

ÚZEMNÍ STUDIE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ ČESKÝ BROD – JAHODIŠTĚ

Jana Langerová

Zpracování a pořízení územní studie (ÚS) je výsledkem konstruktivní spolupráce zadavatele, pořizovatele, zpracovatele územního plánu (ÚP) a zpracovatele ÚS. Cílem ÚS je dostavba lokality ucelující tvar města. Ideový koncept návrhu vycházel z komplexního posouzení mnoha hledisek v kontextu širších vztahů místa, města a krajiny. Zadání kreativně splnil. Nebyl však plně v souladu s ÚP, který území člení na vymezené plochy s rozdílným způsobem využití. Pro splnění podmínek dotace bylo nutné solulad s územním plánem zajistit. Nepodstatnými úpravami bylo na závěr dosaženo konsensu bez narušení urbanistické koncepce.

Stanovení zpracování a pořízení územní studie Jahodiště bylo uloženo v územním plánu Český Brod (zpracovaném na základě zadání z roku 2010), který nabyl účinnosti v lednu 2017. Územní plán předepisuje pořídit územní studii na plochy, kde systém zástavby, dopravy a technického řešení je třeba ověřit a stanovit ve větší podrobnosti než umožňuje územní plán. V územním plánu vymezené území zahrnuje sídliště Jahodiště na okraji města a rozvojovou plochu přiléhající k sídlišti.

Rozvojové území je v územním plánu členěno na jednotlivé poměrně malé a přesně alokované plochy s rozdílným

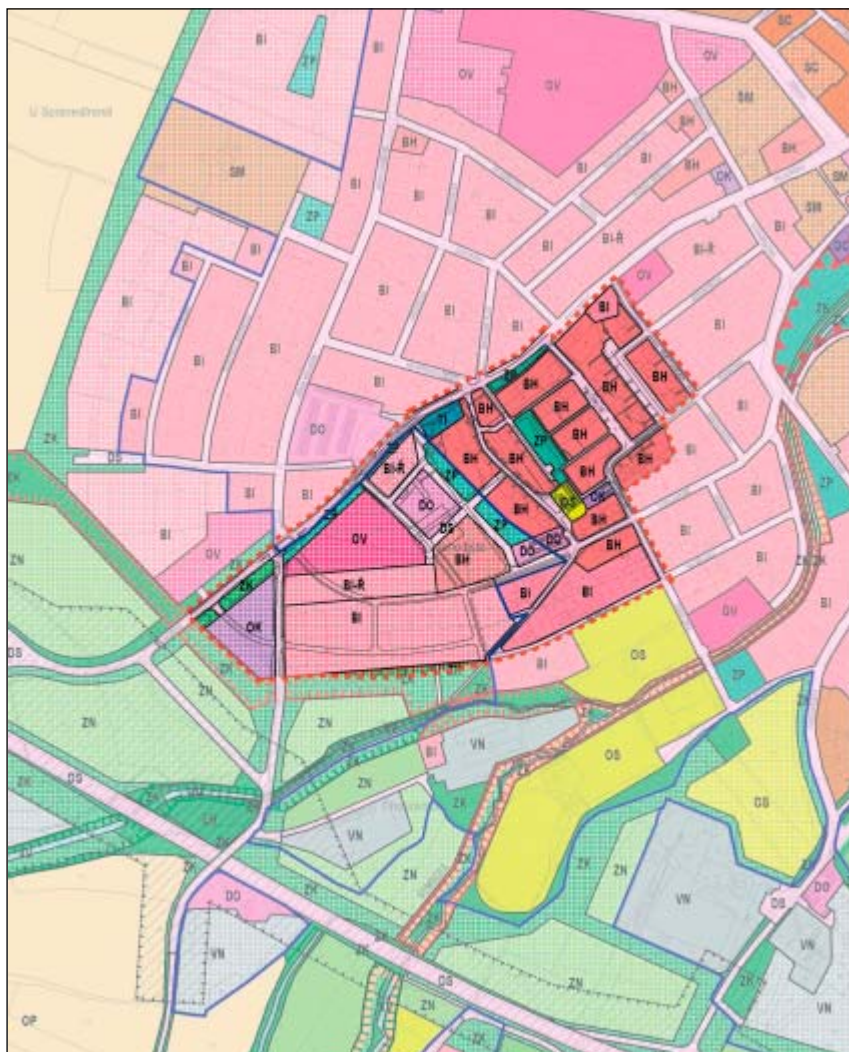
způsobem využití. Podrobnost členění a vyznačené možnosti parcelace se v územním plánu promítají do závazné lokalizace ploch s rozdílným způsobem využití.

Územní studie veřejných prostranství Český Brod Jahodiště dostala do vínku složité vstupní podmínky a náročný cíl. Naštěstí nebylo území zatěžkáno požadavkem maximální „výtežnosti“. Poměrně malé rozvojové území, obklopené ze tří stran různorodou zástavbou, mělo splnit především nesnadnou úlohu svorníku propojujícího nedokončenou urbanistickou kompozici jihozápadního okraje města.

V březnu 2017 vypsal město Český Brod na svou dobu nadstandardní výběrové řízení na zpracovatele několika územních studií, ve kterých nebyla jediným kritériem cena. Výběrového řízení jsme se zúčastnili především proto, že vedoucí týmu z osobních důvodů (v dětství vytvořené silné citové pouto) desítky let pozorně sleduje přeměny jihozápadní části Českého Brodu s širší bezprostřední vazbou mezi městem a osadou Zahrady (dislokovaná osada se 120 obyvateli je součástí města Český Brod od roku 1869). S ohledem na podrobnou znalost lokality a jejího vývoje jsme nabídli kromě dobrých referencí a kvalifikace i příznivou



Vymezení řešeného území



Výřez z územního plánu

Území o rozloze cca 15 ha na jihozápadní hranici Českého Brodu tvoří z poloviny zastavěné území města (sídliště Jahodiště a pár rodinných domů), z druhé poloviny navazující rozvojové území (enkláva obdělávaného pole, obklopená zástavbou a komunikacemi). Severním okrajem území prochází ve stopě významné historické cesty (Trstenické stezky) dnešní Palackého ulice (silnice II. třídy, nazývaná Tismická). Ulici v západní části kříží ulice Wolkerova, pokračující na jihozápad silnicí III. třídy spojující Český Brod s osadou Zahrady a pokračující k Dolánkám, rozlehlému lesnímu údolí s vysokým potenciálem rekreačních možností. Obě silnice napojují Český Brod na přeložku silnice I. třídy (Praha – Kolín) vybudovanou v 50. letech jihozápadně od města. Území na jihozápadním okraji bylo osídleno poměrně pozdě, teprve začátkem 20. století zde postupně vznikala na základě regulačního plánu z roku 1935 prvorepubliková zástavba nedokončené „zahradní čtvrti“ – Tismického předměstí.

Kontinuitu postupně doplňované zástavby Tismického předměstí přerušila v 60. a 70. letech 20. století výstavba velkokapacitního sídliště v místě bývalého areálu cihelny s rybníčkem na kopci nad městem. Druhá etapa

cenu a byli jsme ve výběrovém řízení ke zpracování územní studie veřejného prostranství Jahodiště vybráni.

Východisky pro návrh bylo zadání územní studie, pořizovatelem výborně připravené podklady, další předané a dálkově přístupné dokumenty a materiály, znalost místních podmínek, historického vývoje města, dynamických přeměn jihozápadní části města (Tismického předměstí) v průběhu 20. století a podrobné průzkumy současného stavu území a okolí.

Český Brod patří mezi středověká města v jedné z nejstarších sídelních oblastí Čech v povodí řeky Šembery. Městem procházela historická síť významných cest, které jsou stále patrné, vepsané do městské struktury. Díky uliční síti lze příběh města dodnes přečíst a znovu převyprávět.



Indikační skica

Zdroj: ČÚZK



Příběh místa

výstavby sídliště zcela uzavřela průhledy na městské dominanty (věže, pivovarské komíny) v navazující koncipované uliční struktuře směrem do města. Vazba na trasy k centru města byla přerušena. Excentricky vychýlené těžiště koncentrace obyvatel na samém okraji města, vzdáleném kilometr od centra, zasáhlo identitu a obraz města v krajině. Souvislou hradbou panelových domů sídliště s osmipatrovými deskovými domy na nejvyšším místě území a osmipatrovým samostatně stojícím věžovým domem byla narušena kompozice města a pohledový horizont jižního panoramatu.

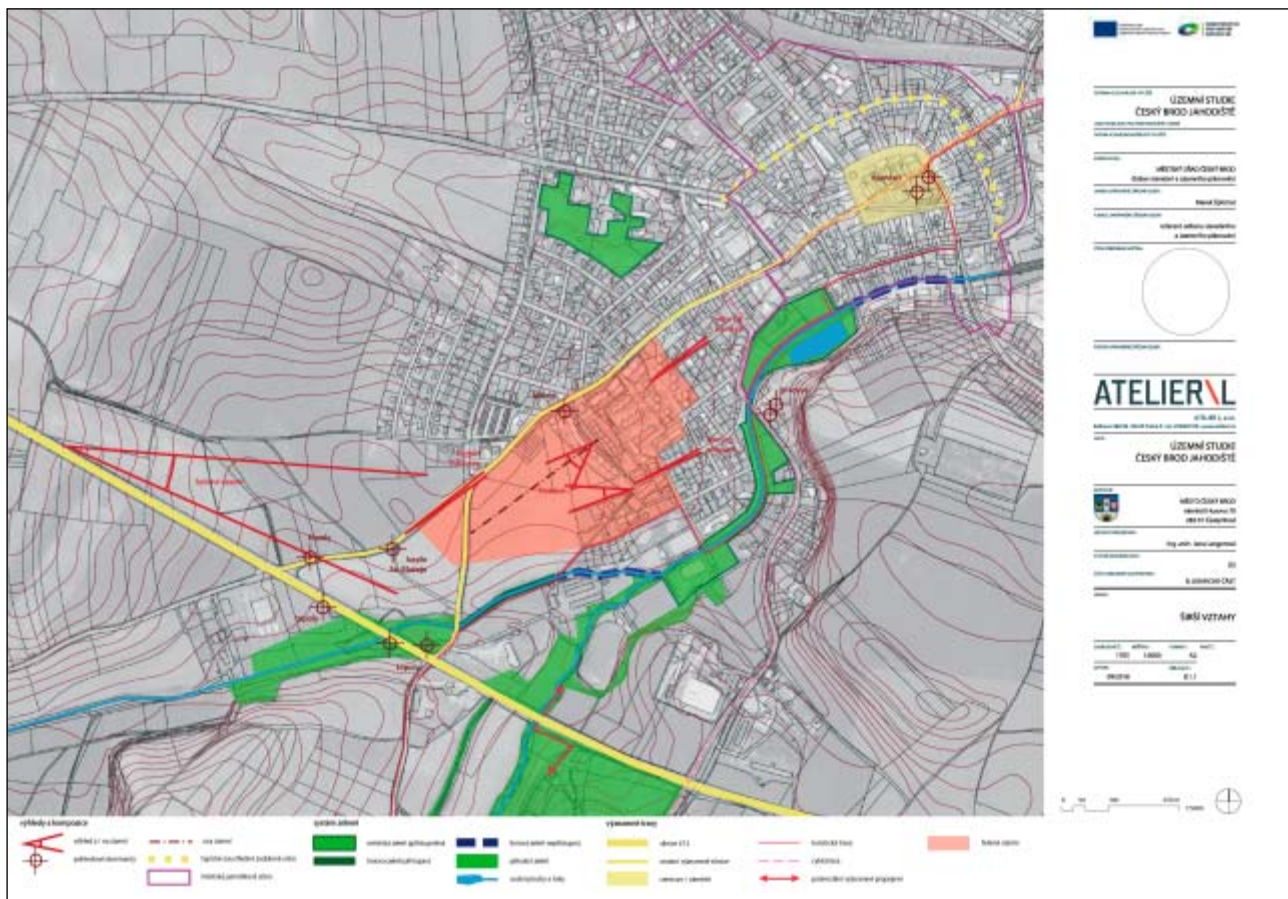
Sídliště Jahodiště, jediný panelový sídlištní celek v Českém Brodě, svou hmotou a výškou výrazně převyšuje ostatní zástavbu. Návrat k předměstí bez sídliště je v současnosti nereálný, několik desetiletí obývání a proměn sídliště již nese dostatek příběhů a vrstev zasluhujících respekt. Obnovení identity kulturní krajiny a obraz města v krajině vyžaduje vyhodnocení přírodních podmínek, stop kultur-



Panorama Českého Brodu od jihu

ně-historického vývoje, prostorových vztahů a urbanistické struktury města. Urbanizace rozvojového území navazujícího na sídliště je příležitostí k nápravě chyb minulosti, které město bez zapojení rozvojového území nevstřebá. Sousedící území by mohlo splnit obtížný úkol – doplnění zázemí

sídliště a dotvoření urbanistické kompozice města. Poloha a rozsah území předurčuje k prostorovému uspořádání propojujícímu novou uliční sítí kompozičně a funkčně izolované urbanistické struktury okolní zástavby. Nová zástavba, která sleduje morfologii terénu klesajícího jihozápadním směrem



Širší vztahy



Problémový výkres



Centrum Českého Brodu

k potoku Bušinci postupným snižováním výšek a hustoty zajistí nenásilný pozvolný přechod městské zástavby do krajiny.

Základní kompoziční osu města Český Brod tvoří přímá linie ulic Krále Jiřího, Suvorovova a Palackého, procházející od jihozápadu k severovýchodu v délce 2 kilometry.

Přirozeným centrem Českého Brodu je historické jádro obklopující náměstí. Radiální směry ulic jsou propojeny typickou kocentrickou uliční strukturou (s unikátním významným urbanistickým prvkem zaoblené severní fronty náměstí) se zokruhovanými prstenci ulic v centru a v severovýchodní části města. Princip nově navržené uliční sítě rozvojového území vychází ze

specifické kocentrické struktury města, navazuje na uliční síť v sousedních lokalitách a doplňuje prostorové uspořádání širšího území v ucelenou kompozici celého města.

Hlavní kompoziční osa nově navržené struktury rozvojového území, páteřní okružní ulice ve směru severovýchod – severozápad odkazuje na shodný princip okružních ulic na severovýchodě města. Dokončuje kompozici uliční sítě města, nově navrženou ulicí bude uzavřena a dokončena „mašle“ uvázaná okolo hlavní kompoziční osy města.

Město Český Brod má jen jedno náměstí (vlastně dvojnáměstí) situované v historickém jádru. Sídliště Jahodě se 2,5 tisíci obyvateli (více než třetinou obyvatel města) vzdálené kilometr od náměstí, tvoří izolovaný celek, obklopený ploty soukromých zahrad a polem. Uvnitř sídliště podmínky pro vznik lokálního centra nejsou. Náměstíčko napojené na stávající a novou polycentrickou síť veřejných prostranství města je proto navrženo v těžišti rozvojového území v pomyslné ose sídliště.

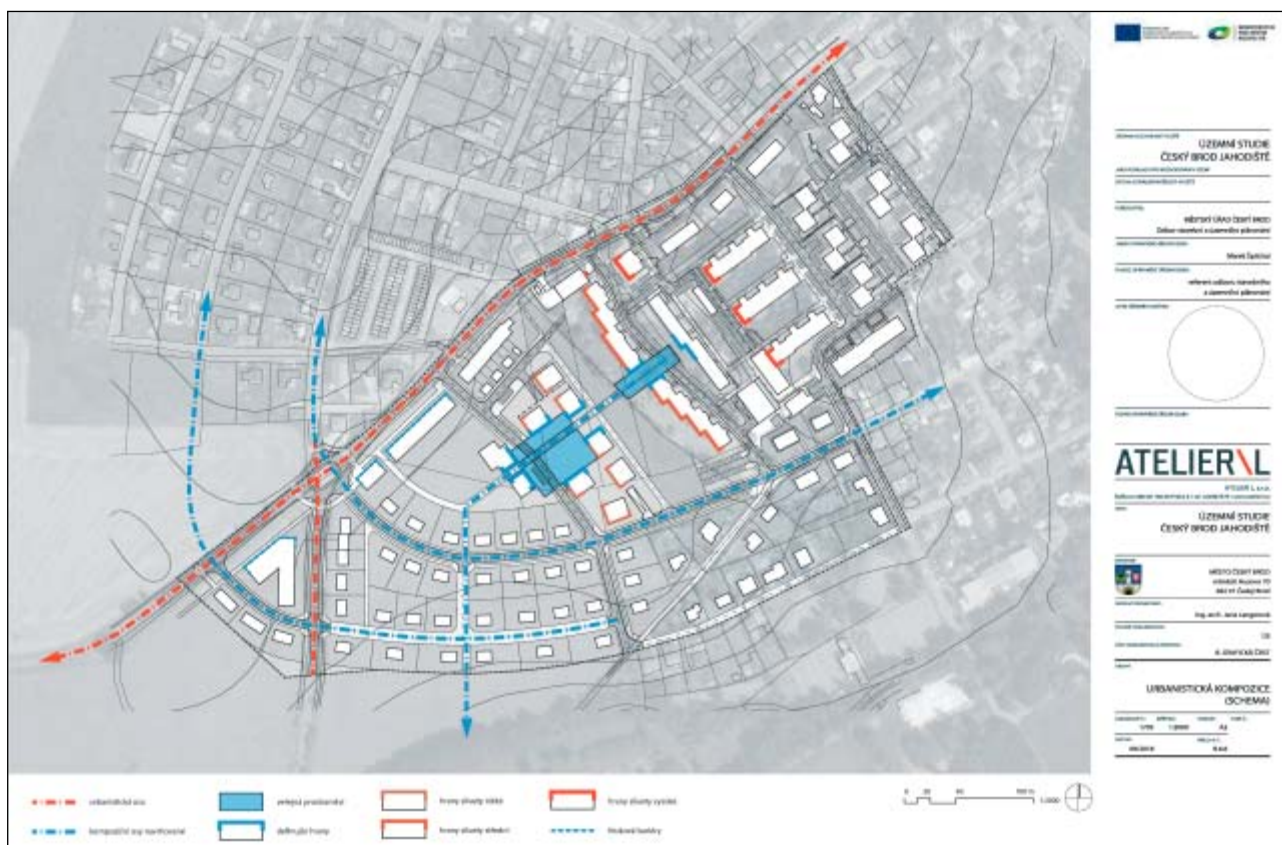


Schéma kompozice



Veřejná prostranství

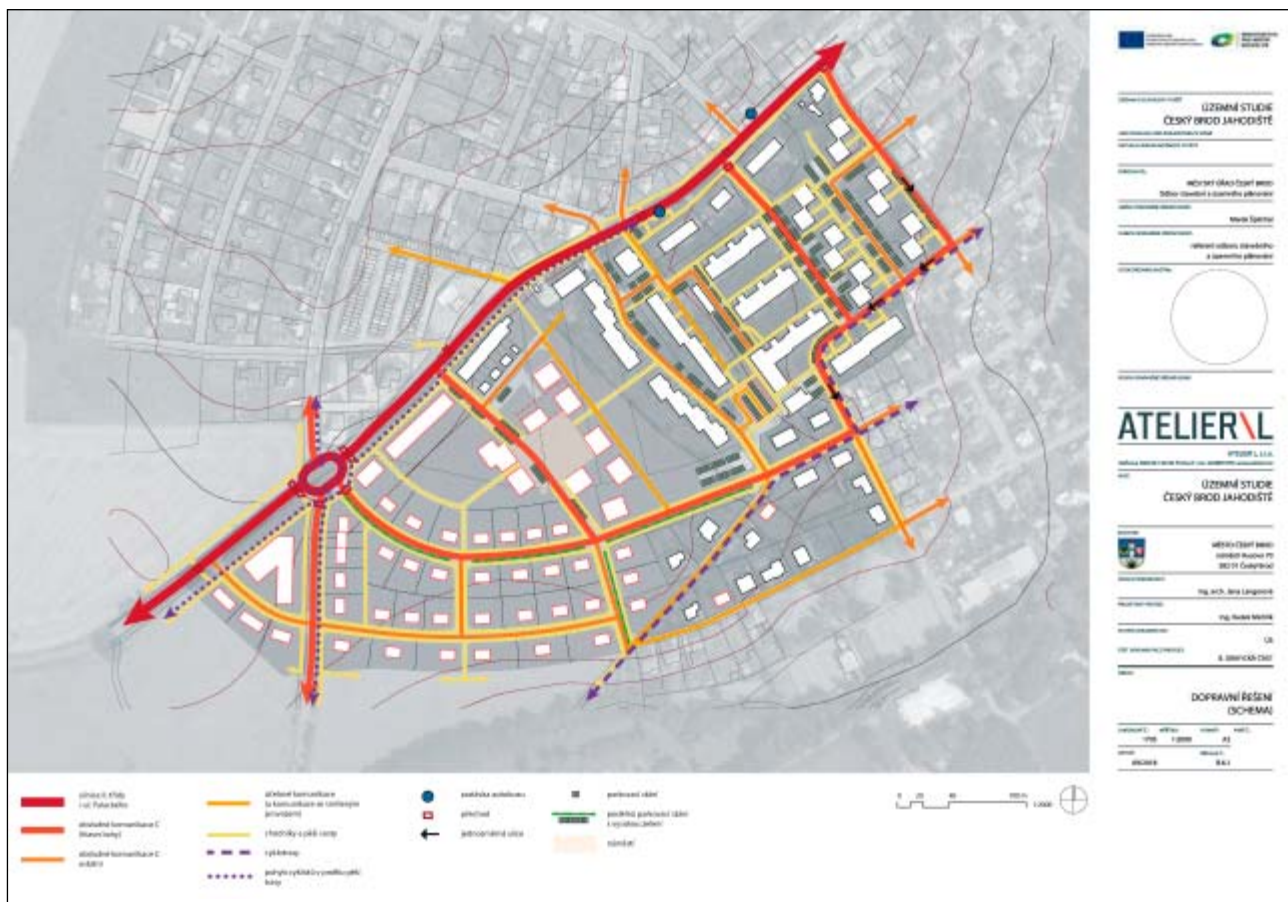


Schéma dopravy

Princip návrhu uspořádání území byl zpracován na základě urbanistické analýzy a mezioborové komunikace týmem urbanistů, odborníků na krajinotvorbu, dopravní a technickou infrastrukturu. V listopadu 2017 byl koncept spolu s výsledky průzkumů a analýzou podkladů představen zástupcům města, pořizovateli, státní správě a městskému architektovi. Kon-

cept, podrobně odůvodněný vyhodnocením, analytické části byl s drobnými připomínkami akceptován.

Zástavba rozvojového území, pojatá zároveň jako výjimečná příležitost ke zvýšení kvality prostředí sídliště Jahodiště, představuje poměrně radikální zásah do struktury města v širších souvislostech. Obtížně propustné území sídliště

postrádá adekvátní veřejná prostranství, občanskou vybavenost a vyhovující dopravní i technickou infrastrukturu. Řešení navržené v územní studii poskytne obyvatelům celého území včetně sídliště pestré obytné prostředí zahrnující rozmanité formy veřejných prostranství a další důležité prostorové součásti městského prostředí (centrální náměstí, jabloňový sad, systém vnitřních pěších propojení, intimní pobytová místa), občanskou vybavenost a pěší propojení s blízkým sportovním areálem, s navazující krajinou, s údolím potoka Bušince. Sídlíště se stane integrální součástí doplněné kompozice města. Vložená čitelná městská struktura přináší novou kapitolu příběhu místa s ambicemi obnovení přerušené kontinuity.

Podrobněji rozpracovaný koncept územní studie byl v lednu 2018 projednán se zástupci města, státní správě, městským architektem a zpracovatelem územního plánu města Český Brod. Z projednání vyplynul požadavek podrobného zdůvodnění a prověření dopravního řešení (především křižovatky ulic Palackého



Nadhledová perspektiva



Hlavní výkres

a Wolkerova) a nutnost bez podstatných zásahů do základní koncepce návrhu zajistit soulad s územním plánem (podmínka dotace). Další důležité podněty byly získány na setkání s občany sídliště, o kterém zpracovatel ÚS nevěděl. Požadavky veřejnosti byly zpracovateli územní studie dodatečně poskytnuty.

Všechny připomínky a požadavky byly s ohledem na návaznosti a urbanistickou koncepcí prověřeny a zapracovány.

Dopravní řešení včetně oválné křižovatky a okružní páteřní ulice bylo podrobně prověřeno, odůvodněno a zůstalo zachováno. Stávající čtyřramenná křižovatka ulic Palackého/Wolkerova s řadou dopravních závad (napojení v ostrém úhlu, nevhodné výškové parametry, závadné rozhledové poměry) je v návrhu nahrazena oválnou pětiramennou křižovatkou, která umožní zachování všech stávajících komunikací vedených ve stopách historické cestní sítě a zároveň zklidní dopravu při příjezdu od silnice I/12 (Praha – Kolín). Okružní ulice, základní kompoziční osa rozvojového území, propojuje stávající ulice vedené ve stopě historické cestní sítě v navazujícím území města.

Ulice napojená z křižovatky ulic Palackého/Wolkerova ve směru západovýchodním naváže na východní straně do prodloužené stávající ulice K Dolánkám s průhledem do města na oba pivovarské komíny.

Jižně od křižovatky pokračuje Wolkerova ulice, která navazuje na trasu silnice III. třídy spojující město Český Brod s osadou Zahrady a rozsáhlým rekreačním územím podél řeky Šembery.

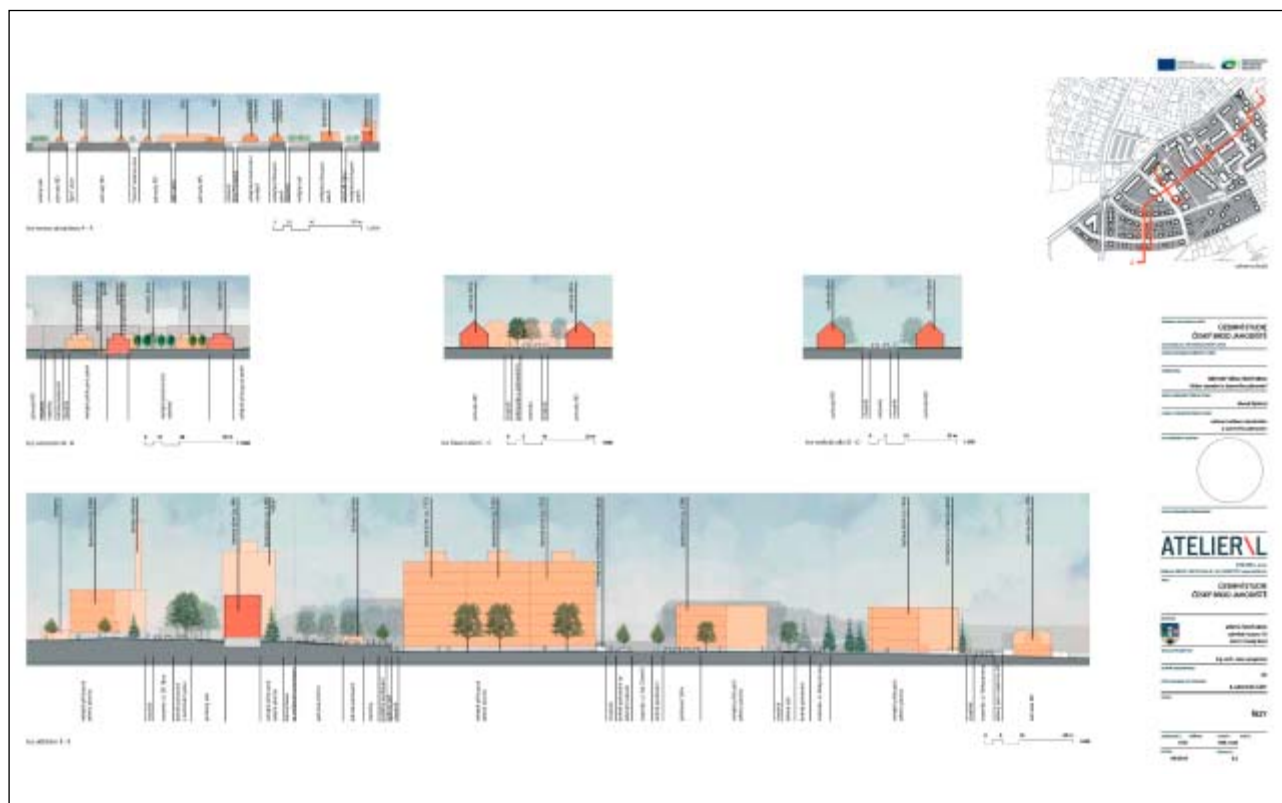
Prostorové uspořádání stávajícího sídliště s dlouhými deskovými domy tvořícími neprůchozí bariéry bez průhledů a orientačních prvků vyžaduje koncepční úpravu komunikačních vazeb, jasné vymezení prostorů pro chodce a jejich oddělení od automobilové dopravy. Do návrhu úprav veřejných prostranství a dopravního řešení sídliště včetně řešení dopravy v klidu s maximálním respektem ke stávající zeleni byly promítnuty podněty obyvatel sídliště.

Náměstíčko navržené v centrálním prostoru rozvojové plochy je propojeno významnými pěšími vazbami na stávající sídliště, ulice a cesty uvnitř území, na sportovní areál a plochy zeleně vá-

zané na toky Šembery a Bušince. Území je v návrhu protkáno sítí cest zajišťujících pěší a cyklistickou prostupnost území včetně sídliště a jeho napojení na stávající okolní zástavbu.

Hlavní kompoziční osu rozvojového území doplňuje příčné propojení ve směru severozápad – jihovýchod, napojené na stávající odbočku v ulici Palackého, procházející podél nového náměstíčka až k ulici Na Bělidle v jihovýchodním cípu území. Směr příčného propojení přejímá pravouhlý geometrický systém sousedícího sídliště. Na náměstí se ulice protíná s pěší cestou, vedenou v pomyslné ose sídliště v průhledu mezi poslední jihozápadní řadou bytových domů.

Nová základní komunikační kostra člení rozvojové území na celky s odlišným charakterem (nizkopodlažní bytové domy mezi sídlištěm a příčnou ulicí, soustředěné kolem centrálního náměstí s mateřskou školou a další občanskou vybaveností, izolované rodinné domy v zahradách podél páteřní okružní ulice, na jihu rozvolněná zástavba rodinných domů s přechodem do volné krajiny, obsloužená soustřednou obytnou



Řezy

ulicí, podél východní hrany Wolkerovy ulice řadové rodinné domy, podél jižní strany Palackého ulice budovy pro veřejné občanské vybavení, v jihozápadním sektoru mezi ulicemi Palackého a Wolkerova budovy drobné komerční vybavenosti s integrovaným bydlením provozovatele na okraji území a objekt komerční vybavenosti u křižovatky).

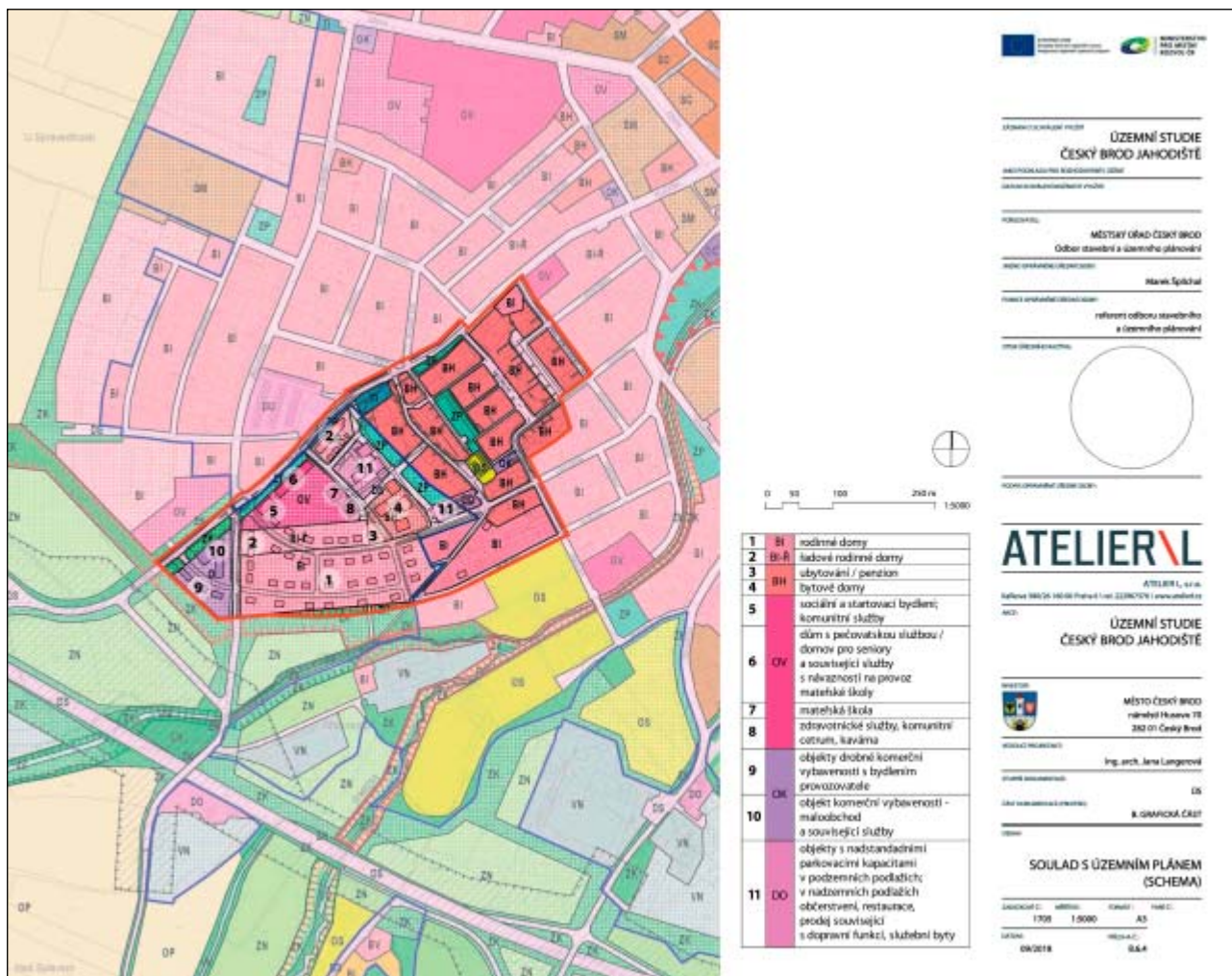
Měřítko zástavby postupně graduje od rozvolněné zástavby drobného měřítka na okraji území v úzkém kontaktu s krajinou k několikapodlažním bytovým domům v těžišti území u centrálního náměstíčka. Rozmanitá výšková hladina zástavby podpoří celkovou kompozici v kontextu okolí (postupný přechod převýšeného sídliště do volné krajiny).

V území je vytvořen významově odlišený systém veřejných městských prostranství (rehabilitovaná městská ulice Palackého podél severozápadní hranice

území s navrženým pokračováním pěšího propojení s prostranstvím u kapličky svatého Blažeje za hranicí zastavitelného území, nová městská ulice v prodloužení ulice Wolkerovy, náměstíčko v těžišti rozvojového území, veřejné prostranství v ose napojení na sídliště, zklidněná hlavní nová okružní ulice se stromořadím v kompoziční ose rozvojového území, obytná ulice na jihu, jabloňový sad mezi novou zástavbou a sídlištěm).

Upravený a upřesněný návrh byl v květnu 2018 znovu projednán a odsouhlasen. V červnu byla studie předložena k posouzení Komisi pro územní rozvoj a stavebnictví města Český Brod. Komise připomínky neměla a v červnu 2018 byla územní studie vydána. Pořizovatel ve spolupráci se zpracovatelem územní studii projednal s dotčenými orgány a správci sítí. Většina připomínek obsahovala jen podmínky pro další stupně projektové přípravy.

Skutečnou připomínku uplatnil pouze Krajský úřad Středočeského kraje, odbor územního plánování. Konstatoval, že ÚS navrhuje umístění části rodinného domu v ploše OV Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura, která neumožňuje bydlení v rodinném domě. Územní studie má sloužit jako podklad pro rozhodování v území a bylo tedy nutné ji i s ohledem na podmínky dotace upravit tak, aby byla s územně plánovací dokumentací v souladu. Zpracovatelé územní studie navrhli řešení, se kterým zástupci města, pořizovatel, KÚStK OÚP a všichni další spoluúčastníci procesu pořizování studie souhlasili. Parcelace na hranici funkčních ploch byla upravena, inkriminovaný rodinný dům byl posunut celý do plochy OV a dostal funkční využití „sociální a startovací bydlení, komunitní služby“, které je plně v souladu s přípustným využitím v ploše OV. Připomínka byla všeobecně přijatým konsensem vypořádána.



Soulad s územním plánem (schéma)

Komplikovaný průběh zpracování územní studie byl poznamenán obecně známým problémem územního plánování. Územní plány mnohdy neúměrnou podrobností předjímají determinující skutečnosti, které nemají dlouhodobou platnost a neunesou podrobnější prověření návrhem.

Ostatní požadavky a připomínky dotčených orgánů a správců sítí byly vypořádány doplněním textové části. Po předá-

ní čistopisu upravené územní studie byla v listopadu 2018 schválena možnost využití územní studie a 12. 11. 2018 byla územní studie zaregistrována.

Východiskem bylo pochopení místa v jeho vrstevnatosti a postihnutí hierarchizace a zahrnutí všech podstatných prostorových i sociokulturních faktorů, které se podílejí na utváření městského prostoru. Cílem územní studie je přispět k rozvíjení a ochra-

ně civilizačně-kulturních a krajinných hodnot města a k vytvoření podmínek pro rozvoj potenciálu místa a pokračování jeho kontinuálního příběhu.

*Ing. arch. Jana Langerová
ATELIER L s.r.o.*

ENGLISH ABSTRACT

A spatial study of the public space of Český Brod Jahodiště, by Jana Langerová

The elaboration of a spatial study is supposed to be the result of constructive collaboration among the owners, producers and executors of spatial plans and spatial studies. The aim of this spatial study was to enhance a location rounding off the shape of the town. The concept of the design was based on a comprehensive assessment of a variety of aspects in the context of broader relations of the location, town and landscape. The assignment was fulfilled in a creative way but not in full compliance with the spatial plan, which had divided the territory into areas of different use. In order to meet the conditions of the subsidy it was necessary to guarantee compliance. Eventually, consensus was achieved by minor alterations which did not disrupt the urban planning concept.