

# URBANISTICKÁ SOUTĚŽ O NÁVRH ÚZEMNÍ PLÁN ČELÁKOVIC - IDEOVÝ NÁVRH



TEXTOVÁ ČÁST

## 1. Charakteristika řešeného území

Řešené území města Čelákovic sestává ze tří katastrálních území a ze tří sídel - Čelákovice, Záluží a srostlou strukturu Sedlčánky - Císařská kuchyně. Přírodně je území atraktivní podél řeky Labe a jeho slepých ramen a vodních ploch po těžbě štěrkopísků, jež je vymezeno jako RK 10 - regionální biokoridor (ZÚR Středočeského kraje). Toto území kolem Labe je využíváno sportovně rekreačními funkcemi, nacházejí se zde plochy sportovní vybavenosti a chatové osady. Technickým dílem v krajině je jez s plavební komorou a lávkou pro pěší. V území je podél Labe vymezena záplava Q100 a aktivní zóna, jež jsou pro výstavbu zásadním limitem.



Jižně od sportovně rekreačního území kolem toku Labe se rozprostírá město, doložené písemně kolem roku 1290, kdy zde stávala tvrz a na ostrohu byl zbudován kamenný kostel Nanebevzetí Panny Marie. Tato historická část města sestává z malých objektů (kostel, tvrz, mlýn) kolem ulice Na Hrádku a Rybářská. Vlastní centrum tvoří náměstí 5. května, jež prošlo úspěšnou plošnou

rekonstrukcí a modernizací. V lokalitě centra města jsou situovány jak novostavby pro bydlení, tak městské vybavenosti (gymnázium, kulturní dům, plavecká hala, mateřská škola, apod.). Centrum města a navazující okolí je ozeleněno zejména v uličních koridorech. Město má příjemné měřítko, regulované bloky (vyjma části severovýchodního okraje) a rozmanitost charakterů, i když na některých místech bytová výstavba tyto charaktery unifikuje a převyšuje obvyklou výšku zástavby (sídlíštní forma s panelovými domy). Významná je dodnes pro město železnice, s nádražím a zastávkou Jiřina, městem prochází silnice II. třídy, jejíž část (Masarykova ulice) společně s náměstím tvoří centrum města.

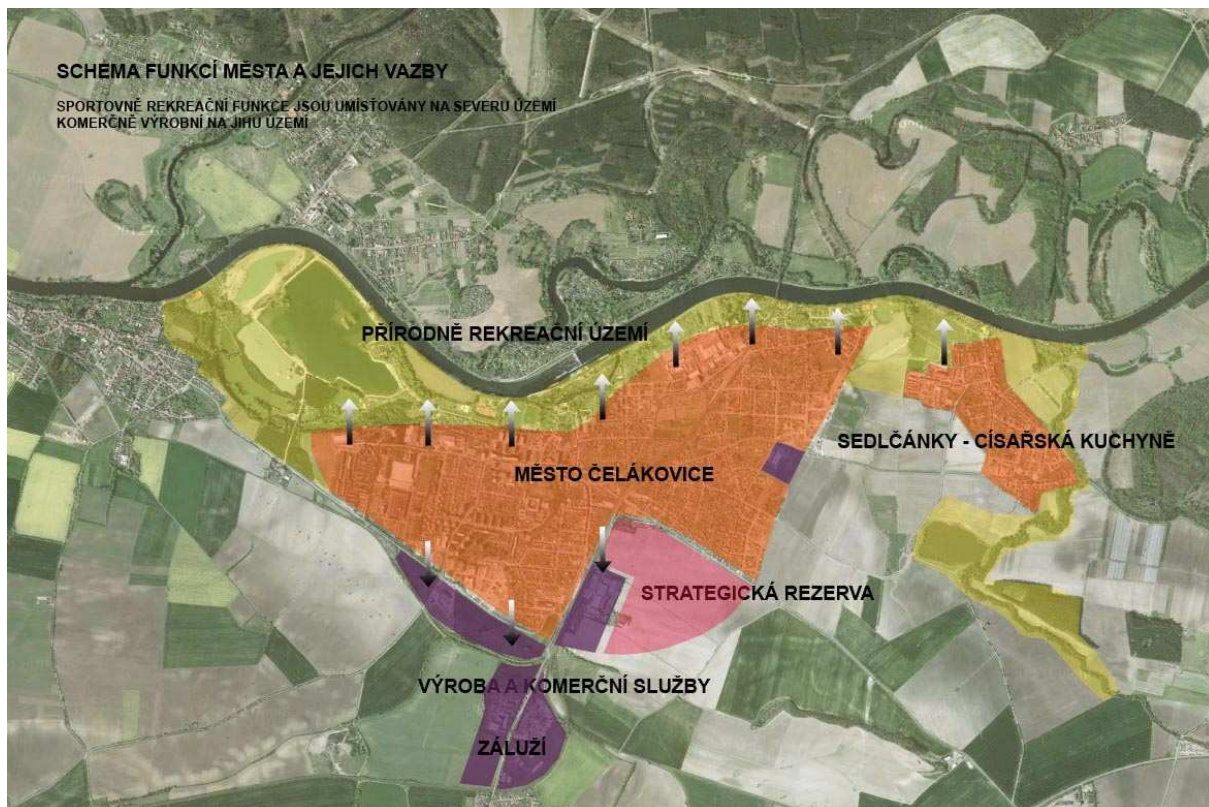


Průmyslové areály jsou založeny historicky (roku 1903 zakládá Václav Červinka továrnu na zemědělské stroje, později je postavena továrna na akumulátory R. Stabenova, v roce 1910 založil Josef Volman továrnu na obráběcí stroje, které byly přejmenovány na TOS). Největší rozvoj města se v současnosti odehrává podél ulice Mochovské, kde směrem ke hřbitovu vzniká nová část města, založená na stejném blokovém principu tzv. polabského typu. Za železniční dráhou a u hřbitova jsou alokovány nové areály pro výrobu. Na jižním okraji města, podél silnice II. třídy, je situována městská vybavenost a komerční plochy, které se vysouvají z rostlé struktury do jižního sektoru. Proto lze koncepci rozvoje města popsat následujícím způsobem:

- funkce přírodně rekreační na severu, kolem řeky Labe

- navazuje funkce rezidenční s vybaveností a s plochami komerčními, město Čelákovice a Sedlčánky  
- výrobně komerční funkce na jihu území, Záluží.

Na území města na jihu navazuje prostor Záluží, který nebyl v minulosti příliš kultivován a kam se soustřeďují funkce výrobní a zemědělsko výrobní, marginálně rovněž bydlení. Na území Záluží jsou deficity v technické infrastruktuře, avšak tyto plochy podtrhují význam základního funkčního zónování ploch.



Stávající plochy výroby, dnes již organicky zapojené do struktury města, není možné opustit nebo asanovat. Proto jsou tato území respektována ve funkčním využití. Z vyhodnocených ploch se jeví nejvhodnější plochy pro další konverzi v bloku Tovární - Prokopa Holého - Stankovského. Ostatní průmyslové plochy byly vyhodnoceny zatím pro ponechání. Většinou se jedná o odvětví obrábění kovů, kovožpracující průmysl.

## **2. Platný územní plán**

Územní plán předpokládá nárůst počtu obyvatel města na cca 16 000. Tento nárůst nesmí být na úkor kvality struktury.

Územní plán vymezuje zásadní rozvojové plochy pro bydlení v lokalitách:

- západní okraj města u ulice Toušeňské,
- "nad hřbitovem",
- jihovýchodní okraj města podél přeložky silnice II/245.

Rozvojové plochy jsou u výstavby pro bydlení naplňovány, chybí doplnit východní okraj Čelákovice, nezastavěný zůstává západní okraj města (Toušeňská). V lokalitě nad hřbitovem jsou umístěny plochy pro výrobu a pro bydlení. Zastavitelné území je ukončeno zároveň s limitem koridoru VN, přičemž stavební pozemky jsou součástí tohoto koridoru. Nedomníváme se, že pozemky pro bydlení uspořádané tímto způsobem tvoří správnou koncepci okraje sídelního útvaru. Výrobní plocha zasahuje ke hřbitovní aleji.

Jihovýchodní okraj města podél přeložky silnice II/245 je navržen k rozvoji bydlení. Výstavba na této ploše bude pravděpodobně podmíněna vybudováním této přeložky a vymezením jednotlivých etap výstavby a tomto území, protože jediným vstupem do území je ulice Kozovazská.

Rozvoj Záluží je podmíněn výstavbou technické infrastruktury a zároveň je narušen koridorem železnice a koridorem silnice II/245 ze ZÚR Středočeského kraje. Plochy pro výrobu jsou zde navrženy, avšak celý prostor není řešen koncepčně ani vůči stávajícímu stavu ani vůči nárokům nových koridorů ze ZÚR (koridory a ochranná pásma).



### **3. Doprava**

Silniční síť je funkční, město má dobré silniční napojení (přímá vazba na D11, II/611, vazba na R10) a tím dobrou vazbu na hlavní město Prahu. Město je napojeno na systém dopravní obsluhy MHD, dominuje užívání příměstské železnice s přímou návazností na metro, město je napojeno také autobusovými linkami, a to ve všech třech částech. MHD tvoří silnou stránkou

území a může dlouhodobě konkurovat individuální dopravě (IAD). MHD je zajišťována Středočeským krajem. Město při svých rozpočtových možnostech a velikosti pravděpodobně nepřistoupí k vybudování vlastní hromadné dopravy.

U silniční dopravy je nejvýznamnějším záměrem obchvat města silnice II/245 a zklidnění Masarykovy ulice, společně se záměrem obchvatu Záluží, který je zakotven v ZÚR Středočeského kraje (záměr 245). Dalším dopravním záměrem ZÚR je koridor železnice Čelákovice - Záluží (přeložky a rekonstrukce železničního koridoru - 231). Vodní doprava je více reprezentována rekreačním využitím toku Labe, a to jak pro individuální plavbu, tak pro hromadnou turistiku. Je třeba sledovat přístaviště Čelákovice s možnou navazující vybaveností, s lávkou přes Labe nebo možností přívozu. V území je třeba vymezit trasy pro cyklisty a to jak pro každodenní uživatele - rezidenty, tak pro cyklistickou turistiku. Z pěších tras jsou významné modrá trasa a dvě naučné stezky. Chybou jsou ukončené silnice ve struktuře města (Stankovského). V územním plánu je třeba zohlednit zokruhovaný systém páteřních obslužných komunikací. Je třeba přímo napojit sídlo Sedlčanky s využitím stávajících komunikací.

### **4. Silné a slabé stránky města Čelákovice**

#### **Silné stránky**

Poloha města, řeka Labe, lesy, vodní plochy, severní zázemí města

Přírodní kvality zázemí, přírodní rezervace, ochrana krajiny

Poloha města na ose Brandýs nad Labem - Toušeň - Čelákovice

Město s charakteristickou strukturou nížinných polabských měst, kompaktní město, založené uliční koridory s šířkou 12 - 18 metrů, bloky individuální zástavby, klidné bydlení, zeleň ve městě (v uličních koridorech)

Optimální (příjemná) velikost města, přehlednost struktury a kompozice města

Tradice spolků a sportovních subjektů, rozvoj sportovních ploch a areálů

Historické jádro, muzea a další vyšší vybavenost města

Intenzivní zemědělská krajina (příležitost pro zaměstnanost, podnikání)

Dopravní obslužnost - dopravní napojení vnější na D11 a R10, přístupnost Prahy, příměstská železnice a autobusová doprava

Školství – zastoupení všech typů škol  
Vysoká zaměstnanost, kupní síla  
Nemotorová doprava ve městě (město v rovině)

### **Slabé stránky**

Zátěž dopravou (vnitřní město, Masarykova ulice)  
Nedostatek výletních a odpočinkových míst (pikniková místa, odpočívadla pro cykloturisty), segregace dopravy motorové a nemotorové, propojení přes Labe  
Nedostatečná koncepčnost zelených ploch, nejasný systém veřejné zeleně ve městě, vysoká cena za nově koncipovanou strukturu veřejné zeleně  
Chyby v koncepci dopravy (nedostatečná regulace nové výstavby, vysoká výtěžnost pozemků, zejména na východním okraji města)  
Nedostatek volně přístupných sportovišť (nedostatečná regulace nové výstavby, výtěžnost pozemků)  
Břehy Labe okupovány soukromými pozemky a soukromými zájmy  
Struktura nemá přirozené limity, pouze koridory VN a VVN na okraji zastavěného území  
Intenzivní zemědělská krajina, nedostatek zeleně, chybí doprovodná zeleň v krajině  
Nedostatečná kapacita DPS, nedostatečná péče o seniory (stárnutí populace)  
Kapacita školských a předškolních zařízení  
Využití průmyslových areálů  
Nedokončená technická infrastruktura, nedostatečná kapacita a kvalita  
Parkování, průjezdnost komunikací  
Průmyslové znečištění, staré zátěže

## **5. Základní teze soutěžního návrhu**

V širších vztazích je nutné udržet základní zónaci území - severní část území města s vysokou kvalitou přírodního prostředí a s přírodními hodnotami. Je žádoucí zamezit srůstání historicky vzniklých sídel. Je nutné najít samostatné dopravní napojení sídla Sedlčánky. Propojení městské struktury s přírodním prostředím formou několika pěších lávek. Tato propojení budou navazovat na již vymezené pěší trasy (modrá) - Brandýs nad Labem - Lázně Toušeň - Čelákovice - Káraný - Stará Lysá a zelená trasa Čelákovice - Přerov nad Labem - Litol.

Z dalších tras v širších vztazích jsou následující:

- Naučná stezka - krajinou cesta císaře Rudolfa II
- Naučná stezka - údolím Labe mezi Lysou nad Labem a Čelákovícemi

Soutěžní návrh preferuje umírněnější vymezení rozvojových ploch pro bydlení, s využitím stávajících rozvojových ploch v jihovýchodní části města jako strategické rezervy, jež je také podmíněna výstavbou přeložky II/245 a přístupem k této lokalitě ve směru od města (2 podchody pod železniční tratí, ev. podjezdy/nadjezdy)

Návrh preferuje stávající oddělení sídelních útvarů Čelákovice a Sedlčánky

Návrh preferuje důslednější regulaci veřejných ploch a lepší prostupnost území a tím dopravní obsluhu navržených částí města

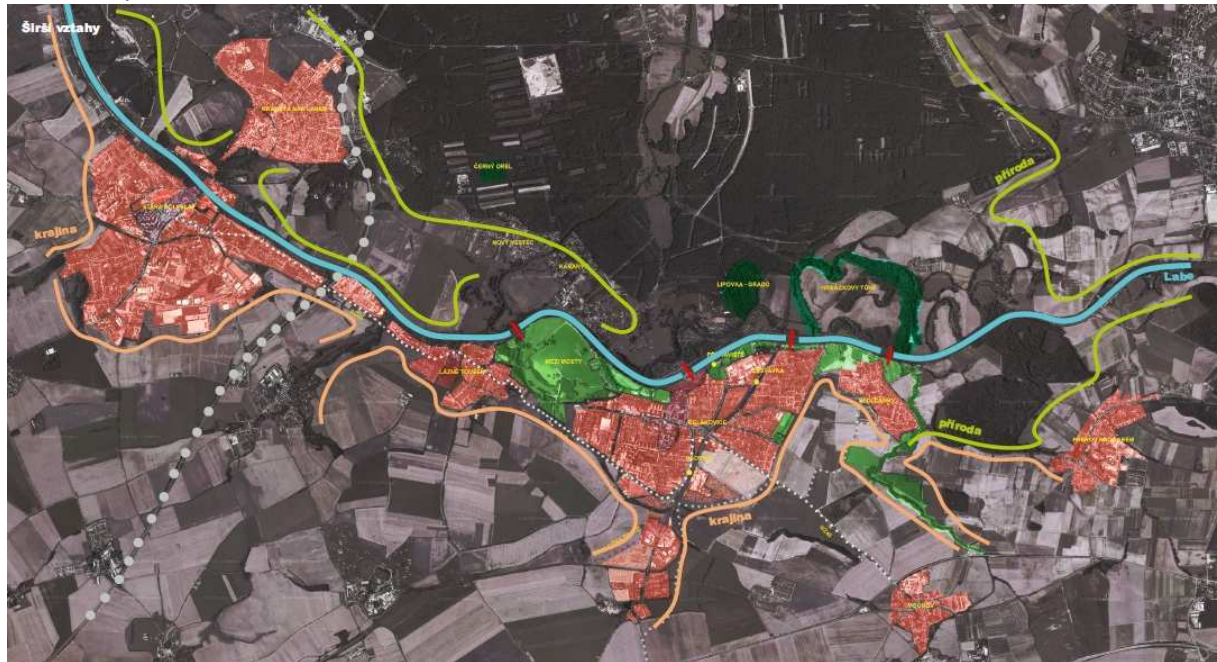
Návrh preferuje neukončování páteřních koridorů ulic, ale jejich propojování, s možností rozptylování dopravy, nikoliv její kanalizování

Návrh preferuje vymístění některých funkcí podél Labe ve veřejném zájmu (vykoupení části zahrádkářských kolonií a pozemků zahrad) a navrhuje veřejné přístaviště Čelákovice pro rekreační plavbu

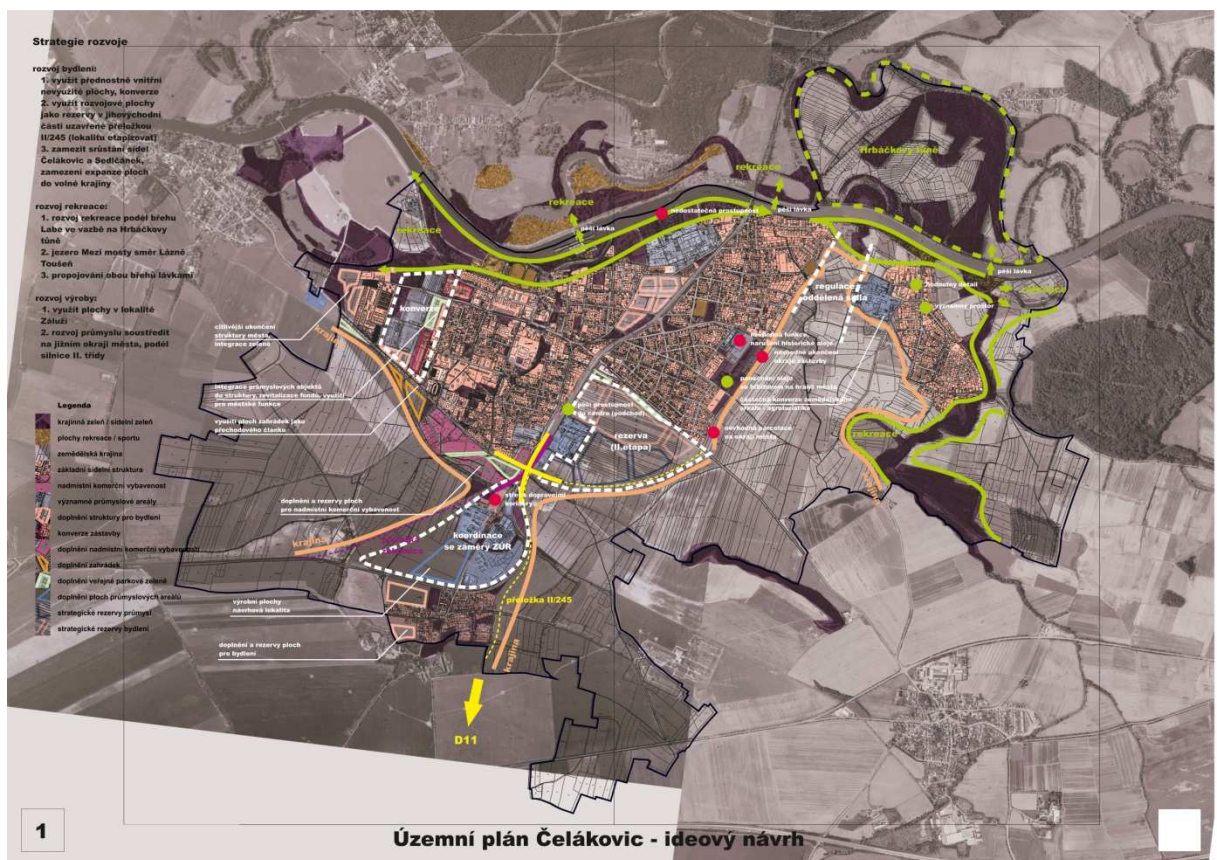
Návrh preferuje využití pozemků u Labe jako pobytových luk

Návrh redukuje rozvojové plochy pro bydlení u hřbitova (ponechání zelených ploch, úprava zastavitelných ploch na východním okraji) s vyzněním hřbitovní aleje v krajině jako limitu a hodnoty

## Širší vztahy



## Ideový návrh



Návrh preferuje změnu na využití ploch - ulice Kozovazská - místo ploch výroby plochy bydlení (přímá vazba na centrální zónu města)

Návrh reviduje rozvojové plochy podél ulice Toušeňské ve prospěch krajiny a rekreace

Návrh zintenzivňuje vnitřní rezervy Na Hrádku a prostupnost tohoto území pro pěší  
Návrh zpracovává námět pro využití bloku Tovární - Prokopa Holého - Stankovského (konverze)  
vyhodnocení střetových a problémových lokalit (Kovohutě, sběrný dvůr).

#### Ostatní požadavky na územní plán

Zpracovat přesné regulativy pro plochy nové i stávající výstavby jako součást územního plánu  
Zohlednit při tvorbě územního plánu smíšené funkce území - kombinaci bydlení s vybaveností  
(obchody, hřiště, školky, školy, parky, zdravotnická zařízení, služby atd.). V územním plánu vymezit  
plochy pro občanskou vybavenost, relaxační plochy a plochy pro společenský život, poutě, trhy, apod.  
Zohlednit v územním plánu páteční systém zokruhovaných obslužných komunikací  
V územním plánu zachovat rozdělení města na jednotlivé části (sídla), nepropojovat sídla výstavbou  
Stanovit etapizaci v území  
Zohlednit preferenci nemotorové dopravy  
Minimalizovat zábory orné půdy  
Zamezovat rozšiřování a budování skladových areálů na území města a v blízkém okolí  
Vyřešit problémové lokality

## **6. Problémové okruhy**

### Jaké má město možnosti dalšího rozvoje?

Město má v územním plánu ještě řadu pozemků určených k zástavbě. Probíhá kultivace  
zastavěných ploch, nejsou využívány vnitřní rezervy města (Hrádek, zahrady a zahrádky kolem ulice  
Husova). Územní plán musí připravit etapizaci výstavby, protože rozvojové plochy na jihovýchodním  
okraji a západním okraji města jsou větší než 2ha a je třeba navrhnout celkovou koncepci  
uspořádání se strukturou veřejných ploch, včetně návazností na stávající i navrhovanou trasu silnice  
II/245. V územním plánu je možné počítat s vyhodnocením a redukcí již navržených ploch.

### Mají Čelákovice dostatek ploch pro svůj rozvoj?

Stávající územní plán má dostatek, až nadbytek ploch pro rozvoj města. Vzhledem k  
časovému naplňování těchto ploch není nutné vymezovat nové, nejsou využity všechny plochy  
územního plánu.

### Prověřit potenciál nevyužitých ploch v zastavěném území města.

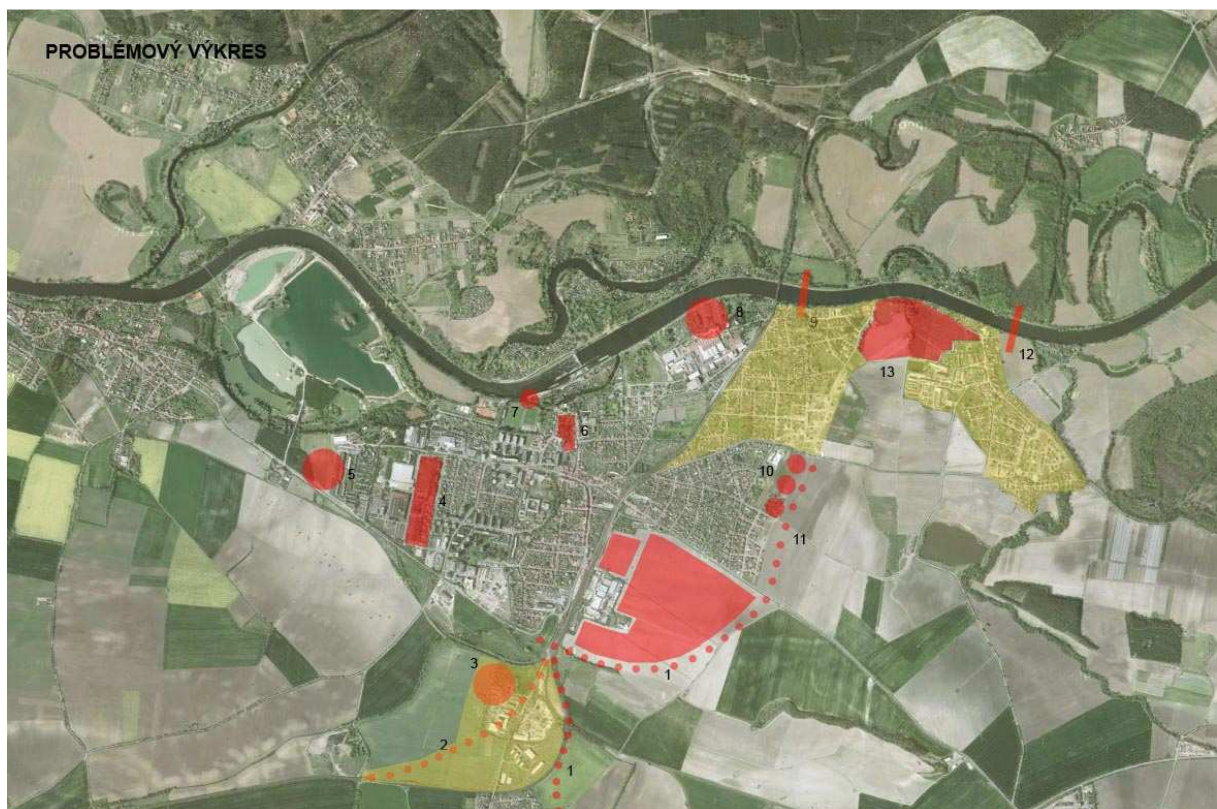
Nevyužitých ploch v zastavěném území není mnoho, jsou vymezeny území - blok Tovární -  
Prokopa Holého - Stankovského a vnitřní rezervy Hrádek a Husova.

### Prověřit využití stávajících ploch, zejména průmyslových a jejich vztahů s okolím.

Bude prověřeno využití stávajících ploch, zejména průmyslových a jejich vztahů s okolím,  
průmyslové plochy je nutné zatím ponechat. Ke konverzi je navržen blok Tovární - Prokopa Holého -  
Stankovského. Průmyslové plochy prověřit z hlediska dopravní zátěže a dopadů výrobních činností do  
území. V budoucnu se zaměřit na jejich transformaci inovativnějšími způsoby (s vyšší přidanou  
hodnotou) a nezvyšovat zátěž území. Je žádoucí provázanost s inovacemi a zvýšení integrace se  
servisními službami, věda a vývoj.

### Upozornění na problémová místa

1. Přeložka silnice II/245, napojení Záluží (záměry ZÚR)
2. Přeložka železnice, ochranné pásmo, koncepce Záluží
3. Přestavba struktury Záluží, nutno koncepčně vyřešit
4. Konverze bloku Tovární - Prokopa Holého - Stankovského
5. regulace rozvojových ploch
6. Labe - pozemky soukromé, nedostatek zeleně a nedostatek veřejných prostorů
7. Veřejné přístaviště
8. Regulace veřejného prostoru
9. Lávka přes Labe
10. Ponechání zeleně hřbitova a aleje na hraně města
11. Dopravní napojení Sedlčánek
12. Lávka přes Labe
13. Rekreační území extenzivního typu





## Seznam částí soutěžního návrhu:

grafická část (panely)

výkres 1 Strategie a koncepce rozvoje správního území 1 : 10 000

výkres 2 Širší vztahy v území, problémové okruhy

textová část (Průvodní zpráva) 3

obálka nadepsaná "Autor" 4

- a) Údaje účastníka/účastníků soutěže, autoři návrhu
- b) Čestné prohlášení účastníka
- c) Kontaktní osoba a adresa pro komunikaci se sekretářem soutěže
- d) Jména spolupracujících osob
- e) Prohlášení dle přílohy soutěžních podmínek
- f) CD/DVD - digitální část