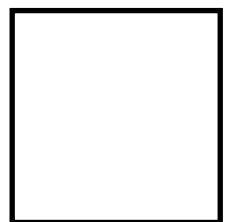
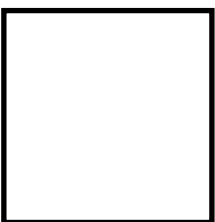


ÚZEMNÍ PLÁN ČELÁKOVIC – IDEOVÝ NÁVRH

Textová zpráva



Čelákovice. Město v atraktivní lokalitě na břehu Labe. Kompaktní město s pěší dostupností služeb a veřejné dopravy, s kvalitním rekreačním zázemím, v těném dosahu do Prahy.

Vize, která je předobrazem návrhu.

Návrh spočívá v respektování fenoménů, navržení zásad pro další rozvoj sídla města, cíle a dílčích řešení.

3 fenomény

Návrh vychází ze třech fenoménů, které ovlivňují formu a chod města

- **Řeka je v kontaktu s městem,** Labe obtékající Čelákovice není oddělené od centra města. Této výhody využíváme a zhodnocujeme ji v podobě odpočinkové zóny-rekreační plochy, sportoviště, cyklostezky nadmístního významu...
- **Vzdálenost do centra Prahy** se vyrovná dojezdové vzdálenosti z mnoha pražských částí. Město je dostupné veřejnou dopravou do 30 minut. Severovýchodní dráha, osa, která podnítila rozvoj Čelákovic na začátku století, může být i dnes hlavní dopravní spojnici s městem Prahou. Dobrá dostupnost nám umožňuje nabídnout lidem atraktivní plochy k bydlení
- **Urbanistická struktura,** která vznikla na začátku minulého století, formuje celou východní část. Toto rozvržení Čelákovickým sluší. Tento urbánní rastr respektujeme a jeho princip rozvíjíme v navrhovaných rozvojových plochách Za Škodou a v Jiřině

Zásady pro další rozvoj města jsou:

- Kvalitní bydlení a podpora startovacích bytů
- Městský charakter centra města a podpora služeb v centru
- Využití rekreačního potenciálu Labe a navazujících prostorů
- Využití stávajících ploch v zastavěném území před zábořem orné půdy
- Snížení zátěže automobilovou dopravou, podpora veřejné dopravy, cyklodopravy a pěší dopravy
- Respektování přírodních limitů v území.



Nové rozvojové plochy (tmavě šedá) logicky navazují na "prvorepublikovou" mřížku (světle šedá)

Veřejný prostor

Návrh pracuje s revitalizací centrálních prostor, označovaných jako **páteř města**. Nese v sobě historickou stopu a nalezne zde zastoupení většina služeb

- **Centrální náměstí** je centrem dění pro společenské akce celoměstského i okolního života.
- **Klidové zóny** jsou zóny s omezenou rychlostí a větším důrazem na ztvárnění uličního parteru. Podporují pohyb pěších, umožňují jízdu na kole. Součástí klidových zón jsou také městské parky.
- **Rekreační plochy podél Labe**. Labe přitahuje z města lidi, kteří k řece proudí po klidových zónách. Zároveň návrh usnadňuje přístup podél Labe obyvatelům z blízkého okolí. Ostrov se v létě stává centrem Čelákovic. Cyklisté se zde zastavují na pivo, lidé z města na odpolední kávu.

Strategie bydlení:

Nové rozvojové plochy pro bydlení vycházejí z těchto principů

- Situování zástavby ve vzdálenosti s pěší dostupností centra do 15 minut
- Umístění nové zástavby se snadným přístupem k vlakovým nádražím
- Omezení nové výstavby ve směru východ-západ, čímž by narůstala vzdálenost od centra města

Zásady pro jednotlivé rozvojové plochy

Lokalita Za Škodou

Lokalita za Škodou je největší rozvojovou plochou města s rozlohou kolem 60ha. Naší snahou je vyvinout flexibilní řešení, které by reagovalo na změny společenské, ekonomické, nebo na realitním trhu.

Pro tuto plochu navrhujeme dva principy, kterými by se měl rozvoj této oblasti řídit.

Prvním principem je vytvoření struktury ulic, která definuje prostorové uspořádání ploch a zaručuje prostupnost územím. Zároveň neomezuje žádnou z doporučených funkcí. Rastr ulic navazuje na předválečnou výstavbu v části Za drahou. Hlavní osa, městská třída, vychází od nádraží a protíná území ve směru východ-západ. Nabízí značnou koncentraci služeb a veřejné vybavenosti. Předpokládaná hustota obyvatelstva je 40-100 obyvatel na hektar. Hustota se podél městské třídy zvyšuje s narůstající blízkostí nádraží.

Druhý princip je naplněn umístěním nerušící výroby podél obchvatu. Tyto plochy přirozeně oddělují obytnou zónu od nechtěných dopadů městského obchvatu.

Lokalita Jiřina

Lokalita Jiřina, s rozlohou 8,5ha, je plochou určenou k obytné zástavbě s hustotou osídlení 30 – 40 obyvatel na hektar. Novou rozvojovou plochu protíná osa směřující na lávku na ostrov Grádo. Jedná se o atraktivní bydlení s dostupností centra do 10 minut a navazující na rekreační zónu podél Labe. Zelený koridor podél železnice tvoří její ochranné pásmo.

Zeleno – červený alternativní scénář lokalit mezi městem Čelákovice a Sedlčánkami

Nové rozvojové plochy jsou navrženy tak, aby splnily cílový počet 14 000 obyvatel. V současnosti převažuje poptávka po bydlení nad nabídkou. Nicméně v důsledku ekonomických nebo ekologických změn může dojít k její stagnaci. Zeleno-červený alternativní scénář ponechává co nejvíc ploch nezastavěných pro reakci na případné změny. Další výstavba na rozvojových plochách se uskutečňuje až po naplnění prahových hodnot poptávky po bydlení. Zeleno-červený scénář předpokládá převis poptávky nad nabídkou.

Strategie zelených ploch

Město Čelákovice leží v lokalitě jejíž exploatace od neolitu vzrůstala a tomu odpovídá současný stav krajinné zeleně. Významnou osou regionu je řeka Labe. Její nivou prochází nadregionální ÚSES, ze kterého vybíhají ramena regionálního systému ekologické stability, které obcházejí zástavbu Čelákovice a spojují se v prostoru poblíž obce Záluží.

Převážná většina ploch extravilánu je využívána pro potřeby zemědělství a je fragmentována doprovodnou vegetací cest a vodotečí. Navržená doprovodná lineární vegetace cest a komunikací prochází regionálními ÚSES a radiálně se sbíhá k městu. Tyto liniové prvky doplňují pátevní systém krajinné zeleně. Krajinná zeleň navazuje na sídlo z jihu. Tvoří zelený pás podél zástavby a výrobních areálů a ze severu podél Labe.

Pro městskou zeleň je určující návaznost na řeku Labe. Niva řeky je definována jako zelený pás, ve kterém se kumulují funkce rekreace, sportu a pasivního odpočinku. Za významné plochy zeleně zde považujeme **pobytovou louku** vytvářející velkolepě dimenzovaný prostor před nově budovanou cyklolávkou, a **ostrov**, ze kterého navrhujeme vytvořit veřejný prostor – park, který by sloužil jako vyústění samotného systému zeleně města.

Městskému systému zeleně dominuje plocha sídlištní zeleně, na kterou navazuje lineární park podél Čelákovického potoka v ulici Sady 17. Listopadu směřující k centrálnímu náměstí. Přes systém propojených náměstí navazuje na linii vedoucí podél Labe. Takto koncipovaný systém je dotvořený zelení jednotlivých ulic. V navržené zástavbě Za škodou je definována hlavní třída na ose budovy nádraží, ta je podpořena zelení lemující komunikaci a podélnou pěší zónou. V ulici Mochovská je podél nové zástavby navržen pás zeleně formou aleje lemující pěší a cyklo a parter domů nové zástavby tyto dvě osy příčně překonává ulice vybíhající z nové zástavby navazující na ulici J. Zacha která tak spolupůsobí novou osu směřující ze zástavby Za Škodou až na pobytovou louku u cyklolávky

vytvořených komunikací obchvatu a železnic. Pás zeleně podél zástavby

Strategie doprava

Automobilová doprava

Dopravní strategie počítá s obchvatem navrženým v územním plánu mezi ulicemi Toušeňská a Mochovská. Navrhujeme prodloužení obchvatu až na ulici Rooseveltovu, kterým by se zmírnila její dopravní zátěž směrem do centra obce. Zároveň by se vytvořila přirozená linie ohraničující zastavěné území města.

Dobré vlakové spojení Čelákovice – Praha, Brandýs nad Labem, Lysá nad Labem

Centrum Prahy (Masarykovo nádraží) vzdáleno pouze 30 minut veřejnou dopravou. Dojezdová doba je porovnatelná s pražskými sídlišti. Nové plochy bydlení by měli proto vzniknout v pěší dostupnosti 10 minut od stanice.

Strategie pro alternativní formy dopravy

Čelákovice mají vhodný georeliéf pro rozvoj cyklodopravy. Území jsou navrženy dvě páteřní stezky, severo – jižní od Labe podél železnice k nádraží a nové průmyslové zóně a stezka východ-západ propojující centrum města a Sedlčánky. Tyto páteřní trasy jsou doplněny navazujícími stezkami tam, kde je to kvůli automobilové dopravě nezbytné a to na ulici Rooseveltova a Jiřinská. Budoucí nepotřebná část tělesa po železnici (po plánovaném přeložení části tratě) je využita v systému cyklostezky a navazuje na nádraží. Tato cyklostezka vede podél železniční tratě a protíná celé území města, na ni jsou napojeny ostatní radiální tahy.

Navržený systém navazuje na polabskou cyklostezku, a na navrhovanou cyklistickou lávku přes Labe. Turisticky využívanou Polabskou cyklostezku navrhujeme diverzifikovat a zpřístupnit turistům i část města po okruhu Jiřinská – náměstí a ulice u Kapličky. Diverzifikace Polabské cyklostezky podpoří služby v centru.

Strategie pro průmyslové plochy

Umísťování průmyslových areálů vychází ze dvou zásad

1. **Respektovat přírodní hodnoty a limity území.** Nové plochy průmyslových areálů se vyhýbají propustnému podloží, které představují fluviální štěrkopíský na říční terase

nad Labem a nezabírají produkční půdy 1. a 2. bonitní skupiny, které se vyvinuli na spraších západně od Čelákovic.

- Umístění nových průmyslových ploch nesmí zablokovat využívání území v dlouhodobém horizontu.** Velké plochy průmyslových areálů mohou do budoucna zablokovat využití území a ztížit jejich následnou konverzi na jinou funkci. Průmyslové areály jsou proto rozděleny cestní sítí, která ponechává bloky dostatečně velké tak, aby nelimitovali průmyslové využití, ale zároveň zaručuje prostupnost územím. Průmyslový areál je navržen do území mezi železnicemi a obchvat, tedy to území, které je již poměrně zatíženo a jen stěží ho lze využít pro jiné, neprodukční aktivity.

Strategie rekreace

Řeka Labe představuje osu s největším rekreačním potenciálem. Na nábřeží a v nivě jsou umístěny sportovní areály a promenáda pro pěší, k nábřeží jsou také směřovány klidové zóny s omezenou dopravou.

Pro plné využití rekreačního potenciálu Labe jsou klíčové dvě lokality: Ostrov a pěší lávka s návazností na pobytovou louku.

Ostrov a mlýnský náhon. Současná zahrádkářská kolonie zcela potlačuje rekreační potenciál místa. Navrhované využití předpokládá útlumový program pro zahrádkářskou kolonii. Novou náplní je pobytová louka a promenáda podél Mlýnského náhonu.

Nové prvky:

Vytvoření pobytové louky na ostrově.

Propojení ostrova a promenády lávkou pro pěší.

Seznam příloh

příloha č. 1 Panel 1: výkres 1:10 000

příloha č. 2 Panel 2: schémata

příloha č. 3 Textová zpráva

příloha č. 4 Obálka Autor