

**3. ZMĚNA ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU
MĚSTA ČELÁKOVICE**

NÁVRH

V Praze 02/2009

A.D.O. PRAHA

SEZNAM PŘÍLOH :

- **Textová část**
- **Odůvodnění**
- **Grafická část**

A.1. Výkres základního členění území – lok. 3	1:5 000
A.2. Výkres základního členění území – lok. 1 a 2	1:5 000
B.1. Hlavní výkres – lok. 3	1:5 000
B.2. Hlavní výkres – lok. 1 a 2	1:5 000
C. Výkres veřejně prospěšných staveb	1:5 000
D. Dopravní řešení	1:5 000

Obsah textové části

a.	Vymezení zastavěného území 2.změny ÚPNSÚ	4
b.	Koncepce rozvoje území města, ochrany a rozvoje jeho hodnot	4
c.	Návrh urbanistické koncepce 2. změny ÚPNSÚ	5
c.1	Návrh členění území na funkční plochy a podmínky jejich využití	6
c.2	Limity využití území	6
c.3	Přehled a charakteristika ploch zastavitelného území	7
d.	Koncepce veřejné infrastruktury 2.změny ÚPNSÚ	7
d.1	Dopravní řešení	7
d.2	Zásobování vodou	7
d.3	Kanalizace	7
d.4	Silnoproud	7
d.5	Slaboproud	8
d.6	Zásobování plynem	8
d.7	Likvidace odpadu	8
d.8	Návrh územního systému ekologické stability	9
e.	Koncepce uspořádání krajiny, ÚSES, ochrana před povodněmi, nerostů – ochranná pásma	9
f.	Stanovení podmínek pro využití ploch 2.změny ÚPNSÚ	9
f.1	Regulativy	9
f.2	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na životní prostředí	10
f.3	Civilní ochrana	10
f.4	Požární ochrana	10
g.	Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb	11

a) Vymezení zastavěného území 3. změny ÚPNSÚ

Město se skládá ze čtyř částí katastrálních území, tj.

Čelákovice	výměra	897 ha 7.910 m ²
Sedlčánky (Císařská Kuchyně)	výměra	464 ha 1.952 m ²
Záluží	výměra	225 ha 4.062 m ²

Celková výměra pro ÚPnSÚ zpracovaného území města Čelákovice je: 1.587 ha 3.924 m²

3. Změna ÚPnSÚ je vymezena ve třech lokalitách.

- 1) Lokalita Za Kovárnou je vymezena v parc. č. 3200/1, 161/1, 3226/3, k. ú. Čelákovice. Ve schváleném ÚP je zde plocha pro izolační zeleň (IZ), plocha pro přírodní nelesní porosty (ZN) a plocha stávajícího parkoviště (DPO). Lokalita Za Kovárnou je částečně v zastavěném území a částečně rozšiřuje zastavěné území o zastavitelné území na úkor části izolační zeleně.
- 2) Lokalita proluka Nám. 5. května je vymezena v parc. č. 680, 676, 686/1, 686/3, 3202. Ve schváleném území plánu je celá plocha určená jako zastavitelné území (SVO).
- 3) Lokalita Třebízského IV. Je vymezena na parc. č. 3852, 3849, 3261,2,3, 3292,3,4,5,6,7, 3310-17, 3384-86. Lokalita Třebízského IV. Je v nezastavěném území a ve schváleném ÚPnSÚ nebyla ani územím zastavitelným. Nové vymezení zastavitelného území zahrnuje plochy pro bydlení (OV), částečně plochy pro nerušící výrobu a sklady (VN) a pro komunikace.

Dokumentace je zpracována tak, aby byly zřejmé všechny změny oproti původně schválenému ÚPnSÚ v grafickém porovnání hlavních výkresů.

Podkladem pro zpracování návrhu, spojeného s konceptem 3. změny ÚPnSÚ, bylo schválené zadání a schválený ÚPnSÚ a jeho 1. změna. Zastupitelstvo města schválilo zadání dne 12. 6. 2008 usnesením č. 11/47.

b) Koncepce rozvoje území města, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Výchozí podmínky

1.

V řešeném území, vymezeném administrativními hranicemi obce Čelákovice, má rozhodující význam jádrový sídelní útvar typu menšího města. Ostatní sídelní útvary (Záluží, Nehvizdky, Sedlčánky, Císařská Kuchyně) jsou typickými útvary venkovského osídlení, poznamenanými jak blízkostí jádrového města, tak zejména blízkostí jádra celé Pražské středočeské aglomerace. Touto blízkostí a snadnou dostupností hlavního města je spíše negativně poznamenán i vlastní sídelní útvar Čelákovice, právě tak jako řada dalších městských útvarů v blízkosti Prahy.

Další rozvojové územní možnosti města nad rámec schváleného ÚP jsou značně omezené zejména s ohledem na kvalitu okolní zemědělské orné půdy. Dále je územní rozvoj města omezen dopravními tahy (železnice, silnice II. třídy), trasami technické infrastruktury (VTL plynovody, hustou sítí vrchní. linek VN a VVN) a korytem řeky Labe s jeho zátopovou oblastí. Dále je nutné připomenout, že město nemělo vhodné podmínky pro rozvoj obytné

funkce vzhledem k bývalému stavu životního prostředí. Tyto negativní faktory jsou postupně eliminovány jednak technicky (plynofikace velkých průmyslových kotelen i drobných zdrojů v obytné zástavbě), jednak cílevědomým řízením stavební činnosti podle schváleného územního plánu (rozšiřování ploch veřejné zeleně uvnitř sídla a budoucí zpřístupnění rekreačně atraktivního pravobřežního prostoru u Labe mezi Káraným a Byšičkami).

Město Čelákovice se skládá z několika převážně monofunkčních zón, polyfunkční zůstává prakticky pouze centrum, soustředěné kolem náměstí, Sedláčkovy a Masarykovy ulice.

1.

Ve městě se nacházejí dvě rozsáhlé průmyslové zóny dvou stěžejních průmyslových závodů - TOS a Kovohutě a.s. Tyto dva velké podniky spolu s dalšími menšími průmyslovými provozy a areály vytvářejí pro město velmi nadprůměrný podíl objemu průmyslové výroby k počtu obyvatel města a podíl velikosti průmyslových ploch k celkovému zastavěnému území města. Areál TOSu v západní části města v nedávné minulosti měl a doposud má největší městotvorný význam. Jeho rozvoj však působí na město spíše negativními vlivy.

1.

1. Lokality zahrnuté do třetí změny vycházejí z podmínek schváleného územního plánu sídelního útvaru města Čelákovice a reflektují požadavky na aktualizaci a nové potřeby města v řešených lokalitách. V rámci schválení zadání byly vymezeny podmínky pro zpracování těchto požadavků do změny č. 3 v daných lokalitách.

c. Návrh urbanistické koncepce 3. změny ÚPNSÚ

Požadované úpravy lokalit zahrnutých do 3. změny ÚPNSÚ nemají zásadní koncepční charakter v urbanizaci města a znamenají významnější rozšíření zastavitelné plochy pouze u lokality Třebízského IV. Spolu s úpravou dopravní obslužnosti obytných lokalit mezi ulicemi Mochovskou a Rooseveltovou. Se zapojením do nového komunikačního obchvatu silnice II/245.

Lokality proluka Nám. 5. května a Za Kovárnou svým vymezením a zpracováním doplňují do ÚPNSÚ urbanistické řešení, které vyplývá z konkrétních studií a projektů úpravy centra města.

Na lokalitu proluka Náměstí 5. května je již zpracován projekt k územnímu řízení, který se řídí schválenými regulativy ve stávajícím územním plánu. Tyto regulativy jsou 3. změna zpřesňovány tak, aby případné změny ve výstavbě měly oporu ve schváleném územním plánu. Na lokalitu Za Kovárnou byla zpracována studie, která řeší v současné době nevhodně využívanou plochu parkoviště. Toto řešení spočívá v tom, že účinně zapojuje do organizace centra kolem Náměstí 5. května další prostor tvořený stavbou polyfunkčního objektu a úpravou zeleně. Původní koncepce propojení veřejné zeleně mezi Sady 17. listopadu a zelení mezi ulicemi Na Hrádku a Kostelní je nerealizovatelné z hlediska majetkových.

Návrh polyfunkčního objektu tak užívá prostor přilehlých k náměstí v rámci nového komunikačního propojení, upravuje zelené plochy podél příjezdu a parkoviště a připojuje je se zelení vytvořenou novou koncepcí úpravy stávajících prostor náměstí.

Lokalita Třebízského IV. Je další rozvojovou plochou pro bydlení, která vznikla potřebou vybudovat kapacitní obslužnou komunikaci mezi ulicemi Mochovskou a Rooseveltovou. Potřeba této komunikace vychází z potřeby vyvedení osobní dopravy z nových realizovaných rozvojových ploch na východní straně města, tj. Jiřina, Pod Přerovskou Cestou I. a II. a zástavbu podél ulice Třebízského (I., II., III.). Proto je třeba pro tuto komunikaci rezervovat dostatečnou šířku ulice, která umožní komunikaci oddělit od zástavby dodatečnými zelenými pruhy. Organizace dopravních opatření musí směřovat k vyloučení nákladní dopravy.

c.1 Návrh členění území na funkční plochy a podmínky jejich využití

Dle schváleného zadání 3. změny ÚPnSÚ jsou vymezená území změněna takto:

Lokalita Za Kovárnou.

Funkční plochy dle schváleného ÚPnSÚ:

DPO – Doprava, parkoviště

ZI – Izolační zeleň

ZN – Přírodní nelesní zeleň

VOP – Vodní plochy

Návrh 3. změny ÚPnSÚ

SVO – C Smíšené obchody a služby v bytových domech

Lokalita proluka Nám. 5. května

Funkční plocha dle schváleného ÚPnSÚ

SVO – Smíšené obchody služeb

Návrh 3. změny ÚPnSÚ

SVO – C Smíšené obchody a služeb v bytových domech

Lokalita Třebízského IV.

Funkční plocha dle schváleného ÚPnSÚ

OP – Orná půda

VN – Komerce, nerušící výroba, sklady

Návrh 3. změny ÚPnSÚ

OV – Všeobecně obytné území

VN – Komerce ,nerušící výroba, sklady

Dopravní infrastruktura

c.2 Limity využití území

Řešené území jako urbanistický celek má omezení ve svém rozvoji.

Jsou to :

- 1) Urbanistické omezení – regulační.
- 2) Omezení ochrannými a bezpečnostními pásmy inženýrských sítí.
- 3) Omezení kapacitou inženýrských sítí.
- 4) Vymezení požárně nebezpečným prostorem.

c.3 Přehled a charakteristika ploch zastavitelného území

SVO – C Smíšené území obchodu a služeb v bytových domech

Komerční aktivity související s obchodem a službami (obchody všeho druhu maloobchod, velkoobchod, s možností bydlení v polyfunkčních objektech, dopravní stavby – parkoviště, garáže, pěší komunikace, atd.).

Komerční aktivity s obchody a službami budou mít hlavní nabídku pro obyvatele z Čelákovic a okolí.

IZ - Izolační zeleň

Bude plnit funkci clony stávající obytné zóny od případných nepříznivých vlivů na životní prostředí z komunikací a ploch určených pro komerční využití

Izolační zeleň nevyklučuje pěší přístup do rozvojových ploch.

DPO - Parkoviště a s ním související objekty

OV - Všeobecně obytné území dle schváleného ÚPnSÚ

VN - Komerce, nerušící výroba, sklady.

Dle schváleného ÚPnSÚ.

d. Koncepce veřejné infrastruktury 3. změny ÚPNSÚ

d.1 Dopravní řešení

Dopravní obsluha lokality souvisí dopravním řešením Nám. 5. května. V rámci této změny bude provedeno komunikační spojení mezi východní částí náměstí a ulicí Rybářskou.

To napojení vycházející z dokumentace pro územní řízení úprav Nám. 5. května plní úkol obslužné komunikace a parkoviště pro zástavbu Za Kovárnou.

Lokalita proluka Nám. 5. května

Dopravní řešení pro tuto lokalitu zůstává nezměněno, tj. kombinace zásobování a příjezdu z náměstí i z ulice Komenského. Dokumentace pro územní řízení pro zástavbu proluky počítá s podzemními garážemi.

Lokalita Třebízského IV.

Dopravní řešení lokality vychází ze záměru nového propojení silnice II/245 a silnice III/2454 v ulici Rooseveltova. Toto propojení bude sloužit pouze pro obsluhu všeobecně obytného území, což je zástavba s rodinnými domy a bude posilovat již fungující spojení sever – jih ve stávající zástavbě. Tato potřeba vznikla současnou expanzí výstavby v rozvojových plochách ve východní části města – lokality Jiřina, Pod Přerovskou Cestou a Třebízského. Komunikace bude provedena v plné šířce 6 – 7 m v uličním prostoru o šířce 15 m s podélnými zelenými pásy a chodníky. Napojení na ulici Rooseveltova bude kruhovým objezdem, který bude tvořit bezkolizní křížení. Na komunikaci II/245 bude připojena ulicí Mochovskou dle schválené dokumentace pro ÚR na obchvat komunikace II/245.

Odstavná stání u rodinných domů budou řešena pouze na vlastním pozemku v garážovém stání nebo pod přístřeškem. Na vlastním pozemku RD bude vždy jedno stání v garáži, resp. pod přístřeškem a jedno před ní. Parkovací stání pro návštěvníky bude řešeno podélnými stáním v zálivech při komunikaci.

Doprava v klidu v plochách VN bude řešena pouze na vlastních pozemcích.

d.2 Zásobování vodou

V lokalitách Za Kovárnou a v proluce Nám. 5. května bude zásobování pitnou vodou provedeno ze stávajících vodovodů v přilehlých řadech na Náměstí 5. května.

V lokalitě Třebízského IV. Bude vybudován nový vodovodní řad, který bude položen v páteřní komunikaci. Tento řad bude napojen na prodloužené stávající vodovodní řady v ulicích Mochovská, Jungmannova, Příčná a Rooseveltova. Vodovodní řad bude zakruhován. Předpokládaná dimenze bude DN 100. Na prodloužený řad v ulici Mochovské bude napojena i komerční zóna.

d.3 Kanalizace

V lokalitách Za Kovárnou a v proluce Nám. 5. května bude likvidace splašků provedena na stávající jednotnou kanalizaci v přilehlých řadech na náměstí 5. května.

Odkanalizování lokality Třebízského III. je v současné době prověřováno studií. Nepředpokládá se, že by závěry této studie ovlivnily rozsah rozvojového území 3. změny ÚPNSÚ.

d.4 Silnoproud

V lokalitách Za Kovárnou a proluka Nám. 5. května bude zásobování el. energií provedeno ze stávající sítě, která bude posílena úpravou stávajících trafostanic.

V lokalitě Třebízského IV. Budou vybudovány dvě trafostanice, jedna při ulici Mochovská ze stávajícího vrchního vedení a druhá při ulici Rooseveltova s propojením na trafostanici v komerční zóně východ. Stávající vrchní vedení, které prochází přes rozvojové plochy zastavitelného území, bude přeloženo mimo budoucí zástavbu.

d.5 Slaboproud

Rozvody Telecom, místní kabelové televize a UPC jsou napojitelné z přilehlých ulic.

d.6 Zásobování plynem

Lokalita Za Kovárnou a proluka Nám. 5. května budou napojeny na plynovod procházející Nám. 5. května a v ulici Rybářské.

Lokalita Třebízského IV. Bude napojena na stávající prodloužené plynovody v ulici Mochovská, Příčná, Jungmannova a Rooseveltova, resp. na plynovodní řad budovy v rámci výstavby 13 RD Nad Přerovskou Cestou.

d.7 Likvidace odpadu

Svoz a skládkování tuhého komunálního odpadu (TKO) zajišťuje v řešeném území k tomu určená firma. V území už není žádná skládka TKO.

d.8 Návrh územního systému ekologické stability

Územní 3. změny nezasahuje do žádných prvků systému ekologické stability, není zde žádný významný krajinný prvek.

e. Koncepce uspořádání krajiny, ÚSES, ochrana před povodněmi, nerostů – ochranná pásma

- Na území řešeném 3. změnou ÚPNSÚ se nevyskytují žádná ložiska k dobývání.
- Území 3. změny nezasahuje do žádných prvků územního systému ekologické stability (ÚSES).
- Na území 3. změny ÚPNSÚ nejsou žádné významné krajinné prvky (VKP).
- Součástí 3. změny ÚP je izolační zeleň, která odděluje stávající zástavbu v ploch určených pro obchod a služby. Tato zelená plocha bude osazena zelení na základě odborné studie resp. projektu.

f. Stanovení podmínek pro využití ploch 3.změny ÚPNSÚ

V lokalitách Za Kovárnou a proluka Náměstí 5. května bude 3. změnou ÚPnSÚ vytvořena nová funkční plocha SVO-C, která je odvozená od ploch SVO ve schváleném ÚPnSÚ. Plocha SVO-C byla vytvořena pouze pro rozvoj centrální části města v okolí Náměstí 5. května.

f.1 Závazné limity

Závazné limity prostorového uspořádání pro lokalitu „Proluka Náměstí 5. května“ vycházejí ze schváleného usnesení č. 23/23 ze dne 12. 4. 2006.

1. Regulační čára je vedena v pokračování stávajících objektů. Lokálně, směrem do náměstí, se připouští minimální odklon, tj. ne více než na 20 % délky zastavované části se připouští předsunutí hmot do max. 3 m.
Podlažnost objektů:
Fronta do náměstí 4 nadzemních podlaží, z nichž poslední podlaží bude ustupující + střecha uvažovaná jako obytné podkroví, ustupující podlaží lze architektonicky kombinovat se svislým členěním v plné hmotě.
Výškový dominantní objekt na maximální půdorysné ploše 300 m² s max. 7 nadzemními podlažími, z nichž 6. a 7. bude ustupující ve třetině hmoty.
Jižní fronta směrem do Sadů 17. listopadu s 5 NP, z nichž 4. a 5. bude ustupující na 2/3, resp. 1/3 hmoty.
Dvě podzemní podlaží přesahující půdorysy jednotlivých nadzemních objektů bez další regulace.

Pro lokalitu Za Kovárnou jsou závazné pouze podlažnost fronty do náměstí bez výškové dominanty, tj. 4. a 5. nadzemní podlaží bude ustupující na 2/3, resp. 1/3 hmoty.

Ve funkci SVO-C se mění proti funkci SVO poměr komerčního využití a obytné funkce. Obytná funkce může převažovat v polyfunkčním uspořádání objektu.

Závazné limity prostorového uspořádání pro lokalitu Třebízského IV. Pro výstavbu RD v plochách OV všeobecně obytném území se nemění. 3. změna ÚPnSÚ pouze zpřesňuje některé požadavky, zastavěnost 30 % pro zastavěnou plochu RD. Podlažnost do 2. NP a jednoho podzemního. Vzdálenost regulační čáry od hrany pozemku u obslužné komunikace je min. 5 m. Z této úrovně mohou vystupovat pouze vstupní části pozemku apod., v šířce,

kteřá nepřesáhne 20 % hlavní fasády. Mezi plochou určenou pro bydlení a plochou pro komerční využití bude umístěn pás izolační zeleně. Rozšíření komerčních ploch podél ulice Mochovské a v souvislosti s vedením obchvatu komunikace II/245 bude ve stejné funkci a v regulativech jako plochy pro komerční využití podél obchvatu a ulice Mochovské ve schváleném ÚPNSÚ města Čelákovice.

f.2 Vyhodnocení předpokládaných důsledků, navrhovaného řešení na životní prostředí

Ovzduší

Ve správním území obce Čelákovice ani v plochách změny nejsou překračovány imisní limity a meze tolerance dle ust. §7, odst. 6 Zák. 86/2002 Sb., o ochraně ovzduší. Obec je plynofikována, na znečištění ovzduší se tedy nejvíce podílí doprava. Lokality změny nejsou dotřeny PHO zemědělských či jiných areálů.

Hluk

Dominantním zdrojem hlukové zátěže je zde silniční doprava – u lokality Třebízského IV však je tranzitní a cílová doprava vedena po silnici II/245, a u této silnice je v dotyku s komunikací navrhována plocha pro komerci, nerušící výrobu a sklady. Tato plocha zároveň odcloní území pro bydlení – všeobecné obytné. Nicméně je nutno dodržet odstup při umístění stavby pro obydlí na pozemek od silnice tak, aby hluk a vibrace od dopravy byly co nejnižší (viz požadavek na dodržení § 30 Zák. 258/2000 Sb.). Dále je nutné dodržet vládní nařízení 148/2006 Sb., v platném znění tak, aby ve vztahu k obytné zástavbě bylo dodrženo max. hlukové zatížení. Navrhované plochy pro podnikatelské záměry v blízkosti byt. zástavby musí být určeny pro neobtěžující výrobu. Z uvedeného vyplývá, že lokalita Třebízského IV může být zasažena hlukem ze silnice II/245 a územím pro komerci (VN), budou tyto plochy zařazeny do ploch podmíněně přípustného využití pro bydlení v rámci ÚZ.

Řízení staveb pro bydlení bude nutné tuto hlukovou zátěž specifikovat a prokázat splnění hygienických limitů hluku dle nař. Vlády 14/2006 Sb., o ochraně před nepříznivými účinky hluku a vibrací. Dále u této lokality musí organizace dopravních opatření směřovat k vyloučení nákladní dopravy.

f.3 Civilní ochrana, obrana a bezpečnost státu

Zajištění požadavků CO a PO zůstává v platnosti dle ÚPnSÚ i pro změnu č. 3. Je třeba dodržet ustanovení Zák. č. 133/1995 Sb. o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, a Zák. č. 239/2000 Sb. o integrovaném záchranném systému, a Vyhl. č. 246/2001 Sb. a Vyhl. č. 380/2002 Sb. Stávající zdroje pož. vody nejsou rušeny, jako zdroj požární vody kromě stávajících vodních nádrží je možno využít síť hydrantů, osazených na vodovodní síti. Lokality musí být zajištěny požární vodou podle ČSN 73 0873. Dopravní obslužnost musí umožnit přístup dopravní techniky (šírky komunikací, obratiště). Nutno respektovat Vyhl. č. 501/2006 Sb.

Dle požadavku VUSS je nutno dodržet všeobecně platné zásady pro územní a stavební činnost v řešeném území.

f.4 Požární ochrana

- a) Přístupové komunikace k objektům budou průjezdné pro techniku zajišťující požární zásah a záchranné práce s možností odjezdu nebo s místy pro její otáčení (více část d1)Doprava)
- b) Při budování obecního vodovodu v zastavěném i zastavitelném území obce bude jednoznačně řešeno zásobování požární vodou dle požadavku § 41 odst.1 písmeno b) vyhlášky č.246/2001 Sb. (viz. Část d2)Zásobování vodou).

- c) Při nové výstavbě bude kolem objektů zachován požárně nebezpečný prostor ve smyslu platných předpisů a obecně technických požadavků na výstavbu.

g. Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb

Pro území 3. změny jsou vymezeny veřejně prospěšné stavby v rozsahu obslužných komunikací rozvojové plochy v lokalitě Třebízského IV. Do veřejně prospěšných ploch jsou zahrnuty i potřeby pro technickou infrastrukturu (trafostanice a čerpací stanice).

Odůvodnění návrhu 3.změny územního plánu sídelního útvaru města Čelákovice

Textová část:

Úvod

Požadavek na změnu ÚPNSÚ vyplynul z potřeby města aktualizovat některé požadavky na výstavbu a rozvoj území jak v centru města, tak na okraji. V centru města 3. změna reaguje na studie a dokumentace pro územní řízení, které zpřesňují podmínky pro výstavbu v okolí Náměstí 5. května. Na východním okraji města 3. změna ÚP řeší v rámci rozvojové plochy zvané „Třebízského IV“ dopravní propojení mezi silnicí II/245 v ulici Mochovská, resp. obchvat města a silnicí III/... v ulici Rooseveltova.

Soulad 3. změny ÚPNSÚ dle § 53 zákona č. 183./2006 Sb.

- a) Změna územního plánu byla vypracována v souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací Středočeského kraje.
- b) 3. změna je v souladu s cíly a úkoly územního plánování. Na území nejsou žádné stavby, které by vyžadovaly ochranu architektonických a urbanistických hodnot. Nezastavitelné území vymezuje 3. změna jako pás izolační zeleně.
- c) 2. změna je v souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb a jeho pozdějšími právními předpisy.
- d) 3. změna ÚPNSÚ byla v zadání projednána s dotčenými orgány státní správy. Území vymezené 3. změnou ÚPNSÚ nepodléhá zvláštním právním předpisům. Původní požadavek krajského úřadu středočeského kraje odboru životního prostředí na zpracování SEA byl v dohodovacím řízení zrušen.

Textová část dle vyhlášky 500/2006 Sb.

- a) Lokality Za Kovárnou a proluka Nám. 5. května jsou lokalitami uvnitř zástavby a nemají vliv na širší vztahy. Lokalita Třebízského IV zvětšuje sice zastavitelné území na východě města, ale nemá také vliv na širší vztahy v území. Všechny tři lokality jsou plánované dokumentací vydanou krajem.
- b) Zadání bylo zpracováno a projednáváno v letech 2007 – 2008 dle zákona č. 183/2006 Sb. - stavebního zákona a souvisejících vyhlášek. Zadání bylo schváleno zastupitelstvem města dne 12. 6. 2008. V průběhu projednávání zadání v roce 2006 byly uplatněné připomínky a podmínky dotčených orgánů státní správy byly řešeny dohodami. Výsledky dohod byly do zadání zapracovány. Návrh 3. změny ÚPNSÚ byl zpracován dle schváleného zadání. V průběhu projednávání zadání 3. změny ÚPNSÚ byl vznesen požadavek na vypracování SEA, po dohodovacím řízení ze dne 15. 5. 2008 byl tento požadavek zrušen.

- c) Na základě schváleného zadání byl návrh 3. změny ÚPNSÚ vypracován tak, aby bylo využití zastavěného území účelné. V rámci 3. změny ÚPNSÚ nebyl měněn rozsah zastavitelných ploch pouze v logických návaznostech na stávající zástavbu ve východní části města. 3. změna ÚPNSÚ byla zpracována z podnětu pořizovatele města Čelákovice. Důvodem změny byla potřeba města dát nové podmínky zástavbě, která dotváří centrum města a vyřešit dopravní napojení na východním okraji města v souvislosti s masivní bytovou výstavbou. 3. změna byla zpracována pouze v jedné variantě. Vyměřením regulativ v plochách SVO – C získalo město prostor pro smysluplné dotvoření centra v okolí Nám. 5. května. V nové zastavitelné ploše OV řeší město nejen další dopravní propojení dvou komunikací, ale zároveň získává další rozvojovou plochu pro bydlení.
- d) Pro 3. změnu ÚP nebylo požadováno vyhodnocení vlivu na životní prostředí – SEA.
- e) V rámci 3. změny ÚPNSÚ je požadavek na zábor zemědělského půdního fondu v rozsahu 8, 69 ha, převážně BPEJ 2.22.12 – třída ochrany IV., není požadavek na zábor pozemků určených k plnění funkce lesa.

Grafická část:

A – Koordinační výkres vzhledem k malému rozsahu změn není potřeba zpracovávat.

B – Výkres širších vztahů