

Územní plán Čelákovic - ideový návrh

Seznam výkresů grafické části:

1. Celkový plán 1:10.000
2. Charakter území a schémata

Seznam dalších částí soutěžního návrhu:

3. Textová část
4. Obálka autor a digitální část

Obsah textové části:

1. Ideový návrh rozvoje města Čelákovice
2. Širší vztahy
3. Krajinné uspořádání
4. Charakteristika města
5. Silné a slabé stránky města
6. Rozvoj obce
 - a) Klíčové oblasti
 - b) Plochy s potenciálem
 - c) Rozvojové plochy
7. Priority a etapizace
8. Dopravní řešení
9. Veřejnost

1. Ideový návrh rozvoje města Čelákovice

Ideový návrh řešení územního plánu města Čelákovice rozvíjí existující hodnoty stávající urbánní struktury i uspořádání krajiny a navrhuje řešení negativních jevů, které logicky vznikly v průběhu historického vývoje města.

Jedinečná kombinace dobré dopravní dostupnosti s charakteristickou přírodní krajinou, která město obklopuje, předurčuje Čelákovice k tomu, aby by byly hojně navštěvovanou lokalitou. Město má šanci těžit z výhodné polohy na frekventovaném železničním spoji a lukrativního umístění na řece. Nový územní plán musí tyto přednosti podpořit a poskytnout podmínky k úspěšnému naplnění těchto předpokladů.

Přítomnost železnice však městu nepřináší jen pozitiva. Trať protíná městskou zástavbu a spolu s některými přilehlými oblastmi v ní vytváří obtížně prostupnou bariéru. Nový územní plán tento problém musí řešit a obě části města spojit v jeden funkční celek.

Nedílnou součástí návrhu je i prověření řešení stávajících ploch, zvážení jejich možného jiného využití a upozornění na případné negativní jevy v území.

2. Širší vztahy

Dobrá dopravní dostupnost a blízkost hlavního města Prahy spolu s nespornými kvalitami okolní krajiny jsou z hlediska širšího kontextu jednou z hlavních předností Čelákovic.

Především v meziválečném období to byl hlavní důvod, proč bylo město tak vysoko v žebříčku populárních destinací obyvatel hlavního města. Z různých důvodů (regulace řeky, historický sled událostí, atd.) však byla tato pozitiva výrazně oslabena. S přihlédnutím k boomu turistiky v nedávných letech (zejména cykloturistiky a in-line bruslení) nabývají však existující kvality obce Čelákovice opět na aktuálnosti. Město na tuto příležitost již určitým způsobem reaguje (např. budováním nové lávky přes Labe) a mělo by i nadále ve svých snahách nepolevovat.

Jako dobrá se jeví snadná dostupnost pracovních příležitostí v Praze, která však může být paradoxně i nebezpečím pro město. Čelákovice proto musí vytvářet dostatek možností pro podnikání a pracovní příležitosti tak, aby nesloužily pouze jako ubytovna obyvatel a destinace víkendových turistů a nezůstávaly tak v průběhu všedního dne vyprázdněné.

3. Krajinné uspořádání

Jednou ze základních hodnot města Čelákovice je jeho umístění v krajině. Na severu přiléhá k Labi, z jihu, západu a východu je pak obepíná pás zemědělské půdy. Půdorysná situace samotného města svým obrysem připomíná tvar písmene W, které je svou horní (severní) stranou přitisknuté k řece. Z jihu je vykouslé klínem hospodářské krajiny. Tato strana se však po realizaci jižního obchvatu města změní.

Součástí řešené lokality jsou i sídelní útvary Sedláčanky, Záluží a Císařská Kuchyně. Sídelní struktura všech tří celků má vesnický charakter.

Rozvoj území by měl respektovat tyto typické charakteristiky a nadále je podporovat. Obec Čelákovice by měla o svých kvalitách přesvědčovat ve všech svých částech, ze všech možných perspektiv. Základní krajinné uspořádání obce by proto mělo být patrné i pro návštěvníka směřujícího po břehu řeky, pohybujícího se v centru města jakož i stojícího na kraji zástavby. Zachování a podpora charakteru území, tedy města na řece obklopené obdělávanou krajinou, je hlavním úkolem územního plánu.

4. Charakteristika města

Střed města Čelákovice tvoří Náměstí 5. května. Kolem něj, resp. v jeho bezprostředním okolí, jsou soustředěny takřka všechny významné budovy - městský úřad, muzea, gymnázium, pošta, mateřská škola, sportoviště, a další. Zástavba okolo náměstí má výrazně městský charakter, který lze sledovat ještě v ulici Sedláčkova a posléze v Masarykově ulici. Vytrácí se až u budovy vlakového nádraží. To je tím pádem s náměstím velmi logicky propojeno městskou zónou, která sdružuje velkou část komerčních a veřejných aktivit celého města. Budova nádraží funguje jako důležitý přestupní uzel lidí přijíždějících do Čelákovice a má spolu s Masarykovou ulicí za úkol přichodící vtáhnout do centra města. Ostatní části zastavěného území již působí volněji.

Před zpracováním územního plánu jsme analyzovali zastavěnou plochu Čelákovice a definovali několik typů oblastí, které se liší svým charakterem a které se opakují na různých částech města. Tyto oblasti se liší co do uličního profilu, výšky zástavby, způsobu zastavění a využití. Jsou narušovány pouze areály průmyslových závodů. V grafické příloze je charakter těchto oblastí detailněji popsán.

V částech města s navrhovanou změnou využití byly použity stejné typy oblastí, jako jsou již na stávajícím území. Tím je docíleno toho, že nově rozvíjené a měněné pozemky budou se zbytkem města tvořit jednotný celek.

5. Silné a slabé stránky obce

Město Čelákovice je dopravně dobře dostupné. Leží na frekventovaném železničním úseku Praha - Lysá nad Labem. V současné době se připravuje modernizace této tratě. Ta má přinést zrychlení provozu a navýšení kapacity spojů. Snadnou dosažitelnost zajišťují i nedaleké vedení silničních úseků R10 a D11.

Velkou úlohu v životě města hraje řeka Labe. Právě blízkost řeky a její potenciál jako rekreačně-sportovní oblast nejen Čelákovice, ale i blízkého okolí včetně Prahy je jednou z nejsilnějších stránek města a zároveň jednou z největších příležitostí do budoucna. Řada budov a zařízení určených široké veřejnosti (muzea, sportoviště, knihovna, nákupní střediska, atd.) doplněná nedávno modernizovaným náměstím činí z Čelákovice místo s širokou nabídkou služeb a možností trávení volného času. V těsném kontaktu pak leží i historická část Čelákovice, představující další potenciál obce.

Jako problematická se naopak jeví kombinace vedení železniční tratě středem zástavby spolu s některými přilehlými málo rozvinutými oblastmi. Ty způsobují jakési odtržení celé

východní čtvrti od zbytku města. Právě zde - tedy v propojení části Čelákovic "za železniční trať" s centrem a doplnění městského prostoru se skrývá největší příležitost pro zlepšení fungování města východním směrem.

Podobným způsobem se chovají i velké průmyslové areály, které se s postupným růstem zástavby dostávají do městského prostoru a působí jako neprůchodné překážky, které prodlužují vzdálenosti v oblasti. Jejich alespoň částečná transformace může svému okolí výrazně prospět.

6. Rozvoj obce

Rozvoj obce by se měl soustředit především na posilování stávajících silných stránek, jež činí město lukrativní z pohledu obyvatel i návštěvníků, a na eliminaci slabých stránek, které naopak negativně ovlivňují fungování obce. Správné určení kvalit a charakteru zástavby je pak podkladem pro případné změny v území, umísťování nových staveb a rozhodování v nezastavěném území.

6a. Klíčové oblasti rozvoje

V intravilánu města existuje několik důležitých lokalit a míst, které vyžadují zvýšenou pozornost. Jsou to klíčové oblasti rozvoje, které díky své poloze a svému fungování (resp. nefungování) ovlivňují chování širokého okolí - jak pozitivně tak negativně. Jejich úspěšná transformace je důležitá pro správný chod celého městského organismu a proto na ně musí být náležitě zaměřena pozornost.

Nábřeží řeky a přilehlé oblasti - představují jednu ze základních hodnot, které obec má. Tyto plochy kdysi Čelákovice proslavily (resp. bývalé říční lázně Grádo, které nepatří přímo do řešeného území, ale bezprostředně na něj navazují). Jejich úspěšné využití v současné době však může dávnou slávu města alespoň částečně oživit.

Navštěvovány budou jak obyvateli tak turisty, kteří do oblasti přicházejí z centra města potažmo z vlakového nádraží nebo směřují podél řeky po pěšinách a cyklistických stezkách z ostatních destinací ležících na Labi. Oběma skupinám musí město vyjít vstříc.

Na nábřeží musí poskytnout bezproblémový a hlavně atraktivní průchod podél řeky. Zvláště frekventovaná bude zóna u nástupu na budoucí lávku přes řeku, která sem bude přivádět velké množství turistů. Plocha v blízkosti jejího ústí je proto vhodná pro vytvoření parku se sportovním zázemím (dětské hřiště, malé sportoviště, petanque, otevřené koupaliště, lezecká stěna, ...). Na části pozemku průmyslového areálu bude zbudováno parkoviště obsluhující tuto oblast.

Vlastní pás zelených ploch, který běží podél řeky, budou tvořit cyklostezky, pěšiny, odpočívadla, lavičky. Bude řešen komplexně v návaznosti na park u lávky přes řeku.

Prostory u Labe musí být zároveň dobře přístupné z města, aby měli návštěvníci přicházející od nádraží snadnou a nekomplikovanou cestu až k vodní hladině.

Velkou výzvou se v tomto kontextu jeví historický střed Čelákovic, který s řekou takřka sousedí. Průchodnost touto oblastí bude proto důležitá.

Naplno využít možností, které skýtají řeka a nábřeží je nejdůležitějším úkolem města v dlouhodobém horizontu. Celé nábřeží by mělo být pojato jako jeden celek, ve kterém budou řešeny jak nové plochy parku a sportovišť tak asanace nevhodných staveb na tomto území.

Železniční trať - dělá z Čelákovic na jednu stranu snadno dostupný cíl, na stranu druhou působí jako obtížně prostupná bariéra, která odděluje od města velkou část zastavěné oblasti. Směrem na východ tak vzniká lokalita "za železniční trať", která těžko komunikuje s

centrem, natož se vzdálenějšími čtvrtěmi. Cílenými zásahy, které náš návrh představuje (viz. níže) je však možné obtížnou situaci řešit.

Oblast zahrádkářských osad a zemědělské půdy u železniční tratě na jih od průmyslového závodu Kovohutě Holding DT a.s. se svým charakterem typově blíží okrajové části městské periferie. Přitom se nalézají v zastavěné oblasti. Působí tím pádem jako bariéra, která spolu s železnicí nepříznivě rozděluje město.

Stavební rozvoj této oblasti a vytvoření nové městské čtvrti spolu s novým **podchodem pod tratí v ulici Jaselská** tuto i sousedící oblasti ožíví. Díky její přehlednosti a městskosti bude přístup do čtvrti "za železnicí" rychlejší, příjemnější a v neposlední řadě i bezpečnější.

6b. Plochy s potenciálem

Pro budoucí stavební záměry je důležité zhodnotit nevyužité nebo nevhodně využitá plochy v zastavěném území města. Následující výčet představuje lokality vhodné k transformaci, díky nimž mohou být daná místa využita optimálnějším způsobem.

- Jednou z důležitých ploch je ostrov na Labi s ulicí U Zdymadel, který je v současné době zastaven roztroušenou zástavbou, z největší části chatovou a zahrádkářskou oblastí.

Začlenění ostrova do kontextu sportovních a volnočasových aktivit podél pobřeží Labe by mělo být jednou z dlouhodobých priorit města.

- Velice důležitou rozvojovou plochou je také oblast kolem hlavního nádraží, kterou se je však třeba zabývat komplexně v rámci rozvoje celé oblasti. Změny ve využití území v bezprostředním okolí **ulice U Podjezdu** rozšiřují městský parter i do prostoru za železnicí a tím lépe zpřístupní východní část města.

- V návaznosti na řešení rozvojové části města za tratí bude část ploch na jih od nádražní budovy určena k zástavbě komerčními nebo veřejnými budovami. Tyto plochy prodlouží městský profil Masarykovy ulice a de facto posunou nádraží blíže do středu města.

Oblast v centru města u **ulice U Kovárny** nabízí lukrativní prostor, který má mnohem větší potenciál, než je jeho současné využití (poloopuštěné škvárové hřiště, málo udržovaná zeleň, ...). Komplexní řešení této lokality v návaznosti na Náměstí 5. května a park u Městské knihovny může nabídnout prostor pro veřejnou budovu hodnou centra města - např. divadlo nebo nový multikulturní sál. Navíc může více zpřístupnit historickou část obce a nabídnout propojení parkových ploch mezi náměstím a ramenem Labe.

V ulici Stankovského na místě současného parkoviště mezi bodovými domy je vhodný prostor na zbudování **nového městského domu**. Tím pádem zde bude vytvořen klasický uliční prostor, který rozšiřuje centrum dále na západ do ulice Stankovského. I zde je vhodná lokalita na stavbu budovy určené široké veřejnosti.

V ulici Stankovského proběhne i další změna. Výrobní **objekt Čelákovické strojírenské** je nevyužitý a mohl by být nahrazen jinou stavbou se smíšeným využitím. Možná je i revitalizace stávající budovy a její přestavba. Na opačné straně ulice jsou mezi tovární halou a ulicí pozemky **firmy TOS**, oficiálně vedené jako manipulační. Vzhledem k tomu, že jsou z části nezastavěné, mohou být využity pro jiný účel.

Přestavba opuštěných továrních objektů a zástavba částí průmyslových areálů přilehlých k ulici Stankovského by vytvořila městský uliční prostor a tím zlepšila napojení dosud jakoby odděleného sídliště V Prokopě se zbytkem města.

Zhodnocení málo využitých území u křižovatky ulic **Sokolovská a Toušeňská** nabízí nové plochy pro výrobní nebo obchodní činnost.

Další **drobné územní rezervy** v centru města vzniknou buď přestavbou stávajících staveb (garáže) a nebo jiným využitím dnes nevhodně využitých ploch.

Obecně bude v **centru města** kladen důraz na dotvoření uličních čar, které jsou v současné době poškozeny, zničeny nebo nedokončeny. Důraz bude kladen na nalezení vhodné lokality pro novou budovu knihovny a dalších budov sloužících veřejnosti. Návrh územního plánu nabízí několik možností pro jejich umístění. Přesná poloha bude stanovena až v podrobnějším stupni dokumentace.

6c. Rozvojové plochy

Rozvojové plochy jsou plochy mimo stávající hranici zastavěného území určené k rozvoji města po vyčerpání možností v již zastavěném území. Hlavní rozvojová lokalita se nachází **východně od nádraží** za železniční tratí, kde vznikne nová komerčně využitelná čtvrť propojená skrze nádraží s obchodní Masarykovou třídou. Kromě komerčních prostor zde budou i obytné stavby a nové parkoviště P+R pro návštěvníky i obyvatele dojíždějící do práce.

Další plocha se nachází na **jižním okraji města** v těsném sousedství firmy FV - Plast, a.s., která je vhodná pro výrobní nebo obchodní objekt. Obdobným způsobem lze transformovat pozemek jižně od ulice Toušeňská.

Parkové úpravy a rozšíření sportovišť na západ města v blízkosti Labe bude řešeno až po vyčerpání kapacit stávajících areálů a nově zbudovaného parku u lávky přes Labe.

7. Priority a etapizace

Návrh nového územního plánu vychází z údajů sčítání obyvatel a počítá s postupným nárůstem počtu obyvatel obce o několik tisíc v příštích patnácti letech. Stejně tak uvedené návrhy změn využití pozemků budou probíhat postupně, po etapách.

Jednotlivé plochy mají přiřazeny priority, které nabízejí vodítko pro přijímání rozhodnutí o dalších krocích při vykonávání správy města. Posloupnost priorit je znázorněna ve schématu v grafické příloze.

8. Dopravní řešení

Nejvýraznější změnou v dopravním řešení Čelákovic bude stavba silničního obchvatu na jih od města. Jeho realizace značně odlehčí dopravnímu zatížení ulic Masarykova a Mochovská. Nový podchod pod železnici v ulici Jaselská zrychlí překonání železnice. Cyklistům značně usnadní dopravní situaci vybudování nové lávky přes Labe. V ulici Jiřinská proto vznikne nová odbočka cyklistické trasy, která logickým způsobem navede cykloturisty na lávku. Další novou krátkou spojkou pro cyklisty předpokládáme na břehu ramene Labe Na Hrádku. Cyklodoprava bude mít v městském plánování přednost před dopravou automobilovou.

9. Veřejnost

Obdobně jako provádění veřejného průzkumu nebo strategického plánu bude při tvorbě územního plánu kladen důraz na spolupráci s veřejností. Spolky, občanská sdružení i jednotliví občané Čelákovic jsou vybízeni k aktivní spolupráci na tvorbě územního plánu, podávají podněty k řešení obtížných situací a iniciují změny. Při změně využívání jednotlivých pozemků bude probíhat intenzivní spolupráce především s jejich majiteli, ale také se všemi zainteresovanými subjekty (stakeholders). Územní plán musí mít při svém zveřejnění jednoznačnou podporu veřejnosti tak, aby jím udávané změny měly usnadněnou realizaci. Konečné rozhodnutí týkající se schválení územního plánu však samozřejmě leží na bedrech politické reprezentace.