



# Z A D Á N Í

## změny č. 1

### územního plánu

# ČELÁKOVIC

zpracovaný podle § 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

okres Praha-východ; kraj Středočeský

---

**návrh k projednání**  
**říjen 2024**

---

*Předkládá pořizovatel:*  
**Městský úřad Čelákovice**  
náměstí 5. května 1, 250 88 Čelákovice

**Ing. Josef Pátek**  
starosta města

Návrh zadání změny č. 1 ÚP Čelákovice zpracoval a k projednání připravil zástupce pořizovatele:

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

Ing. Ladislav Vich, PRISVICH, s.r.o.

Ladislav  
**PRISVICH**

**Spolupráce:**

**Ing. Petr Studnička**, určený zastupitel, místostarosta města Čelákovice

---

## O B S A H

1. Důvody k pořízení změny č. 1 ÚP Čelákovice a vymezení řešeného území..... 3
2. Popis obsahu navrhované změny č. 1 ÚP Čelákovice a popis jejího účelu..... 3
3. Stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny k navrhovanému zadání změny č. 1 ÚP Čelákovice, ve kterém uvede, zda je možné vyloučit významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast) ..... 7
4. Stanovisko krajského úřadu jako příslušného úřadu k navrhovanému zadání změny č. 1 ÚP Čelákovice, ve kterém i s přihlédnutím ke stanovisku orgánu ochrany přírody podle písmene d) uvede, zda má být návrh změny č. 1 posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, případně stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí..... 7

## 1. Důvody k pořízení změny č. 1 ÚP Čelákovic a vymezení řešeného území

Důvodem pro pořízení Změny č. 1 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.

O pořízení změny č. 1 ÚP Čelákovic **zkráceným postupem pořizování** rozhodlo Zastupitelstvo města Čelákovice **usnesením č. 10/2024/4.1 ze dne 19. června 2024**, v souladu s § 6 odst. 5 písm. a), § 44 písm. a) a § 55a odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s § 334a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**stavební zákon**“).

**Pořizovatelem změny č. 1 je Městský úřad Čelákovice**, který zajistil v souladu s § 6 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 stavebního zákona, právníkem osobou, společností **PRISVICH, s.r.o.**, IČO 27101053, jejíž pracovník, **Bc. Ladislav Vich, DiS.**, má osvědčení Ministerstva vnitra o zvláštní odborné způsobilosti v územním plánování č. 800062677 a splňuje kvalifikační požadavky vzdělání a praxe. Uzavření smlouvy se společností PRISVICH, s.r.o., oprávněnou k územně plánovací činnosti, schválila usnesením č. 13/2024/4.4 Rada města Čelákovice ze dne 25. června 2024 podle § 6 odst. 6 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

**Řešené území změny č. 1 ÚP Čelákovice** (dále jen „**řešené území**“) je vymezeno **územím změnových lokalit**, které leží v katastrálních územích Čelákovice, Záluží u Čelákovice, a Sedláčanky. **Podrobný popis obsahu navrhované změny č. 1 ÚP Čelákovice a popis jejího účelu je uveden v kapitole 2 tohoto zadání.**

## 2. Popis obsahu navrhované změny č. 1 ÚP Čelákovice a popis jejího účelu

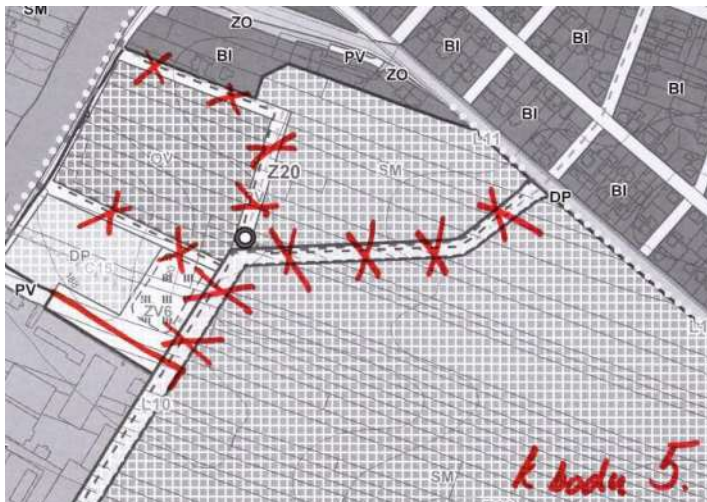
Změnou č. 1 ÚP Čelákovice se požaduje **prověřit následující podněty** města Čelákovice na pořízení změny č. 1 ÚP Čelákovice a **podněty jiných subjektů** na pořízení změny č. 1 ÚP Čelákovice, shledané pořizovatelem po posouzení z hlediska úplnosti podle § 110 odst. 1 stavebního zákona jako úplné, schválené Zastupitelstvem města Čelákovice usnesením č. 12/2024/2.2 ze dne 2. října 2024, v návaznosti na své usnesení č. 10/2024/4.1 a č. 10/2024/4.3 ze dne 19. června 2024 a § 109 stavebního zákona.

### Podněty města Čelákovice:

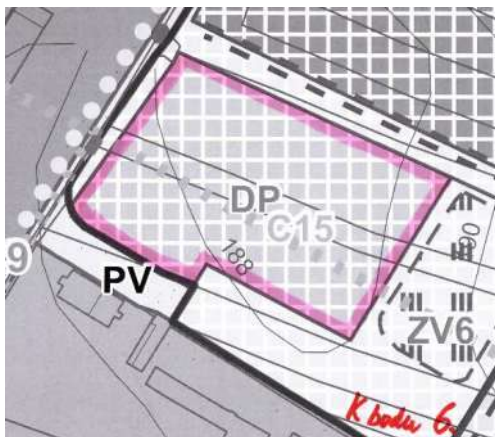
- PMČ\*1. **Převedení vybraných částí ÚP Čelákovice na jednotný standard územních plánů**, tzv. konverze, v souladu s § 59 stavebního zákona, a § 12 až 33 vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.
- PMČ\*2. **Uvedení ÚP Čelákovice**, vydaného podle předchozího stavebního zákona č. 183/2006 Sb., **do souladu se stavebním zákonem** s použitím § 324 stavebního zákona.
- PMČ\*3. **Aktualizovat zastavěné území** podle § 116 a § 325 odst. 3 stavebního zákona.

PMČ\*4. **Řešit využití území s podmínkou regulačních plánů** „na žádost“ RP1, RP3, RP4 a RP5, a z „podnětu“ RP2, týkající se ploch přestavby P21 a zastavitelných ploch Z1, Z14, Z15, Z20, Z21 a Z23 v kontextu s novým stavebním zákonem.

PMČ\*5. **Krátká Linva** – plošný koridor K3 „Páteří komunikace v lokalitě Krátká Linva“ pro veřejně prospěšnou stavbu dopravní infrastruktury **WD6** „Sběrná místní komunikace v ploše Z23 (koridor K3)“ ukončit u severní hranice areálu společnosti FV - Plast, a.s., a propojit ji novou komunikací s ulicí Kozovazská přes stávající plochu veřejného prostranství (PV-stav), spolu s tím vypustit všechny navrhované plochy veřejných prostranství (PV-návrh) v zastavitelné ploše **Z20**, vše v rozsahu dle připojeného schématu



PMČ\*6. Místo veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury **WD14** „Parkovací dům u nádraží, pěší propojení C15“ v ploše dopravní infrastruktury – dopravní vybavenost (DP-návrh) zastavitelné plochy **Z20** **prověřit** vymezení veřejně prospěšné stavby „**autobusový terminál pro VRT Polabí**“ v návaznosti na vysokorychlostní železniční trať u Nehvizd.



PMČ\*7. **Krátká Linva** – prověřit možná opatření k zajištění koordinace zástavby v zastavitelných plochách **Z20, Z21 a Z23** a plošného koridoru K3, rozložených podle stanovené etapizace v I. a II. etapě výstavby, které jsou součástí vymezené plochy, v níž je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu RP2, a to v návaznosti na **zprovoznění jižního obchvatu města Čelákovice** v úseku od křižovatky „Šibeňák“ směrem k připojení na Mochovskou ulici, vymezeného jako veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury **WD3** „Jižní obchvat města (koridor K4)“.

PMČ\*8. Prověřit vymezení pásu **izolační zeleně** podél jižního silničního obchvatu města Čelákovice.

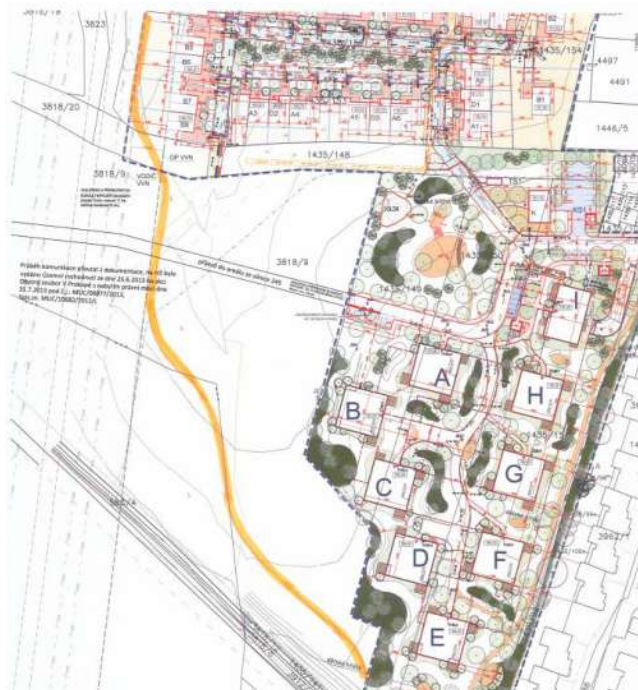
PMČ\*9. Prověřit zařazení lokality „**Dělnické domky**“ v ulici Křížíkova do plochy bydlení v rodinných domech (**BI-stav**), neboť některé stavby pro bydlení mají i 4 byty.

PMČ\*10. Prověřit regulativy plochy rekreace – **rodinná rekreace (RI-stav)** u lokalit Zájezd a Před Labem.

- PMČ\*11. Provéřit **vytvoření městské obytné čtvrti z areálu bývalých Kovohutí**, vymezených v ÚP Čelákovice plochami přestavby P33, P34 a P35 v I. až III. etapě výstavby stanoveného pořadí změn v území.
- PMČ\*12. Provéřit **návrh silniční propojky ulic Mochovská a Rooseveltova** a vymežit ji jako veřejně prospěšnou stavbu dopravní infrastruktury.
- PMČ\*13. **Změna území města Čelákovice**, a to k. ú. Čelákovice na hranici s k. ú. Mstětice – u vodojemu, a k. ú. Sedlčánky na hranici s k. ú. Přerov nad Labem – komplexní pozemkové úpravy.
- 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.
- PMČ\*15. Vytipovat **plochu pro sběrný dvůr** v lokalitě Cihelna – Záluží.
- PMČ\*16. Navrhnout **cyklostezku Čelákovice – Mochov** a vymežit ji jako veřejně prospěšnou stavbu dopravní infrastruktury.
- PMČ\*17. Pro umístování veřejně prospěšných staveb **zvážit využití pozemků neurčených vlastníků**, které přešly od 1. ledna 2024 do vlastnictví státu, zastoupeného Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.
- PMČ\*18. **Plochu bývalých uhelných skladů** v Kollárově ulici na pozemku parc. č. 408, k. ú. Čelákovice, vymežit jako **plochu pro parkování**.
- PMČ\*19. **Regulativy ploch** s rozdílným způsobem využití, určených k zastavění nebo již zastavěných, stanovit takové podmínky v území, které znemožní změnit jeho charakter, a to i s **využitím prvků regulačního plánu** v případě, že by regulativy obsahovaly podrobnosti, které náležejí svým obsahem regulačnímu plánu nebo rozhodnutí, zejména zabránit nepřiměřenému zahuštění zástavby na pozemcích, změně charakteru rodinných domů a stanovit také min. 2 parkovací místa na 1 byt.
- PMČ\*20. Zvážit vytvoření říčních lázní a pláže u Labe.
- PMČ\*21. Navrhnout cyklostezku **Čelákovice – Sedlčánky** podél silnice č. III/2454 a vymežit ji jako veřejně prospěšnou stavbu dopravní infrastruktury.
- PMČ\*22. Navrhnout cyklostezku **Čelákovice – Zeleneč** podél železniční trati č. 231 a vymežit ji jako veřejně prospěšnou stavbu dopravní infrastruktury.
- PMČ\*23. Provéřit možnost **změny plochy BI** u pozemků mezi ulicemi Ruská, Dělnická a Ferlesova, aby byly nezastavěnými a nezastavitelnými.
- PMČ\*24. Odstranit podmínku **vydání regulačního plánu RP5** pro zastavitelnou plochu Z15 v Záluží s ohledem na uzavřenou smlouvu o spolupráci.
- PMČ\*25. Vymežit stavbu **vodojemu** jako veřejně prospěšnou stavbu.
- PMČ\*26. Provéřit možnost **změny plochy BI na SM** v ulici Dělnická.



PMČ\*27. Provéřit hranici zeleně/lesa po obvodu nového souboru V Prokopě.



PMČ\*28. Provéřit možnost změny plochy RI v jižní části ulice Před Labem na SV.

PMČ\*29. Odstranit komunikaci kolmou k ulici K Lávce za úřednickými domky v Křížkové ulici, která je v ÚP Čelákovic uvedena omylem.

### **Podněty jiných subjektů:**

PJS\*1 Podnět na změnu ÚP Čelákovic, s cílem vytvořit z bývalého areálu Kovohutí městskou čtvrť, je v souladu s podnětem č. 11 města Čelákovice. K podnětu připojený návrh věcného řešení změny areálu bývalých Kovohutí na městskou čtvrť bude předán projektantovi změny č. 1 ÚP Čelákovice. **Nová Stabenowka – přeměna areálu Kovohutí na městskou čtvrť.** Smyslem navrhovaných změn je umožnit přeměnu areálu bývalých Kovohutí na městskou čtvrť dle architektonické studie, která byla v minulém roce předložena do zastupitelstva.

PJS\*2 Provéřit požadavek na „odstranění“ podmínky vydání regulačního plánu RP5 pro zastavitelnou plochu Z15 v Záluží (parc. č. 26/1, k. ú. Záluží u Čelákovice) vzhledem k tomu, že je s městem Čelákovice uzavřena smlouva o spolupráci, která podrobně reguluje všechny zásadní aspekty budoucí výstavby. Podnět je v souladu s podnětem č. 24 města Čelákovice.

PJS\*3 Podnět na změnu ÚP Čelákovice, kde se požaduje prověřit **návrh silniční propojky ulic Mochovská a Rooseveltova**, podnět je v souladu s podnětem č. 12 města Čelákovice.

PJS\*4 Provéřit vymezení ploch – výroba těžká (VT) a výroba lehká (VL) u nezastavěných ploch v areálu podél ulice Toušeňské.

PJS\*5 Provéřit případné **zpřesnění definice ploch výroby a skladování** – výroba těžká (VT) a ploch výroby a skladování – lehký průmysl – výroba lehká (VL).

PJS\*6 Provéřit možnost **umístění pásu zeleně podél silničního obchvatu** silnice II/245 v lokalitě Krátká Linva a podél silničního obchvatu v lokalitách Cihelna a Záluží.

PJS\*7 Provéřit **funkční využití plochy Z15**, a to pro veřejná prostranství dle uzavřené smlouvy o spolupráci.

PJS\*8 Uvést **do skutečného stavu využití plochy** na pozemku parc. č. 1890/1 a st. 4813, k. ú. Čelákovice, kde stojí rodinný dům, ale v současné době je plocha vymezena jako RZ, takže návrh je na BI (bydlení individuální).

**3. Stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny k navrhovanému zadání změny č. 1 ÚP Čelákovic, ve kterém uvede, zda je možné vyloučit významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast)**

Tato kapitola bude upřesněna na základě stanoviska příslušného orgánu ochrany přírody, kterým je Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, k navrhovanému zadání změny č. 1 ÚP Čelákovic.

**4. Stanovisko krajského úřadu jako příslušného úřadu k navrhovanému zadání změny č. 1 ÚP Čelákovic, ve kterém i s přihlédnutím ke stanovisku orgánu ochrany přírody podle písmene d) uvede, zda má být návrh změny č. 1 posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, případně stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí**

Tato kapitola bude upřesněna na základě stanoviska příslušného úřadu, kterým je Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, k navrhovanému zadání změny č. 1 ÚP Čelákovic.