

**Praha:** 22. 11. 2024  
**Číslo jednací:** 142228/2024/KUSK  
**Spisová značka:** SZ\_142228/2024/KUSK  
**Vyřizuje:** Mgr. Andrea Malá/l. 685  
**Značka:** OŽP/AM

PRISVICH, s.r.o.  
Bc. Ladislav Vich, DiS.  
Nad Orionem 140  
252 06 DAVLE - Sloup

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, jako orgán posuzování vlivů na životní prostředí podle § 10i 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 uplatňuje u pořizovatele, jako věcně a místně příslušný úřad podle ustanovení § 89 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů toto

## STANOVISKO

k návrhu zadání změny č. 1 územního plánu

### Čelákovice

Dne 25. 10. 2024 obdržel Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství od žadatele Městský úřad Čelákovice žádost o níže uvedené stanovisko k návrhu zadání změny územního plánu.

Předmětem změny je reagovat na platnou legislativu a aktuální požadavky a potřeby obce.

Změna prověří následující podněty města Čelákovice:

1. převedení vybraných částí ÚP Čelákovic na jednotný standard územních plánů;
2. uvedení ÚP Čelákovic do souladu s novým stavebním zákonem;
3. aktualizovat zastavěné území;
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;
5. plošný koridor K3 „Pátření komunikace v lokalitě Krátká Linva“ pro veřejně prospěšnou stavbu dopravní infrastruktury WD6 „Sběrna 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;
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;
7. 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)“;
8. prověřit vymezení pásu izolační zeleně podél jižního silničního obchvatu města Čelákovice;
  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;
  10. prověřit regulativy plochy rekreace – rodinná rekreace (RI-stav) u lokalit Zájezd a Před Labem;
  11. prověřit 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;
  12. prověřit návrh silniční propojky ulic Mochovská a Rooseveltova a vymežit ji jako veřejně prospěšnou stavbu dopravní infrastruktury;
  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;
  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;
  15. vtypovat plochu pro sběrný dvůr v lokalitě Cihelna – Záluží;
  16. navrhnout cyklostezku Čelákovice – Mochov a vymežit ji jako veřejně prospěšnou stavbu dopravní infrastruktury;
  17. pro umístění 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;
  18. plochu bývalých uhelných skladů v Kollárově ulici na pozemku parc. č. 408, k. ú. Čelákovice, vymežit jako plochu pro parkování;
  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;
  20. zvážit vytvoření říčních lázní a pláže u Labe;
  21. navrhnout cyklostezku Čelákovice – Sedlčánky podél silnice č. III/2454 a vymežit ji jako veřejně prospěšnou stavbu dopravní infrastruktury;
  22. navrhnout cyklostezku Čelákovice – Zeleneč podél železniční trati č. 231 a vymežit ji jako veřejně prospěšnou stavbu dopravní infrastruktury;
  23. prověřit možnost změny plochy BI u pozemků mezi ulicemi Ruská, Dělnická a Ferlesova, aby byly nezastavěnými a nezastavitelnými;
  24. odstranit podmínku vydání regulačního plánu RP5 pro zastavitelnou plochu Z15 v Záluží s ohledem na uzavřenou smlouvu o spolupráci;
  25. vymežit stavbu vodojemu jako veřejně prospěšnou stavbu;
  26. prověřit možnost změny plochy BI na SM v ulici Dělnická;
  27. prověřit hranici zeleně/lesa po obvodu nového souboru V Prokopě;
  28. prověřit možnost změny plochy RI v jižní části ulice Před Labem na SV;
  29. odstranit komunikaci kolmou k ulici K Lávce za úřednickými domky v Křížíkově ulici, která je v ÚP Čelákovice uvedena omylem.

A dále změna prověří podněty jiných subjektů:

30. Podnět na změnu ÚP Čelákovice, 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;
31. Prověřit 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;
32. 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;
33. Prověřit vymezení ploch – výroba těžká (VT) a výroba lehká (VL) u nezastavěných ploch v areálu podél ulice Toušeňské;
34. Prověřit případné zpřesnění definice ploch výroby a skladování – výroba těžká (VT) a ploch výroby a skladování – lehký průmysl – výroba lehká (VL);
35. Prověřit možnost umístění pásu zeleně podél silničního obchvatu silnice II/245 v lokalitě Krátká Linva a podél silničního obchvatu v lokalitách Cihelna a Záluží;
36. Prověřit funkční využití plochy Z15, a to pro veřejná prostranství dle uzavřené smlouvy o spolupráci;
37. 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).

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, sděluje následující:

**stanovisko příslušného orgánu posuzování vlivů na životní prostředí podle § 10i 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)**

Orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů na základě ust. § 10i odst. 2 zákona, kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona a předloženého návrhu zadání **požaduje v následujících etapách pořizování územně plánovací dokumentace zpracovat vyhodnocení vlivů změny č. 1 územního plánu Čelákovice na životní prostředí (tzv. SEA, dále jen vyhodnocení SEA)**, po obsahové stránce podle bodu II. přílohy č. 4 stavebního zákona.

Pro zpracování vyhodnocení SEA se stanovují následující požadavky:

- vyhodnotit vlivy ploch na okolí, vlivy na obyvatelstvo a veřejné zdraví (především vliv ploch na zábor ZPF, zvýšenou dopravní a hlukovou zátěž, znečišťování ovzduší, změny v uspořádání krajiny, vliv na vody a odtokové poměry atd.);
- vyhodnotit vlivy na zvláště chráněné druhy vyskytující se v lokalitě (bukáček malý, rybák obecný) a na vymezený migrační koridor biotopu chráněných druhů velkých savců;
- vyhodnotit ÚP jako celek, dále je třeba stanovit, za jakých podmínek jsou tyto vlivy přípustné, příp. navrhnout kompenzační opatření, která by mohla negativní vlivy zmírnit nebo zcela eliminovat;
- zároveň příslušný úřad upozorňuje na ust. § 10i odst. 3 cit. zákona, podle kterého může být zpracovatelem vyhodnocení pouze osoba k tomu oprávněná dle § 19 cit. zákona. Obsah a rozsah vyhodnocení je rámcově stanoven v bodě II. přílohy č. 4 stavebního zákona. *Ve vyhodnocení SEA*

*se požaduje navíc zohlednit obdržená vyjádření dotčených orgánů z hlediska ochrany životního prostředí a veřejného zdraví k návrhu zadání ÚP,*

- vyhodnocení SEA bude obsahovat kapitoly závěry a doporučení vč. návrhu stanoviska příslušného úřadu ke koncepci s uvedením jednoznačných závěrů, zda lze z hlediska negativních vlivů na životní prostředí doporučit schválení jednotlivých návrhových ploch a schválení územního plánu jako celku, popřípadě budou navrženy a doporučeny podmínky nutné k eliminaci, minimalizaci či kompenzaci negativních vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví;
- v příslušné části odůvodnění návrhu změny ÚP bude uvedeno, jak byly do návrhu územního plánu zapracovány podmínky a opatření navržené pro jednotlivé plochy a koridory ve vyhodnocení SEA, případně bude odůvodněno, proč podmínky a opatření uvedené ve vyhodnocení SEA zapracovány nebyly. Uvedený požadavek vyplývá z části II. Odůvodnění, bodu (1) písm. h) přílohy č. 8 stavebního zákona.

V průběhu zpracování vyhodnocení SEA doporučujeme úzkou spolupráci pořizovatele, zpracovatele změny ÚP a zpracovatele vyhodnocení SEA, včetně využití **předběžného projednání ve smyslu § 15 zákona č. 100/2001 Sb.**

**Pro účely vydání stanoviska podle § 22 písm. d) cit. zákona příslušný úřad požaduje předložit návrh změny č. 1 územního plánu Čelákovice vč. vyhodnocení SEA v rozsahu bodu II. přílohy č. 4 stavebního zákona, jež je součástí vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území po obsahové stránce zpracovaný v souladu s přílohou č. 4 stavebního zákona.**

S ohledem na platný nový stavební zákon č. 283/2021 Sb., příslušný úřad **upozorňuje** na úpravu procesu pořizování územně plánovací dokumentace, včetně osnovy vyhodnocení vlivů změny ÚP na udržitelný rozvoj území a vyhodnocení SEA.

#### Odůvodnění:

Předmětem koncepce jsou výše uvedené podněty města a dalších subjektů.

Koncepce z hlediska obsahu prověřuje plochy a změny, které svým charakterem, využitím, rozsahem a lokalizací lze z hlediska vlivu na jednotlivé složky životního prostředí a na veřejné zdraví v řešeném území považovat za významné, předpokládají významné střety v území z hlediska zájmů ochrany životního prostředí. Důvodem požadavku vyhodnocení SEA jsou zejména:

- vytvoření městské obytné čtvrti z areálu bývalých Kovohutí (viz výše bod 11. a 30.);
- návrh zástavby v zastavitelných plochách Z20, Z21 a Z23 a plošného koridoru K3 (viz výše bod 7.);
- návrh VPS autobusového terminálu pro VRT Polabí (viz výše bod 6.);
- návrh VPS silniční propojky ulic Mochovská a Roosveltova (viz výše bod 12. a 32.);
- úprava vymezení návrhové plochy OV v zastavitelné ploše Z11 pro sportovní halu u Tesca a návrh sportovní haly v areálu bývalých Kovohutí (viz výše bod 14.);
- návrh sběrného dvora v lokalitě Cihelna – Záluží (viz výše bod 15.);
- vytvoření říčních lázní a pláže u Labe (viz výše bod 20.);
- změna funkčního využití plochy BI na SM v ulici Dělnická (viz výše bod 26.) a plochy RI na SV v jižní části ulice Před Labem (viz výše bod 28.);
- vymezení ploch s využitím VT a VL v nezastavěných plochách v areálu podél ulice Toušeňská (viz výše bod 33.).

Nové plochy pro výrobu svým rozsahem a charakterem mohou zakládat rámec pro realizaci záměrů uvedených v příloze č. 1 cit. zákona nebo mohou vyvolávat budoucí střety zájmů z hlediska vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví v daném území.

Další změny funkčního využití ploch je vhodné posoudit zejména z hlediska kumulace vlivů.

Některé požadavky změny nejsou blíže specifikovány a s ohledem na jejich nejednoznačnost nelze vyloučit potenciální vlivy na ŽP.

Příslušný orgán ochrany přírody svým stanoviskem č.j. 144934/2024/KUSK ze dne 18. 11. 2024 vyloučil významný vliv koncepce na území Natura 2000 podle ustanovení § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. Orgán má však k předkládané koncepci poměrně obsáhlé připomínky, které je třeba respektovat.

S přihlédnutím ke kritériím uvedeným v příloze 8 zákona č. 100/2001 Sb. a také vzhledem ke skutečnosti, že uvedená změna č. 1 územního plánu Čelákovice stanovuje rámec pro budoucí povolení záměrů uvedených v příloze č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., příslušný úřad dospěl k závěru, že koncepci je nutné posuzovat podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, je požadováno zpracování vyhodnocení SEA.

**Ing. Simona Jandurová**  
vedoucí Odboru životního prostředí  
a zemědělství

**v z. Ing. Jana Říhová**  
odborný referent na úseku posuzování vlivů  
na životní prostředí