Ke každodenní rekreaci obyvatel přispěje zprůchodnění města a krajiny navrženými cestami pro pěší a cyklisty a zapojení krajinného zázemí do života obyvatel. ÚP vymezuje obslužné a pěší cesty i turistické pěší stezky – viz kapitola 5.4 „Prostupnost krajiny“. Pro rekreaci mají největší význam hlavní turistické pěší osy městem a krajinou C14 a C16.
- (118) ÚP vymezuje plochy rekreace na oddechových plochách (RO). Jedná se o plochy pravidelně kosených luk a veřejné zeleně, které slouží k pobytu obyvatel v přírodě jako místa pro pikniky, hry dětí (sáňkování, pouštění draků), pro procházky s kočárkem, pro venčení psů. Mohou být vybaveny lavičkami, drobným mobiliářem a odpadkovými koši.
- (119) ÚP zachovává, ale nerozšiřuje stávající plochy individuální rekreace (RI). Rozvoj stávající chatové osady v lokalitě Káraný – Hrbáčkovy tůně situované uvnitř pozemků lesa (PUPFL) je nežádoucí. Změna pozemků lesů na jiné využití je nepřipustná. Plochy rekreace v zahrádkářských osadách (RZ) jsou rozšířeny o plochu Z.03.

6 PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

6.1 Vymezení pojmů a ploch s rozdílným způsobem využití

(120) Pro účely ÚP Čelákovic jsou použity tyto pojmy:

- a) **Zpevněná plocha** je plochou, která je zpevněna stavbou podle stavebního zákona, a to včetně staveb bez svislé konstrukce (komunikace, vlečka, nádvoří, odstavná plocha apod.), resp. plocha, která je opatřena povrchem, který je nepropustný a neumožňuje vsakování srážkových vod.
- b) Pojem „**lehký průmysl**“ je pro účely tohoto územního plánu vymezen jako stavby a zařízení, které nepodléhají posouzení vlivů na životní prostředí podle zákona č. 100/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů a příloh tohoto zákona č. 1 a 2.
- c) **Vila** je stavba pro bydlení městského typu s jednou nebo více bytovými jednotkami.
- d) **Integrovaný dům** je stavba, která kromě bytových jednotek zahrnuje provozovny drobných obchodů nebo služeb, a to zejména v přízemí orientovaném do veřejného prostranství.
- e) **Veřejné prostranství** – nezastavěné prostory mezi budovami přístupné veřejnosti bez omezení (náměstí, ulice, chodníky, tržiště, parky apod.).
- f) **Obytný blok** – část zastavěného obytného území vymezená veřejným prostranstvím.
- g) **Areál** – část zastavěného území, která z hlediska účelu tvoří jeden funkční celek. Areál může (ale nemusí) být uzavřený a přístup lidí a vozidel je možný přes jeden nebo více vchodů či vjezdů, někdy vybavených i vrátnicí.
- h) **Zeleň** – nezpevněná plocha opatřená podle své povahy přírodní nebo parkovou vegetací: travním porostem, křovinami nebo stromy.
- i) **Parter** – přízemní část architektury směřující do veřejného prostranství (přízemí uličních fasád).
- j) **Podlažnost objektů** vyjadřuje počet nadzemních podlaží (NP) vyjádřených pro potřeby územního plánu číslem. Číslo ukončené x,5 vymezuje možnost umístění podkroví.
- k) **Hospodářské zvíře** – míněno zvíře, u kterého se sleduje hospodářský užitek: skot, prasata, drůbež (slepice, kachny, krůty, kachny, husy, perličky apod.), kozy, králíci, jelenovití, chovaní pro maso, nutrie, koně, pštrosi, případně zvíře chované pro kožešinu.
- l) **Služební byt** – byty v domech a jiných stavebních objektech určené pro ubytování osob, které mají v těchto bytech bydlet ze služebních důvodů, protože by jinak byl ohrožen provoz objektů/areálů nebo znemožněn výkon jejich zaměstnání. Nejedná se o samostatně stojící stavbu pro bydlení.
- m) **Vesnická usedlost** – samostatně stojící soubor objektů zahrnující kromě obytného stavení i stavby pro drobnou zemědělskou činnost (stodoly, kůlny, objekty pro ustájení menšího počtu hospodářských zvířat a drůbeže).
- n) **Podkroví** – podkrovní podlaží převážně vymezené konstrukcí šikmé střechy.

(121) ÚP Čelákovic vymezuje následující plochy s rozdílným způsobem využití:

- **BH:** bydlení hromadné
- **BI:** bydlení individuální
- **SC:** smíšené obytné centrální
- **SM:** smíšené obytné městské
- **SX:** smíšené obytné jiné
- **SV:** smíšené obytné venkovské
- **RI:** rekreace individuální
- **RZ:** rekreace v zahrádkářských osadách
- **RO:** rekreace na oddechových plochách
- **OK:** občanské vybavení komerční
- **OV:** občanské vybavení veřejné
- **OS:** občanské vybavení [sportu](#)

- **OH:** občanské vybavení ~~hřbitovů~~ **hřbitovů**
- **VX:** výroba jiná
- **VL:** výroba lehká
- **VS:** skladování a logistika
- **VZ:** výroba zemědělská a lesnická
- **VZ.1:** výroba zemědělská a lesnická 1
- **TU:** technická infrastruktura všeobecná
- **TO:** nakládání s odpady
- **DD:** doprava drážní
- **DU:** doprava všeobecná
- **DS:** doprava silniční
- **PU:** veřejná prostranství všeobecná
- **ZP:** zeleň parková a parkově upravená
- **ZO:** zeleň ochranná a izolační
- **ZK:** zeleň krajinná
- **ZZ:** zeleň zahradní a sadová
- **WU:** vodní a vodohospodářské všeobecné
- **AP:** orná půda
- **AL:** trvalé travní porosty
- **LU:** lesní všeobecné

6.2 Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a jejich prostorové uspořádání

- (122) ÚP Čelákovic vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití v kapitole 3.2. Stávající plochy jsou považovány za stabilizované, jejichž funkční využití nebude měněno, navržené změny využití území představují plochy přestavby, zastavitelné plochy a plochy změn v krajině.
- (123) Pro jednotlivé plochy jsou stanoveny podmínky využití včetně základních parametrů prostorového uspořádání. Pro všechny plochy zároveň platí specifické podmínky využití, které vyplývají z jejich situování v konkrétní lokalitě. **Využití ploch musí zohlednit požadavky základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot, které jsou uvedeny v kapitole 3.1 „Urbanistická koncepce“.**
- (124) ÚP stanovuje pro jednotlivé plochy hlavní, přípustné a nepřípustné využití. Vymezenému způsobu využití ploch musí odpovídat účel umísťovaných a povolovaných staveb včetně jejich změn a změn v užívání. Umístění přípustného využití musí vždy souviset s využitím hlavním, umísťování staveb a zařízení technického vybavení pro obsluhu jednotlivých ploch je přípustné tehdy, pokud nebude mít negativní vliv na využití hlavní. Pokud je uvedeno podmíněně přípustné využití, musí být splněna uvedená podmínka. Stavby a činnosti stanovené jako nepřípustné využití nesmí být na plochách umístěny.
- (125) Prostorové uspořádání zástavby je limitováno:
- a. **koeficientem zastavitelnosti**, který stanovuje maximální podíl zastavěných ploch k celkové ploše pozemku, k obytnému bloku (souvislý blok zástavby např. bytových domů) nebo areálu (např. výrobnímu nebo občanskému vybavení),
 - b. **maximální výškou zástavby**, určenou v metrech od původního (rostlého) terénu, případně podlažností (počtem nadzemních podlaží),
 - c. **koeficientem zeleně**, určujícím minimální podíl nezastavěných a nepevněných částí pozemku, k obytnému bloku (souvislý blok zástavby např. bytových domů) nebo areálu (např. výrobnímu nebo občanskému vybavení),
 - d. případně dalšími specifickými podmínkami dané plochy s rozdílným způsobem využití.

6.2.1 Plochy v zastavěném území a zastavitelné

- (126) Společná ustanovení:

Pro plochy v zastavěném území, transformační plochy a zastavitelné plochy platí:

- a) Napojení na pitný vodovod řešit přednostně ze stávajících zásobních řadů města.
- b) Odkanalizování řešit přednostně oddílnou kanalizací. Odvádění splaškových vod koordinovat s celkovým systémem odkanalizování Čelákovic do centrální ČOV. Srážkové vody odvádět samostatně dešťovou kanalizací.
- c) Zásobování teplem přednostně řešit rozšířením stávající sítě STL plynovodů.
- d) Při využití území nepřipustit záměry, které nejsou v souladu s charakterem a strukturou okolní navazující zástavby nebo obytného bloku (nepřipustit záměry měnící stávající charakter území nebo které ho mohou negativně ovlivnit).

(127) Podmínky využití ploch v zastavěném území, ploch přestavby a zastavitelných ploch:**a) BH: bydlení hromadné***Hlavní využití:*

- Bydlení v bytových domech a související veřejná prostranství a veřejná zeleň.

Přípustné využití:

- Drobné výtvarné prvky a sakrální architektura.
- Parkování vozidel pro obyvatele bytových domů na vyznačených parkovacích místech, podzemní garáže.
- Komunikace, související technická infrastruktura.
- Dětská hřiště, drobná sportoviště.

Podmíněně přípustné využití:

- Drobné provozovny obchodu a služeb integrované do bytových domů za podmínky eliminace negativního vlivu na obytnou kvalitu ve smyslu dodržení hygienických a hlukových limitů.
- Místní občanská vybavenost, stavby pro administrativu i jako monofunkční objekty (bez ohledu na procentuální skladbu funkcí umístěných v objektu) v transformačních plochách T.33b, T.34b, T.35a za podmínky, že se svým objemem nevymykají charakteru budov v lokalitě, obchody do velikosti 1 000 m² prodejní plochy, a za podmínky zajištění dostatečného množství parkovacích míst pro jejich provoz (zásobování, frekvence využívání objektů) a současně nenaruší obytnou pohodu v lokalitě.
- Bydlení v domech s pečovatelskou službou včetně zázemí (obchody, provozovny veřejného stravování a nerušící provozovny služeb, které slouží pro potřebu přilehlého území) umístěné v transformačních plochách T.33b, T.34b, T.35a za podmínky, že alespoň 60 % podlažní plochy objektu bude sloužit bydlení.
- Ubytovací zařízení hotelového typu v transformačních plochách T.33b, T.34b, T.35a za podmínky, že odstavování vozidel lze řešit v plném rozsahu na vlastním pozemku mimo veřejná prostranství a za podmínky, že bude na povrchu umístěno max. 50 % požadovaných parkovacích míst.
- Využití ploch Z.01a, T.33b, T.34b dle hlavního využití je umožněno za podmínky prokázání splnění hygienických hlukových limitů v chráněném venkovním prostoru staveb pro bydlení ze silniční nebo železniční dopravy při jejich umístění.

Nepřípustné využití:

- Nadzemní hromadné a řadové garáže.

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu:

- Koeficient zastavitelnosti: není určen
- Maximální výška zástavby:
 - o 7 NP u bytových domů v návaznosti na stávající sídliště
 - o 4 NP v plochách v centru města, v lokalitě V Prokopě a v okrajových částech města
 - o 4 NP + ustupující podlaží, příp. 5 NP + ustupující podlaží v místě kompozičních dominant v plochách přestavby T.33b, T.34b, T.35a
- Koeficient zeleně: 0,3
- V případě blokové struktury zástavby v plochách přestavby T.33b, T.34b, T.35a je stanoveno využití vnitrobloku pouze pro každodenní rekreaci zde bydlících obyvatel (tj. především pro zeleň a hřiště); tímto požadavkem se nevylučuje možnost umístění podzemních garáží pod terénem vnitrobloku za podmínky, že příjezd do těchto garáží nezhorší pohodu bydlení a nadzemní část vnitrobloku bude využívána podle požadavku.

b) BI: bydlení individuální*Hlavní využití:*

- Bydlení v rodinných domech do 2,5 NP.

Přípustné využití:

- Veřejná prostranství, veřejná zeleň, zeleň ochranná, izolační a doprovodná.
- Parkování osobních automobilů (včetně podzemních garáží) a související zařízení (např. nabíjecí stanice pro elektroautomobily), dětská hřiště a drobná sportoviště.
- Komunikace, související technická infrastruktura.
- Soukromé okrasné zahrady.

Podmíněně přípustné využití:

- Drobné provozovny služeb za podmínky nepřekročení limitů v oblasti hygieny prostředí (hluk, prašnost, zápach, emise do ovzduší).
- Bytové domy za podmínky, že se jedná o stávající stavby.

- Využití plochy T.33a dle hlavního využití je umožněno za podmínky prokázání splnění hygienických hlukových limitů v chráněném venkovním prostoru staveb pro bydlení ze silniční nebo železniční dopravy při jejich umístování.

Nepřípustné využití:

- Veškerá zařízení a provozovny, které s sebou nesou zvýšené nároky na motorovou dopravu a snižují kvalitu životního prostředí v obytném území.
- Chov hospodářských zvířat.

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu:

- Koeficient zastavitelnosti: 0,4; pro řadové a atriové domy v ploše přestavby P1a: 0,5
- Maximální výška zástavby: 2 NP + podkrovi (2,5 NP)
- Koeficient zeleně: není určen
- Podmínkou je zajištění garážování nebo parkování osobních vozidel obyvatel objektu na vlastním pozemku a likvidace srážkových vod lokálně v rámci jednotlivých stavebních parcel. (Výjimka povinnosti parkování na vlastním pozemku platí tam, kde stávající zástavba prokazatelně neumožňuje vjezd na pozemek.)

c) SC: smíšené obytné centrální**Hlavní využití:**

- Bydlení v bytových městských domech, případně vilách nebo rodinných domech, ideálně s integrovanou občanskou vybaveností zejména v parteru objektů, významná veřejná prostranství, reprezentativní veřejná zeleň.

Přípustné využití:

- Parkování na vyznačených parkovacích místech.
- Doprovodná vybavenost městským mobiliářem, výtvarné prvky, kašny a fontány, skulptury a drobná sakrální architektura.
- Komunikace, související technická infrastruktura.

Podmíněně přípustné využití:

- Samostatně stojící objekty pro obchod, administrativu, školství, kulturu, zdravotnictví, sociální, stravovací a ubytovací služby za podmínky respektování požadavků na architektonickou kvalitu staveb, dodržení uliční čáry a výškové hladiny okolních staveb a nepřekročení limitů v oblasti hygieny prostředí.
- Využití ploch T.21a, T.21b, T.21c, T.21g, T.21i dle hlavního využití je umožněno za podmínky prokázání splnění hygienických hlukových limitů v chráněném venkovním prostoru staveb pro bydlení ze silniční nebo železniční dopravy při jejich umístování.

Nepřípustné využití:

- Stavby a zařízení, které svým charakterem a provozem narušují obytnou pohodu a snižují kvalitu životního prostředí souvisejícího území (hlukem, pachem, prašností, měřítkem a charakterem zástavby).
- Obchodní zařízení typu supermarket a taková zařízení, která mají vysoké nároky na parkování vozidel.
- Chov hospodářských zvířat.

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu:

- Koeficient zastavitelnosti: není stanoven
- Maximální výška zástavby: 4 NP + podkrovi (4,5 NP, maximální výška zástavby se neuplatňuje u stávajícího objektu Rezidence na náměstí s výškou 5 NP)
- Koeficient zeleně 0,1 (v souvislém bloku zástavby)
- Území s vyššími nároky na architektonickou kvalitu staveb i veřejných prostranství s kompaktní zástavbou a s umístěním významných staveb města.
- Ve stávajících plochách je nutné respektovat původní, historicky založenou urbanistickou strukturu.
- V ulicích Sedláčkova, Kostelní, Masarykova a Rybářská je nutné tam, kde zástavba vytváří souvislou uliční frontu, zachovat stávající spojitou uliční čáru včetně převažující výškové hladiny a tvaru střechy.

d) SM: smíšené obytné městské**Hlavní využití:**

- Smíšená zástavba rodinných a bytových domů městského typu.

Přípustné využití:

- Integrované stavby pro bydlení, městskou vybavenost a služby.
- Stavby pro obchod, administrativu, školství, kulturu, zdravotnictví, sociální, stravovací a ubytovací služby s výjimkou takovýchto staveb, které překročí půdorysnou plochu 800 m².

- Veřejná prostranství, veřejná zeleň.
- Parkování na vyznačených parkovacích místech.
- Komunikace, související technická infrastruktura.

Podmíněně přípustné využití:

- Drobné provozovny ostatních služeb za podmínky respektování požadavků na architektonickou kvalitu staveb a nepřekročení limitů v oblasti hygieny prostředí.
- Využití ploch Z.23a a T.24 dle hlavního využití je umožněno za podmínky prokázání splnění hygienických hlukových limitů v chráněném venkovním prostoru staveb pro bydlení ze silniční nebo železniční dopravy při jejich umístování.

Nepřípustné využití:

- Stavby a zařízení, které svým charakterem a provozem narušují obytnou pohodu a snižují kvalitu životního prostředí souvisejícího území (hlukem, pachem, prašností, měřítkem a charakterem zástavby).
- Chov hospodářských zvířat.

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu:

- Koeficient zastavitelnosti: 0,5
- Maximální výška zástavby: 4 NP
- Koeficient zeleně: 0,12 (v souvislém bloku zástavby)

e) SX: smíšené obytné jiné

Hlavní využití:

- Bydlení.

Přípustné využití:

- Zeleň.
- Rekreační a sport.
- Občanské vybavení veřejného a komerčního charakteru.
- Obchod a služby.
- Dopravní a technická infrastruktura pro obsluhu areálu.

Podmíněně přípustné využití:

- Výroba a skladování za podmínky, že negativně neovlivní hlavní a přípustné využití.

Nepřípustné využití:

- Jiné než výše uvedené využití.

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu:

- Koeficient zastavitelnosti: 0,10
- Maximální výška zástavby: není stanovena, respektovat výšku stávající zástavby v ploše
- Koeficient zeleně: 0,80
- Část areálu je součástí vymezeného nadregionálního biokoridoru NRBK.10 Stříbrný roh – Polabský luh. Zeleň na těchto parcelách musí být zachována.

f) SV: smíšené obytné venkovské

Hlavní využití:

- Bydlení v rodinných domech a vesnických usedlostech včetně drobných hospodářských staveb, okrasné i užitkové zahrady.

Přípustné využití:

- Maloobchodní, stravovací a ubytovací služby do kapacity 30 lůžek.
- Místní občanská vybavenost.
- Drobné řemeslné provozovny a dílny.
- Drobná sportoviště do 1.000 m².
- Drobný chov domácí drůbeže a zvířectva.
- Veřejná prostranství, veřejná zeleň.
- Parkování v parkovacích pružích podél komunikací.
- Komunikace a související technická infrastruktura.

Nepřípustné využití:

- Provozovny služeb a řemeslných dílen o výměře zastavěné plochy větší než 400 m².

- Stavby obchodního prodeje a zařízení o výměře zastavěné plochy větší než 200 m².
- Stavby a zařízení snižující kvalitu prostředí v takto vymezených plochách a které nejsou v rámci platných hygienických předpisů slučitelné s bydlením.
- Využití plochy T.19 dle hlavního využití je umožněno za podmínky prokázání splnění hygienických hlukových limitů v chráněném venkovním prostoru staveb pro bydlení ze silniční nebo železniční dopravy při umísťování objektů pro bydlení.

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu:

- Koeficient zastavitelnosti: 0,35
- Maximální výška zástavby: 2 NP + podkroví (2,5 NP), na parcelách na okraji zástavby, sousedících s otevřenou krajinou, do 1 NP + podkroví (1,5 NP)
- Koeficient zeleně: není stanoven
- Velikost stavebních parcel min. 700 m².
- Podmínkou je zajištění garážování nebo parkování osobních vozidel obyvatel objektu na vlastním pozemku a likvidace srážkových vod lokálně v rámci jednotlivých stavebních parcel.
- Výstavba na zastavitelných plochách Z.14a a Z.15a v Záluží je podmíněna vybudováním splaškové kanalizace.

g) RI: rekreace individuální

Hlavní využití:

- Objekty sloužící pro individuální rekreaci (chaty) do 40 m² zastavěné plochy.

Přípustné využití:

- Okrasné a užitkové zahrady.
- Příjezdové komunikace, nezbytná související technická infrastruktura.

Nepřípustné využití:

- Chov hospodářských zvířat.
- Zpevněné plochy nad 20 m².

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu:

- Koeficient zastavitelnosti: 0,25
- Maximální výška zástavby: 1,5 NP
- Koeficient zeleně: není stanoven
- Pro plochy platí tam, kde není k dispozici splašková kanalizace, povinnost likvidace splaškových vod bez vypouštění do terénu (nepropustné jímky, chemická WC).

h) RZ: rekreace v zahrádkářských osadách

Hlavní využití:

- Zahrádkářské kolonie, zahrady okrasné i užitkové.

Přípustné využití:

- Příjezdové obslužné komunikace.
- Stavby do 30 m² zastavěné plochy s 1 až 1,5 NP související s hlavním využitím.
- Nezbytná související technická infrastruktura.

Nepřípustné využití:

- Zpevněné plochy nad 3 m².
- Garáže.
- Jakékoli další stavby.

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu:

- Stavby do 30 m² musí být situované mimo záplavové území řeky Labe a mimo manipulační pásmo pro údržbu vodních toků v šíři 6 m od břehové čáry.
- Pro plochy platí povinnost likvidace splaškových vod bez vypouštění do terénu.

i) RO: rekreace na oddechových plochách*Hlavní využití:*

- Sečením nebo spásáním udržované pobytové louky. Jedná se o přírodní plochy, občasné užívané pro účely rekreace.

Přípustné využití:

- Veřejná tábořiště pro letní stanování a kempování.
- Drobné hřiště s travnatým povrchem.
- Přístupové cesty.
- Vodní plochy.

Nepřípustné využití:

- Jakékoli trvalé stavby.
- Zpevněné plochy, zpevněné komunikace a plochy pro parkování automobilů.

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu:

- Plochy situované v návaznosti na osídlení snadno dostupné pro pěší nebo cyklisty.

j) OK: občanské vybavení komerční*Hlavní využití:*

- Stavby pro obchodní a podnikatelské činnosti většího rozsahu založené na principu nákupu do auta, obchodní zařízení včetně prodejních skladů, související dopravní a parkovací plochy.

Přípustné využití:

- Kulturní a stravovací zařízení.
- Stavby a zařízení pro sport a tělovýchovu.
- Prodej a servis osobních automobilů.
- Parková a ochranná zeleň.
- Související dopravní a technická vybavenost včetně podzemních parkingů.
- Umístění fotovoltaických článků na střechách obchodních zařízení.

Nepřípustné využití:

- Zařízení, která nadměrně narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně.

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu:

- Koeficient zastavitelnosti: není stanoven
- Maximální výška zástavby: 15 m
- Koeficient zeleně: 0,1

k) OV: občanské vybavení veřejné*Hlavní využití:*

- Stavby pro občanskou vybavenost města Čelákovice (školství, kultura, sociální služby, zdravotnictví, veřejná správa, maloobchod, ubytovací a stravovací zařízení) včetně souvisejících veřejných prostranství.

Přípustné využití:

- Stavby a zařízení pro klubovou sportovně rekreační činnost.
- Veřejná i vyhrazená zeleň.
- Parkování na vyhrazených parkovištích a v podzemních garážích.
- Komunikace, související technická infrastruktura.
- Služební byty související s příslušnou vybaveností.

Nepřípustné využití:

- Zařízení, která nadměrně narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně.

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu:

- Koeficient zastavitelnosti: není stanoven
- Maximální výška zástavby: není stanovena
- Koeficient zeleně: 0,1

Prvky regulačního plánu v rámci plochy U.1 (transformační plocha T.39):

- Maximální zastavěná plocha (plocha zastavěná nadzemními stavbami a objekty): 5 500 m²

- Minimální výměra zeleně v ploše (část plochy s vegetačním pokryvem): 2 000 m²

l) OS: Občanské vybavení ~~sport~~sportu

Hlavní využití:

- Stavby a zařízení pro sport a tělovýchovu.

Přípustné využití:

- Občanská vybavenost související s funkcí hlavní, zejména stravovací, případně ubytovací služby.
- Přístaviště osobních a sportovní lodí.
- Říční lázně v zastavitelné ploše Z.04 (OS)
- Přírodní koupaliště.
- Související dopravní a technická infrastruktura včetně ploch pro parkování.
- Služební byty související s příslušným sportovním zařízením.
- Stavby a zařízení souvisejícího charakteru sloužící funkci hlavní.

Nepřípustné využití:

- Veškerá zařízení způsobující negativní dopad na kvalitu životního prostředí, zejména kvalitu ovzduší.

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu:

- Koeficient zastavitelnosti: není stanoven
- Maximální výška zástavby: 12 m
- Koeficient zeleně: 0,2
- U ploch Z.04 a Z.16 lze uvnitř vymezené aktivní záplavové zóny řeky Labe navrhovat výhradně sportovní plochy s travnatým povrchem a musí být respektována omezení v záplavových územích dle § 67 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů.

m) OH: občanské vybavení ~~hřbitov~~hřbitovů

Hlavní využití:

- Území určené k umístění pohřebišť, hrobů, kolumbárií a rozptylových louček.

Přípustné využití:

- Veřejná a vyhrazená zeleň.
- Objekty údržby a vybavenosti související výhradně s funkcí hřbitova.
- Související dopravní a technická infrastruktura.

Nepřípustné využití:

- Objekty a činnosti sloužící jinému využití.

n) VX: výroba jiná

Hlavní využití:

- Rozvodna elektrické energie.

Přípustné využití:

- Související dopravní a technická infrastruktura.
- Služební byty nezbytné pro zajištění provozu a bezpečnosti areálu.

Nepřípustné využití:

- Bytové a rodinné domy, ubytovací zařízení.

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu:

- Koeficient zastavitelnosti: není stanoven
- Maximální výška zástavby: není stanovena
- Koeficient zeleně: 0,08
- Pro plochy platí podmínka eliminace negativních vlivů z provozu umístěných zařízení za hranice areálů do ploch jiného způsobu využití.

o) VL: Výroba lehká*Hlavní využití:*

- Provozovny a areály výroby a služeb, řemeslné dílny, včetně zařízení pro prodej vyráběných produktů a stavby pro skladování.

Přípustné využití:

- Zařízení pro údržbu a opravy techniky, mechanizační dílny.
- Ochranná a izolační zeleň.
- Drobné stavební firmy a opravárenské dílny.
- Související dopravní a technická infrastruktura včetně čerpací stanice pohonných hmot.
- Služební byty nezbytné pro zajištění provozu a bezpečnosti provozovny.
- Umístění fotovoltaických článků na střechách budov.

Podmíněně přípustné využití:

- Bydlení za podmínky, že se jedná o bydlení v objektech, které jsou umístěny v okrajové poloze výrobní plochy (na hranici plochy s rozdílným způsobem využití určené pro výrobu) a sousedí (i nepřímo přes plochy veřejných prostranství) s plochami určenými primárně pro rezidenční funkci (např. s plochami BH nebo BI).

Nepřípustné využití:

- Výroba a řemesla s nároky na těžkou nákladní dopravu a vyvolávající zvýšenou zátěž okolí ve smyslu hygienických předpisů.
- Stavby podléhající posouzení vlivů na životní prostředí podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí ve znění pozdějších předpisů a příloh tohoto zákona č. 1 a 2.
- Bytové a rodinné domy, ubytovací zařízení.

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu:

- Koeficient zastavitelnosti: není stanoven
- Maximální výška zástavby: není stanovena
- Koeficient zeleně: 0,08
- Všeobecně platí podmínka eliminace negativních vlivů z těchto ploch do ploch jiného způsobu využití. Pokud je plocha umístěna v sousedství ploch obytných, nesmí negativní dopad z provozované činnosti (zátěž hlukem, emisemi, pachem) překročit hranice takto vymezených ploch a nesmí zatěžovat okolní plochy provozem motorových vozidel nad obvyklou míru.

p) VS: skladování a logistika*Hlavní využití:*

- Skladové areály a depozitáře, vyjma skladů a zařízení pro skladování nebezpečných a zdraví ohrožujících předmětů a látek.

Přípustné využití:

- Související administrativní zařízení.
- Služební byty nezbytné pro zajištění provozu a bezpečnosti skladů.
- Související dopravní a technická vybavenost.
- Umístění fotovoltaických článků na střechách objektů.

Nepřípustné využití:

- Sklady vojenské techniky a pyrotechniky.
- Sklady nebezpečných chemických látek.
- Bytové a rodinné domy, ubytovací zařízení.

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu:

- Koeficient zastavitelnosti: není stanoven
- Maximální výška zástavby: 10 m
- Koeficient zeleně: 0,08

q) VZ: výroba zemědělská a lesnická*Hlavní využití:*

- Zemědělské areály pro živočišnou nebo rostlinou výrobu.

Přípustné využití:

- Zařízení pro údržbu a opravy zemědělské techniky, mechanizační dílny.
- Zařízení a stavby pro zpracování a skladování zemědělských produktů.
- Zařízení pro zpracování a využití biologicky rozložitelného odpadu (kompostárna).
- Prodejny a prodejní sklady v místě vypěstovaných plodin.
- Související dopravní a technická infrastruktura.
- Čerpací stanice pohonných hmot pro potřeby areálu.
- Služební byty nezbytné pro zajištění provozu a bezpečnosti areálu.
- Ochranná zeleň.

Podmíněně přípustné využití:

- Zařízení pro zpracování biomasy za podmínky, že toto zařízení negativně neovlivní zástavbu mimo zemědělský areál.

Nepřípustné využití:

- Stavby podléhající posouzení vlivů na životní prostředí podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí ve znění pozdějších předpisů a příloh tohoto zákona č. 1 a 2.
- Bytové a rodinné domy, ubytovací zařízení.

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu:

- Koeficient zastavitelnosti: není stanoven
- Maximální výška zástavby: 10 m
- Koeficient zeleně: 0,1 (zejména ochranná a izolační zeleň po obvodech areálu)
- Všeobecně platí podmínka eliminace negativních vlivů z těchto ploch do ploch jiného způsobu využití.

r) VZ.1: Výroba zemědělská a lesnická 1*Hlavní využití:*

- Hnojná plata, polní hnojiště.

Přípustné využití:

- Stavby, zařízení a jiná opatření přímo související s hlavním využitím, zejm. jímky, fekální jámy apod.
- Zařízení pro zpracování a využití biologicky rozložitelného odpadu.
- Související dopravní a technická infrastruktura.
- Zeleň, zejména krajinná a ochranná.

Nepřípustné využití:

- Jiné než výše uvedené využití.

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu:

- Koeficient zastavitelnosti: není stanoven
- Maximální výška zástavby: není stanovena
- Koeficient zeleně: není stanoven

s) TU: technická infrastruktura všeobecná*Hlavní využití:*

- Stavby a zařízení technické vybavenosti.

Nepřípustné využití:

- Jakákoli jiná funkce.

t) TO: nakládání s odpady*Hlavní využití:*

- Sběrný dvůr pro krátkodobé skladování a separaci odpadů.

Přípustné využití:

- Areály technických a úklidových služeb.

- Sklady a dílny pro servisní služby spojené s technickou vybaveností města.
- Související administrativa.

Nepřípustné využití:

- Trvalá skládka TKO.
- Úložiště nebezpečných odpadů.
- Spalovna odpadů.

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu:

- Koeficient zastavitelnosti: není stanoven
- Maximální výška zástavby: 10 m
- Koeficient zeleně: 0,08 (zejména ochranná a izolační zeleň po obvodu sběrného dvora)
- Všeobecně platí podmínka eliminace negativních vlivů z těchto ploch do ploch jiného způsobu využití.

u) DD: doprava drážní**Hlavní využití:**

- Stavby drážní dopravy – železnice, vlečky.

Přípustné využití:

- Související manipulační plochy a stavby.
- Stavby a zařízení pro parkování a odstavování dopravních prostředků.
- Liniová zeleň.

v) DU: doprava všeobecná**Hlavní využití:**

- Plochy a stavby pro parkování a garážování osobních vozidel včetně parkovacích domů a vícepodlažních garáží, zastávky a obratiště hromadné dopravy a související zařízení (např. nabíjecí stanice pro elektroautomobily).

Přípustné využití:

- Motoaresty a rychlá občerstvení.
- Ochranná a veřejná zeleň.
- Doplnkové služby k zajištění funkce hlavní (autoservis, zázemí pro obsluhu a ostrahu objektu atp.).
- Stavby a zařízení technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

- Čerpací stanice pohonných hmot včetně souvisejícího vybavení typu mycí linka nebo rychlé občerstvení za podmínky umístění tohoto zařízení mimo obytné území.
- Plochy a stavby pro parkování a garážování nákladních vozidel za podmínky umístění tohoto zařízení na nadřazeném dopravním tahu a mimo obytné území.
- Bydlení v rámci objektu pro dopravu v transformační ploše T.33c (garážový dům s byty) za podmínky maximální výšky objektu 4 NP.

Nepřípustné využití:

- Odstavování nákladních automobilů a kamionů mimo plochy k tomuto účelu výlučně určené.

w) DS: doprava silniční**Hlavní využití:**

- Plochy silniční dopravy zahrnují plochy silnic II. a III. třídy a místních komunikací, které jsou vymezeny jako nadřazené místní komunikace.

Přípustné využití:

- Související veřejná prostranství.
- Dopravní značení.
- Liniová zeleň.
- Protihluková opatření.

Nepřípustné využití:

- Průjezdová nákladní doprava po místních komunikacích.
- Odstavování kamionů a nákladních vozidel.
- Reklamní zařízení ohrožující bezpečnost provozu.

x) PU: veřejná prostranství všeobecná*Hlavní využití:*

- Veřejná prostranství, náměstí a plochy, na nichž jsou umístěny silnice a místní komunikace.

Přípustné využití:

- Chodníky, tržště, průchody a nadchody.
- Výtvarné prvky, kašny, městský mobiliář.
- Plochy pro cyklistické a pěší cesty.
- Veřejné toalety.
- Stojany na jízdní kola
- Plošné nebo liniové prvky zeleně.

Podmíněně přípustné využití:

- Drobné stánky (stavby bez trvalých základů) se zmrzlinou nebo drobným občerstvením za podmínky, že tyto stavby neomezuji pohyb motoristů, cyklistů ani pěších a svým vzhledem a kvalitou odpovídají příslušnému veřejnému prostranství.

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu:

- Jedná se o plochy, z jejichž užívání nelze nikoho vyloučit a které musí být přístupné veřejnosti bez omezení. Do veřejných prostranství jsou orientovaná průčelí okolních staveb.

y) ZP: zeleň parková a parkově upravená*Hlavní využití:*

- Plochy parkové a veřejné zeleně.

Přípustné využití:

- Drobné výtvarné prvky, vodní plochy, fontány, jezírka.
- Zařízení pro odpočinek – lavičky, odpočívadla, altány.
- Dětská hřiště a zařízení pro volnočasové aktivity.
- Plochy pro parkování, místní komunikace a komunikace pro pěší.
- Pěší a cyklistické stezky, hipostezky.
- Veřejná prostranství s charakterem pobytové louky doplněné o liniovou a skupinovou zeleň, pobytová městská krajina.
- Související dopravní a technická infrastruktura.
- Doplnková občanská vybavenost v rámci solitérních malých objektů (např. kavárna, občerstvení, kiosky apod.), odpovídající měřítku a charakteru funkční plochy.

Nepřípustné využití:

- Jakékoli trvalé stavby.

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu:

- Jedná se o plochy, které jsou přístupné veřejnosti bez omezení, případně jsou součástí plochy občanské vybavenosti města.
- U transformační plochy T.23 (veřejná zeleň – park Ostrov) musí být uvnitř vymezené aktivní záplavové zóny řeky Labe respektována omezení v záplavových územích dle § 67 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů.
- U transformačních ploch T.34a, T.35b zachovat původní vodárenskou věž a zapojit ji jako industriální objekt s novým využitím; zakomponovat původní vlečku do plochy zeleně.

z) ZO: zeleň ochranná a izolační*Hlavní využití:*

- Ochranná a izolační vzrostlá zeleň v zastavěném území města. Slouží jako ochranná zeleň průmyslových nebo zemědělských areálů, izolační zeleň v ochranných pásmech dráhy nebo komunikací, zeleň na rozhraní zástavby a otevřené krajiny apod.

Přípustné využití:

- Protihluková opatření.

Nepřípustné využití:

- Jakékoli trvalé stavby.

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu:

- Dle svého účelu se jedná o plošné nebo liniové prvky zeleně.

aa) ZZ: zeleň zahradní a sadová

Hlavní využití:

- Plochy soukromých zahrad, sadů a zeleně.

Přípustné využití:

- Drobné stavby související s hlavní stavbou v související ploše bydlení nebo smíšené obytné.
- Zařízení pro odpočinek – lavičky, odpočívadla, altány.
- Zařízení pro volnočasové aktivity.
- Veřejná prostranství s charakterem pobytové louky doplněné o liniovou a skupinovou zeleň, pobytová městská krajina.
- Související dopravní a technická infrastruktura.

Nepřípustné využití:

- Využití, které nesouvisí s hlavním nebo přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu:

- Dle svého účelu se jedná o plošné plochy soukromé zeleně.

6.2.2 Plochy v nezastavěném území

(128) Společná ustanovení:

Stavby dopravní a technické infrastruktury vedené nezastavěným územím řešit v maximální možné míře s ohledem na hlavní využití těchto ploch a na zamezení negativního vlivu na ochranu přírody a krajiny. V nezastavěném území je přípustné vytvářet účelové cesty a účelové komunikace pro zprůchodnění krajiny zejména tam, kde původní cestní síť v minulosti zanikla scelováním orné půdy.

(129) Podmínky využití ploch v nezastavěném území a nezastavitelných ploch:

a) ZK: zeleň krajinná

Hlavní využití:

- Plochy vzrostlé zeleně, liniová zeleň, aleje

Přípustné využití:

- Větrolamy a pohledové clony.
- Průlehy a zemní valy pro hospodaření s vodou na pozemku.
- Lavičky a odpočívadla podél cest a komunikací.
- Drobné umělecké a sakrální prvky: sochy, křížky a kapličky.
- Včelíny bez trvalých základů.

Nepřípustné využití:

- Jakékoli trvalé stavby.
- Stavby pro reklamu a reklamní zařízení.

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu:

- Pro výsadbu mohou být použity původní listnaté dřeviny přirozené dřevinné skladby i místně obvyklé ovocné stromy (vysokokmeny jabloní, hrušní, třešní, višní nebo ořešáky).

b) WU: vodní a vodohospodářské všeobecné

Hlavní využití:

- Vodní plochy a toky.

Přípustné využití:

- Doprovodná břehová zeleň a vegetace.

c) AP: orná půda

Hlavní využití:

- Plochy zemědělského půdního fondu – orná půda (ZPF).

Přípustné využití:

- Plochy ovocných sadů.
- Plochy přírodní – ÚSES v souladu s jejich vymezením v ÚP.
- Technická infrastruktura.
- Polní cesty.
- Průlehy a zemní valy pro zadržování vody v území a pro ochranu před povodněmi.

Nepřípustné využití:

- Jakékoli trvalé stavby.

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu:

- Pro plochy orné půdy platí požadavek vyloučit stavby uvedené v § 122 stavebního zákona s výjimkou staveb a opatření uvedených jako přípustné využití.

d) AL: trvalé travní porosty**Hlavní využití:**

- Plochy zemědělského půdního fondu – trvalé travní porosty (ZPF).

Přípustné využití:

- Plochy ovocných sadů.
- Dočasné pastevní ohradníky a přístřešky pro pastvu hospodářských zvířat a včelíny bez trvalých základů.
- Plochy přírodní – ÚSES v souladu s jejich vymezením v ÚP.
- Technická infrastruktura.
- Polní cesty.
- Průlehy a zemní valy pro zadržování vody v území a pro ochranu před povodněmi.

Nepřípustné využití:

- Jakékoli trvalé stavby.

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu:

- Pro plochy orné půdy platí požadavek vyloučit stavby uvedené v § 122 stavebního zákona s výjimkou staveb a opatření uvedených jako přípustné využití.

e) LU: lesní všeobecné**Hlavní využití:**

- Pozemky plnící funkci lesa (PUPFL).

Přípustné využití:

- Krmelce pro lesní zvěř, myslivecké posedy.
- Odpočívadla (lavičky).
- Cesty.
- Průlehy a zemní valy pro zadržování vody v území a pro ochranu před povodněmi.

Nepřípustné využití:

- Jakékoli trvalé stavby.

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu:

- Pro plochy orné půdy platí požadavek vyloučit stavby uvedené v § 122 stavebního zákona s výjimkou staveb pro myslivost, obsluhu lesa a krajiny uvedených jako přípustné využití.

6.2.3 Plochy vymezené podle zvláštních předpisů

- (130)** Plochy a koridory územního systému ekologické stability (ÚSES) procházejí zastavěným i nezastavěným územím města a jsou vymezeny jako:

Plochy přírodní – ÚSES**Hlavní využití:**

- Plochy vymezených biocenter a biokoridorů ÚSES nezbytné pro trvalé zachování druhů přirozených přírodních společenstev v území.

Přípustné využití:

- Průlehy, poldry přírodního charakteru a zemní valy pro zadržování vody v území a pro ochranu před povodněmi.
- Nezpevněné pěší cesty.
- Nezbytná technická infrastruktura.

Nepřípustné využití:

- Trvalé stavby.
- Jakékoli činnosti a opatření snižující přírodní charakter ploch.

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu:

- Jednotlivé prvky ÚSES jsou plochy, na kterých je buď chráněna stávající nebo navržena k založení nová vegetace, a to v souladu s charakteristikou, druhovým složením a opatřeními uvedenými v tabulkové části jednotlivých prvků ÚSES.
- V plochách biokoridorů vedených zastavěným územím umísťovat pouze oplocení, které umožňuje přístupnost rostlinným i drobným živočišným druhům.

7 VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI

7.1 Veřejně prospěšné stavby

(131) Vymezení veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, je předmětem výkresu 4 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací. Jako veřejně prospěšné stavby jsou vymezeny stavby dopravní infrastruktury označené VD, stavby technické infrastruktury označené VT, stavby občanského vybavení označené VO a prvky zelené infrastruktury označené VZ.

(132) ÚP zpřesňuje vymezení nadřazených staveb dopravní a technické infrastruktury vymezených v ZÚR Středočeského kraje na území města Čelákovic.

(133) Veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury (VD)

Kód plochy	Popis plochy	Kat. území	Předmět opatření
VD.1-1	Koridor pro umístění stavby v rámci optimalizace traťového úseku Čelákovice – Mstětice (zastavitelná plocha Z.K1a, Z.K1b).	Čelákovice, Záluží u Čelákovic	Zpřesnění vymezení nadřazených staveb dopravní a technické infrastruktury vymezených v nadřazené územně plánovací dokumentaci na území města Čelákovic.
VD.1-2	Koridor pro umístění stavby v rámci optimalizace traťového úseku Lysá nad Labem – Čelákovice.	Čelákovice	Zpřesnění vymezení nadřazených staveb dopravní a technické infrastruktury vymezených v nadřazené územně plánovací dokumentaci na území města Čelákovic.
VD.1-3	Koridor pro umístění stavby v rámci optimalizace trati Lysá nad Labem – Praha Vysočany, rekonstrukce železniční stanice Čelákovice.	Čelákovice	Zpřesnění vymezení nadřazených staveb dopravní a technické infrastruktury vymezených v nadřazené územně plánovací dokumentaci na území města Čelákovic.
VD.2-1	Koridor silniční dopravy D135 – přeložka silnice II/245 (zastavitelná plocha Z.K2).	Čelákovice	Úsek přeložky vedený po Toušeňské ulici včetně přemostění železnice až po křižovatku „Šibeňák“, součástí stavby silnice bude příslušný úsek doprovodné pěší trasy C14.
VD.2-2a VD.2-2b VD.2-2c	Koridor silniční dopravy D135 – přeložka silnice II/245 (koridory CNZ.K8a, CNU.K8b, CNU.K8c).	Čelákovice, Záluží u Čelákovic	Silnice napojující město Čelákovice na dálnici D11 v prostoru mimoúrovňové křižovatky Nehvizdy; koridor je koordinován s územním plánem sousední obce Nehvizdy a aktuálními oborovými podklady města Čelákovic k záměru (studie).
VD.3	Jižní obchvat města (zastavitelná	Čelákovice	Silnice kategorie II. třídy. Obchvat je

Kód plochy	Popis plochy	Kat. území	Předmět opatření
	plocha Z.K4).		součástí systému vnějších dopravních tahů zprostředkující vazbu na nadřazenou silniční síť v širším zájmovém prostoru Čelákovic.
VD.5	Přeložka silnice třetí třídy III/2455 vedená z Čelákovic do Záluží (zastavitelné plochy Z.K5a, Z.K5b).	Čelákovice, Záluží u Čelákovic	Komunikace v rámci úprav souvisejících s optimalizací traťového úseku Čelákovice – Mstětice včetně příslušného úseku pěší cesty C4.
VD.6	Sběrná místní komunikace pro plochu Z.23a (zastavitelná plocha Z.K3)	Čelákovice	Páteřní komunikace v lokalitě Krátká Linva, sběrná komunikace funkční skupiny „B“.
VD.8	Místní komunikace v Záluží, cyklostezka Záluží – Čelákovice, liniová zeleň L30 (zastavitelné plochy Z.K7a, Z.K7b).	Záluží u Čelákovic, Čelákovice	Obslužná místní komunikace ze Záluží k přeložce silnice do Čelákovic po tělese zrušené dráhy včetně aleje po severní straně komunikace.
VD.9	Obslužná místní komunikace, parkoviště a liniová zeleň L28 v transformační lokalitě T.20.	Čelákovice	Komunikace propojující ulice Jiřinská a Přístavní + parking v prostoru před lávkou a přístavištěm. Do VPS spadá komunikace a plocha parkoviště včetně liniové zeleně L28.
VD.11	Obslužná místní komunikace v lokalitě Jiřina v zastavitelné lokalitě Z.08 včetně ploch pro parkování u hřbitova.	Čelákovice	Místní komunikace funkční skupiny „D1“ pro obsluhu nové zástavby v zastavitelné lokalitě Z.08 a parkoviště pro hřbitov. Napojuje se na ulice Karla Otty a Rooseveltova.
VD.13	Přemostění zátoky Labe u ČOV, cesta C20.	Čelákovice	Lávka určená pro cyklisty a pěší s vyloučením automobilového provozu, významné propojení pěších cest.
VD.14	Plocha pro přestupní uzel hromadné dopravy (zastávka autobusové dopravy a související zařízení a využití).	Čelákovice	Přestupní uzel hromadné dopravy (zastávka autobusové dopravy a související zařízení a využití) s vazbou na dráhu, součástí stavby je pěší propojení železniční stanice Čelákovice a lokality krátká Linva – pěší cesta C15.
VD.17	Parkoviště u sportovního stadionu – transformační plocha T.09b.	Čelákovice	Parkoviště v ulici Na Nábřeží.
VD.18	Pěší extravilánová cesta C4.	Čelákovice	Pěší cesta vedená přes zachytňné parkoviště v obchodní zóně k vodní ploše podél Zálužského potoka a zastavitelné plochy Z.K5a, Z.K5b do Záluží; napojení na Masarykovu ulici a nový mostní objekt.
VD.19	Pěší extravilánová trasa C2.	Čelákovice	Pěší cesta vedená západně od Čelákovic směrem na Lázně Toušeň, přírodní povrch.
VD.20	Pěší extravilánová trasa C5, liniová zeleň L20.	Čelákovice	Mlatová pěší a obslužná cesta včetně oboustranné aleje L20, východně od města.
VD.21	Pěší extravilánová cesta C9 Jiřina – Sedlčánky, liniová zeleň L23.	Čelákovice, Sedlčánky	Mlatová pěší a obslužná cesta s mostkem přes Jiřinský potok.
VD.22	Pěší turistická trasa C14, úsek Čelákovice náměstí – ul. Na Hrádku.	Čelákovice	Úsek pěší trasy Čelákovice náměstí – nábřeží Labe vedený ve stopě potoka.
VD.23	Obslužná místní komunikace na ploše přestavby T.17a.	Čelákovice	Místní komunikace – spojka ulic Matěje Červenky a Fügnerova pro obsluhu zástavby na ploše T.17a.
VD.24	Cyklostezka, příp. pojezdový chodník, pěší komunikace	Čelákovice, Sedlčánky	Úsek trasy pro pěší a cyklisty Čelákovice – Sedlčánky.
VD.25	Extravilánová cesta C19 pro pěší a cyklisty podél Čelákovického potoka.	Čelákovice	Trasa pro pěší a cyklisty mezi Zálužím a obchodní zónou v Čelákovících.

Kód plochy	Popis plochy	Kat. území	Předmět opatření
VD.26	Koridor pro silniční spojení navazující na jižní obchvat města (CNU.S1)	Čelákovice	Silniční propojení ulic Mochovská (silnice II/245) a Rooseveltova (silnice III/2454)
VD.27	Koridor pro cyklostezku Čelákovice – Sedlčánky (CNU.C1)	Čelákovice, Sedlčánky	Cyklostezka Čelákovice – Sedlčánky
VD.28	Koridor pro cyklostezku Čelákovice – Mochov (CNU.C2)	Čelákovice	Cyklostezka Čelákovice – Mochov
VD.29	Koridor pro cyklostezku Čelákovice – Zeleneč (CNU.C3)	Čelákovice, Záluží u Čelákovic	Cyklostezka Čelákovice – Zeleneč
VD.30	Koridor pro optimalizaci místní komunikace Záluží – Mstětice (CNU.S2)	Čelákovice	Optimalizace místní komunikace propojující Záluží se silnicí III/10162 do Mstětic
VD.31	Koridor pro místní komunikaci podél železniční trati (CNU.S3)	Čelákovice	Místní komunikace podél železniční trati v Čelákovících

(134) Veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury (WT)

Kód plochy	Popis plochy	Kat. území	Předmět opatření
VT.1	Vodovodní řad.	Čelákovice, V Prokopě	Vodovodní řad pitné vody pro zásobení zástavby na ploše Z.01a v lokalitě V Prokopě.
VT.2	ČSOV a tlaková kanalizace.	Čelákovice, V Prokopě	Čerpací stanice odpadních vod ČSOV 09 a z ní vedená tlaková kanalizace pro odvedení splaškových vod z plochy Z.01a.
VT.3	Dešťová kanalizace.	Čelákovice, TOS, V Prokopě	Dešťová kanalizace v lokalitě TOS, V Prokopě odvádějící srážkové vody z oblasti průmyslové zóny TOS, sídliště a nové zástavby na ploše Z.01a. Dešťové vody z parkovacích stání a manipulačních ploch v ochranném pásmu přírodního léčivého zdroje II. stupně lze odvádět výhradně přes odlučovače ropných látek.
VT.4	Dešťová kanalizace.	Čelákovice TOS, V Prokopě	Stoka „A“ dešťové kanalizace odvádějící srážkové vody v lokalitě TOS, V Prokopě včetně zachytňné vodní nádrže a zemního valu. Dešťové vody z parkovacích stání a manipulačních ploch v ochranném pásmu přírodního léčivého zdroje II. stupně lze odvádět výhradně přes odlučovače ropných látek.
VT.5	Dešťová kanalizace.	Čelákovice, V Rybníčkách	Dešťová kanalizace a prodloužení zatrubnění meliorační strouhy v oblasti V Rybníčkách vedoucí částečně po soukromé parcele.
VT.6	Dešťová kanalizace.	Čelákovice	Dešťová kanalizace vedená přes stávající skladový areál do Čelákovického potoka.
VT.7	Dešťová kanalizace.	Čelákovice	Stoka „F“ dešťové kanalizace pro odvedení srážkových vod ze zastavitelných ploch Z.20a, Z.20b, Z.K3, Z.23a v lokalitě Krátká Linva do ul. Jilemnického a do Čelákovického potoka.
VT.8	Dešťová kanalizace, retenční vodní plochy.	Čelákovice	Stoka „D“ dešťová stoka pro svedení dešťových vod z lokalit Krátká Linva, Jiřina a Nedaniny. Zajišťuje likvidaci dešťových vod ze zastavitelné plochy Z.23a a z transformačních lokalit T.20 a T.21. V ploše T.20c přechází do otevřeného

Kód plochy	Popis plochy	Kat. území	Předmět opatření
			koryta, které částečně napájí navržené vodní plochy a ústí do Labe.
VT.9	Prodloužení dešťové kanalizace.	Sedlčanky	Prodloužení dešťové kanalizace k novému suchému poldru SP-18 (VPO - VN.12).
VT.10	Obnova dolního toku Jiřinského potoka.	Čelákovice, Sedlčanky	Výstavba nového „suchého“ koryta Jiřinského potoka u stávající vodní plochy Jiřinská tůň a celková rekonstrukce stávajícího koryta dolního toku Jiřinského potoka.
VT.13	Přívodní kabel VN a nová TS „V Prokopě II“.	Čelákovice	Přívodní kabel VN 22 kV z TS „V Prokopě“ do plochy Z1 a nová TS „V Prokopě II“.
VT.14	Koridor CNU.T1 pro vodojem. Zkapacitnění systému zásobování vodou.	Čelákovice	Výstavba vodojemu.
VT.E34	Koridor CNZ.E39 pro dvojité vedení 400 kV Malešice – Čechy-Střed (přestavba vedení 220 kV na 400 kV).	Záluží u Čelákovic	Dvojité vedení 400 kV Malešice – Čechy-Střed
VT.E39	Koridor CNZ.E34 pro dvojité vedení 400 kV Čechy-Střed – Chodov a související plochu pro rozšíření elektrické stanice 400/110 kV Čechy-Střed.	Záluží u Čelákovic	Dvojité vedení 400 kV Čechy-Střed – Chodov a plocha pro rozšíření elektrické stanice 400/110 kV Čechy-Střed

(135) Veřejně prospěšné stavby občanského vybavení (VO)

Ozn.	Popis plochy	Kat. území	Předmět opatření
VO.1	Veřejná infrastruktura pro sociální služby (transformační plocha T.25)	Čelákovice	Městská vybavenost v centru města – veřejná infrastruktura občanského vybavení pro sociální služby

(136) Veřejně prospěšné stavby zelené infrastruktury (VZ)

Kód plochy	Popis plochy	Kat. území	Předmět opatření
VZ.1	Parková plocha podél ulice Toušenská (transformační plocha T.37)	Čelákovice	Veřejný park podél ul. Toušenská
VZ.2	Parková plocha v rekreační lokalitě (zastavitelná plocha Z.31)	Čelákovice	Veřejný park v rekreační lokalitě na soutoku Čelákovického a Zálužského potoka

7.2 Veřejně prospěšná opatření

(137) Vymezení veřejně prospěšných opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, je předmětem výkresu 3 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací. Jako veřejně prospěšná opatření jsou vymezena:

- a) opatření sloužící ke snižování nebezpečí v území označení VN
- b) opatření k založení prvků územního systému ekologické stability označení VU

(138) Veřejně prospěšná opatření ke snižování nebezpečí v území (VN)

Kód plochy	Popis plochy	Kat. území	Předmět opatření
VN.1	Koryto pro svedení Q100 mezi SP-01 a SP-02.	Čelákovice (část. nutno řešit mimo řešené území)	Koryto pro svedení povodňového průtoku Q100 ze suchého poldru SP-01 do SP-02 včetně propustku pod železniční tratí č. 074.
VN.2	Koryto pro svedení Q100.	Čelákovice, část. mimo řešené území	Koryto odvodňovací soustavy – odvedení toku dešťových vod ze suchého poldru SP-16 a SP-17 na ploše ÚSES (VU.6).

Kód plochy	Popis plochy	Kat. území	Předmět opatření
VN.4	Koryto pro svedení Q100.	Záluží u Čelákovic	Koryto odvodňovací soustavy umožňující převést povodňový průtok Q100 – ze zemědělských ploch nad Zálužím do suchého poldru SP-08 (VU.13).
VN.5	Úprava koryta potoka.	Čelákovice (část. nutno řešit mimo řešené území)	Úprava koryta Čelákovického potoka – navrácení do historické trasy.
VN.6	Koryto pro svedení Q100.	Čelákovice	Koryto odvodňovací soustavy a propustek pod silnicí III/10162 umožňující převést povodňový průtok Q100 – ze suchého poldru SP-03 do suchého poldru SP-09.
VN.7	Koryto pro svedení Q100.	Čelákovice	Odvodňovací příkop podél železniční trati č. 074 a úprava propustku pod tratí pro regulované odvedení záplavy s převedením do stoky „A“ dešťové kanalizace v Tovární ulici.
VN.8	Suchý poldr SP-02.	Čelákovice, V Prokopě	Suchý poldr podmiňuje výstavbu na ploše Z.01a.
VN.9	Suchý poldr SP-16.	Čelákovice, Jiřina, u hřbitova	Suchý poldr s přírodní nádrží s jílovým dnem pro odvodnění transformačních ploch T.11a – T.11d a zastavitelných ploch Z.08a – Z.08l.
VN.10	Suchý poldr SP-20.	Čelákovice, Nedaniny	Suchý poldr v rámci transformačních ploch T.21c a T.21d. Podmiňující opatření pro výstavbu na T.21a – T.21j.
VN.11	Suchý poldr SP-21.	Čelákovice, Nábřeží, Přístaviště	Suchý poldr a retenční vodní plochy v rámci transformační plochy T.20c.
VN.12	Suchý poldr SP-18.	Sedlčánky	Suchý poldr v rámci plochy zeleně Z.18a.
VN.13	Suchý poldr SP-15.	Čelákovice, Krátká Linva	Suchý poldr bez odtoku se vsakováním do štěrkového a pískového podloží pro odvodnění části zastavitelné plochy Z.23a.
VN.14	Úprava terénu ve volné krajině.	Sedlčánky	Úprava úrovně terénu zemědělské půdy ve volné krajině – zvětšení retenčního objemu záplavového území.
VN.15	Suchý poldr SP-13.	Čelákovice, Obchodní zóna, soutok potoků Čelákovický a Zálužský	Suchý poldr SP-13 s retenční vodní plochou v rámci plochy rekreace.
VN.16	Suchý poldr SP-14.	Čelákovice, Krátká Linva	Suchý poldr v ploše pro dopravu (Z.20b) v lokalitě Krátká Linva.
VN.17	Zemní val a suchý poldr SP-04.	Čelákovice, Nábřeží	Obnovení průtoku ve slepém rameni řeky Labe, zemní val a suchý poldr SP-04 regulující odtok zadržovaných dešťových vod.

(139) Veřejně prospěšná opatření k založení prvků územního systému ekologické stability (VU)

Kód plochy	Prvek ÚSES	Popis plochy	Kat. území	Předmět opatření
VU.1	NRBK.67	Část u NRBK.67 Břehové porosty Výmoly.	Sedlčánky	Doplnění biokoridoru a jeho propojení s RC.368 výsadbou a výchovou stromů přirozené dřevinné skladby na jeho severním konci.

Kód plochy	Prvek ÚSES	Popis plochy	Kat. území	Předmět opatření
VU.2	LBC.1	Lokální biocentrum LBC.1 Šramolka.	Sedlčanky	Porosty Výmoly posilovat a udržovat výsadbou a výchovou přirozených druhů dřevin, na okolních pozemcích biocentra založit luční společenstvo s managementem kosení nebo pastvy a s keřovým podrostem na hranici lesního porostu, na sáňkařském kopci založit a udržovat společenstvo suché stepní lavy.
VU.3	LBC.2	Lokální biocentrum LBC.2 Císařská Kuchyně.	Sedlčanky	Porosty Výmoly udržovat výsadbou a výchovou přirozených druhů dřevin, na bezlesé části biocentra založit luční společenstvo s managementem kosení nebo pastvy a s keřovým podrostem na hranici lesního porostu.
VU.4	LBC.3	Lokální biocentrum LBC.3 Netušil (Cucovna).	Sedlčanky	Porosty potoka Výmoly udržovat výsadbou a výchovou přirozených druhů dřevin, založit suché louky s managementem kosení nebo pastvy a s keřovým podrostem na hranici lesních porostů.
VU.5	LBK.1	Lokální biokoridor LBK.1 Pod Přerovskou cestou.	Čelákovice Sedlčanky	Založit a vychovat lesní porosty přirozené dřevinné skladby v celé délce biokoridoru, revitalizovat tok Jiřinského potoka zpřírodněním koryta a výrazně snížit sklon pravého břehu směrem k realizované pěší cestě (zpevněný povrch – mlat), pravý břeh vodoteče udržovat nezarostlý se stromy přirozené dřevinné skladby s vysokým vyvětvěním a přístupným z pěší cesty, založit a udržovat keřovité břehové porosty podél levého břehu vodoteče.
VU.6	LBC.5	Lokální biocentrum LBC.5 Nad Přerovskou cestou.	Čelákovice Sedlčanky	Realizovat polosuchý poldr o zádržné kapacitě cca 20.000 m ³ s mokřadem v části s trvalou vodní plochou na Jiřinském potoce, vysadit a vychovat dřeviny přirozené skladby s vysokým vyvětvěním tolerující krátkodobé zatopení na suché ploše poldru, založit a vychovat lesní porost přirozené skladby okolo poldru s travnatým pásem v podrostu.
VU.7	LBK.2	Lokální biokoridor LBK.2 Jiřinský potok.	Čelákovice Sedlčanky	Revitalizovat tok Jiřinského potoka a založit a vychovat doprovodné lesní společenstvo přirozené dřevinné skladby, snížit sklon pravého břehu vodoteče směrem k pěší cestě (zpevněný povrch – mlat).
VU.8	LBK.3	Lokální biokoridor LBK.3K Cucovně.	Sedlčanky	Založit a vychovat porost přirozené dřevinné skladby s vysokou korunou pro funkci větrolamu, založit a udržovat travníky v podrostu.
VU.9	LBC.6	Lokální biocentrum LBC.6 Krátká Linva.	Čelákovice	Založit a udržovat ovocný sad, který bude výsadbou vhodně navazovat na charakter starého ovocného sadu „Na Vinici“ (třešeň, višně, jablono, švestka, líska, ořech), po okrajích založit keřové porosty ostružiníku a travníky na okrajích biocentra, na jižní straně v návaznosti na biokoridor v k. ú. Mochov založit a vychovat alespoň jednu řadu dubů.

Kód plochy	Prvek ÚSES	Popis plochy	Kat. území	Předmět opatření
VU.10	LBK.4	Lokální biokoridor LBK.4 Zálužský potok.	Záluží u Čelákovic	Realizovat zemní val/poldr na Zálužském potoce a revitalizovat vodoteč do přirozeného stavu, založit a vychovat porosty přirozené skladby s břehovými porosty keřového charakteru. Založit linie vrb podél vodoteče směrem od LBC.7 k silnici, topolové stromořadí udržovat a doplnit dalším stromořadím na druhé straně polní cesty, v části od Zálužského potoka směrem k LBC.6 založit a vychovat porosty přirozené skladby s vysokým vyvětvěním pro zachování výhledů do krajiny a podél polní cesty vysadit linii ovocných stromů (višeň).
VU.11	LBC.7	Lokální biocentrum LBC.7 Zálužský potok, Za Vrbami.	Záluží u Čelákovic	Realizovat polosuchý poldr na Zálužském potoce o kapacitě 6.000 m ³ , okolo poldru a na jeho suché části založit a vychovat rozvolněné lesní společenstvo přirozené dřevinné skladby se dřevinami tolerující krátkodobé zatopení a založit a kosením nebo pastvou udržovat přechodový luční pás.
VU.12	LBK.5	Lokální biokoridor LBK.5 Ke Střelnici.	Čelákovice	Posílit biokoridor v parametrech současného remízu společně s realizací cesty pro pěší (zpevněný povrch – mlat), posilovat stromový porost postupným zakládáním a výchovou různověkých stromů přirozené dřevinné skladby rozvolněnějšího charakteru s vysokým vyvětvěním a přerušovaným keřovým porostem podél cesty.
VU.13	LBC.8	Lokální biocentrum LBC.8 Střelnice.	Čelákovice	Přírodě blízká rekultivace prostoru skládky s různověkým lesním porostem přirozené dřevinné skladby, založit suchou stepní ladu na svazích rekultivované skládky, realizovat polosuchý poldr přírodního charakteru o zádržné kapacitě cca 2.200 m ³ na Čelákovickém potoce s mokřadem v nejnižším bodě a výsadbou a výchovou přirozených dřevin s vysokým vyvětvěním tolerující krátkodobé zatopení.
VU.14	LBK.6	Lokální biokoridor LBK.6 Třetina.	Čelákovice	Založit a vychovat rozvolněný stromový porost přirozené skladby s vysokým vyvětvěním, přerušovaným keřovým pásem v podrostu (ostružiník) na západním okraji a stromořadím ovocných stromů podél polní cesty (třešeň, višeň, švestka, s menším zastoupením ořechu a lísky), v části podél aleje u silnice Mstětice – Čelákovice založit porost pouze z dřevin přirozené skladby.
VU.15	LBC.9	Lokální biocentrum LBC.9 Třetina.	Čelákovice	Založit a vychovat rozvolněný suchý les s přirozenou dřevinnou skladbou, kosením nebo pastvou udržovat přechodový luční pás mezi zemědělskou půdou a lesem, v části biocentra realizovat suchý poldr o kapacitě cca 4.600 m ³ .

Kód plochy	Prvek ÚSES	Popis plochy	Kat. území	Předmět opatření
VU.16	LBK.7	Lokální biokoridor LBK.7 Toušeň.	Čelákovice	Založit a vychovat lesní porost přirozené skladby s vysokým vyvětvěním, s přerušovaným keřovým pásem v podrostu (ostružiník) na západním okraji a stromořadím ovocných stromů podél polní cesty (třešeň, višně, švestka s menším zastoupením ořechu a lísky), v části biokoridoru realizovat těleso zemního valu jako suchého poldru pro zachyt povodňových vod o kapacitě cca 9.000 m ³ .

7.3 Plochy pro asanace a asanační úpravy a stanovení možného budoucího využití včetně podmínek pro jeho prověření

(140) Plochy asanace jsou vymezeny za účelem odstranění ekologické zátěže (kontaminace půdy) nebo pro odstranění dožívajících a nevyužívaných staveb, případně staveb nebo zařízení nevhodně umístěných, a to za účelem naplnění cílů ÚP.

(141) Jsou vymezeny plochy asanace:

Ozn.	(ha)	Druh asanace	Popis	Lokalita
VA.2a VA.2b VA.2c	5,49	Likvidace drobných staveb	Asanace drobných staveb pro zahrádkářské a zemědělské účely, transformační lokalita T.21 Nedaniny.	Čelákovice, Nedaniny
VA.4	5,65	Odstranění ekologické zátěže	Asanace ploch bývalé skládky včetně odstranění ekologické zátěže – kontaminace půdy, výsledně plocha krajinné zeleně v ploše K.13, LBC.8 Střelnice.	Čelákovice, Mezi tratěmi

(142) Budoucí využití ploch asanací a podmínky jeho prověření:

- VA.2a, VA.2b, VA.2c: asanace zahradních chatiček a skleníku. Následné využití pro plochy charakteru centra města – transformační plochy T.21a – T.21j. Podmíněno zpracováním územní studie.
- VA.4: asanace ploch bývalé skládky včetně odstranění ekologické zátěže, kontaminace půdy. Následné využití pro plochy krajinné zeleně K.13 s výsledným založením biocentra LBC.8 Střelnice (veřejně prospěšné opatření VU.13).

8 KOMPENZAČNÍ OPATŘENÍ PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY

(143) Kompenzační opatření nejsou stanovena.

9 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

(144) Je vymezena plocha územní rezervy R.1 pro umístění koridoru silniční dopravy, resp. koridoru pro umístění komunikace spojující ul. Stankovského a silnici II/245 ve stopě původní silnice na Lázně Toušeň.

Jako podmínka pro prověření možného budoucího využití, které je stanoveno pro plochu dopravní infrastruktury – silniční doprava (DS), je uloženo:

- zpracovat dopravní studii lokality.

(145) Je vymezena plocha územní rezervy R.2 pro prověření možnosti rozvoje stávající čistírny odpadních vod.

Jako podmínka pro prověření možného budoucího využití, které je stanoveno pro plochu technické infrastruktury (ČOV, TI), je uloženo:

- zpracovat studii intenzifikace a rozšíření ČOV Čelákovice,
- respektovat nadregionální biokoridor NRBK.10 Stříbrný roh – Polabský luh, zajistit jeho funkčnost,
- respektovat přírodně hodnotné prostředí lokality u řeky Labe.

- (146) Je vymezena plocha územní rezervy R.3 pro umístění koridoru silniční dopravy, resp. koridoru pro umístění komunikace spojující ul. Mochovskou na silnici II/245 a místní komunikaci u vodní plochy Cucovna.

Jako podmínka pro prověření možného budoucího využití, které je stanoveno pro plochu dopravy silniční (DS), je uloženo:

- zpracovat ověřovací dopravní studii (příp. studii proveditelnosti nebo vyhledávací dopravní studii),
- respektovat skladebné části ÚSES, které územní rezerva kříží (LBK.2_Jiřinský_potok) a zajistit jejich funkčnost a ekologickou stabilitu, případně přetrasování se zachováním úrovně ekologické stability.

10 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO PLÁNOVACÍ SMLOUVOU

- (147) ÚP vymezuje plochu PS.1, ve které je rozhodování o změnách jejího využití podmíněno plánovací smlouvou. Plocha PS.1 zahrnuje transformační plochy v lokalitě bývalého areálu Kovohutí T.33a, T.33b, T.33c, T.34a, T.34b, T.34c, T.34d, T.34e, T.35a, T.35b.

ÚP stanovuje následující základní obsah plánovací smlouvy (PS), resp. podmínky pro její uzavření:

- stanovení podmínek realizace a financování jednotlivých staveb a zařízení veřejné infrastruktury (např. finanční spoluúčast na zajištění všech forem veřejné infrastruktury),
- stanovení podmínek převodu nových staveb a zařízení veřejné infrastruktury a parkovacích stání umístěných ve veřejném prostoru do vlastnictví města nebo jiného oprávněného subjektu,
- stanovení způsobu prověření možností využití daných objektů a jejich regulace

Lhůta pro uzavření plánovací smlouvy PS.1 je stanovena do 31.12.2031.

- (148) ÚP vymezuje plochu PS.2, ve které je rozhodování o změnách jejího využití podmíněno plánovací smlouvou. Plocha PS.2 zahrnuje zastavitelnou plochu Z.21a.

ÚP stanovuje následující základní obsah plánovací smlouvy (PS), resp. podmínky pro její uzavření:

- stanovení podmínek realizace a financování jednotlivých staveb a zařízení veřejné infrastruktury (např. finanční spoluúčast na zajištění všech forem veřejné infrastruktury),
- stanovení podmínek převodu nových staveb a zařízení veřejné infrastruktury a parkovacích stání umístěných ve veřejném prostoru do vlastnictví města nebo jiného oprávněného subjektu,
- stanovení způsobu prověření možností využití daných objektů a jejich regulace

Lhůta pro uzavření plánovací smlouvy PS.2 je stanovena do 31.12.2031.

11 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

- (149) ÚP stanovuje zpracování územní studie a jejich rozsah jako podmínku pro rozhodování o změnách v území pro tyto plochy:

- a) **Územní studie** ~~US.1: Transformační plocha~~ **US.1a, US.1b: Části transformační plochy** T.03 v lokalitě V Prokopě, pro občanské vybavení veřejné (OV), rozloha ~~1,14~~ **0,86** ha.

Stanovení podmínek pro její pořízení:

Územní studie prověří možnosti přestavby území pro potřeby vybavenosti města včetně možnosti využití bývalých průmyslových objektů pro nový účel, případně stanoví rozsah asanací těchto staveb. Prověří možnost zachování nefunkčního komína bývalé kotelny jako výškové dominanty místa. Bude řešit celkové uspořádání plochy pro novou funkci.

- b) **Územní studie US.2:** Plochy přestavby T.20a, T.20b, T.20c, T.20d, T.20e, T.20f (část), T.20g (část) v lokalitě Nábřeží vymezená pro přístaviště, plochy pro sport a rekreaci, městský lesopark, parking před lávkou, bydlení v rodinných domech, veřejnou zeleň a liniovou zeleň L3. Celková rozloha 3,72 ha.

Stanovení podmínek pro její pořízení:

Územní studie bude řešit celkové uspořádání území pro občanské vybavení sport (OS), zejména pro přístaviště osobních a sportovních lodí a s tím spojených aktivit, návaznost na plochu pro bydlení v rodinných domech (BI) v ul. U Stabenovky, veřejnou zeleň – městský park, plochy pro dopravní vybavenost DU pro parkování osobních vozidel v prostoru před lávkou, plochu pro veřejné prostranství (PU), jehož součástí je předpokládaná úprava místní komunikace s napojením na ul. Přístavní a plochu pro veřejnou zeleň.

Bude řešit provázanost jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití s důrazem na přírodní charakter vymezené plochy veřejné zeleně (při úpravě plochy T.20c na lesopark v maximální míře zachovat stávající dřeviny a při nových výsadbách používat původní, stanovištně odpovídající druhy). Řešení bude zohledňovat polohu plochy u lávky přes Labe a cyklistickou a pěší stezku vedenou po nábřeží Labe v Čelákovících. Budou akceptovány veřejně prospěšné stavby VD.9 – komunikace propojující ulice Jiřinská a Přístavní + parking v prostoru před lávkou a přístavištěm včetně liniové zeleně L28 a VT.8 – dešťová kanalizace, resp. úsek stoky „D“, který v ploše T.20c přechází do otevřeného koryta. Bude prověřeno a upřesněno řešení navržených retenčních ploch – veřejně prospěšné opatření VN.11.

- c) **Územní studie US.3:** Transformační lokalita T.16 v lokalitě Nábřeží pro plochy občanského vybavení – sport a sportovní zařízení (OS) v lokalitě Nábřeží. Rozloha 1,80 ha.

Stanovení podmínek pro její pořízení:

Územní studie bude řešit využití území pro rekreaci a sporty s ohledem na polohu na nábřeží řeky Labe. Na severním okraji plochy je vymezeno veřejné prostranství PU pro rozšíření stezky podél řeky. Součástí návrhu bude pěší propojení ulice Přístavní a nábřeží Labe.

- d) **Územní studie US.4:** Transformační plocha P.14b smíšená obytná městská včetně plochy veřejné zeleně T.14a v lokalitě Nábřeží. Celková rozloha 1,96 ha.

Stanovení podmínek pro její pořízení:

Územní studie bude řešit využití území v souladu s vymezením ploch smíšených obytných městských SM. Prověří možnost umístění integrovaných objektů pro bydlení, městskou vybavenost a služby. Na severním okraji plochy zohlední vymezené veřejné prostranství pro veřejnou zeleň na nábřeží T.14a (ZP).

- e) **Územní studie US.5:** Zastavitelná plocha **Z.04** pro občanské vybavení sport (OS) pro rozšíření funkce sportovního stadionu Čelákovice s umožněním umístění říčních lázní v lokalitě Nábřeží, Na Stráni. Rozloha 3,57 ha.

Stanovení podmínek pro její pořízení:

Územní studie bude řešit uspořádání rozšířené části sportovního areálu. Uvnitř vymezené aktivní zóny řeky Labe budou navrženy výhradně sportovní plochy s travnatým povrchem. V rámci územní studie bude prověřena možnost umístění říčních lázní. Součástí návrhu bude návrh výsadeb vzrostlé zeleně s ohledem na původní dřevinou skladbu nábřeží Labe. Bude respektováno ochranné pásmo nadzemního vedení VN.

- f) **Územní studie US.7:** Zastavitelné plochy **Z.08a – Z.08p** pro bydlení individuální (BI), zeleň parkovou a parkově upravenou (ZP), veřejná prostranství všeobecná (PU) a občanské vybavení hřbitovy (OH).

Stanovení podmínek pro její pořízení:

Územní studie bude respektovat územním plánem vymezená veřejná prostranství a plochy pro veřejnou zeleň a plochu pro rozšíření stávajícího hřbitova včetně ploch pro parkování.

Územní studie bude řešit celkové uspořádání území pro bydlení individuální (BI), občanské vybavení hřbitovy (OH), zeleň parkovou a parkově upravenou (ZP) a veřejná prostranství všeobecná (PU), vymezená za účelem zpřístupnění jednotlivých zastavitelných ploch BI. Územní studie navrhne uspořádání zástavby a napojení jednotlivých pozemků na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

- (150) Lhůta pro vložení dat studií do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje do 31. 12. 2031.

12 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU

- (151) Zpracování a vydání regulačního plánu je podmínkou pro rozhodování o změnách v území pro tyto plochy přestavby a zastavitelné plochy:

- a) **Regulační plán RP.1** pro transformační plochy **T.21a – T.21j** v lokalitě V – Nedaniny.
- b) **Regulační plán RP.2** pro zastavitelné plochy **Z.20a, Z.20b, Z.21a, Z.21b, Z.23a, Z.23b a Z.K3 – II. etapa** v lokalitě VIII – Krátká Linva.
- c) **Regulační plán RP.3** pro zastavitelné plochy **Z.01a a Z.01b**.

- (152) Lhůta pro vydání výše uvedených regulačních plánů je stanovena do 31. 12. 2031.

- (153) Zadání regulačního plánu **RP.1** pro transformační plochy **T.21a – T.21j**:

- a) **Vymezení řešeného území**

Vymezení řešeného území je dáno souborem transformačních ploch T.21a – T.21j v lokalitě Nedaniny. Transformační lokalita je prostorově vymezena tělesem železniční trati, ulicemi Jiřinská a Křižíkova a zelení v ulici Sedláčkova. Vymezení je zřejmé z grafické části ÚP Čelákovice, z výkresu 1 Výkres základního členění území.

Celková rozloha řešeného území činí 9,89 ha.

b) Požadavky na vymezení a využití pozemků

Transformační plochy jsou určeny pro zástavbu smíšenou obytnou centrální SC. Hlavní výkres uvnitř plochy vymezuje kromě této funkce plochy veřejných prostranství všeobecných (PU), plochu dopravy všeobecné DU (průtah ul. Husova), veřejnou zeleň a ochrannou zeleň podél dráhy.

c) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Prostorové uspořádání zástavby bude odpovídat navrhované funkci nového menšího centra města. Předpokládá se městská zástavba 3–4 podlažních domů jednotného charakteru vytvářející uliční fronty s menším veřejným prostranstvím v těžišti plochy.

d) Požadavky na ochranu hodnot a charakteru území a krajinného rázu

Plochy charakteru centra města jsou podmíněny vysokou kvalitou veřejných prostranství i staveb a využitím parteru pro vybavenost.

e) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

Návrh bude respektovat vymezená veřejná prostranství pro silniční dopravu, pro menší park T.21h v těžišti plochy a vymezenou ochrannou zeleň železnice T.21e, T.21j podél tělesa železnice. Ochranná zeleň bude zároveň zajišťovat veřejně prospěšné opatření ke zvýšení retenčních schopností území.

f) Požadavky na vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a pozemků pro asanaci,

Řešení je podmíněno respektováním veřejně prospěšné stavby VT.18 – dešťová kanalizace a veřejně prospěšného opatření VN.10 – suchého poldru SP-20.

Realizace je podmíněna asanací stávajících staveb pro zahrádkářské a zemědělské účely VA.2a, VA.2b, VA.2c.

g) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a jeho odůvodnění

Regulační plán bude obsahovat náležitosti dle Přílohy č. 5 k Vyhlášce č. 157/2024, o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu. Bude zpracován v měřítku 1 : 2.000 nebo menším a odevzdán v počtu 3 tištěných výtisků a strojově čitelných digitálních výstupů na CD nosiči.

(154) Zadání regulačního plánu RP.2 pro zastavitelné plochy Z.20a, Z.20b, Z.21a, Z.21b, Z.23a, Z.23b, Z.K3 v lokalitě Krátká Linva**a) Vymezení řešeného území**

Vymezení řešené plochy je zřejmé z grafické části ÚP Čelákovic, z výkresu 1 Výkres základního členění území.

Prostorově je území vymezeno ulicí Mochovská, tělesem železniční trati, stávající zástavbou v lokalitě Krátká Linva včetně areálu FV-Plast a stavbou jižního obchvatu města dle vydaného územního rozhodnutí.

Vymezení řešeného území je dáno souborem zastavitelných ploch Z.20a, Z.20b, Z.21a, Z.21b, Z.23a, Z.23b a Z.K3.

Celková plocha řešeného území činí 4,73 ha.

b) Požadavky na vymezení a využití pozemků

Regulační plán bude řešit prostorové, funkční a technické uspořádání nové městské části v lokalitě Krátká Linva. Základní koncepce rozvoje území bude respektovat vymezení ploch s rozdílným funkčním využitím dle ÚP Čelákovic, včetně jižního obchvatu města a páteřní místní komunikace nadřazeného významu (zastavitelná plocha Z.K3).

c) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Regulační plán navrhne celkové uspořádání území v souladu s vymezením ploch s rozdílným způsobem využití dle ÚP Čelákovic. V zastavitelné ploše Z.20a bude navržena občanská vybavenost veřejná (OV). Bude řešeno pěší propojení železniční stanice Čelákovice podchodem pod tratí do dopravního terminálu v zastavitelné ploše Z.20b – viz navrhovaná pěší cesta C15. Plocha Z.21a je vymezena pro větší komerční zařízení (OK), které bude dopravně obsluhováno ze zastavitelné plochy Z.K3.

Celkové urbanistické řešení bude mít obdobný charakter zástavby „vějířovitého typu“, který je uplatněný ve stávající zástavbě lokality Jiřina, která na řešené území navazuje za silnicí směrem na Mochov. V těžišti plochy Z.23a bude vymezeno veřejné prostranství charakteru nového náměstí města Čelákovice.

d) Požadavky na ochranu hodnot a charakteru území a krajinného rázu

Regulační plán stanoví podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území. Plochy smíšené obytné městské budou uspořádány tak, aby vznikla plnohodnotná městská zástavba, umožňující kromě bydlení i umístění základní městské vybavenosti v integrovaných domech.

Regulační plán stanoví podrobné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí. Budou zapracovány a doplněny prvky liniové zeleně L9, L10 a L13. Plochy zeleně Z.21b, Z.23b budou doplněny o další plochy veřejné zeleně, které budou součástí plochy Z.23a a to v minimálním rozsahu 0,90 ha.

Regulační plán stanoví podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu. Budou stanoveny požadavky na retenci srážkových a přívalových vod, včetně v ÚP Čelákovic navržených opatření. Plochy zeleně budou řešené jako mělce tvarované průlehy pro zadržení a částečné vsakování dešťových vod.

e) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

Regulační plán stanoví podrobné podmínky pro prostorové uspořádání veřejné infrastruktury, zejména vymezení veřejná prostranství a navrhne systém místních komunikací v ploše Z.23a – II. etapa. Součástí řešení dopravy bude i systém veřejné dopravy včetně vymezení autobusové zastávky hromadné linkové dopravy na ulici Mochovská.

V oblasti technické infrastruktury bude navrženo zásobování řešeného území pitnou vodou, elektrickou energií a plynem. STL plynovody budou hlavním energetickým médiem pro vytápění a ohřev vody v území.

Bude navržena přeložka stávajícího nadzemního vedení VN, a to kabelovým vedením VN 22 kV a budou navrženy přírodní kabely a transformační stanice pro obsluhu plochy Z.23a s ohledem na prostorové uspořádání zástavby.

Odkanalizování bude řešeno oddílným systémem splaškové a dešťové kanalizace. Splaškové vody budou svedeny do páteřní stoky vedené v zastavitelné ploše Z.K3 a zakončené na nové ČSOV 06 Čelákovice „Krátká Linva“, odkud budou čerpány výtlačkem do stávající kanalizační stoky v ulici Kozovazské. Regulační plán rovněž zohlední navrženou dešťovou stoku „E“ s převedením dešťových vod propustkem pod železniční tratí do navržené páteřní dešťové stoky „B“ podél Čelákovického potoka.

f) Požadavky na vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a pozemků pro asanaci

Budou respektovány veřejně prospěšné stavby VD.6 – páteřní komunikace a VT.7 a VT.8 – dešťová kanalizace, vymezené územním plánem.

Regulační plán dále navrhne a vymezení jako veřejně prospěšné stavby přeložku vedení VN 22 kV podzemním kabelem včetně umístění nové transformační stanice pro plochu Z.23a, splaškovou kanalizaci pro celé území s převedením splaškových vod do centrální ČOV města, případně další veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

Řešení uspořádání území bude umožňovat realizace veřejně prospěšných opatření k retenci dešťových vod VN.16 – suchý poldr SP-14 a VN.13 – suchý poldr SP-15.

g) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a jeho odůvodnění

Regulační plán bude obsahovat náležitosti dle Přílohy č. 5 k Vyhlášce č. 157/2024, o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu. Bude zpracován v měřítku 1 : 2.000 nebo menším a odevzdán v počtu 3 tištěných výtisků a strojově čitelných digitálních výstupů na CD nosiči.

(155) Zadání regulačního plánu RP.3 pro zastavitelné plochy Z.01a a Z.01b:

a) Vymezení řešeného území

Řešené území zahrnuje zastavitelnou plochu Z.01a pro bydlení hromadné a plochu ochranné zeleně Z.01b. Vymezení řešené plochy je zřejmé z grafické části ÚP Čelákovic, z výkresu 1 Výkres základního členění území.

Prostorově je území vymezeno západním okrajem stávající obytné zástavby V Prokopě, silnicí II/245 – Toušeňská ulice a volnou krajinou západně od Čelákovic.

Celková rozloha řešeného území činí 5,99 ha.

b) Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

Zastavitelná plocha Z.01a je určena pro bydlení hromadné (BH). Hlavní výkres uvnitř plochy vymezuje plochu územní rezervy pro komunikaci R.1. Součástí řešeného území je plocha vymezená pro ochranu zeleně Z.01b (ZO) podél Toušeňské ulice.

c) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Regulační plán navrhne celkové uspořádání obytné zástavby plochy Z.01a. Bytové domy do 4 NP budou prostorově navazovat na stávající zástavbu obytného souboru V Prokopě.

Návrh dopravy zohlední územní rezervu R.1, která počítá s napojením nové zástavby na ulici Stankovského a umožní průjezd na silnici Toušeňská, případně navrhne jiné plnohodnotné dopravní napojení plochy Z.01a na dopravní systém města. V těžišti plochy bude navrženo veřejné prostranství o ploše minimálně 3.500 m².

Součástí plochy Z.01b pro zeleně bude pěší cesta – chodník, vedený v souběhu s ulicí Toušeňská.

d) Požadavky na ochranu hodnot a charakteru území a krajinného rázu

Řešení bude respektovat terénem vedenou údolnici – původně vodní tok, která bude využita pro odvedení srážkových vod dle ÚP.

e) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

Minimální šířka veřejného prostranství, jehož součástí bude komunikace zpřístupňující pozemek bytového domu, bude 12 m, při jednosměrném provozu 10,5 m.

Kanalizační systém bude řešen jako oddílný. Splaškové vody budou svedeny do nové čerpací stanice odpadních vod ČSOV 09 a tlakovým potrubím přečerpány do stávající stoky v ul. Stankovského. Srážkové vody budou svedeny navrženou dešťovou stokou do vodoteče.

Regulační plán upřesní umístění nové regulační stanice TS Čelákovice – V Prokopě II a navrhne zásobení bytové zástavby elektrickou energií a plynem.

f) Požadavky na vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a pozemků pro asanaci

Regulační plán bude respektovat územním plánem Čelákovic navržené veřejně prospěšné stavby VT.2 – ČSOV a tlaková kanalizace, VT.3 – stoka dešťové kanalizace a VT.13 – TS Čelákovice – V Prokopě II a přívodní kabel VN 22 kV a veřejně prospěšná opatření VN.1 – obnovení koryta pro svedení přívalových srážkových vod.

g) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a jeho odůvodnění

Regulační plán bude obsahovat náležitosti dle Přílohy č. 5 k Vyhlášce č. 157/2024, o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu. Bude zpracován v měřítku 1 : 2.000 nebo menším a odevzdán v počtu 3 tištěných výtisků a strojově čitelných digitálních výstupů na CD nosiči.

13 STANOVENÍ POŘADÍ PROVÁDĚNÍ ZMĚN V ÚZEMÍ**(156) Zastavitelné plochy jsou vymezeny ve dvou etapách výstavby.**

Ve II. etapě výstavby je vymezena zastavitelná plocha Z.23a v lokalitě Krátká Linva, ke které se zároveň váže podmínka zpracování regulačního plánu (RP.2). Podmínkou pro využití ploch II. etapy je vydání stavebního povolení na minimálně 75 % ploch obdobného funkčního využití (t.j. ploch SM, SC, BI a SM) vymezených jako plochy zastavitelné v I. etapě.

(157) Pro plochy přestavby bývalého areálu Kovohutě Čelákovice a.s. (plochy T.33a, T.33b, T.33c, T.34a, T.34b, T.34c a T.35a a T.35b) je stanoveno pořadí změn v území ve třech etapách s následujícími podmínkami:**I. etapa: výstavba v plochách T.33a, T.33b, T.33c je umožněna bez podmínek**

(I. etapa zahrnuje demolici původních objektů, sanaci území, přestavbu administrativní budovy na byty, výstavbu rodinných a bytových domů, realizaci západní komunikace s odbočkami na komunikace v plochách II. a III. etapy včetně napojení na ulici Křížikova, realizaci parteru s veřejným prostorem na území I. etapy, napojení zástavby na infrastrukturu včetně přípravy technické infrastruktury pro navazující II. etapu, realizaci areálové čistírny odpadních vod v kapacitě pro I., II. i III. etapu výstavby).

II. etapa: výstavba v plochách T.34a, T.34b, T.34c, T.34d, T.34e je podmíněna naplněním plochy I. etapy (viz výše), tj. realizace záměrů v I. etapě a vytvořením technických podmínek pro II. etapu (realizace technické infrastruktury); zahájení etapy je možné nejdříve v r. 2027

(II. etapa zahrnuje demolici původních objektů, sanaci území, výstavbu rodinných a bytových domů, rekonstrukci původní vrátnice, vodojemu, oživení paměti místa – park, založení východní komunikace včetně napojení na ulici Křížikova a Přístavní a přípravu jejich napojení na areálovou komunikaci, realizaci parteru s veřejným prostorem a založení koncepce parkové zeleň v pobytové ploše, přípravu technické infrastruktury pro navazující III. etapu).

III. etapa: výstavba v plochách T.35a, T.35b je podmíněna naplněním plochy II. etapy (viz výše), tj. realizace záměrů v II. etapě a dokončením prostorového a technického řešení, zejména demolice a založení pobytové veřejné zeleně v ploše T.34e; zahájení etapy je možné nejdříve v r. 2032

(III. etapa zahrnuje demolici původních objektů, sanaci území, výstavbu rodinných a bytových domů, dokončení komunikačního systému – Přístavní, areálová komunikace, park; dokončení parku dle koncepce založené ve II. etapě, realizaci parteru s veřejným prostorem na území III. etapy).

(158) Stanovení pořadí změn v území je graficky vyjádřeno ve schématu 4 Schéma pořadí změn v území (etapizace).

14 VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH CELKŮ

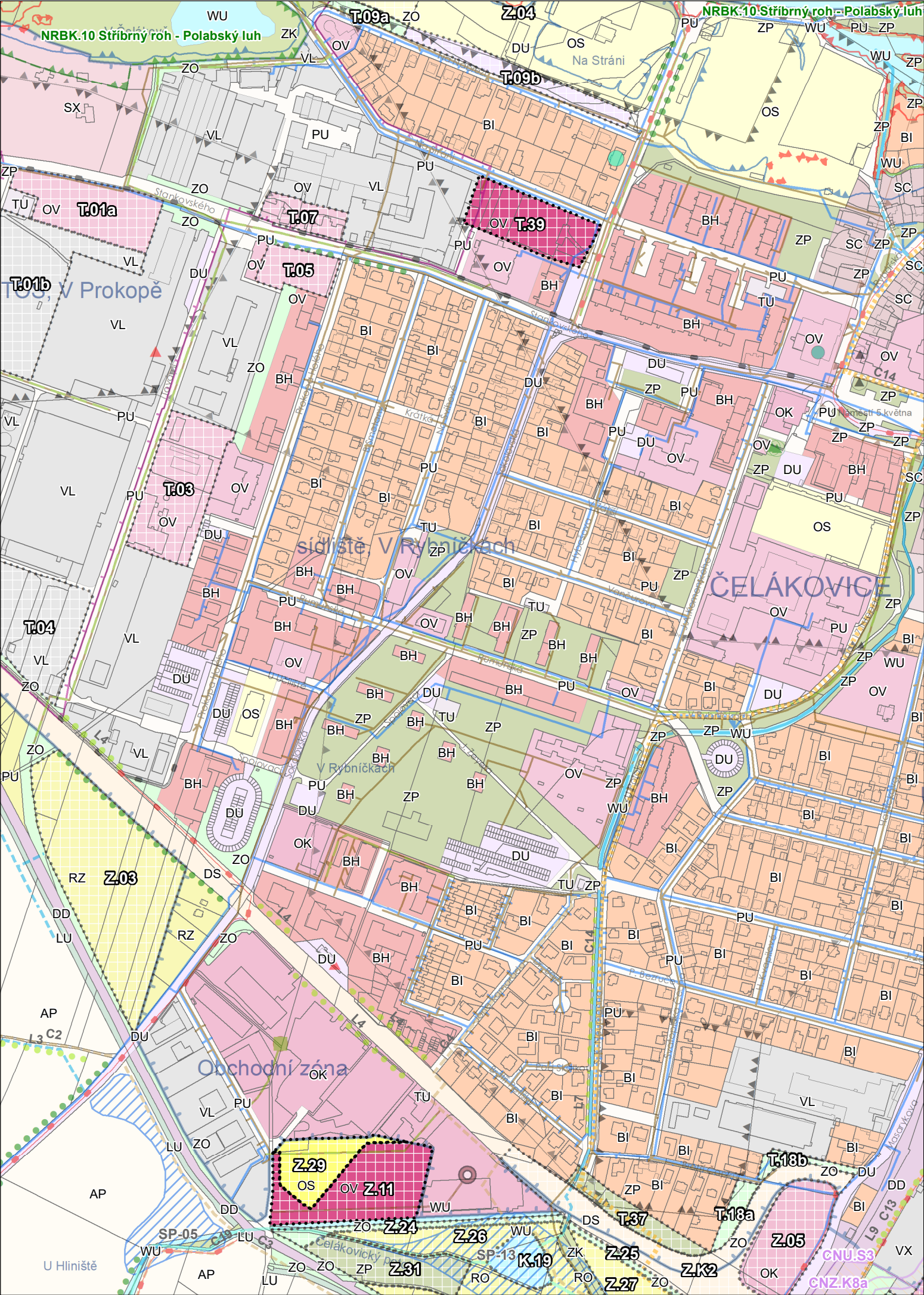
(159) ÚP vymezuje tyto významné stavby na území města Čelákovice:

v k.ú. Čelákovice:

- a) Bývalý hotel Grado u nádraží Čelákovice, č. p. 220, ul. Masarykova (dobová stavba, významná pro krajinný ráz lokality U nádraží).
- b) Zahradní vila, č. p. 1139, ul. U Kapličky (dobová vila).
- c) Budova Husova sboru, č. p. 1060 (významná architektonická stavba).
- d) Budova bývalé spořitelny v Masarykově ul. č. p. 212 (dobová stavba, významná pro krajinný ráz lokality U nádraží).
- e) Vila č. p. 818, ul. Vašátkova, (vila významného hudebníka a stavitele Konstantina Saxe).
- f) Dům K. Saxe, č. p. 343, ul. Vašátkova, dnešní ZUŠ.
- g) Vila F. Říhy (dnešní knihovna), č. p. 1139.
- h) Petříkova vila (MŠ Přístavní), č. p. 333.

15 VYMEZENÍ DEFINIC POJMŮ, KTERÉ NEJSOU DEFINOVÁNY VE STAVEBNÍM ZÁKONĚ NEBO V JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPÍSECH

(160) Výklad pojmů je uveden v kapitole 6.1.



LEGENDA

VYMEZENÍ ÚZEMÍ



Řešené území



Hranice katastrálního území



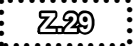
Parcely dle KN k 10. 5. 2026

INFORMATIVNÍ PODKLAD

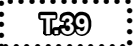


Koordinální výkres Úplného znění ÚP Čelákovice po vydání změny č. 1 - zesvětleno

PLOCHY ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ



Z - Hranice zastavitelné plochy



T - Hranice transformační plochy

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

stav

návrh

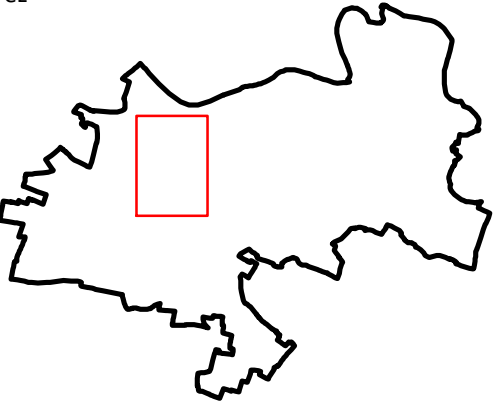


OV - Občanské vybavení veřejné



OS - Občanské vybavení sportu

Výřez



ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 2 ÚP ČELÁKOVIC

NÁVRH

Pořizovatel:

Městský úřad Čelákovice

datum

Projektant:

Ing. Eduard Žaluda

VII/2026

Zhotovitel:

ŽALUDA, projektová kancelář

měřítko

Autorský kolektiv:

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

1 : 5 000

KOORDINAČNÍ VÝKRES

paré

výkres č.

0.1