



Územní plán Čelákovice

ideový návrh

B.1



„Územní plán Čelákovice – ideový návrh“

textová část

Čelákovice

*město na řece, město kontrastů,
život mezi Labem a polem*

Propojování, prolínání, sjednocování.....

Seznam příloh:

A.1 - Hlavní výkres, měř. 1 : 10 000

A.2 - Schemata, bez měřítka

B.1 - Textová část

C. 1 - Obálka „Autor“ a CD s digitální částí

Základní principy navrhovaného řešení vycházejí z těchto skutečností:

Pozitiva:

- Fenomén „města na řece“ - vodní tok Labe, přítoky potoků jako liniové prvky krajiny i města
- vlastní průmyslové podniky, dostatek pracovních příležitostí,
- přítomnost hodnotných krajinných prvků v k.ú. Sedlčánky (lužní lesy, slepá ramena Labe), chráněných jako EVL a přírodní rezervace (Hrbáčovy tůně),
- kvalitní orná půda, úrodná oblast středního polabí s nadmořskou výškou kolem 180 m n.m.,
- blízký zdroj kvalitní pitné vody Kárané,
- dostatečná technická infrastruktura, plynofikace města

Negativa:

- Nízké procento zalesnění (4%), vysoké procento zornění (69%),
- přítomnost energetického uzlu – rozvodna ČEZ, limitující ochranná pásma tranzitních rozvodů VVN,
- napřímení a regulace drobných vodních toků, zrychlený odtok srážkových vod,
- negativní dopad velkých průmyslových podniků uvnitř obytné zástavby na životní prostředí a obytnou kvalitu jejich okolí.

Základní koncepce rozvoje města včetně koncepce uspořádání krajiny

Problémy k řešení:

- Umístění velkých areálů těžkého průmyslu uvnitř města,
- vysoká míra zemědělského využití krajiny, nadměrné zornění, vliv intenzivní rostlinné výroby na podzemní vody,
- umístění provozoven skládkového hospodářství v krajině kolem vodních ploch, ekologické zátěže,
- brownfields,
- rozlehlé zahrádkářské kolonie uprostřed zástavby města, objekty individuální rekreace uvnitř chráněných přírodních ploch (chatová kolonie na druhém břehu Labe v k.ú. Sedlčánky),
- nevhodné umístění ČOV v prostoru nad Zálužím, vyčerpaná kapacita,
- část města Záluží je bez kanalizace.

Příležitosti:

- Rozvoj rekreačních aktivit (pískovny Malvíny, nábřeží Labe, přírodní rezervace,.....),
- revitalizací vodních ploch a drobných toků oživit krajinu a zapojit ji do života obyvatel obnovou zaniklých cest. Vodní prvky a zalesněné vršky použít jako kostru zelených ploch v krajině,
- výše uvedené prvky propojit s městem několika okruhy cyklotras a pěších cest,
- po okraji zástavby města vysadit veřejnou i soukromou zeleň formou drobných příměstských lesoparků, ovocných sadů a alejí. Zelení vést pěší trasy, vybavené osvětlením, lavičkami, drobnými prvky pro hru a sport (rodiče s kočárky, vycházky seniorů...),
- průmyslové podniky uvnitř města postupně transformovat na „čisté provozy, eliminovat

dopady na obytné území v přímém kontaktu s nimi, případně vymístí mimo město,

- hledat nová využití nevyužívaných průmyslových ploch, případně navrhnout asanaci dožívajících objektů,
- postupně upravovat břehy Labe a přilehlé plochy s cílem jejich využití pro veřejnou zeleň a rekreaci obyvatel včetně možností koupání v letních měsících. Stávající zahrádkářské kolonie postupně v tomto duchu transformovat, do doby jejich existence v max. možné míře zajišťovat jejich průchodnost,
- zkvalitnit prostředí stávajících sportovních ploch u řeky Labe (výměna oplocení, výsadba zeleně, průchodnost) a rozšířit sportovní plochy směrem k Toušeni,
- propojit pěší a cyklo magistrálu podél Labe do lázní Toušeň, přemostit slepé rameno, vytvářet zázemí pro lázeňské hosty.

Možnosti rozvoje města

Prognóza demografického vývoje do roku 2030 – velmi optimistická varianta počítá s nárůstem o **3000 obyvatel**, tj. ze současných cca **11 tisíc na 14 tisíc obyvatel v roce 2030**.

Zůstaňme tedy optimističtí.

ad/Potenciál nevyužitých ploch v zastavěném území a jejich další využití.

Zastavitelné plochy pro bydlení:

- Celková rozloha nezastavěných ploch (**proluk**) v **zastavitelném území je 16,4 ha.**
- Celková rozloha navržených ploch k zastavění **mimo zastavitelné území je 23,9ha.**

Celkem je pro bydlení k dispozici 40,3ha.

Při průměrné hustotě 69 obyvatel/ha (viz tabulka níže) toto množství dostačuje pro komfortní pokrytí potřeby bydlení pro 3392 obyvatel, což je o něco málo více než je neoptimističtější demografická verze růstu počtu obyvatel Čelákovic.

K dalšímu případnému rozvoji po návrhovém období je připravena další rezerva pro plochy bydlení o ploše 25,0 ha. Tato rezerva z našeho pohledu znamená úplné plošné nasycení města a uzavření jeho hranic, za tuto hranici by se již město nemělo dále rozšiřovat.

Především je nejvýše žádoucí zvyšovat obytnost a úroveň městského prostředí Čelákovic a zároveň zvyšovat hustotu obydlí, tam kde to jde a kde to nemá negativní vliv na bezprostřední okolí.

Strategie zvyšování hustoty obydlí při zvyšování kvality jak bydlení samotného, tak veřejných prostor, může učinit ze současného města venkovského charakteru v zázemí Prahy skutečně tepoucí město využívající všechny konkurenční výhody jako je **bezprostřední dostupná rekreace a pracovní příležitosti včetně kvalitního životního prostředí**. To ale znamená velký důraz na investice do kvality veřejného prostoru a kultivace zanedbaných a transformačních území a zvýšení potenciálu přírody pro aktivní rekreaci.

Zastavitelné plochy pro výrobu:

Navrhujeme rozšířit stávající průmyslovou zónu v **Záluží** o dalších **10,8ha** západním směrem. V souvislosti s navrženou přeložkou železniční trati lze stávající linii železnice využít jako vlečku pro zásobování plochy. Rovněž zde přichází v úvahu další rozšíření až k tělesu dráhy.

Zastavitelné plochy pro sport a rekreaci:

Navrhujeme rozšířit možnosti plochy aktivní rekreace v blízkosti řeky o prostor **poloostrova** o velikosti **6,0ha** kolem slepého ramene Labe za tenisovými kurty. Slepé rameno řeky je navrženo k přemostění a zajištění průchodnosti směrem na Toušeň. Tak bude i pro lázeňské hosty možné využívat nabízené aktivity v Čelákovících.

PLOCHY BYDLENÍ				
Proluky (nezastavěné v zastavitelném)	Rozloha ha	Typ zástavby	Hustota obyv/ha	Počet obyvatel
Čelákovice - zahrádky	8,8	BD	200	1760
Proluky Jiřina	4,2	RD	40	168
U lávky	1,1	RD - viladomy	60	66
Ostatní proluky	2,3	RD	40	92
Celkem	16,4		85	2086
Nově zastavitelné plochy	ha			
Čelákovice - západ	4,2	RD - viladomy	60	252
Záluží	6,4	RD	40	256
Čelákovice - jih	13,3	RD - viladomy	60	798
Celkem	23,9		53	1306
CELKEM	40,3			3392
Rezerva	ha			
Čelákovice – rezerva Jih	25,0			
Celkem	25			

ad/ Mají Čelákovice dostatek ploch pro svůj rozvoj ve stávající ÚPSÚ, nebo je nutno navrhnout další?

V našem návrhu nejsou vymezeny plochy nad rámec stávajícího ÚPSÚ Čelákovice. Naopak jsme částečně omezili rozvoj města jižním směrem na úkor kvalitní zemědělské půdy.

Dopravní řešení

Silniční doprava

- Propojení města na dálnici D11 „jižní spojkou“.

Nová komunikace je napojena na silnici II/245 v prostoru pře vlakovým nádražím. V tomto místě vznikne významný dopravní uzel mimoúrovňového křížení železnice a „jižní spojky“. tento návrh je zásadní pro vymístění průjezdné nákladní dopravy obytnou částí města.

- Průmyslové plochy v Záluží budou na „jižní spojku“ napojeny .

- Obnovení komunikace na západním okraji města

v prostoru průmyslových areálů a obytné kolonky a její propojení na silnici druhé třídy II/245 (ul. Stankovského).

- Nedoporučujeme budovat jižní obchvat města dle ÚPSÚ – v tomto prostoru naopak rozvíjet bydlení.

Železniční doprava

- Částečná přeložka úseku železniční trati č. 231

vedená v prostoru severně od Záluží v souladu se záměry ZÚR.

- Využití části původní trasy jako vlečky do průmyslového území v Záluží

Ostatní železnice i vlečky jsou v území stabilizovány.

Cyklistická doprava

- Je navržen **most přes slepé rameno Labe v prostoru lagun a vedení Polabské cyklistické trasy ČKT 0019** podél řeky na Toušeň.

- **Vytvoření pěší rekreační trasy podél Čelákovického potoka v celé jeho délce.** Pěší propojení námětí a prostoru před kostelem Nanebevzetí Panny Marie přes parkoviště a dále v trase potoka.

ad/ Využití stávajících ploch, zejména průmyslových a jejich vztahy k okolí.

Transformační plochy:

Pro další zdravý rozvoj města Čelákovice považujeme za nezbytné postupně utlumit výrobu podniku **kovohutí** a snižovat její dopad na okolí. Výhledově tuto těžkou výrobu vymístit mimo zástavbu města Čelákovice do navržené plochy v Záluží. Transformační plochu o velikosti **11,4ha** revitalizovat pro kulturní, rekreační, vzdělávací funkci a funkci bydlení.

Priorita číslo dvě pro zlepšení obrazu města je osud další transformací plochy na západním okraji města (**5,7ha**) (vedle zdravotního střediska a naproti areálu TOS). Areál blokuje město od řeky Labe a prostoru lagun, prostoru, který by měl být unikátním rekreačním zázemím nadmístního významu.

Ostatní průmyslové a zemědělské areály jsou návrhem zachovány s předpokladem jejich postupné kultivace v oblasti jejich „soužití“ s okolní obytnou funkcí. Areály by měly být v max. možné míře „prostupné“ (veřejné komunikace a prostranství) a vybaveny ochranou i veřejnou zelení.

ad/ Upozornění na problémová místa

Pojmenování problémových míst a návrh řešení

- **Cesta do Toušeně** - obnovení původní komunikace (historická cesta do Toušeně) v západní části města za areálem TOS a její napojení na stávající silnici II/245 (směr Brandýs n. L.)
- **Průmyslový areál v ulici Stankovského** - sousedství kulturní památky Volmannovy vily navržen k transformaci (5,7 ha)
- **Labská cyklostezka** – propojení břehové části pomocí mostu přes slepé rameno Labe ve směru na Toušeň.
- **Mezi mosty** - celková revitalizace území lagun, zejména okolo rašeliniště pod Volmanovou vilou, zprůchodnění území pomocí cest pro pěší a napojení na výletní okruhy kolem Malvínských pískových jezer.
- **Areál Kovohutí** – navržen k celkové revitalizaci, postupné utlumování výroby, případně přemístění mimo zástavbu města.
- **Zahrádkářské kolonie** – cenná lokalita pro pobřežní rekreaci, nyní bariéra mezi řekou a městem – navrženo k transformaci na městskou veřejnou zeleň (lesopark) s dominantní pěší a cyklistickou magistrálou podél řeky
- **Čelákovický potok** – celková revitalizace pobřežních partií potoka procházející celým městem a spojujícím zemědělskou krajinu na jihu s břehem Labe na severu, vytvoření několika vodních zdrží (tůňky) podél jeho trasy
- **Kostel Nanebevzetí P. Marie** - pěší propojení náměstí s prostorem kolem kostela podél skrytého Čelákovického potoka. Kultivace parčíku kolem městské knihovny na druhé klidové centrum města.
- **Zelený pás** – vytvoření nárazníkové zóny mezi zástavbou a zemědělskou krajinou, zprůchodnění okraje města pro pěší a cyklisty – měkký přechod do intenzivně obdělávaných polí. Část okrajové zeleně věnovat vytvoření ovocných sadů. Součástí zeleného rekreačního pásu je kultivace prostoru mezi železniční tratí na Toušeň a silnicí II/245 na Toušeň jako příměstský volný park s vybudováním malé vodní nádrže na soutoku potoků a doplňků typu dětské hřiště apod.
- **Polní cesty** – obnovení původních cest pro pěší a cyklisty (příp. zemědělskou techniku) a doplnění o aleje (liniová zeleň v krajině)
- **Jižní spojka** – přímé silniční napojení města na dálnici D11, toto řešení odvede tranzitní dopravu mimo centrum města. V souvislosti s přeložkou trati č.231 (v souladu se ZÚR) je nutno řešit její přemostění v prostoru jižně od nádraží. Ostatní železniční trati zůstanou zachovány ve svých trasách.
- **Kořenová čistírna** – současná ČOV jižně pod Zálužím (mimo správní území města) zdrojem zápachu a znečištění, navrhujeme doplnění o dočišťování pod stávající ČOV
- **Skládky** – revitalizace devastovaných území skládkového hospodářství v bezprostřední blízkosti vodních toků (např. areál Střelnice)
- **ZD Sedlčánky** – optimalizace a kultivace zemědělského areálu v Sedlčánkách. Revitalizace devastovaného území a výsadba ochranné zeleně k zamezení zápachu po obvodu areálu.
- **Proluky** – přednostní zastavování stávajících nezastavěných ploch na území města.
- **Průmyslová zóna Záluží** – v souvislosti s přeložkou trati č.231 (Praha – Lysá n.L.) se nabízí využít a rozšířit stávající areál průmyslové výroby v Záluží, část původní trasy trati č.231 ponechat jako vlečku do areálu.
- **Šibeňák** – nejvyšší vrch na území města Čelákovice, zároveň významný krajinný prvek, navrhujeme pěší a cyklo propojení tohoto místa s městem v souběhu přemostění m „jižní spojky“ přes železniční trať a využít pro rekreaci z nedaleké oblasti bydlení
- **Parkhaus** – nedostatek parkovacích míst navrhujeme řešit vybudováním 2 vícepodlažních

parkovacích objektů

- **Přednádraží** – využít pro systém Park+Ride a doplnit ho o možnost ubytování, zároveň tak umožnit celkovou kultivaci prostoru v bezprostředním okolí nádraží

Krajina

- **zvýšení prostupnosti krajiny**
- **zlepšení kvality a množství povrchové vody** (zpomalení odtoku vody, ochrana kvality vody (ČOV, zemědělství, eroze)
- zavedení především liniové a ochranné vegetace do monotónní zemědělské a technické krajiny
- **kvalitní a čitelný přechod mezi zástavbou a zemědělskou krajinou**

Cesty v krajině

důraz na prostupnost krajinou, propojení města s okolním prostorem funkční návaznost na okolní obce pro každodenní jízdu, propojení výhledů a míst odpočinku pro rekreační jízdu.

Voda v krajině

obnovení odtoku na jeho přirozených místech – prodloužení odtokových struh společně s ochrannou vegetací. Tvorba mokřadů k dočišťování povrchové vody vstupující do města a do Labe.

Revitalizace Zálužského potoka. V současnosti pouze zapáchající stoka z ČOV Nehvízdky – vybudování kořenové čistíčky v Záluží k **dočišťování vody z ČOV.**

Vegetace v krajině

především ochranná funkce mezi ornou půdou a povrchovým odtokem. Izolační funkce – pohledově negativní body v krajině

propojení krajiny a **narušení monotónnosti pomocí alejí a stromořadí podél cest, povrchových vody a v terénních depresích.**

Vhodné dřeviny k výsadbě:

- **Aleje a stromořadí podél Labe** a v blízkosti cca 1 km od břehu řeky – jilm, olše, dub.
- **Stromové patro v ochranné zeleni podél povrchové vody** – habr, dub, ve vlhkých a podmáčených místech olše.

Keřové patro v ochranné zeleni podél povrchové vody a stezek – vhodné druhy s jedlými plody atd.

- **Aleje a stromořadí v neříční krajině** – dub, lípa jako stromořadí podél pěších a cyklostezek.

V blízkosti el. vedení nižší habr. Podél silnic především již hojně zastoupená třešeň s příměsí výše uvedených druhů na vhodných místech (poblíž křížení cest, při vjezdu do obce)

- **Solitérní stromy** – dub, jasan, lípa.

Dub a jasan jako dvojici na křížení cest u vrchu Šibeňáku – vytvoření pohledové dominanty na horizontu při pohledu z obce.