

**Změna č. 5 Územního plánu Čáslav**  
(Opatření obecné povahy)

Zastupitelstvo města Čáslavi, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), ve spojení s § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, za použití ustanovení § 43 odst. 4 a § 54 stavebního zákona, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, § 171 až § 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů,

**vydává**

tuto **změnu č. 5 Územního plánu Čáslav** (dále jen „změna č. 5 územního plánu“), který svým usnesením vydalo Zastupitelstvo města Čáslavi a nabyt účinnosti dne 7.1.2015 v úplném znění po vydání změny č. 1 Územního plánu Čáslav, která nabyt účinnosti dne 8.10.2019, změny č. 2 Územního plánu Čáslav, která nabyt účinnosti dne 27.2.2021 a změny č. 4, která nabyt účinnosti dne 14.7.2022.

Změnou č. 5 územního plánu jsou:

**Změna č. 5.I)** - změna funkčního využití plochy pozemku: stavební parcela číslo 1738 a části plochy pozemku: pozemková parcela číslo 1592/2 v katastrálním území Čáslav z plochy zeleně zahrad (ZZ) na **plochu bydlení – venkovského charakteru (BV)**.

**Změna č. 5.III a)** - změna funkčního využití části plochy pozemku: pozemková parcela číslo 1614/8 v katastrálním území Čáslav z plochy zeleně lesa (ZL) na **občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)**.

**Změna č. 5.III b)** - vymezená plocha přestavby P7 a zastavitelná plocha Z1 budou v územním plánu podmíněny zpracováním územní studie.

**Změna č. 5.III c)** - vymezení plochy přestavby v městské části Koželuhy z plochy bydlení venkovského charakteru na plochu s funkčním využitím **plochy bydlení městského charakteru (BI)**.

**Změna č. 5.III d)** - vymezení plochy přestavby v areálu bývalých kasáren Prokopa Holého z plochy občanského vybavení – komerční zařízení na plochu s funkčním využitím **plochy bydlení v bytových domech**.

**Změna č. 5.III e)** - úprava regulativu ploch bydlení v bytových domech, mezi přípustné využití budou zařazena školská zařízení.

**Změna č. 5.IV)** - změna funkčního využití části plochy pozemku: pozemková parcela číslo 2417/1 a plochy pozemku: stavební parcela číslo 2417 v katastrálním území Čáslav z plochy zemědělské na **plochu bydlení – venkovského charakteru (BV)**.

**Změna č. 5.V)** - změna funkčního využití plochy pozemku: stavební parcela číslo 5/1 v katastrálním území Filipov u Čáslavi z plochy výroby a skladování – drobná výroba na plochu **bydlení venkovského charakteru (BV)**.

**Změnou územního plánu je aktualizována hranice zastavěného území dle skutečného stavu.**

## **1. Textová část územního plánu**

Textová část územního plánu obsahuje:

1. Identifikační údaje, vymezení řešeného území.
2. Vymezení zastavěného území.
3. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.
4. Urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.
5. Koncepce veřejné infrastruktury, podmínky pro její umístění.
6. Koncepce uspořádání krajiny, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin.
7. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, prostorové uspořádání, podmínky ochrany krajinného rázu.
8. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.
9. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.
10. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.
11. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.
12. Stanovení pořadí změn v území (etapizace).

## **2. Grafická část územního plánu**

Grafická část územního plánu obsahuje:

1. Výkres základního členění území
2. Hlavní výkres

## **Odůvodnění**

Odůvodnění územního plánu obsahuje textovou a grafickou část:

### **A. Textová část**

#### **1. Postup při pořízení územního plánu**

O pořízení změny č. 5 územního plánu zkráceným postupem rozhodlo Zastupitelstvo města Čáslavi svým usnesením č. ZM/54/2022 ze dne 20.6.2022. Návrh obsahu změny č. 5 územního plánu byl schválen Zastupitelstvem města Čáslavi dne 12.9.2022, usnesením č. ZM/74/2022.

Pořizovatel změny č. 5 územního plánu - Městský úřad Čáslav, odbor výstavby a územního plánování, jako obecní úřad obce s rozšířenou působností (dále jen „úřad územního plánování“), v souladu s § 55a odst. 3 stavebního zákona zajistil stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny k navrhovanému obsahu změny územního plánu a stanovisko krajského úřadu jako příslušného úřadu k navrhovanému obsahu změny územního plánu dle § 55a odst. 2 písm d) a e).

Krajský úřad Středočeského kraje, jako příslušný orgán ochrany přírody podle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů vydal své stanovisko k navrhovanému obsahu změny č. 5 územního plánu dne 4.8.2022, číslo jednací: 088316/2022/KUSK, spis. značka: SZ\_088316/2022/KUSK s tím, že lze vyloučit významný vliv předložené koncepce samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí stanovených příslušnými vládními nařízeními, které jsou v působnosti Krajského úřadu.

Nad rámec stanoviska uplatňovaného ke změně územního plánu podle § 55a odst. 2 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v účinném znění, sděluje orgán ochrany přírody a krajiny, na základě kompetencí stanovených § 77a zákona č. 114/1992 Sb., v souladu s § 154 zákona č. 500/2004 Sb., o správním řízení (správní řád), v účinném znění, že část pozemku p. č. 2417/1 v k. ú. Čáslav svou částí zasahuje do regionálního biokoridoru Vrabcov – Mednický potok (RK1338).

Z hlediska regionálního a nadregionálního systému ekologické stability Krajský úřad požaduje, aby v souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje byly dodrženy parametry výše uvedeného biokoridoru, jeho trasování a je třeba tuto plochu respektovat jako nezastavitelnou.

Krajský úřad dále, jako orgán ochrany přírody a krajiny podle § 77a zákona č. 114/1992 Sb., sděluje, že vzhledem k dalším zájmům hájeným Krajským úřadem nemá žádné připomínky.

Krajský úřad Středočeského kraje vydal své stanovisko příslušného orgánu posuzování vlivů na životní prostředí podle § 20 písm. b) a § 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 č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů dne 4.8.2022, číslo jednací: 088316/2022/KUSK, spis. značka: SZ\_088316/2022/KUSK s tím, že nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů změny č. 5 územního plánu na životní prostředí (tzv. SEA), s doporučením: lokalitu změny č. 5.I) odclonit vymezením plochy zeleně od negativních vlivů sousední plochy výroby a skladování – drobné výroby.

Na základě vydaných stanovisek Krajského úřadu Středočeského kraje byl upraven návrh obsahu změny č. 5 a dne 12.9.2022 byl usnesením č. ZM/74/2022 Zastupitelstva města Čáslav schválen. Stanoviska vydaná v souladu s § 55a odst. 2 písm. d) a e) stavebního zákona jsou tímto zohledněna a je možno pořizovat změnu č. 5 územního plánu zkráceným postupem, jak rozhodlo Zastupitelstvo města Čáslav svým usnesením č. ZM/54/2022.

Dne 6.2.2023 rozhodlo Zastupitelstvo města Čáslav svým usnesením č. ZM/6/2023 o vypuštění podmínky zpracování územní studie v bodě 5 III. d). Vypuštění podmínky zpracování územní studie v samotném Návrhu obsahu změny č. 5 v bodě 5 III. d) drobnou úpravou, která podstatu této změny nemění. Podstatou změny v tomto bodě je prověření změny funkčního využití z plochy občanské vybavení – komerční zařízení na plochu bydlení v bytových domech. Z důvodu, že se nejedná o podstatnou úpravu v Návrhu obsahu změny č. 5, nebyl znovu požádán Krajský úřad Středočeského kraje a o vydání stanovisek dle § 55a odst. 2 písm. d) a e).

Pořizovatel zajistil v souladu s §55b odst. 1 stavebního zákona zpracování návrhu změny č. 5 územního plánu.

V souladu s § 55b odst. 2 stavebního zákona bylo pro veřejné projednání návrhu změny č. 5 územního plánu použito obdobně § 52 odst. 1 a 2 stavebního zákona.

Návrh změny č. 5 územního plánu byl po dobu 30 dnů vystaven k nahlédnutí na Městském úřadě Čáslav, odboru výstavby a územního plánování, úřadě územního plánování, na internetových stránkách Městského úřadu Čáslav. Dne 3.4.2023 se konalo veřejné projednání návrhu změny č. 5 územního plánu. Oznámení o konání veřejného projednání bylo doručeno veřejnou vyhláškou. K veřejnému projednání byly jednotlivě přizváni: obec, pro kterou je změna územního plánu pořizována, dotčené orgány, krajský úřad a sousední obce. Do 7 dnů ode dne veřejného projednání mohl každý k návrhu změny uplatnit své připomínky, dotčené osoby podle § 52 odst. 2 stavebního zákona námitky, dotčené orgány svá stanoviska.

Soulad s uplatněnými stanovisky dotčených orgánů, připomínkami a námitkami je řešeno v bodech č. 5, 10 a 11 tohoto opatření obecné povahy.

Po uplynutí lhůty k podání námitek, připomínek a stanovisek byl návrh změny č. 5 upraven a v souladu s § 55b odst. 4 stavebního zákona zaslán společně s obdrženými stanovisky, připomínkami a námitkami Krajskému úřadu Středočeského kraje. Krajský úřad Středočeského kraje vydal dne 15.9.2023, číslo jednací: 118558/2023/KUSK, spis. značka: SZ 107915/2023/KUSK ÚSŘ/MP stanovisko k návrhu územního plánu z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy a z hlediska souladu s Politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem s tím, že neshledal žádné rozpory a lze postupovat v dalším řízení o územním plánu.

Na základě obdržených stanovisek dotčených orgánů byl návrh změny č. 5 územního plánu upraven. Úpravami došlo ke změnám v návrhu změny č. 5 územního plánu. Úpravami nedošlo k podstatné změně návrhu změny č. 5 územního plánu, nebyly vymezeny nové zastavitelné plochy. Úpravami došlo k vypuštění některých navržených zastavitelných ploch. Vzhledem k tomu, že nebyly navrženy nové zastavitelné plochy, nedošlo k podstatné úpravě návrhu změny č. 5 územního plánu, nebylo vyžádáno pořizovatelem dle § 53 odst. 2 stavebního zákona stanovisko příslušného úřadu a stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny.

Z důvodu možnosti uplatnění připomínek, námitek a stanovisek k provedeným úpravám návrhu změny č. 5 územního plánu bylo přistoupeno k opakovanému veřejnému projednání návrhu změny č. 5 územního plánu, které se uskutečnilo dne 25.10.2023. Oznámení o konání opakované veřejného projednání bylo doručeno veřejnou vyhláškou. K opakovanému veřejnému projednání byly jednotlivě přizváni: obec, pro kterou je změna územního plánu pořizována, dotčené orgány, krajský úřad a sousední obce. Do 7 dnů ode dne opakovaného veřejného projednání mohl každý k upraveným částem návrhu změny č. 5 uplatnit své připomínky, dotčené osoby podle § 52 odst. 2 stavebního zákona námitky, dotčené orgány svá stanoviska.

Soulad s uplatněnými stanovisky dotčených orgánů, připomínkami a námitkami je řešeno v bodech č. 5, 10 a 11 tohoto opatření obecné povahy.

## **2. Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů**

Změna územního plánu je v souladu s Politikou územního rozvoje ve znění aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 i se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje ve znění aktualizací č. 1, 2, 3, 6, 7, 10 a 11 (územně plánovací dokumentace vydaná krajem).

(další viz odůvodnění územního plánu – textová část, která je nedílnou součástí tohoto dokumentu).

## **3. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování**

Změna územního plánu vytváří předpoklady k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území, respektive principů udržitelného rozvoje.

Koncepce rozvoje ani urbanistická koncepce, která je dána platným Územním plánem Čáslav se změnou územního plánu nemění. Návrh územního plánu respektuje stávající urbanistickou koncepci i koncepci uspořádání krajiny. Změna územního plánu je v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

## **4. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů**

Návrh změny územního plánu je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.

## **5. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů – soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů**

Úřad územního plánování zajistil veřejné projednání změny č. 5 územního plánu. Stanoviska uplatnily tyto dotčené orgány:

ČR - Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, územní odbor Kutná Hora – souhlasné stanovisko ze dne 5.4.2023, č.j.: HSKL – 2862-2/2023-KH.

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze – souhlasné stanovisko ze dne 28.2.2023, č.j.: KHSSC 10731/2023, sp. zn.: KHSSC 10731/2023 s tím, že

- **Změna č. 5. I** se jeví jako podmíněně vhodná až nevhodná z hledisek možných vlivu hluku v území v souvislosti s rozsáhlým výrobním areálem a dopravně zatíženou komunikací. Z uvedeného návrhu nelze dovodit, zda se bude jednat o 1 RD, nebo zástavbu celé plochy, kdy bude zástavba RD problematická z hledisek vlivu sousední plochy výroby. Doporučujeme upřesnit. Regulativ pro ojedinělou zástavbu podmíněně vhodná: Vyhodnocení vlivu hluku z dopravy na komunikaci a plochy výroby k chráněným venkovnímu prostoru stavby v územním řízení. Ochranná zeleň neřeší jednoznačně splnění limitních hladin hluku z tak velkých ploch výroby.
- **Změna 5. V** p. č.18/5, 5/1, 30, 1/2 k.ú. Čáslav z plochy veřejná infrastruktura na plochu bydlení venkovského charakteru. Regulativ podmíněně vhodná. Vyhodnocení vlivu hluku z dopravy na komunikaci a dráze k venkovnímu chráněnému prostoru navrhovaných staveb v územním řízení.
- **Změna č. 5. III b)** Regulativ podmíněně vhodná. Vyhodnocení vlivu hluku z dopravy na komunikaci k venkovnímu chráněnému prostoru nejbližších navrhovaných staveb v územním řízení.

*Plocha změny č. 5. I byla v návrhu změny upravena. Požadavky na vyhodnocení hluku budou řešeny při územním a stavebním řízení.*

*Plocha změny č. 5. V – požadavky na vyhodnocení hluku budou řešeny při územním a stavebním řízení.*

*Plocha změny č. 5. III b) - požadavky na vyhodnocení hluku budou řešeny při územním a stavebním řízení.*

Ministerstvo obrany ČR – stanovisko ze dne 31.3.2023, č.j.: MO 319480/2023-1322, sp. zn.: 152249/2023-1322-OÚZ-PHA s tím, že Ministerstvo obrany požaduje upravit textovou a grafickou část v souladu se skutečností.

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:

- OP SRE - Ochranné pásmo radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a dalšími právními předpisy.
- LKD - pro létání ve vzdušném prostoru k ochraně letového provozu na letištích a letadel letících na okruhu LKD (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), který je nutno respektovat podle ustanovení § 41 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a dalšími právními předpisy.
- Ochranné pásmo letiště Čáslav, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a dalšími právními předpisy.

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:

- OP radar PVO, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a dalšími právními předpisy. 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).
- Ochranné pásmo radiolokačního zařízení OP RLP, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a dalšími právními předpisy.
- Vedení pro zásobování jinými produkty a jejich ochranná pásma.
- Ochranné pásmo nesměrového majáku (L, NDB) – letecká stavba včetně ochranného pásma.
- Zájmové území podpovrchového komunikačního vedení včetně jeho ochranného pásma
- Koridor RR směrů - zájmové území pro nadzemní stavby (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích.
- Nadzemní a podzemní vedení elektrizační soustavy včetně ochranného pásma.
- Objekty důležité pro obranu státu včetně zájmových území objektů důležitých pro obranu státu a ochranných pásem objektů důležitých pro obranu státu a vymezený prostor muničního skladu (k.ú. Čáslav a k.ú. Chotusice).

Další požadavky na ochranu vojenských inženýrských sítí při řešení výstavby v řešeném území:

- V řešeném území dále se nachází vodovodní síť včetně ochranného pásma (ÚAP – jev 68), síť kanalizačních stok včetně ochranného pásma (ÚAP – jev 70) a vedení plynovodu včetně ochranného a bezpečnostního pásma (ÚAP – jev 75). V tomto území (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) lze vydat územní rozhodnutí a povolit veškeré zemní práce jen na základě závazného stanoviska MO-ČR.

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).

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě a všech silnic I. a II. třídy
- výstavba, rekonstrukce a opravy silnic III. třídy a místních komunikací v blízkosti vojenských areálů, objektů důležitých pro obranu státu a vojenských újezdů
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba vodních nádrží (rybníky, přehrady)
- umístění staveb a zařízení vysokých 75 m a více nad terénem,

-umístění staveb a zařízení vysokých 30 m a více na přirozených nebo umělých vyvýšeninách, které vyčnívají 75 m a výše nad okolní krajinu

-umístění zařízení, která mohou ohrozit bezpečnost letového provozu nebo rušit funkci leteckých palubních přístrojů a leteckých zabezpečovacích zařízení, zejména zařízení průmyslových závodů, vedení vysokého a velmi vysokého napětí, energetická zařízení, větrné elektrárny a vysílací stanice

-veškerá výstavba dotýkající se nemovitostí (pozemky a stavby) ve vlastnictví ČR, v příslušnosti hospodařit s majetkem státu Ministerstva obrany.

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zpracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zpracujete následující textovou poznámku: „Celé správné území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.

MO ČR upozorňuje na skutečnost, že správní území obce se nachází v prostoru se zvýšenou hlukovou zátěží letiště Čáslav.

MO ČR požaduje upravit údaj v textové části ÚPD Čáslav, kde je uveden údaj o tom, kdo jedná za MO ČR (MO ČR – sekce ekonomická a majetková, odbor ochrany územních zájmů a řízení programů nemovité infrastruktury Pardubice). Tento údaj je již neplatný. Vzhledem ke stavu, že odd. OÚZ Pardubice bylo v rámci systematizace MO zrušeno, je nutno uvádět pouze obecnou formulaci MO ČR. *Požadavky jsou zpracovány v návrhu změny č. 5*

Obvodní báňský úřad pro území hl.m. Prahy a kraje Středočeského – souhlasné stanovisko ze dne 1.3.2023, značka: SBS 09715/2023/OBÚ-02/1.

Ministerstvo průmyslu a obchodu – souhlasné stanovisko ze dne 28.2.2023, značka: MPO 26080/2023.

Ministerstvo vnitra – stanovisko ze dne 4.3.2023, č.j.: MV-97786-11/OSM-2020 s tím, že se v lokalitě nenachází území vymezené MV ČR ve smyslu § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění.

Krajský úřad Středočeského kraje – koordinované stanovisko ze dne 29.3.2023, č.j.: 031513/2023/KUSK, spis. značka: SZ\_031513/2023/KUSK s tím, že odbor životního prostředí a zemědělství, jako orgán ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF) nesouhlasí s nezemědělským využitím navrhované zastavitelné plochy Z31 a Z29, jako místně příslušný vodoprávní orgán upozorňuje na skutečnost, že část zastavitelné plochy Z29 zasahuje do záplavového území Q<sub>100</sub> vodního toku Brslenka.

Z hlediska zákona o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi upozorňují, že plocha změny 5.I) se nachází v blízkosti objektu, kde dochází ke skladování a manipulaci s nebezpečnými chemickými látkami a nedoporučuje rozšiřování obytné zástavby o navrženou zastavitelnou plochu Z28.

Odbor kultury a památkové péče nesouhlasí s návrhem změny č. 5. III a), 5. III c) a s částí změny č. 5. V).

*Navrhovaná zastavitelná plocha Z29 je z návrhu změny č. 5 vypuštěna. Další požadavky byly řešeny žádostí o změnu a zpřesnění koordinovaného stanoviska s odůvodněním, na jejíž základě bylo vydáno stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje ze dne 27.6.2023, č.j.: 066679/2023/KUSK, spis. značka: SZ\_066679/2023/KUSK s tím, že souhlasí s nezemědělským využitím navržené lokality Z31. Souhlasí s výstavbou jednoho rodinného domu v navržené zastavitelné ploše Z28 s tím, že byly identifikovány tři nejzávažnější scénáře havárie.*

*Souhlasí s navrženou úpravou v části změny č. 5. III a) a 5. III c).*

K veřejnému projednání návrhu změny č. 5 územního plánu podali vyjádření tito oprávnění investoři:

GasNet, s.r.o. – vyjádření bez námitek ze dne 27.3.2023, značka: 5002792651.

NET4GAS, s.r.o. – vyjádření ze dne 13.3.2023, značka: 2340/23/OVP/Z s tím, že požadují doplnit v koordinačním výkrese ochranné a bezpečnostní pásmo VTL plynovodu a zákres trasy metalického kabelu včetně jeho ochranného pásma a doporučením doplnit informace o průběhu stávajících inženýrských sítí ve správě NET4GAS s.r.o. v textové části územního plánu.  
*Doplněno do úplného znění Územního plánu Čáslav po vydání 5. změny.*

K opakovanému veřejnému projednání návrhu změny č. 5 územního plánu uplatnily stanoviska dotčené orgány:

Krajský úřad Středočeského kraje – koordinované stanovisko ze dne 26.10.2023, č.j.: 120342/2023/KUSK, spis. značka: SZ\_120342/2023/KUSK s tím, že připomínky vznesené v předešlém řízení byly akceptovány.

Obvodní báňský úřad pro území hl.m. Prahy a kraje Středočeského – souhlasné stanovisko ze dne 21.9.2023, značka: SBS 42621/2023/OBÚ-02/1.

Ministerstvo průmyslu a obchodu – souhlasné stanovisko ze dne 20.9.2023, značka: MPO 93209/2023.

Ministerstvo obrany ČR – souhlasné stanovisko ze dne 23.10.2023, č.j.: MO 760568/2023-1322, sp. zn.: 162847/2023-1322-OÚZ-PHA.

ČR - Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, územní odbor Kutná Hora – souhlasné stanovisko ze dne 30.10.2023, č.j.: HSKL – 9376-1/2023-KH

K opakovanému veřejnému projednání návrhu změny č. 5 územního plánu nepodali oprávnění investoři svá vyjádření.

Návrh změny územního plánu je v souladu se stanovisky dotčených orgánů a stanoviskem krajského úřadu.

Rozpory v průběhu jeho zpracování a projednávání nevznikly.

Návrh změny územního plánu je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

Žádná z obeslaných sousedních obcí neuplatnila připomínky.

## **6. Vyhodnocení splnění zadání**

Změna územního plánu byla pořizována zkráceným postupem, návrh zadání změny územního plánu nebyl zpracován.



## 7. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

Návrh změny územního plánu je zpracován v souladu s potřebami města a zároveň tak, aby nedošlo k narušení urbanistických a přírodních a krajinářských hodnot řešeného území, a aby byly chráněny hlavní složky životního prostředí. Koncepce rozvoje ani urbanistická koncepcie daná platným územním plánem není narušena. Návrh územního plánu respektuje stávající urbanistickou koncepci i koncepci uspořádání krajiny.

## 8. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a informace, jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno. Krajský úřad Středočeského kraje, orgán posuzování vlivů na životní prostředí ve svém stanovisku ze dne 4.8.2022, č.j.: 088316/2022/KUSK, sp. zn.: SZ\_088316/2022/KUSK, k návrhu obsahu změny č. 5 územního plánu nepožadoval zpracovat vyhodnocení vlivů změny územního plánu na životní prostředí (SEA).

## 9. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa

Změnou územního plánu nedojde k záboru pozemků určených k plnění funkcí lesa. Rozsah záboru zemědělského půdního fondu – viz. odůvodnění změny územního plánu – textová část, která je nedílnou součástí tohoto dokumentu.

## 10. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

Veřejné projednání návrhu změny č. 5 územního plánu se uskutečnilo dne 3.4.2023. V souladu s § 52 odst. 2 stavebního zákona mohou námitky proti návrhu územního plánu podat vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. Do 7 dnů ode dne veřejného projednání návrhu územního plánu nebyla podána žádná námitka.

Opakované veřejné projednání návrhu změny č. 5 územního plánu se uskutečnilo dne 25.10.2023. Do 7 dnů ode dne opakovaného veřejného projednání podala námitky k návrhu změny č. 5 územního plánu společnost Messer Technogas s.r.o. následující:

*„Společnost Messer Technogas s.r.o., se sídlem Zelený pruh 1560/99, Braník, 140 00 Praha 4, IČ: 407 64 788, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp.zn. C 3638 (dále jen „Messer Technogas“) je vlastníkem níže specifikovaných nemovitých věcí, které jsou zapsány na listu vlastnictví č. 11943 vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora pro katastrální území Čáslav, obec Čáslav:*

*a) pozemek parc.č. St. 3074 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 1542 – jiná stavba*

*b) pozemek parc.č. St. 3075 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e. – jiná stavba*

*c) pozemek parc.č. St. 4390 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e. – jiná stavba*

*d) pozemek parc.č. St. 4391 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e. – jiná stavba*

e) pozemek parc.č. 1590/3 – ostatní plocha, manipulační plocha

f) pozemek parc.č. 1590/4 – ostatní plocha, manipulační plocha

g) pozemek parc.č. 1590/6 – orná půda

h) pozemek parc.č. 1590/11 – orná půda

dále jen („**Areál**“). Výpis z katastru nemovitostí – list vlastnictví č. 11943 prokazující vlastnického právo společnosti Messer Technogas k Areálu tvoří přílohu těchto námitek.

Areál slouží jako plnárna technických plynů, v němž dochází k plnění tlakových lahví inertními plyny a kyslíkem a k jejich následnému skladování na otevřených plochách objektu. Areál dále slouží ke skladování a distribuci hořlavých a toxických látek v tlakových lahvích. Areál je objektem ve smyslu zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií, ve znění pozdějších předpisů a je pro něj zpracováno Posouzení rizik závažné havárie. Areál je rovněž pracovištěm s významnou hlukovou zátěží nejen ve vnitřních, ale i vnějších prostorách.

Součástí Změny je i změna č. 5.1, jejímž předmětem je změna plochy zahrad (ZZ) na plochu bydlení – venkovského charakteru (BV) – rozšíření ploch pro bydlení na pozemcích parc.č. 1738 a 1592/2 v k.ú. Čáslav (dále jen „**Dílčí změna**“). Jedná se o pozemky v přímém sousedství Areálu, přičemž v současné době platný územní plán neumožňuje v dané lokalitě výstavbu ani objektů určených k rekreačnímu využití, když přípustné jsou pouze zahradní domky bez místnosti k bydlení či rekreaci. Současný územní plán vhodně reflektuje charakter dané lokality, která je určena pro průmyslovou výrobu a není vhodná pro individuální bydlení.

Navrhovaná Dílčí změna tedy představuje zásadní a podle názoru společnosti Messer Technogas nevhodný zásah do dosavadního způsobu využití lokality.

Jako vlastník Areálu podává společnost Messer Technogas námítky proti Dílčí změně, neboť povolení možné výstavby na pozemcích sousedících přímo s Areálem negativně ovlivní budoucí provoz Areálu, a to níže uvedenými způsoby:

#### 1) Vliv Dílčí změny na Posouzení rizik závažné havárie

Pozemky parc.č. 1738 a 1592/2 v k.ú. Čáslav (dále jen „**Dotčené pozemky**“) jsou v současné době určeny jako plocha zahrad. Tato skutečnost má zcela zásadní vliv na Posouzení rizik závažné havárie, kdy při tomto způsobu využití se pro účely stanovení rizik předpokládá přítomnost osob na pozemcích pouze v době vegetačního období od jara do podzimu, a to v délce maximálně 8 hodin denně po dobu 240 dní v roce. Při pobytu v rodinném domě je naopak nutno počítat s celoročním pobytem, tedy nepřetržitým pobytem po dobu 365 dní v roce. Tato skutečnost pak výrazně ovlivňuje zvýšení rizik a dopadu následků na zdraví, život i majetek v případě závažné havárie.

Dotčené pozemky se přitom dle platného Posouzení rizik závažné havárie nachází v zónách pro rozlet trosek tlakových lahví, dosah toxických účinků havárie s NO<sub>2</sub>, jakož i pro dosah v případě havárie zásobníku s kapalným kyslíkem a jeho rozptýlu. K prokázání těchto tvrzení společnost Messer přikládá dotčené pasáže Posouzení rizik závažné havárie, Projekt č.: V05\_20\_ISA z roku 2021, a to:

a) Dosah rozletu trosek tlakových lahví – obrazové znázornění dotčených zón,

b) Dosah toxických účinků havárie s NO<sub>2</sub> – obrazové znázornění dotčených zón,

c) Dosah pro scénář se zásobníkem s kapalným kyslíkem a jeho rozptylem – obrazové znázornění dotčených zón.

Na nebezpečnost provozu Areálu se společnost Messer Technogas snažila opakovaně vlastníky dotčených pozemků manžele Jiřího a Miroslavu Nešporovi upozornit, a to jak písemně (viz přípis z 26. 1. 2022, přípis ze dne 14. 4. 2023, přípis ze dne 3. 5. 2023), tak i při osobních jednání, z nichž poslední se uskutečnilo za účasti jednatele společnosti Messer Technogas Ing. Vladislava Sywaly a starosty města Čáslav Ing. Jaromíra Strnada.

Tyto validní argumenty a reálné hrozby však vlastníci Dotčených pozemků manželé Nešporovi ani starosta města Ing. Jaromír Strnad neshledali jako zásadní, tato bagatelizovali a přirovnali je k pravděpodobnosti pádu letadla.

## 2) Hygienické limity hluku pro chráněné venkovní prostory staveb

Nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů stanoví závazné hygienické limity pro chráněné venkovní prostory staveb, které v případě rodinného domu činí 50 dB v denní době a 40 dB v noční době. Totéž nařízení vlády pak stanoví limity hluku na pracovišti.

Společnost Messer Technogas nechala v roce 2021 provést v Areálu měření hluku, přičemž z hlediska dotčenísousedních nemovitostí jsou zásadní zejména činnosti probíhající na venkovních manipulačních plochách označené v rámci měření jako místa měření MM1 a MM6. V těchto plochách jde zejména o provoz plynového vysokozdvížného vozíku při manipulaci s lahvemi na paletách, jakož i samotnou manipulaci s lahvemi. Tyto činnosti přitom probíhají v celém rozsahu manipulační plochy, tedy v těsném sousedství s Dotčenými pozemky.

Měření probíhalo při běžném provozu Areálu a v jeho rámci byly naměřeny i hodnoty přesahující 130 dB (hladina špičkového akustického tlaku). I při přepočtu ekvivalentní hladiny akustického tlaku na dobu trvání intervalu pak hodnoty naměřeného hluku dosahují pro jednotlivé činnosti velmi vysokých hodnot, přičemž nejvyšší hodnota po přepočtu je stanovena pro měřící místo MM9 (tankoviště – venkovní prostor) ve výši 112 dB, pro měřící místo MM1 pak 77 dB a pro měřící místo MM6 86,2 dB. Je tedy zřejmé, že provoz Areálu představuje dlouhodobý a trvalý zdroj hluku, který není slučitelný s těsným sousedstvím stavby rodinného domu.

Je přitom třeba poukázat na skutečnost, že uvedená měření hluku probíhala pouze v denní době a zohledňovala probíhající dvousměnný provoz. Společnost Messer Technogas však v současné době zvažuje rozšíření provozu na tři směny, tedy naměřené hladiny hluku by byly dosahovány i v nočních hodinách (mezi 22.00 a 06:00), kdy je hladina hluku pro chráněné venkovní prostory staveb pouze 40 dB.

Na shora uvedenou skutečnost společnost Messer Technogas vlastníky Dotčených pozemků rovněž upozorňovala, ale opět bez jakéhokoliv odezvy. Vlastníci Dotčených pozemků touží realizovat svůj záměr na výstavbu rodinného domu za každou cenu bez ohledu na bezpečnostní rizika či rizika působení dlouhodobého hluku na jejich zdraví. Nezvažují přitom ani to, že hluk z provozu Areálu bude doplněn hlukem z blízké komunikace. Navíc je zřejmé, že kdykoli v budoucnu může dojít ke změně v osobě vlastníka Dotčených pozemků a zamýšlené stavby rodinného domu, přičemž těmto novým vlastníkům již může hluk z Areálu a komunikace vadit. Do budoucna tak lze předpokládat konfliktní situace, kdy na jedné straně bude stát zájem společnosti Messer Technogas na plný provoz Areálu, který zde byl vybudován již před řadou let, na straně druhé právo vlastníků Dotčených pozemků tyto užívat při zajištění hygienických hlukových limitů.

## 3. Nebezpečí lavinového efektu nových žádostí o změnu územního plánu v lokalitě

Společnost Messer Technogas se rovněž obává, že přijetí Dílčí změny může inspirovat vlastníky ostatních zahrádek v dané lokalitě, kteří s poukazem na vyhovění žádosti manželům Nešporových se budou rovněž domáhat změny svých pozemků na pozemky stavební. Tato obava přitom není hypotetická, neboť manželé Nešporovi, jakož i současný starosta města Čáslav Ing. Jaromír Strnad při jednáních uváděli, že v blízkosti Areálu se již jeden rodinný dům nachází a existuje zde tedy precedent, který je možno následovat.

V této souvislosti společnost Messer Technogas uvádí, že tento rodinný dům v lokalitě existoval dříve, než byl v Areálu zahájen provoz plnirny průmyslových plynů. Společnosti Messer Technogas není známo, proč vlastnice předmětného rodinného domu proti povolení takto nebezpečného provozu ve

*svém sousedství nebrojila, neboť Areál budovala společnost Air Liquide CZ, s.r.o., od které společnost Messer Technogas Areál převzala až v roce 2020. V době tohoto převzetí již platil současný územní plán, který rizika provozu Areálu správně vyhodnotil a v sousedící zahrádkářské kolonii vyloučil možnost jakéhokoliv bydlení – jak trvalého, tak dočasného, když povoleny jsou pouze zahradní domky bez místnosti k bydlení či rekreaci. Současný územní plán tak správně zohledňuje současný průmyslový charakter lokality, která není pro bydlení ani vhodná, ani bezpečná.*

#### **Závěr:**

*Úřad územního plánování si je vědom negativních vlivů, které provoz Areálu na Dotčené pozemky má a stanoví, že část dotčených pozemků musí zůstat jako zahrada s tím, že bude osazena zelení, která bude „odcloňovat negativní vlivy sousedních ploch výroby a skladování“. Společnost Messer Technogas má o tomto způsobu řešení zásadní pochybnosti, když je zřejmé, že zeleň nebude schopna za žádných okolností odclonit rizika spojená s vážnou havárií areálu (letící tlakové lahve, únik toxických plynů apod.) a jen velmi omezeně hluk z areálu. Na Dotčených pozemcích se nenachází vzrostlá zeleň, která by mohla do doby, než nově zasazené stromy začnou hluk vůbec odclánět, přičemž je zřejmé, že ve vztahu k hladině hluku, jaká byla při provozu Areálu naměřena, nebude toto opatření v žádném případě dostatečné ani při vrcholu vegetačního růstu zeleně.*

*Společnost Messer Technogas se svými shora uvedenými přípisy i osobními jednáními snažila jak vůči manželům Nešporovým, tak vůči vedení města splnit svou prevenční povinnost a upozornit na možné škody na zdraví, životě i majetku, nebezpečí jejichž vzniku by s přijetím Dílčí změny nevyhnutelně vzrostlo. Z vyhlášky č.j. MěÚ/55231/2023 ze dne 20. 9. 2023 a vystavené podoby Změny je však zcela zřejmé, že dosavadní snahy společnosti Messer Technogas byly marné, a proto společnost Messer Technogas podává tyto námitky, kterými brojí proti Dílčí změně, s níž ze shora uvedených důvodů nesouhlasí.“*

#### **Námitce se nevyhovuje.**

#### **Odůvodnění**

Změna č. 5 ÚP se pořizuje zkráceným postupem na základě rozhodnutí Zastupitelstva Města Čáslavi a schváleného návrhu obsahu změny č. 5 Územního plánu Čáslav. K návrhu obsahu změny č. 5 Územního plánu Čáslav byla v souladu s § 55a odst. 2 písm. d) a e) vydána stanoviska:

- příslušného orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny,
- krajského úřadu jako příslušného úřadu, ve kterém je posouzeno zda má být návrh změny posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí a jsou stanoveny podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

Návrh obsahu změny č. 5 Územního plánu Čáslav doplněný o požadavky stanovisek dle § 55a odst. 2 písm. d) a e) byl schválen usnesením Zastupitelstva města Čáslavi dne 12.9.2022, č. usnesení ZM/74/2022.

Podaná námitka se týká dílčí změny č. 5.1) - změna funkčního využití plochy pozemku: stavební parcela číslo 1738 a části plochy pozemku: pozemková parcela číslo 1592/2 v katastrálním území Čáslav z plochy zeleně zahrad (ZZ) na **plochu bydlení – venkovského charakteru (BV)**.

Tato dílčí změna č. 5.I) byla zahrnuta do návrhu změny č. 5 ÚP na základě požadavku vlastníků dotčených pozemků. Zahrnutí této dílčí změny do návrhu změny č. 5 ÚP bylo schváleno usnesením Zastupitelstva města Čáslavi č. ZM/55/2022 ze dne 20.6.2022.

Na základě podaných návrhů na změny Územního plánu Čáslav, které byly schváleny Zastupitelstvem města Čáslavi k zařazení do změny č. 5 ÚP Čáslav, byly zpracovány do Návrhu obsahu změny č. 5 ÚP Čáslav. Po obdržení stanovisek Krajského úřadu Středočeského kraje v souladu s § 55a odst. 2 písm. d) a e) stavebního zákona k Návrhu obsahu změny č. 5 ÚP Čáslav byl dne 12.9.2022 samotný Návrh obsahu změny č. 5 ÚP Čáslav opět schválen Zastupitelstvem města Čáslavi, usnesením č. ZM/74/2022.

Požadavkem Návrhu obsahu změny č. 5 ÚP Čáslav bylo prověřit dílčí změnu č. 5.I) - změnu funkčního využití ploch pozemků: stavební parcela číslo 1738 a pozemková parcela číslo 1592/2 v katastrálním území: Čáslav z plochy „zeleň zahrad“ na plochu „bydlení venkovského charakteru“ s tím, že bude vymezena plocha zeleně pro odclonění negativních vlivů od sousedních ploch výroby a skladování – drobné výroby a plochy technické infrastruktury.

Na základě schváleného Návrhu obsahu změny č. 5 ÚP Čáslav zajistil Městský úřad Čáslav, odbor výstavby a územního plánování (dále jen „pořizovatel“) v souladu s §55b odst. 1 stavebního zákona zpracování návrhu změny č. 5 ÚP. Návrh změny č. 5 ÚP zpracoval Ing. arch. Rostislav Jukl v únoru 2023.

V návrhu změny č. 5 ÚP byla v rámci dílčí změny č. 5.I) vymezena zastavitelná plocha Z28 s funkčním určením plocha bydlení venkovského charakteru.

**Výsek z dokumentace návrhu změny č. 5 ÚP k veřejnému projednání:**

Označení plochy	značka	Popis plochy - funkce	Podmínky využití - omezení
<u>Změna č.5.I)</u> <b>Z28</b>	<b>BV</b>	<u>změna z plochy zahrad (ZZ) na plochu bydlení – venkovského charakteru (BV) - rozšíření ploch pro bydlení – lokalita pro obytnou výstavbu o výměře 0,34 ha na stavební parcela číslo 1738 a pozemková parcela číslo 1592/2 v katastrálním území: Čáslav. Plocha je v zastavěném území.</u>	Plocha je napojena na stávající komunikaci a sítě. Využití plochy na bydlení bude podmíněno s tím, že bude vymezena plocha zeleně pro odclonění negativních vlivů od sousedních ploch výroby a skladování – drobné výroby a plochy technické infrastruktury, Přes pozemek je vedeno VN + jeho OP.

## Změna č.5.I)Z28 poz. 1592/2



Návrh změny č. 5 ÚP byl po dobu 30 dnů vystaven k nahlédnutí na Městském úřadě Čáslav, odboru výstavby a územního plánování, úřadě územního plánování a na internetových stránkách Městského úřadu Čáslav. Dne 3.4.2023 se konalo veřejné projednání návrhu změny č. 5 ÚP. Oznámení o vystavení návrhu změny č. 5 ÚP a o konání veřejného projednání bylo doručeno veřejnou vyhláškou. K veřejnému projednání byly jednotlivě přizváni: obec, pro kterou je změna územního plánu pořizována, dotčené orgány, krajský úřad a sousední obce. Do 7 dnů ode dne veřejného projednání mohl každý k návrhu změny uplatnit své připomínky, dotčené osoby podle § 52 odst. 2 stavebního zákona námítky, dotčené orgány svá stanoviska.

**Společnost Messer Technogas s.r.o. v této fázi nepodala k návrhu změny č. 5 ÚP Čáslav žádnou připomínku ani námítku.**

K návrhu změny č. 5 ÚP vydal Krajský úřad Středočeského kraje dne 29.3.2023 koordinované stanovisko, č.j. 031513/2023/KUSK, sp.zn.: SZ\_031513/2023/KUSK, jehož součástí bylo stanovisko dle zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů.

*Citace stanoviska:*

*„Z hlediska zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o PZH“) upozorňujeme na skutečnost, že v katastrálním území Čáslav je umístěn objekt „Messer Technogas s.r.o., Plnírna technických plynů Čáslav“ provozovatele Messer Technogas s.r.o., se sídlem Zelený pruh 1560/99, 140 00 Praha 4 - Braník, IČO: 40764788. Předmětný objekt je umístěn na adrese Tábořská 1542, 286 01 Čáslav a je zařazen dle druhu a množství umístěných nebezpečných chemických látek do skupiny „A“ dle zákona o PZH. Dle předloženého návrhu změny č. 5 ÚP Čáslav se dotčená lokalita označená jako **Změna č. 5.I) nachází v těsné blízkosti předmětného objektu. Krajský úřad upozorňuje na skutečnost, že v předmětném objektu dochází ke skladování a manipulaci***

*s nebezpečnými chemickými látkami (zejména technickými plyny), pro které je zpracována analýza rizik možného vzniku závažné havárie, která tvoří nedílnou součást bezpečnostní dokumentace zpracované dle zákona o PZH.*

***Umístění plochy Z28 (Změna č. 5.I)) není analýzou rizik striktně vyloučeno, nicméně Krajský úřad nedoporučuje rozšiřování obytné zástavby v blízkosti stávajících objektů zařazených do skupiny A nebo B dle zákona o PZH. Přiblížení obytné zástavby na hranici předmětného objektu mimo jiné vyvolá potřebu nového přepočítání míry přijatelnosti rizika stávajícím provozovatelem a pravděpodobně zapříčiní omezení možného budoucího rozvoje již existujícího objektu v rámci vlastního areálu. Přibližování obytné zástavby k průmyslovým objektům s sebou nese i další negativní aspekty, jako je například řešení hlukové situace, míry dopravy atd.“***

Požizovatel změny č. 5 ÚP požádal dne 19.5.2023 Krajský úřad Středočeského kraje o změnu a zpřesnění koordinovaného stanoviska k návrhu změny č. 5 ÚP, č.j.: MěÚ/30757/2023, spis. značka: SU 6591/2022. Součástí žádosti byl požadavek na upřesnění stanoviska dle zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů s tím, že navržená zastavitelná plocha Z 28 bude zmenšena z 0,34 hektaru na 0,15 hektaru a bude určena pro výstavbu jednoho rodinného domu. Vzhledem k tomu, že dotčené orgány hájí své zájmy svěřené zákonem a posuzují zda navrhovaná změna není v rozporu s veřejným zájmem, mělo by stanovisko dotčeného orgánu být jednoznačně souhlasné nebo nikoli. Územní plán musí být se stanovisky dotčených orgánů v souladu. V případě doporučujícího stanoviska nelze soulad posoudit.

Na základě této žádosti vydal Krajský úřad Středočeského kraje dne 27.6.2023 změnu stanoviska k veřejnému projednání návrhu změny č. 5 ÚP, č.j.: 066679/2023/KUSK, spisová značka: SZ\_066679/2023/KUSK, jehož součástí je stanovisko dle zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů.

*Citace stanoviska:*

*„Z hlediska zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o PZH“) upozorňujeme na skutečnost, že v katastrálním území Čáslav je umístěn objekt „Messer Technogas s.r.o., Plnírna technických plynů Čáslav“ provozovatele Messer Technogas s.r.o., se sídlem Zelený pruh 1560/99, 140 00 Praha 4 - Braník, IČO: 40764788 (dále jen „provozovatel“). Objekt „Messer Technogas s.r.o., Plnírna technických plynů Čáslav“ je umístěn na adrese Tábořská 1542, 286 01 Čáslav (dále jen „objekt“) a je zařazen dle druhu a množství umístěných nebezpečných chemických látek do skupiny „A“ dle zákona o PZH.*

*Dle předloženého návrhu změny č. 5 ÚP Čáslav se dotčená lokalita označená jako **Změna č. 5.I) nachází v těsné blízkosti předmětného objektu. Krajský úřad upozorňuje na skutečnost, že v předmětném objektu dochází ke skladování a manipulaci s nebezpečnými chemickými látkami (zejména technickými plyny), pro které je zpracována analýza rizik možného vzniku závažné havárie, která tvoří nedílnou součást bezpečnostní dokumentace objektu zpracované dle zákona o PZH.***

*Předmětem Změny č. 5.I) je změna z plochy zahrad (ZZ) na plochu bydlení – venkovského charakteru (BV) - rozšíření ploch pro bydlení – lokalita pro obytnou výstavbu o výměře 0,15 hektarů na stavební parcele číslo 1738 a pozemková parcela číslo 1592/2 v katastrálním území: Čáslav. Využití plochy na bydlení bude podmíněno s tím, že bude vymezena plocha zeleně pro odclonění negativních vlivů od sousedních ploch výroby a skladování – drobné výroby a plochy technické infrastruktury. Zbytek pozemku bude ponechán v ploše zahrad ZZ, která bude sloužit pro oddělení od ploch výroby.*

*Oproti původnímu návrhu změny č. 5 ÚP Čáslav z 02/2023 pro veřejné projednání došlo ke korekce plochy Změna č. 5.I), a to z původní výměry 0,34 hektarů na 0,15 hektarů.*

***Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen „Krajský úřad“) k výše uvedenému sděluje, že realizace Změny č. 5.I) je možná, neboť v současné době neexistuje žádná právní úprava k ochraně stávajících provozovatelů, která by umožnila vyloučení osidlování ploch v blízkosti objektů zařazených dle zákona o PZH obytnou zástavbou a která by striktně vymezovala kritéria, která by určovala podmínky, za kterých je realizace zástavby v blízkosti těchto objektů možná. Výstavbu rodinného domu na předmětné ploše dotčené Změnou č. 5.I) tedy lze realizovat.***

*Krajský úřad však upozorňuje na skutečnost, že i přes všechnu vynaloženou snahu a zavedení bezpečnostních opatření ze strany provozovatele, nelze možnost vzniku závažné havárie zcela vyloučit. Na základě zpracované analýzy rizik, která tvoří nedílnou součást bezpečnostní dokumentace zpracované dle zákona o PZH lze konstatovat, že byly identifikovány 3 nejzávažnější scénáře možné závažné havárie, a to:*

- scénáře s masivním únikem kapalného kyslíku na asfaltovou plochu, vznik požáru asfaltu a exploze plných tlakových lahví s rozletem trosk až do vzdálenosti cca 200 m,*
- scénáře s masivním únikem kapalného kyslíku bez vzniku požáru asfaltové plochy, rozptylem kyslíku do okolí a ohrožením osob možným vznikem následného požáru,*
- okamžitý únik oxidu dusičitého z jedné tlakové láhve (při nejméně příznivých povětrnostních podmínkách je dosah škodlivých účinků NO<sub>2</sub> uvažován v dosahu až 360 m, v případě příznivých povětrnostních podmínek je dosah toxických účinků NO<sub>2</sub> uvažován v okruhu 65 m).*

*Na základě výše uvedeného Krajský úřad upozorňuje na skutečnost, že v případě možného vzniku závažné havárie v objektu, může dojít k ohrožení životů, zdraví a majetku osob nacházejících se v okolí objektu (viz vypočítané vzdálenosti možného dosahu závažné havárie výše). Závěrem Krajský úřad upozorňuje na skutečnost, že přibližování obytné zástavby k průmyslovým objektům s sebou nese i další negativní aspekty, jako je například řešení hlukové situace, míry dopravy atd.“*

Návrh změny č. 5 ÚP byl upraven dle stanovisek dotčených orgánů. V návrhu změny č. 5 ÚP došlo k vypuštění některých vymezených zastavitelných ploch, tedy k podstatné úpravě návrhu změny č. 5 ÚP. Z těchto důvodů přistoupil pořizovatel v souladu s § 55b odst. 10 a § 53 odst. 2 k opakovanému veřejnému projednání návrhu změny č. 5 ÚP v rozsahu částí, které byly změněny od veřejného projednání.

Opakované veřejné projednání návrhu změny č. 5 ÚP bylo oznámeno veřejnou vyhláškou a konalo se dne 25.10.2023. Návrh změny č. 5 ÚP k opakovanému projednání byl po dobu 30 dnů vystaven k nahlédnutí na Městském úřadě Čáslav, odboru výstavby a územního plánování, úřadě územního plánování a na internetových stránkách Městského úřadu Čáslav. K veřejnému projednání byly jednotlivě přizváni: obec, pro kterou je změna územního plánu pořizována, dotčené orgány, krajský úřad a sousední obce.



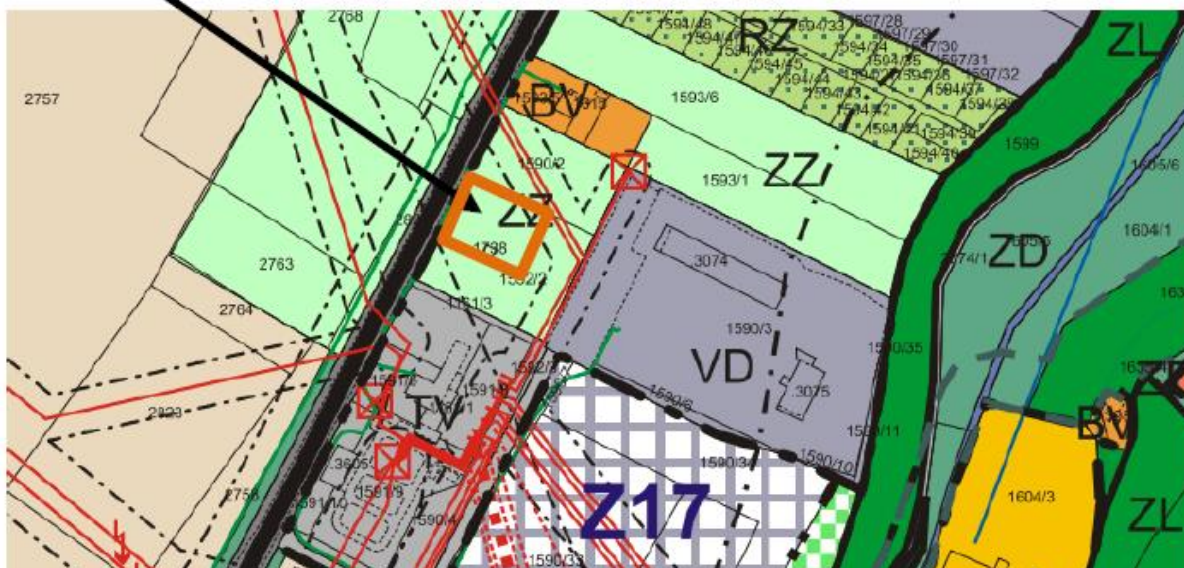
K částem řešení návrhu změny č. 5 ÚP, které byly od veřejného projednání návrhu změny č. 5 ÚP upraveny, nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání:

- mohl každý uplatnit své připomínky,
- dotčené orgány mohly uplatnit svá stanoviska,
- dotčené osoby podle § 52 odst. 2 stavebního zákona mohly uplatnit své námítky.

**Výšek z dokumentace návrhu změny č. 5 ÚP k opakovanému veřejnému projednání:**

Označení plochy	značka	Popis plochy - funkce	Podmínky využití - omezení
<u>Změna č.5.I)</u> <b>Z28</b>	<b>BV</b>	<u>změna z plochy zahrad (ZZ) na plochu bydlení – venkovského charakteru (BV) - rozšíření ploch pro bydlení – lokalita pro obytnou výstavbu o výměře 0,15 ha na stavební parcela číslo 1738 a pozemková parcela číslo 1592/2 v katastrálním území: Čáslav. Plocha je v zastavěném území. Bude pouze pro jeden rodinný dům.</u>	Plocha je napojena na stávající komunikaci a sítě. Využití plochy na bydlení bude podmíněno s tím, že bude vymezena plocha zeleně pro odclonění negativních vlivů od sousedních ploch výroby a skladování – drobné výroby a plochy technické infrastruktury, Přes pozemek je vedeno VN + jeho OP.

Změna č.5.I)Z28 poz. 1592/2



Ve lhůtě 7 dnů ode dne opakovaného veřejného projednání podala společnost Messer Technogas s.r.o. uváděnou námítku k návrhu změny č. 5 ÚP.

Veřejná vyhláška, kterou bylo oznámeno vystavení návrhu změny č. 5 ÚP a opakované veřejné projednání bylo oznámeno, že připomínky, námítky a stanoviska lze podávat k částem řešení, které byly od veřejného projednání měněny.

Navržená zastavitelná plocha Z 28 dle dílčí změny č. 5.1.) byla od veřejného projednání zmenšena a to z původní výměry 0,34 hektaru na 0,15 hektaru. Podaná námitka by tedy měla směřovat k návrhu zmenšení zastavitelné plochy Z 28.

V souladu s § 55b odst. 2 stavebního zákona při veřejném projednání návrhu změny č. 5 ÚP nebyla společností Messer Technogas s.r.o. ve stanovené lhůtě podána žádná námitka. Námitka tedy byla podána až při opakovaném veřejném projednání. Pořizovatel, ale bere na vědomí, že společnost Messer Technogas s.r.o. se cítí na svých právech dotčena a přistoupil k řešení podané námítky – návrh rozhodnutí o námitce.

**Územní plán, tak i změna územního plánu musí být dle § 53 odst. 4 písm. d) stavebního zákona v souladu se stanovisky dotčených orgánů.**

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako dotčený orgán z hlediska zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o PZH“) vydal k návrhu změny č. 5 ÚP Čáslav kladné stanovisko: Dotčený orgán upozornil na možná rizika havárií s tím, že neexistuje žádná právní úprava k ochraně stávajících provozovatelů, která by umožnila vyloučení osidlování ploch v blízkosti objektů zařazených dle zákona o PZH obytnou zástavbou a která by striktně vymezovala kritéria, která by určovala podmínky, za kterých je realizace zástavby v blízkosti těchto objektů možná. Výstavbu rodinného domu na předmětné ploše dotčené změnou č. 5.1) lze realizovat.

Vzhledem k tomu, že návrh změny č. 5 ÚP je v souladu se stanovisky dotčených orgánů, není důvod dílčí změnu č. 5.1. z návrhu změny č. 5 ÚP vypouštět.

Vymezení zastavitelných ploch pro bydlení v návrhu územního plánu neznamena legalizaci a realizaci jakékoli stavby či staveb, vytváří pouze koncepční podmínky pro umístění přípustného záměru, který bude v souladu s regulativy konkrétní funkční plochy danými územním plánem.

Při umístění stavby pro bydlení je zpracovatel projektové dokumentace povinen vyhodnotit hluk k chráněným prostorům a chráněným prostorům staveb a případně přijmout taková opatření, aby případný hluk nepřevyšoval danou hodnotu odpovídající hygienickým nárokům na bydlení. Vyhodnocení hluku je tedy řešeno při následných územních a stavebních řízeních v souladu se stavebním zákonem a jeho prováděcími předpisy.

Návrh rozhodnutí o námitkách byl v souladu s § 55b odst. 10 stavebního zákona zaslán dotčeným orgánům a krajskému úřadu k uplatnění stanovisek. Do 30 dnů od obdržení návrhu rozhodnutí o námitkách nebylo uplatněno žádné stanovisko.

## 11. Vyhodnocení připomínek

Připomínky k návrhu změny č. 5 územního plánu uplatnila společnost České dráhy, a.s., Generální ředitelství, IČO 70994226, nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, Praha 1 (dále jen „podatel připomínky“) následující:

- Připomínka č. 1: prověřit změnu funkčního využití pozemků parc. č. 2117/61, 2117/62 a 3874, k.ú. Čáslav z funkce dopravní na funkci smíšenou;
- Připomínka č. 2: prověřit změnu funkčního využití pozemků parc. č. 2117/63, 5117/64 a 3872, k.ú. Čáslav z funkce dopravní na funkci smíšenou;
- Připomínka č. 3: prověřit změnu funkčního využití pozemků parc. č. 2117/15, 2118/5, 3695, 3696 a 3697 z funkce dopravní na funkci výroby;
- Připomínka č. 4: prověřit doplnění obecně platné podmínky využití území týkající se jednoznačného stanovení finančních závazků spojených s financováním protihlukových staveb a opatření ve vazbě na bydlení.

Znění připomínek (str. č. 1 – 9):

*„Dle portálu Evidence územně plánovací činnosti Ústavu územního rozvoje (www.uur.cz) jsou dotčené orgány státní správy v současné době v oblasti územního rozvoje a územního plánování vázány platným Územním plánem Čáslav, jež nabyl účinnosti dne 7.1.2015. ÚP byl měněn Změnou č. 1 (nabytí účinnosti 8.10.2019), č. 2 (nabytí účinnosti 27.2.2021), č. 3 (nabytí účinnosti 14.7.2022) a č. 4 (nabytí účinnosti 14.7.2022). V současnosti je k veřejnému projednání předložen návrh Změny č. 5.*

**Připomínka č. 1: prověřit změnu funkčního využití pozemků parc. č. 2117/61, 2117/62 a 3874, k.ú. Čáslav z funkce dopravní na funkci smíšenou**

### **Stávající stav:**

*Dle platného územního plánu je v rozsahu pozemků vymezena plocha přestavby P8 s navrhovaným funkčním využitím Plochy dopravní infrastruktury – místní (DM), jež byla vymezena v rámci pořízení Změny č. 2 pod označením 1.2. Plocha je v území vymezena za účelem vytvoření podmínek pro realizaci stavby pro parkování a odstavování vozidel. Pozemky jsou součástí zastavěného území. Poloha pozemku a vedení dopravní a technické infrastruktury umožňuje napojení na infrastrukturu. Dle prověření skutečného stavu území je pozemek veřejně přístupný bez přítomnosti jakýchkoliv staveb a zařízení, vč. kolejí. Pozemky v jednoznačnou převahou vegetačního charakteru se nachází v přímé prostorové vazbě na železnici.*

### **Navrhovaný stav:**

*Záměr, pro nějž je v územním plánu vymezena plocha přestavby P8 – stavba pro parkování a odstavování vozidel, není v zájmu ČD.*

**Za účelem optimalizace využití území žádáme v rámci změny prověřit možnost změny funkčního využití předmětných pozemků ze stávajícího dopravního využití plochy DM na plochu pro stabilizaci a rozvoj smíšené funkce.**

S ohledem na plošný rozsah, umístění a převážně nezastavěný charakter pozemků se jedná o vnitřní stavební rezervu urbanizovaného území. Stabilizovaná plocha železniční dopravy, jejíž vymezení je s ohledem na současné i výhledové rozvojové záměry dráhy nerelevantní, značně omezuje nebo zcela vylučuje realizaci určitých záměrů směřujících k rozvoji území. Akceptováním a zohledněním naší připomínky dojde k vytvoření podmínek pro znovuvyužití vnitřní rezervy za účelem rozvoje smíšeného území. To přispěje k intenzifikaci využití zastavěného území a souvisejících infrastruktur, zejm. dopravní a technické.

V rámci územního plánu jsou definovány plochy obytné smíšené, jež v rámci sebe integrují vzájemně slučitelné funkce, jako jsou typicky bydlení, vybavenost a pracovní příležitosti s bydlením slučitelné. Rozvoj polyfunkčního charakteru území přispívá mj. k posílení jeho využitelnosti a udržitelnosti nebo k posílení identity a urbánního charakteru území. S ohledem na relativně široké spektrum činností a záměrů, jež lze v rámci ploch smíšených realizovat, dává aktérům v území možnost flexibilněji reagovat na aktuální potřeby území bez zbytečných časových prodlev a byrokratických procesů. Konkrétně se může jednat např. o pořízení změny územního plánu, jejíž potřeba by vyvstala v souvislosti s konkrétním rozvojovým záměrem.

Ve vazbě na kompoziční a funkční charakter pozemků z hlediska širších územních vrahů a charakter navazujícího území preferujeme vymezení Plochy obytné smíšené městské (SM). Stanovené funkční regulativy plochy umožňují realizaci staveb a zařízení pro parkování a odstavení vozidel pro vlastní potřebu. Pro realizaci odstavného parkoviště ve vazbě na přestupní uzel (nádraží) je v případě vymezení plochy SM nutná úprava regulativů.

S ohledem na stanovené regulativy plochy SM je změna funkčního využití pozemků na tuto plochu slučitelná s navazujícími způsoby funkčního využití. Umožňované funkce a činnosti stanovené pro plochu SM nekolidují s přímo navazujícími plochami ani plochami širšího okolí.

Vymezením plochy SM v rozsahu daných pozemků budou vytvořeny územní podmínky pro vzájemné mísení funkcí a rozvoje polyfunkčního charakteru území, jež budou mj. akcentovat a dále posilovat zejm. funkční význam centrální části sídla. Ve vazbě na relevantní podklady a úzus skladby urbanizovaných území je účelné polyfunkční plochy a plochy vybavenosti (nekomerční i komerční) rozvíjet ve vazbě na místa s vysokou koncentrací pohybu lidí, tj. významné funkční a dopravní uzly struktury. Ve vztahu mezi přítomností vybavenosti a koncentrací návštěvníků území lze identifikovat určitou míru synergie (reciprocitu), což vede ke nejen ke zvyšování významu a identity městského jádra ale i ke zvýšení jeho využitelnosti mnohdy přesahující hranice okrsku (lokality).

Předmětné pozemky se nachází v přímé prostorové návaznosti na železniční koridor, jež je v souvislosti se zajišťováním dostatečných kvalit prostředí vnímán jako značný limit rozvoje území a zdroj hluku. V souvislosti s tím lze přítomnost bytů v rámci této konkrétní plochy přímo omezit, či zcela vyloučit. Stanovení specifických podmínek pro konkrétní plochy změn lze definovat v samostatné kapitole. Naším primárním záměrem je v rámci pozemku vytvořit podmínky umožňující rozvoj potřebných městských funkcí, zejm. veřejná a komerční vybavenost, služby aj., nikoliv přímo bydlení. Mimo to je v rámci předmětné plochy s rozdílným způsobem využití umožněn rozvoj různých forem zeleně, jež má v území mimo mikroklimatického a kompozičního významu i význam protihlukového opatření.

Možnou alternativou řešení je vymezení Plochy občanského vybavení – komerčního zařízení (OK), popř. Plochy občanského vybavení – veřejné infrastruktury (OV), jež vytváří podmínky pro rozvoj vybavenosti území a tím odpovídají výše zmíněným principům.

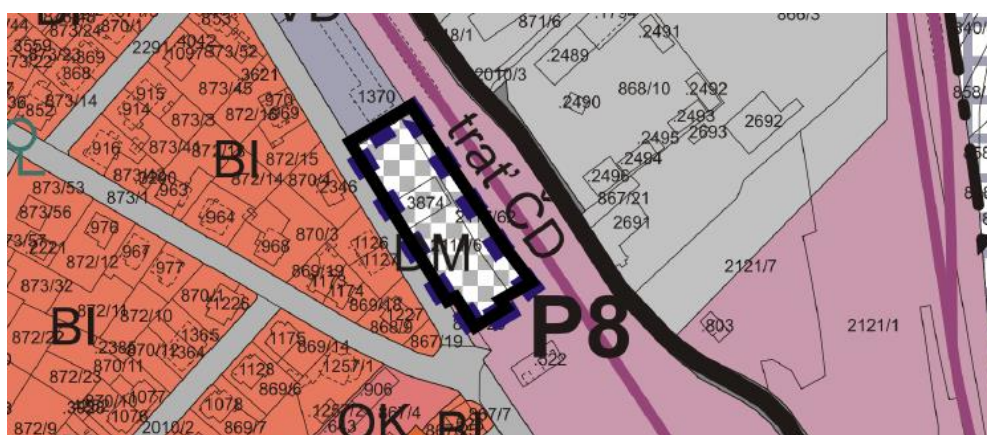
Podněcovaná změna funkčního využití daných pozemků přejímá potřebu vymezení plochy přestavby, jež je v současnosti v území vymezena. Navýšení celkových kapacit ploch smíšených o 2 508 m<sup>2</sup> může být kompenzováno redukcí jiné plochy pro rozvoj smíšené funkce, jež je v kolizi s hodnotami území.

Vytvoření podmínek pro intenzifikaci a využitelnost zastavěného území má mj. zásadní průmět na potřeby vymezování nových zastavitelných ploch v exponovaných polohách zastavěného území. V souvislosti s potřebou vymezování ploch s rozdílným způsobem využití pro stabilizaci a rozvoj městských struktur a urbánních funkcí tak roste tlak na vymezování nových ploch změn – zastavitelné plochy a plochy přestavby. Ve vazbě na vymezování nových zastavitelných ploch v periferních oblastech urbanizováno území, které usilují o pokrytí potřeby rozvojových ploch, dochází k expanzivnímu rozrůstání sídla do okolní krajiny. V důsledku toho je generována potřeba na doplňování a rozvoj veřejné infrastruktury v nových lokalitách, zejm. dopravní a technické infrastruktury, a zároveň jsou zvyšovány nároky na trvalé odnětí zemědělského půdního fondu, jehož ochrana je veřejným zájmem. S ohledem na výše zmiňované lze garantovat, že změna funkčního využití nekoliduje se zájmy ochrany přírody a krajiny. Naopak vytvořením podmínek pro hospodárné využití zastavěného území usiluje o její ochranu a ochranu nezastavěného území.

Napojení pozemků na veřejné sítě dopravní a technické infrastruktury je umožněno z okolních vedení infrastruktur. Ve vazbě na celkovou kapacitu pozemků, jež je stanovena v závislosti na plošné výměře pozemků, obecně platných regulativch prostorového uspořádání a podmínkách prostorového uspořádání daných ÚP, lze deklarovat, že změnou funkčního využití nedojde k zásadnímu navýšení intenzity zatížení dopravní a technické infrastruktury. V souvislosti se změnou využití tedy nehrozí zvýšení finančních nákladů ze strany města spojených se zkvalitňováním a zkapacitňováním dopravní a technické infrastruktury.

Orientační bilance kapacit:

plocha pozemků = 2 508 m<sup>2</sup>, hrubá podlažní plocha (podlažnost 2 NP, zastavitelnost 0,8) = 4 012 m<sup>2</sup>.



Obr.: vyznačení předmětné plochy na podkladu katastrální mapy a na podkladu platného ÚP

**Přípomínka č. 2: prověřit změnu funkčního využití pozemků parc. č. 2117/63, 5117/64 a 3872, k.ú. Čáslav z funkce dopravní na funkci smíšenou**

**Stávající stav:**

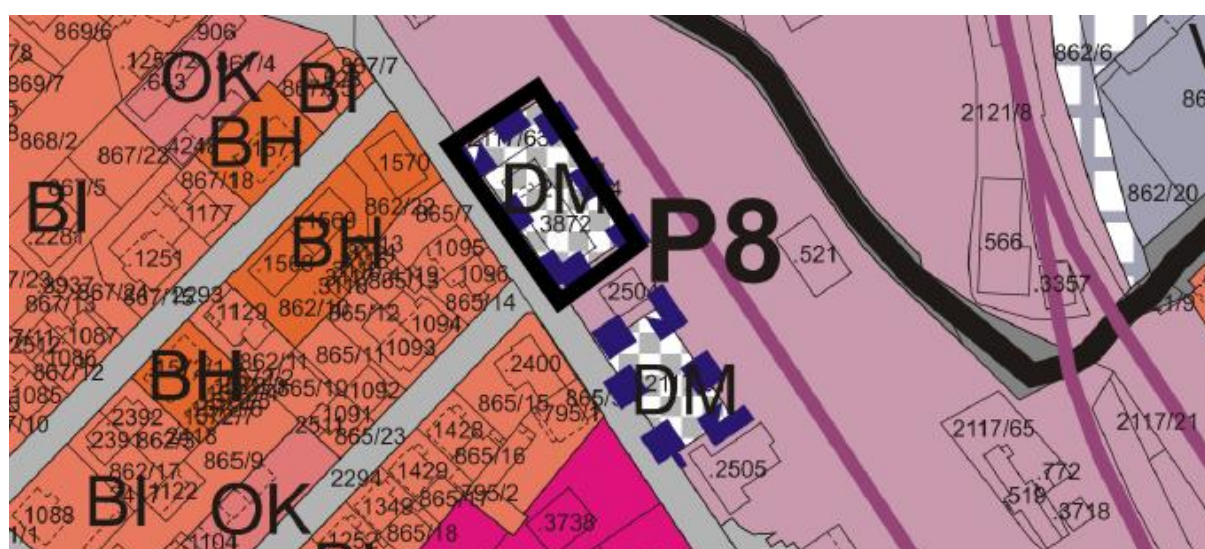
Dle platného územního plánu je v rozsahu pozemků vymezena plocha přestavby P8 s navrhovaným funkčním využitím *Plochy dopravní infrastruktury – místní (DM)*, jež byla vymezena v rámci pořízení Změny č. 2 pod označením 1.2. Plocha je v území vymezena za účelem vytvoření podmínek pro realizaci stavby pro parkování a odstavování vozidel. Pozemky jsou součástí zastavěného území. Poloha pozemku a vedení dopravní a technické infrastruktury umožňuje napojení na infrastrukturu. Dle prověření skutečného stavu území není pozemek veřejně přístupný a nachází se na něm stavby provozního a technologického zázemí železniční dopravy.

**Navrhovaný stav:**

**Popis návrhového stavu a jeho odůvodnění viz. Přípomínka č. 1.**

Orientační bilance kapacit:

plocha pozemků = 1 308 m<sup>2</sup>, hrubá podlažní plocha (podlažnost 2 NP, zastavitelnost 0,8) = 2 093 m<sup>2</sup>.



Obr.: vyznačení předmětné plochy na podkladu katastrální mapy a na podkladu platného ÚP

**Připomínka č. 3: prověřit změnu funkčního využití pozemků parc. č. 2117/15, 2118/5, 3695, 3696 a 3697 z funkce dopravní na funkci výroby**

**Stávající stav:**

*Dle platného územního plánu je v rozsahu pozemků stabilizována Plocha dopravní infrastruktury – železniční (DZ), jejíž hlavní funkční náplní je zajišťování podmínek pro provoz a rozvoj železniční dopravy v území. Stávající funkční využití pozemků vychází zejm. z majetkových vztahů, historických souvislostí a kontextu místa, kdy byl předmětný pozemek využíván pro zajišťování provozních potřeb přílehlé železniční zastávky.*

*S transformací a restrukturalizací železniční dopravy došlo mj. i ke snížení plošných a funkčních požadavků na provozní a funkční zázemí vlakové dopravy. V souvislosti s tím pozbyly předmětné pozemky svého původního účelu. Pozemek je součástí zastavěného území.*

*Poloha pozemků a vedení dopravní a technické infrastruktury umožňuje jejich napojení na veřejnou infrastrukturu.*

*Dle prověření skutečného stavu území se na pozemcích nachází soubor samostatně katastrováných bývalých technologických a provozních staveb, jež nejsou v současnosti využívány. Součástí pozemku je náletová zeleň extenzivního charakteru.*

**Navrhovaný stav:**

**Za účelem optimalizace využití území žádáme v rámci změny prověřit možnost změny funkčního využití předmětných pozemků ze stávajícího dopravního využití plochy DZ na plochu pro stabilizaci a rozvoj výroby.**

*S ohledem na plošný rozsah, umístění a převážně nezastavěný charakter pozemků se jedná o vnitřní stavební rezervu urbanizovaného území. Stabilizovaná plocha železniční dopravy, jejíž vymezení je s ohledem na současné i výhledové rozvojové záměry dráhy nerelevantní, značně omezuje nebo zcela vylučuje realizaci určitých záměrů směřujících k rozvoji území. Akceptováním a zohledněním naší připomínky dojde k vytvoření podmínek pro znovuvyužití vnitřní rezervy za účelem rozvoje výroby. To přispěje k intenzifikaci využití zastavěného území a souvisejících infrastruktur, zejm. dopravní a technické.*

*Mj. dojde k vytvoření podmínek pro rozvoj výroby, jež má zásadní vliv na celkovou ekonomicko hospodářskou stabilitu území. Navýšením celkových výrobních kapacit území, rozšíření produkčních a výrobních potenciálů nebo navýšení pracovních příležitostí bude přispěno ke zvýšení rezistentnosti území vůči náhlým hospodářským změnám.*

*Pro navrhované funkční využití pro účely výroby je hodnotou (potenciálem) i přítomnost kolejí a přímá prostorová a funkční návaznost pozemků na systém železnice (koleje). Ten může být v budoucnu využíván k dopravně vstupních komodit a hotových produktů výroby. Za předpokladu úplné nebo částečné transformace nákladní dopravy ze silniční a železniční může dojít ke snížení intenzity zátěže silničního systému města, jež bude mít mj. i průmět do zlepšení celkové kvality urbánního prostředí.*

*Pro ochranu a rozvoj výroby v území územní plán vymezuje tři plochy s rozdílným způsobem využití a to Plochu výroby a skladování – průmyslové (VP), Plochu výroby a skladování – zemědělské (VZ) a Plochu výroby a skladování – drobné výroby (VD). Pro uvedené plochy s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny různé způsoby funkčního využití – ve formě funkčních regulativů, a různé charaktery zástavby – ve formě podmínek prostorového uspořádání.*

*Ve vazbě na možnosti budoucího využití pozemků, kompoziční a funkční charakter s ohledem na jejich využití z hlediska širších územních vztahů a charakter navazujícího území preferujeme vymezení Plochy výroby a skladování – drobné výroby (VD).*

*Prakticky se nejedná o zcela nové vymezení plošně a funkčně segregované plochy s rozdílným způsobem využití v území, ale o rozšíření stabilizované plochy výroby (VD) na sousedních pozemcích.*

*S ohledem na stanovené regulativy plochy VD je změna funkčního využití pozemků na tuto plochu slučitelná s navazujícími způsoby funkčního využití. Umožňované funkce a činnosti stanovené pro plochu OK nekolidují s přímo navazujícími plochami ani plochami širšího okolí.*

*S ohledem na povahu území, změnu funkčního využití (z dopravní funkce na funkci výrobní) a metodiku platného ÚP je současně generována potřeba vymezení plochy změny. Nově vymezovaná plocha pře-stavby se nachází uvnitř zastavěného území a není proto podmíněna zábořem zemědělského půdního fondu. Navýšení celkových kapacit ploch výroby ve formě rozšíření ploch pro její rozvoj na předmětných pozemcích o 4 053 m<sup>2</sup> může být kompenzováno redukcí jiné plochy pro rozvoj výroby, jež je v přímé nebo nepřímé kolizi s hodnotami území, např. krajinnými.*

*Vytvoření podmínek pro intenzifikaci a využitelnost zastavěného území má mj. zásadní průmět na potřeby vymezování nových zastavitelných ploch v exponovaných polohách zastavěného území. V souvislosti s potřebou vymezování ploch s rozdílným způsobem využití pro stabilizaci a rozvoj městských struktur a urbánních funkcí tak roste tlak na vymezování nových ploch změn – zastavitelné plochy a plochy přestavby. Ve vazbě na vymezování nových zastavitelných ploch v periferních oblastech urbanizováno území, které usilují o pokrytí potřeby rozvojových ploch, dochází k expanzivnímu rozrůstání sídla do okolní krajiny. V důsledku toho je generována potřeba na doplňování a rozvoj veřejné infrastruktury v nových lokalitách, zejm. dopravní a technické infrastruktury, a zároveň jsou zvyšovány nároky na trvalé odnětí zemědělského půdního fondu, jehož ochrana je veřejným zájmem. S ohledem na výše zmiňované lze garantovat, že změna funkčního využití nekoliduje se zájmy ochrany přírody a krajiny. Naopak vytvořením podmínek pro hospodárné využití zastavěného území usiluje o její ochranu a ochranu nezastavěného území.*

*Napojení pozemků na veřejné síť dopravní a technické infrastruktury je umožněno z okolních vedení infrastruktur. Ve vazbě na celkovou kapacitu pozemků, jež je stanovena v závislosti na plošné výměře pozemků, obecně platných regulativech prostorového uspořádání a podmínkách prostorového uspořádání daných ÚP, lze deklarovat, že změnou funkčního využití nedojde k zásadnímu navýšení intenzity zatížení dopravní a technické infrastruktury. V souvislosti se změnou využití tedy nehrozí zvýšení finančních nákladů ze strany města spojených se zkvalitňováním a zkapacitňováním dopravní a technické infrastruktury.*

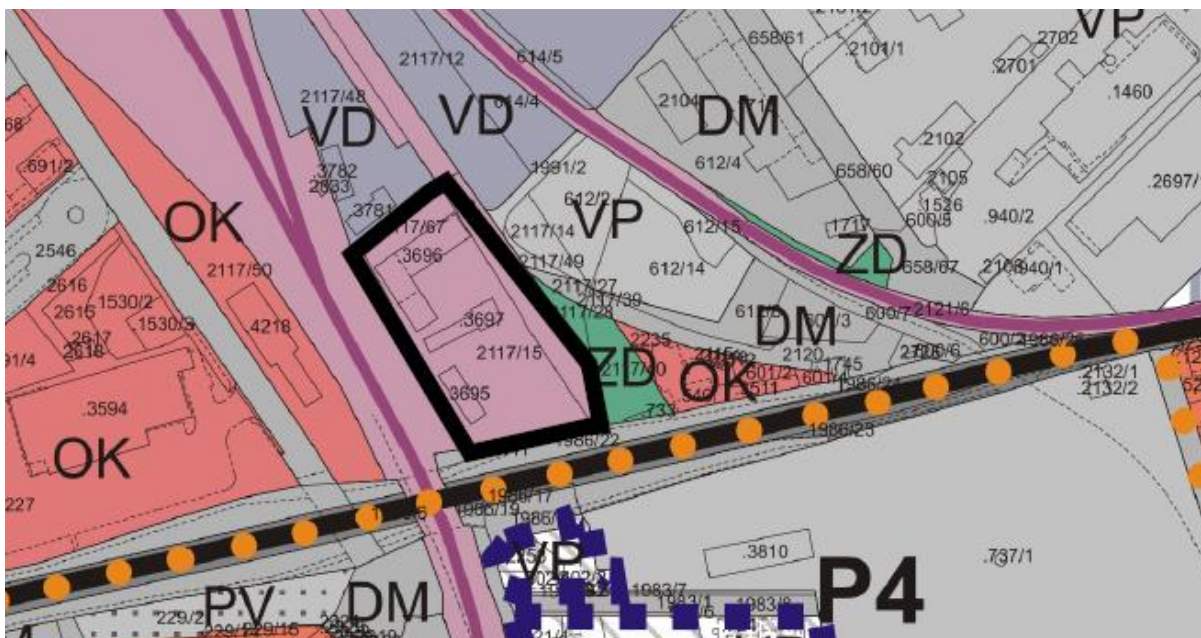
*Orientační bilance kapacit:*

*plocha pozemků = 4 053 m<sup>2</sup>,*

*hrubá podlažní plocha (podlažnost 2 NP, zastavitelnost 0,8) = 6 485 m<sup>2</sup>.*







Obr.: vyznačení předmětné plochy na podkladu katastrální mapy a na podkladu platného ÚP

**Připomínka č. 4: prověřit doplnění obecně platné podmínky využití území týkající se jednoznačného stanovení finančních závazků spojených s financováním protihlukových staveb a opatření ve vazbě na bydlení**

**Stávající stav:**

ÚP řešené území člení dle jeho způsobu funkčního využití a jeho charakteru do jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, pro které jsou stanoveny odlišné podmínky funkčního využití a podmínky prostorového uspořádání. Podmínky funkčního využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny ve formě hlavního, přípustného a podmíněně přípustného a nepřípustného využití.

Mimo to jsou v podkapitolách *Další limity a Ochrana proti hluku* stanoveny obecně platné podmínky týkající se ochrany území před negativními projevy hlukové zátěže na jeho obytné kvality, jež jsou vázány na celé řešené území bez ohledu na konkrétní plochu s rozdílným způsobem využití.

Dle platného ÚP jsou vybrané stabilizované plochy a plochy změny (zastavitelné plochy a plochy přestavby) určené k rozvoji obytných funkcí území (plochy BI, BV, BH a plochy smíšené) vymezeny v přímé, popř. těsné návaznosti na vedení železnice. Mimo plochy, ve kterých je rozvoj bydlení hlavní funkcí dané plochy, je bydlení, popř. jeho forma integrováno do další ploch s rozdílným způsobem využití ve formě přípustného, popř. podmíněně přípustného využití (např. OV, OK, aj.).

S ohledem na posilování funkčních a dopravních vazeb města z hlediska širších územních vztahů je železnice jednoznačnou hodnotou území. Naopak s ohledem na její územní průmět a její provozní průměty do území se mj. jedná o mentální i fyzickou bariéru a významný hlukový zdroj, jež omezuje způsob a míru využití přilehlého, popř. širšího území. Rozvoj některých funkcí, zejm. bydlení, je z těchto území buď značně omezen, nebo zcela vyloučen.

## **Navrhovaný stav:**

**Za účelem jednoznačného výkladu ÚP v souvislosti se způsoby financování stavebních a jiných nákladů při realizaci protihlukových staveb a opatření ve vazbě na stavby a zařízení pro bydlení v těsné blízkosti železnice žádáme do textové části územního plánu doplnit obecně platnou podmínku následujícího sdělení:**

*„Veškeré náklady generované realizací protihlukových staveb a protihlukových opatření spojených s ochranou staveb a zařízení pro bydlení před rušivými vlivy provozu železnice budou financovány výhradně ze strany investora výstavba. ČD, a.s. nejsou povinny se na těchto záležitostech finančně ani jinak podílet.“*

*Stanovení uvedeného funkčního regulativu v obecně závazné formě pro celé území – nikoliv pro konkrétní plochy s rozdílným způsobem využití, vychází zejm. ze skutečnosti vymezení stabilizovaných ploch pro bydlení, popř. vymezení ploch s umožněním bydlení v jiných formách, v přímé nebo širší vazbě na železnici, v rámci kterých musí být rovněž trvale zajištěny podmínky odpovídající hygienickým nárokům na bydlení.*

*Mj. by v rámci budoucích změn mohlo dojít k umožnění různých forem bydlení i v jiných plochách s rozdílným způsobem využití, v rámci nichž je bydlení v současné době nepřijatelné, nebo k vymezení nových ploch změn – zastavitelných ploch a ploch přestavby, ve vazbě na železnici.*

*Oproti stanovení výše uvedené podmínky, jež by se vázala pouze ke konkrétní ploše – ploše změny nebo ploše s rozdílným způsobem využití, zajistí její obecná forma působnost i ve výše uvedených případech, tj. úprava funkčních regulativů nebo vymezení nových ploch změn.*

*Primárním rozvojovým zájmem ČD, jakožto vlastníka a provozovatele dopravní infrastruktury v oblasti železniční dopravy, není rozvoj funkce bydlení v přímé prostorové návaznosti na železniční trať, jež je významným limitem a hlukovým zdrojem území.*

*V souvislosti se zajištěním dostatečných obytných kvalit prostředí, zejm. akustická pohoda, by v souvislosti s rozvojem bydlení ve vazbě na železnici ze strany investora mohlo na základě zkušeností docházet k dodatečnému nárokování finančních výloh spojených se zřízením protihlukových staveb a opatření po ČD, jakožto vlastníka dopravní infrastruktury – železniční tratě.*

*Klíčovým účelem naší připomínky je jednoznačným stanovením finančních závazků a povinností spojených s budováním protihlukových staveb a opatření ve vazbě na bydlení předcházet a eliminovat vznik možných nepřijemností spojených s rozvojem daného území.*

***Naše připomínky se přímo netýkají řešení pořizované Změny č. 5. Ovšem s ohledem na charakter obsahu, kdy není dotčen veřejný zájem, nejsou dotčena vlastnická práva a navrhované úpravy mají partikulární charakter bez zásadní změny řešení, tj. stanovené koncepce územního plánu nejsou dotčeny ani měněny, se dle výkladu MMR jedná o nepodstatnou úpravu změny územního plánu. V takových případech na základě dosavadních zkušeností může za určitých podmínek dojít k zohlednění podaných připomínek i v rámci předmětné změny. V takovém případě by se předešlo generování nových byrokratických procesů v souvislosti s pořízením nové změny ÚP vyvolané výše uvedenými připomínkami.***

*Připomínky lze zdůvodnit i na základě obecně platných principů a pravidel, jež jsou deklarovány a zakotveny v Politice územního rozvoje ČR, nadřazené územně plánovací dokumentaci kraje (zásady územního rozvoje) nebo v cílech a úkolech územního plánování (§ 18 a 19 zák. č. 183/2006 Sb.).*

*Vybrané citace jsou uvedeny níže:*

*(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.*

*(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). 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.*

*Připomínky nekolidují se stávajícím ani budoucími záměry ČD ani Správy železnic (IČO 70994234). Záměry jsou respektovány.“*

**Připomínám se nevyhovuje.**

#### **Odůvodnění**

Změna č. 5 ÚP se pořizuje zkráceným postupem na základě rozhodnutí Zastupitelstva Města Čáslavi a schváleného návrhu obsahu změny č. 5 Územního plánu Čáslav. K návrhu obsahu změny č. 5 Územního plánu Čáslav byla v souladu s § 55a odst. 2 písm. d) a e) vydána stanoviska:

- příslušného orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny,
- krajského úřadu jako příslušného úřadu, ve kterém je posouzeno zda má být návrh změny posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí a jsou stanoveny podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

Návrh obsahu změny č. 5 Územního plánu Čáslav doplněný o požadavky dle stanovisek byl schválen usnesením Zastupitelstva města Čáslavi dne 12.9.2022, usnesením č. ZM/74/2022.

Podané připomínky se netýkají řešení pořizované změny č. 5 ÚP.

Připomínky č. 1. – 3. se týkají změn funkčního využití jednotlivých ploch. Připomínka č. 4 se týká stanovení finančních závazků spojených s financováním protihlukových staveb a opatření ve vazbě na bydlení.

Navrhované změny funkčních ploch nebyly obsahem návrhu obsahu změny č. 5 Územního plánu Čáslav, neměly možnost je posoudit dotčené orgány v souladu s § 55a odst. 2 písm. d) a e). Nebyly tedy ani obsahem návrhu změny č. 5 ÚP, který byl veřejně projednán dne 3.4.2023, a ke kterému

měli možnost všichni uplatnit své připomínky, dotčené osoby podle § 52 odst. 2 stavebního zákona námitky a dotčené orgány svá stanoviska.

V případě změny funkčního využití ploch pozemků se jedná o podstatnou úpravu územního plánu. Dle výkladu Ministerstva pro místní rozvoj je podstatnou úpravou územního plánu pokud jsou:

- dotčeny veřejné zájmy (dotčený orgán nemohl uplatnit své stanovisko),
- dotčena vlastnická práva (vlastník nemohl uplatnit námitku),
- je-li úpravou podstatně změněn návrh řešení (veřejnost nemohla uplatnit připomínky).

K úpravě návrhu změny č. 5 ÚP (změny funkčních využití ploch pozemků, které jsou obsahem podané připomínky) by nemohla být uplatněna stanoviska dotčených orgánů, námitky ani připomínky.

Připomínka č. 4 řeší stanovení finančních závazků spojených s financováním protihlukových staveb ve vazbě na bydlení v zastavitelných i stabilizovaných plochách.

Stanovení finančních závazků není předmětem územního plánování.

Územní plán dle § 43 odst. 1 stavebního zákona stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (dále jen "urbanistická koncepce"), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. Záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, mohou být součástí územního plánu, pokud to krajský úřad ve stanovisku podle § 50 odst. 7 z důvodu významných negativních vlivů přesahujících hranice obce nevyloučí.

Vymezení zastavitelných ploch pro bydlení v návrhu územního plánu neznamená legalizaci a realizaci jakékoli stavby, vytváří pouze koncepční podmínky pro umístění přípustného záměru, který bude v souladu s regulativy konkrétní funkční plochy danými územním plánem.

Při umístění stavby pro bydlení je zpracovatel projektové dokumentace povinen vyhodnotit hluk k chráněným prostorům a chráněným prostorům staveb a případně přijmout taková opatření, aby případný hluk nepřevyšoval danou hodnotu odpovídající hygienickým nárokům na bydlení. Vyhodnocení hluku je tedy řešeno při následných územních a stavebních řízeních.

Podané připomínky mají charakter návrhu na pořízení změny územního plánu

Z těchto důvodů se podaným připomínkám nevyhovuje.

Pro možnost prověření změn funkčního využití ploch pozemků je potřeba podat návrh na pořízení změny územního plánu v souladu § 46 odst. 1 stavebního zákona. O pořízení změny územního plánu rozhoduje v souladu s § 44 stavebního zákona zastupitelstvo obce.

## **B. Grafická část**

Grafická část obsahuje:

1. Koordinační výkres
2. Výkres předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu

### **Poučení**

Proti změně č. 5 Územnímu plánu Čáslav vydané formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád).

Ing. Jaromír Strnad v.r.  
starosta

Mgr. Renáta Vaculíková v.r.  
místostarostka

V Čáslavi dne: .....2024

### **Účinnost:**

Toto opatření obecné povahy (změna č. 5 Územního plánu Čáslav) nabývá dle ust. § 173 odst. 1 správního řádu účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky tj. .... 2024.