

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE  
FAKULTA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ  
KATEDRA PLÁNOVÁNÍ KRAJINY A SÍDEL



**DIPLOMOVÁ PRÁCE**  
**KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ MĚSTA NERATOVICE**

Vedoucí práce: doc. Ing. Arch. Veronika Šindlerová, Ph.D.

Diplomant: Bc. Michael Pivoňka

2024

# ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Fakulta životního prostředí

## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Bc. Michael Pivoňka

Prostorové plánování

Název práce

**Koncepce rozvoje území města Neratovice**

Název anglicky

**The development conception of the city of Neratovice**

---

### Cíle práce

Cílem diplomové práce je zpracování vize a cílů a celkové koncepce rozvoje města Neratovice a její následné promítnutí do základní koncepce rozvoje území města, urbanistické koncepce, koncepce veřejných prostranství a koncepce uspořádání krajiny. Na základě těchto koncepcí budou následně specifikovány konkrétní požadavky na řešení nového územního plánu Neratovice.

### Metodika

(1) Literární rešerše legislativního a metodického rámce obsahu a zpracování koncepcí v rámci územního plánu. (2) Rešerše dobrých (tuzemských i zahraničních) příkladů koncepcí rozvoje měst, velikostně, typologií a významem srovnatelných s Neratovicemi. (3) Rešerše územně plánovacích a strategických rozvojových dokumentů města Neratovice. (4) Komplexní průzkumy a mapování současného stavu řešeného území. (5) Identifikace pozitiv a negativ území města a hlavních témat k řešení. (6) Vize a cíle budoucího rozvoje města Neratovice. (7) Základní koncepce rozvoje města Neratovice včetně urbanistické koncepce, koncepce veřejných prostranství a koncepce uspořádání krajiny. (8) Identifikace požadavků na řešení v ÚP.

### Doporučený rozsah práce

TEXTOVÁ ČÁST: (1) Literární rešerše včetně reflexe případových studií na obdobné téma. (2) Popis současného stavu města přiměřeně dle struktury podkladů pro rozbor udržitelného rozvoje území v ÚAP. (3) Pozitiva a negativa a hlavní témata k řešení včetně ilustračních schémat. (4) Popis vize a cílů budoucího rozvoje města Neratovice včetně ilustračního loga a schémat. (5) Návrh a popis základní koncepce rozvoje města Neratovice včetně dalších dílčích koncepcí. (6) Požadavky na řešení v novém ÚP Neratovice. GRAFICKÁ ČÁST ve formě výkresů a schémat: (1) Současný stav: širší vztahy, urbanistická struktura, uspořádání krajiny, systém veřejných prostranství, dopravní obslužnost, dostupnost občanského vybavení, technické vybavení, obyvatelstvo, hodnoty, záměry. (2) Analýzy: výkres pozitiv a negativ. (3) Návrh: schéma vize a cílů rozvoje města, základní koncepce, urbanistická koncepce, koncepce veřejných prostranství, koncepce uspořádání krajiny.

### Klíčová slova

Koncepce, zadání územního plánu, územní plánování, rozvoj města

### Doporučené zdroje informací

Ahern, J. (1999). Spatial concepts, planning strategies, and future scenarios: a framework method for integrating landscape ecology and landscape planning. In Landscape Ecological Analysis (pp. 175-201). Springer, New York, NY

AÚÚP, 2013, Urbanistická koncepce a kompozice v územním plánu [online]. Dostupné z: [http://www.urbanismus.cz/assets/user/akce/2014\\_workshop/Koncepce\\_MMR\\_050214-201552.pdf](http://www.urbanismus.cz/assets/user/akce/2014_workshop/Koncepce_MMR_050214-201552.pdf)

Kyselovič, J., 2020: Základní koncepce rozvoje území obce – teorie a aplikace v územně plánovací praxi, Česká zemědělská univerzita v Praze, Fakulta životního prostředí, Praha. 139 s. (diplomová práce). Nerepublikováno. Dep SIC ČZU v Praze

Maier, K. a kol., 2012: Udržitelný rozvoj území. Praha: Grada, ISBN 978-80-247-4198-7, 253 s.

Van den Brink, A., Bruns, D., Tobi, H., & Bell, S. (2016). Research in landscape architecture: methods and methodology. Routledge.

### Předběžný termín obhajoby

2023/24 LS – FŽP

### Vedoucí práce

doc. Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D.

### Garantující pracoviště

Katedra plánování krajiny a sídel

Elektronicky schváleno dne 19. 3. 2024

**prof. Ing. Petr Sklenička, CSc.**

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 20. 3. 2024

**prof. RNDr. Michael Komárek, Ph.D.**

Děkan

V Praze dne 22. 03. 2024

## Čestné prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma: „Koncepce rozvoje území města Neratovice“ vypracoval samostatně a citoval jsem všechny informační zdroje, které jsem v práci použil/a, a které jsem rovněž uvedl/a na konci práce v seznamu použitých informačních zdrojů.

Jsem si vědom/a, že na moji diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, především ustanovení § 35 odst. 3 tohoto zákona, tj. o užití tohoto díla.

Jsem si vědom/a, že odevzdáním bakalářské/závěrečné práce souhlasím s jejím zveřejněním podle zákona č. 111/1998 Sb., o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a to i bez ohledu na výsledek její obhajoby. Svým podpisem rovněž prohlašuji, že elektronická verze práce je totožná s verzi tištěnou a že s údaji uvedenými v práci bylo nakládáno v souvislosti s GDPR.

V Praze dne: .....

Podpis: .....

## **Poděkování**

Rád bych tímto poděkoval vedoucí diplomové práce doc. Ing. Arch. Veronice Šindlerové, Ph.D. za trpělivost a odborné vedení, které mi věnovala. Zvláštní dík pak náleží mé rodině a nejbližším, za podporu a důvěru, kterou mi v průběhu celého studia poskytovali.

V Praze dne: .....

Podpis: .....

# KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ MĚSTA NERATOVICE

## Abstrakt

Diplomová práce se zabývá tématem návrhem koncepce rozvoje území města Neratovice z pohledu územního plánování. V diplomové práci jsou popsány a vysvětleny termíny legislativního a metodického rámce o obsahu a zpracování koncepcí v územním plánu, které jsou doplněné o tuzemské i zahraniční příklady koncepcí rozvoje obcí a měst. V analytické části jsou uvedena pozitiva a negativa v území obce Neratovice, jež byla identifikována na základě rešerše územně plánovacích a strategických rozvojových dokumentů města Neratovice, dále pak pomocí vlastních odborných průzkumů a mapování současného stavu území. Výsledná pozitiva a negativa byla syntetizována ve SWOT analýzách a graficky znázorněna. Následně byla vyčtena hlavní témata k řešení, jež byla zohledněna a řešena v návrhu vize, ze kterých vycházející cíle byly popsány a graficky zobrazeny v základní koncepci rozvoje včetně dalších dílčích koncepcí. Práce se zabývá mj. identifikací požadavků na řešení v územním plánu Neratovice, které lze využít pro zadání změny aktuálního územního plánu Neratovice, či pro vypracování nového.

## Klíčová slova

Koncepce, zadání územního plánu, územní plánování, rozvoj města

# **THE DEVELOPMENT CONCEPTION OF THE CITY OF NERATOVICE**

## **Abstract**

The diploma thesis deals with the topic of designing the concept of development of the Neratovice town from the perspective of spatial planning. The thesis describes and explains the terms of the legislative and methodological framework on the content and elaboration of concepts in the spatial plan, which are supplemented by domestic and foreign examples of municipal and urban development concepts. In the analytical part, the positives and negatives in the territory of the municipality of Neratovice are presented, which were identified on the basis of a search of spatial planning and strategic development documents of the city of Neratovice, as well as through own professional research and mapping of the current state of the territory. The resulting positives and negatives were synthesized in SWOT analyses and graphically illustrated. Subsequently, the main themes to be addressed were identified and addressed in the draft vision, from which the objectives were described and graphically displayed in the basic development concept including other sub-concepts. The thesis deals, among others, with the identification of requirements for solutions in the Neratovice Master Plan, which can be used for the assignment of an amendment to the current Neratovice Master Plan or for the preparation of a new one.

## **Keywords**

Concept, zoning plan, spatial planning, city development

# Obsah

1	Úvod.....	12
2	Cíle práce .....	13
3	Metodika.....	14
4	Literární rešerše .....	15
4.1	Koncepce v legislativě územního plánování .....	15
4.1.1	Zákon o územním plánování (stavební zákon).....	15
4.1.2	Porovnání výkladu územně plánovací dokumentace dle stavebního zákona 283/2021 Sb. a vyhlášky č. 500/2006 Sb.....	16
4.2	Metodické materiály k tvorbě koncepcí územního plánování .....	18
4.2.1	Základní koncepce rozvoje území.....	19
4.2.2	Urbanistická koncepce.....	20
4.2.3	Koncepce uspořádání krajiny.....	21
4.2.4	Koncepce veřejné infrastruktury .....	23
4.3	Případové studie.....	27
4.3.1	Eberwalde .....	27
4.3.2	Wetzikon.....	29
4.3.3	Illertissen .....	31
4.3.4	Brandýs nad Labem-Stará Boleslav.....	33
4.3.5	Mělník.....	35
5	Analytická část.....	37
5.1	Historie města Neratovice.....	37
5.2	Záměry na provedení změn v řešeném území .....	40
5.2.1	Záměry dle Politiky územního rozvoje .....	40
5.2.2	Záměry dle Zásad územního rozvoje Středočeského kraje.....	41
5.2.3	Záměry dle Územního plánu Neratovice .....	42
5.2.4	Záměry dle Strategického plánu Neratovice .....	43
5.3	Širší vztahy.....	45
5.3.1	Poloha města a okolní sídla.....	45
5.3.2	Dopravní vazby.....	46
5.3.3	Širší krajinné a rekreační vazby.....	47
5.3.4	Širší vztahy vyšší občanské vybavenosti .....	49
5.3.5	Širší vztahy veřejných prostranství .....	51
5.4	Demografie.....	53
5.4.1	Vývoj počtu obyvatel.....	53
5.4.2	Pohyb obyvatel.....	56
5.4.3	Věková struktura obyvatel .....	58
5.4.4	Struktura obyvatel dle nejvyššího dosaženého vzdělání .....	60



5.4.5	Bytový fond.....	61
5.4.6	Dojíždění do zaměstnání a škol.....	61
5.5	Ekonomika.....	63
5.5.1	Struktura ekonomické základny .....	63
5.5.2	Zaměstnanost a volná pracovní místa .....	65
5.6	Fyzická struktura území.....	67
5.6.1	Mentální struktura území – terénní průzkum.....	68
5.6.2	Struktura krajiny a zelené infrastruktury .....	70
5.6.3	Dopravní struktura .....	72
5.6.4	Struktura veřejných prostranství .....	74
5.6.5	Prostorová struktura – kompozice zástavby.....	76
5.6.6	Funkční struktura území .....	78
5.6.7	Struktura občanské vybavenosti v území.....	80
5.6.8	Struktura hustoty obyvatel a dostupnost MŠ a ZŠ .....	82
5.7	Analýza – určení pozitiv a negativ.....	83
5.7.1	Pozitiva a negativa širších dopravních vztahů .....	83
5.7.2	Pozitiva a negativa širších krajinných a rekreačních vazeb.....	84
5.7.3	Pozitiva a negativa širších vztahů vyšší občanské vybavenosti .....	84
5.7.4	Pozitiva a negativa širších vztahů a vazeb na veřejná prostranství....	84
5.7.5	Pozitiva a negativa dojížděky do zaměstnání a škol .....	85
5.7.6	Pozitiva a negativa demografie obce Neratovice .....	85
5.7.7	Pozitiva a negativa ekonomiky obce Neratovice .....	86
5.7.8	Pozitiva a negativa struktury mentálního vnímání města Neratovice..	86
5.7.9	Pozitiva a negativa struktury krajiny.....	86
5.7.10	Pozitiva a negativa struktury dopravy .....	87
5.7.11	Pozitiva a negativa struktury veřejných prostranství .....	88
5.7.12	Pozitiva a negativa struktury a kompozice výstavby .....	88
5.7.13	Pozitiva a negativa funkční struktury.....	88
5.7.14	Pozitiva a negativa struktury občanské vybavenosti .....	89
5.7.15	Pozitiva a negativa struktury hustoty obyvatel a dostupnosti MŠ a ZŠ	90
5.8	SWOT Analýza .....	90
5.8.1	SWOT – širší vztahy obce Neratovice .....	90
5.8.2	SWOT – Současného stavu obce Neratovice .....	92
5.8.3	SWOT – Výkres problémů a hodnot .....	94
5.9	Hlavní témata k řešení.....	96
5.9.1	Prostorově odlehlá a nefunkční části města.....	96

5.9.2	Nevyužitý potenciál krajinných prvků (Labe a zemědělská krajina Labské nížiny) .....	97
5.9.3	Město na přespání s vyčerpanou kapacitou.....	97
6	Návrhová část.....	98
6.1	Vize .....	98
6.1.1	Popis vize Náměstí nad Labem .....	98
6.2	Cíle.....	99
6.2.1	Propojené funkční město .....	99
6.2.2	Propojené funkční město .....	100
6.2.3	Propojené funkční město .....	101
6.3	Základní koncepce .....	102
6.4	Urbanistická koncepce.....	106
6.5	Koncepce veřejných prostranství .....	110
6.6	Koncepce uspořádání krajiny.....	112
6.7	Identifikace požadavků na řešení v ÚP.....	113
7	Diskuse.....	116
8	Závěr a přínos práce.....	118
9	Seznam příloh .....	120
9.1	Grafy .....	120
9.2	Tabulky.....	120
9.3	Obrázky .....	121
9.4	Grafické výstupy .....	122
10	Přehled literatury a použitých zdrojů .....	122
10.1	Bibliografie.....	122
10.2	Internetové publikace.....	123
10.3	Legislativní zdroje.....	125
10.4	Datové zdroje .....	126
10.5	Mapové podklady .....	127

## Seznam použitých zkratek

AUÚP	Asociace pro urbanismus a územního plánování
CHKO	Chráněná krajinná oblast
ČSÚ	Český statistický úřad
ČÚZK	Český úřad zeměměřičský a katastrální
MŠ	Mateřská škola
ORP	Obec s rozšířenou působností
OV	Občanská vybavenost
PÚR	Politika územního rozvoje
PÚ	Pozemkové úpravy
SLDB	Sčítání lidu, domů a bytů
STEM	Středisko empirických výzkumů
ÚPD	Územně plánovací podklady
ÚP	Územní plán
ÚAP	Územně analytické podklady
VZCHÚ	VELKOPLOŠNÁ ZVLÁŠTĚ CHRÁNĚNÁ ÚZEMÍ
ZŠ	Základní škola
ZÚR	Zásady územního rozvoje

# 1 Úvod

Vzhledem k trendu migrace obyvatel, kteří se stěhují z rodného obydlí do takových, které jsou například v blízkosti jejich zaměstnání nebo se jedná o klidnější, čistší a bezpečnější prostředí zejména s ohledem na bydlení dětí, je třeba se věnovat a správně rozvíjet města, která se nachází v okolí velkých center pracovních příležitostí. Jedním z těchto hodnot při rozhodování domácností o místu bydliště vzhledem k dostupnosti hlavního města Prahy. Obce s dobrou dopravní dostupností do centra Prahy jsou považovány jako součást Suburbánní zóny Prahy. (Burcin a kol., 2013)

Město Neratovice je regionálním sídlem nacházejícím se v okrese Mělník. Je součástí Suburbánní zóny Prahy a dojezdová vzdálenost do hlavního města je přibližně 28 kilometrů na Hlavní nádraží v Praze. Zároveň je obcí s rozšířenou působností (ORP) výkonu státní správy. Součástí ORP Neratovice je včetně Neratovic dalších 11 obcí. V území obce Neratovice se nachází rozsáhlý průmyslový areál chemického závodu Spolana Neratovice. Provoz zmíněného chemického závodu má historicky významný regionální vliv na vývoj počtu obyvatel města, vývoj sídelní struktury a v regionálním měřítku každodenní pohyb obyvatel z přilehlých měst a obcí za účelem dojíždění do zaměstnání. Avšak vzhledem k dostupnosti Prahy z Neratovic lze předpokládat, že tento každodenní pohyb obyvatel je významně ovlivněn a vztahován zejména na Prahu.

Z těchto důvodů se tato diplomová práce blíže věnuje právě městu Neratovice, které vzhledem ke své poloze a zajímavé industriální historii a atraktivní poloze nejen ve vztahu dostupnosti Prahy, ale také bohatosti přírodních hodnot a klidné prostředí, které nabízí řeka Labe a její okolí. Dnešní stav a budoucí směr tohoto města není jasný. Proto je v této práci navrhována koncepce rozvoje území Neratovic, ve snaze dát této perspektivní lokalitě a cíli stěhujících se mladých rodin jasnou tvář a směr budoucího rozvoje města.

## **2 Cíle práce**

Cíle diplomové práce jsou zaprvé zpracovat vize a cílů a celkové koncepce rozvoje města Neratovice a její následné promítnutí do základní koncepce rozvoje území města, urbanistické koncepce, koncepce veřejných prostranství a koncepce uspořádání krajiny. Na základě těchto koncepcí budou následně specifikovány konkrétní požadavky na řešení nového územního plánu Neratovice.

### 3 Metodika

V první části diplomové práce byla vypracována literární rešerše legislativního a metodického rámce o obsahu a zpracování koncepcí v rámci územního plánu. Pro inspiraci, jak udělat dobrý návrh byly vybrány příklady koncepcí rozvoje měst, velikostně, typologií a významem srovnatelných s Neratovicemi. Jako podklad pro zjišťování informací byla provedena rešerše územně analytických podkladů územně plánovacích podkladů a strategických dokumentů rozvoje města Neratovice.

Druhá část diplomové práce byla zaměřena na důkladné zmapování a poznání Neratovic. Území bylo prozkoumáno přímo v terénu a následně komplexně zmapováno z hlediska širších vztahů a současného stavu. K mapování byly využity dostupné topografické mapové podklady z goeoportálu ČÚZK, enviromentální podklady z geoportálu INSPIRE, letecké snímky z prohlížeče mapy.cz, detailnější urbanistickou strukturu z portálu openstreetmap.cz a opentopomap.org. Tyto podklady byly využity na zpracování vlastnoručních skic nakreslené na pauzovací papír, které byly následně popsány v dílčích kapitolách zaměřené na jednotlivé složky v území. Kromě mapových podkladů a leteckých snímků bylo poznání Neratovic zaměřeno i na demografii a ekonomiku obce. Na tyto části byla použita data dostupná na veřejné databázi Českého statistického úřadu a na Administrativním registru ekonomických subjektů a jiné internetové zdroje a portály, jako například zivefirmy.cz či přímé odkazy na firmy a podniky působící v regionu. Historický vývoj města byl vyňat z literárních zdrojů od inženýra architekta Karla Kuči.

Ve třetí části diplomové práce byla popsána analýza nasbíraných podkladů, ze kterých byla stanovena pozitiva a negativa dílčích částí popisující současný stav a širší vztahy území obce Neratovice. Z těchto pozitiv a negativ byly vybrány nejvýznamnější jevy širších vztahů a současného stavu území, které byly rozděleny do dvou SWOT analýz na silné a slabé stránky, příležitosti a hrozby. Z těchto dvou SWOT analýz byla utvořena SWOT analýza sloužící jako legenda konkrétních jevů zobrazené ve výkresu problémů a hodnot vypracovaném v grafickém editoru Inkscape. Jako závěr analytické části byla identifikována témata k řešení, která vycházela ze syntézy nejčastěji opakujících se jevů.

Čtvrtá část pojednávala o návrhové části, jejíž součástí bylo stanovení vize, která se snaží nalézt k definovaným tématům k řešení vhodný postup a směr rozvoje. Cíle, jež byly rozepsány, formulují jednotlivá opatření, která mají pomoci k

naplnění vize. Tyto cíle a opatření byly znázorněny v základní koncepci rozvoje města Neratovice včetně urbanistické koncepce, koncepce veřejných prostranství a koncepce uspořádání krajiny. Tyto koncepce byly zpracovány v grafických schématech vytvořených pomocí grafického editoru Inkscape. Každá koncepce je popsána textově v kapitolách jím vyhrazené. Na závěr v návrhové části byly identifikovány požadavky na řešení v územním plánu Neratovice, které lze použít jako podklad pro změnu stávajícího Územního plánu Neratovice. Tyto požadavky odkazují na opatření naplňující cíle navržené vize pro rozvoj Neratovic, které vychází z definovaných dílčích koncepcí.

## **4 Literární rešerše**

### **4.1 Koncepce v legislativě územního plánování**

#### **4.1.1 Zákon o územním plánování (stavební zákon)**

Donedávna se praxe územního plánování řídila stavebním zákonem z roku 2006, který se jevil již jako zastaralý, a proto se rozhodlo vytvořit legislativu novou, která je popsána v novém stavebním zákoně platný od roku 2021. Proběhlo několik úprav, ale k 1. 1. 2024 nabyl tento stavební zákon účinnosti. Vzhledem k nedávnému nabití této právní moci je třeba porovnat tyto dva zákony a rozebrat případné rozdíly a vztahy mezi nimi, které se koncepcí rozvoje v územním plánování týkají.

V zákoně o územním plánování a stavebním řádu, nazývaném stavebním zákonem, je zakotvena základní koncepce rozvoje území obce. Jedním z hlavních úkolů územního plánování je „stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce a s ohledem na hodnoty a podmínky v území“ (Zákon č. 183/2006 Sb., § 18). Dle odborných komentářů k tomuto zákonu se tyto úkoly vztahují „obecně pro územně plánovací činnost a pro všechny nástroje územního plánování“ (Mareček et al., 2018, 76), tj. včetně územních plánů: „Koncepce rozvoje území je s ohledem na nadregionální a nadmístní problematiku nebo s ohledem na problematiku území jedné obce řešena PÚR, ZÚR (koncepce rozvoje území kraje) nebo v územním plánu (základní koncepce rozvoje území obce)“ (Mareček et al., 2018). Každá z těchto úrovní plánování se zabývá odpovídající koncepcí rozvoje území. Toto stanovení platí i uspořádání úrovní v novém Stavebním zákoně 283/2021 Sb. § 39, v jejíž obecné rovině je úkol územního plánování stanovovat „koncepci využití a rozvoje území, včetně dlouhodobé urbanistické koncepce sídel, rozvoje veřejné infrastruktury a ochrany volné krajiny a její prostupnosti stanovení podmínek prostupnosti území“.

Starý stavební zákon v § 43 odst. 1 stanovuje, že územní plán musí obsahovat „základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (dále jen "urbanistická koncepce"), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; (...)" (Zákon č. 183/2006 Sb., § 43). Toto ustanovení zákonně tedy vyžaduje, aby územní plán obsahoval řešení základní koncepce pro rozvoj území obce. Nicméně konkrétní podrobnosti o obsahu a detailním vymezení této koncepce nejsou stanoveny v samotném stavebním zákoně, ani ve vyhlášce č. 500/2006 Sb., která je prováděcím předpisem tohoto zákona.

Nový stavební zákon 283/2021 Sb. Účinný od 1. 1. 2024 pojednává o územním plánu jako základním koncepčním dokumentu obce, který má usměrňovat územní rozvoj obcí a chránit jejich hodnoty. Na základě tohoto popisu lze usuzovat, že nový zákon klade větší důraz a propracovanost koncepcí rozvoje. Stejně jako v minulém zákoně 183/2006 dále územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, jež má být vyjádřena zejména v „cílech zlepšování jeho dosavadního stavu a požadavcích na rozvoj a ochranu jeho hodnot“ (Zákon č. 283/2021 Sb. § 80). Neměnné zůstává i stanovení urbanistické koncepce, jejíž součástí musí být však i „urbanistická kompozice, vymezení ploch podle stávajícího nebo nově požadovaného způsobu využití (dále jen "plocha s rozdílným způsobem využití"), vymezení zastavitelných ploch, transformačních ploch, systému veřejných prostranství a systému sídelní zeleně“ (Zákon č. 283/2021 Sb. § 80). Koncepce uspořádání krajiny dle nového stavebního zákona přesněji definuje její obsah, který je zaměřen na vytvoření podmínek pro zelenou infrastrukturu územní systém ekologické stability, (dále jen ÚSES), prostupnost krajiny, protierozní opatření a jiné. Detailnější popis částí má v novém zákoně i koncepcí veřejné infrastruktury, která má obsahovat podmínky umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně podmínek jejího využití.

#### **4.1.2 Porovnání výkladu územně plánovací dokumentace dle stavebního zákona 283/2021 Sb. a vyhlášky č. 500/2006 Sb.**

V první řadě je třeba zmínit, že zákonem 283/2021 Sb., který nabyl účinnosti 1. ledna roku 2024, byla vyhláška 500/2006 Sb. O územně analytických podkladech (dále jen ÚAP), územně plánovací dokumentaci (dále jen ÚPD) a o způsobu evidence územně plánovací činnosti zrušena. Nyní jsou ÚAP a ÚPD ukotveny přímo v zákoně 283/2021 Sb.

Vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 500/2006 Sb. stanovovala základní požadavky na obsah a formální strukturu dokumentů, které se připravují při procesu



tvorby Územního plánu obce (ÚPD). Použití formulářů uvedených v přílohách této vyhlášky bylo povinné a jasně určené v zákoně č. 183/2006 Sb., § 196. (Plos, 2013). V novém zákoně 283/2021 Sb. je obsah a struktura územního plánu (dále jen ÚP) popsána v příloze č. 8.

Zajímavým aspektem bylo, že podrobnější specifikace obsahových požadavků týkajících se základní koncepce rozvoje území obce byla ukotvena především v příloze č. 6 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. Tato příloha však na první pohled mohla působit paradoxně, neboť se nezabývá obsahem samotného územního plánu, ale obsahem jeho zadání. V novém zákoně 283/2021 Sb. zatím však nenalezneme přesnější popis struktury zadání ÚP. Dle § 332a se do doby vydání prováděcích právních předpisů podle § 152 nového stavebního zákona, „nejpozději však do 1. července 2027, se postupuje podle prováděcích právních předpisů k provedení § 194 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění účinném ke dni předcházejícímu jejich zrušení tímto zákonem. Části prováděcích právních předpisů podle věty první, které jsou v rozporu s tímto zákonem, se nepoužijí“. Toto přechodné ustanovení k prováděcím právním předpisům popsané v díle 6 nového stavebního zákona se vztahuje na § 87 odst. 4, v němž je uvedeno, že zadání ÚP stanoví prováděcí právní předpis, ke kterým dle § 333 vydá ministerstvo vyhlášku. Vzhledem k okolnostem je stále třeba se řídit některými předpisy starého zákona.

K 1. 1. 2023 nabyly účinnosti prováděcí předpisy k novému stavebnímu zákonu vyhláškou 418/2022 Sb. Ta zavádí požadavky na standardizaci územně plánovacích dokumentací, zejména územních plánů a mění zejména vyhlášku č. 500/2006 Sb. a 501/2006 Sb. Nová vyhláška se však vztahuje převážně na standardizované jevy a předávaná data, nikoliv koncepce. Tuto vyhlášku ke starému stavebnímu zákonu č. 183/2006 Sb. lze aplikovat, a to až do vydání nového prováděcího předpisu, nejpozději však do 1. 7. 2027 (v souladu s § 332a (nového) stavebního zákona č. 283/2021 Sb.).

Příloha k vyhlášce 500/2006 Sb. stanovuje, že zadání územního plánu obce musí obsahovat požadavky na základní koncepci rozvoje území obce. Tyto požadavky jsou zejména zaměřeny na dosažení následujících cílů: zlepšení současného stavu, rozvoj obce a ochranu jejího území, změnu charakteru obce, její vztah k sídelní struktuře a dostupnost veřejné infrastruktury. Případně lze tyto požadavky na základní koncepci dále upřesnit a doplnit na úrovni dílčích koncepcí. (Vyhláška č. 500/2006 Sb., Příloha č. 6). Takovýto podobný popis základní

koncepce v novém zákoně nalezneme v § 80 o ÚP a dá se tedy konstatovat, že se popis koncepcí v legislativě dosud výrazně nezměnil.

## **4.2 Metodické materiály k tvorbě koncepcí územního plánování**

Jelikož výčet koncepcí v novém zákoně 283/2021 Sb. vychází a v obsahu ÚP poměrně kopíruje výpis ze starého zákona 183/2006 Sb., který dané koncepce více rozebírá a popisuje. Můžeme se domnívat, že proto dosud nejsou k dispozici nové metodiky adaptované na nový stavební zákon. Navíc z předpokladu dalších očekávaných změn nového stavebního zákona a stále fungující státní správy lze stále vycházet z ustanovení §43 odst. 1 Stavebního zákona 183/2006 Sb., který stanoví požadavky pro určení koncepcí územního plánu. Obě základní koncepce, a to koncepce rozvoje území obce a koncepce ochrany a rozvoje hodnot, jsou definovány v souladu s tímto zákonem. Tyto dvě základní koncepce jsou následně doplňovány o podrobnější koncepce, které zahrnují urbanistickou koncepci, koncepci veřejné infrastruktury a koncepci uspořádání krajiny.

Koncepce veřejné infrastruktury dále zahrnuje koncepci dopravního systému, technické infrastruktury, veřejných prostranství a občanského vybavení. Všechny tyto koncepce jsou vzájemně propojeny a navazují na sebe. Každá z těchto koncepcí se následně promítá do návrhové části územního plánu. Rozsah těchto koncepcí může být různý a závisí na konkrétním typu a velikosti sídla. I přesto, že se rozsah může lišit, základní smysl a význam těchto koncepcí zůstává stejný ve všech případech sídel (ÚÚR, 2016).

Koncepce je již z principu dlouhodobého charakteru a neměla by být bezdůvodně měněna při každé změně politické reprezentace či každým požadavkem na její změnu. Na druhou stranu koncepce by neměla být konečně uzavřeným dokumentem „jednou provždy“. Je nutno průběžně posuzovat udržitelnost aktuální koncepce a zda je nutné či možné ji nějakým způsobem modifikovat. Lze dojít k závěru, že efektivnější řešením bude opustit od původní koncepce a stanovit novou, která bude lépe odpovídat změněným podmínkám. (Maier a kol., 2012)

Formulace zásad navrhování koncepce je myšlenka nebo koncept vycházející ze subjektivního přístupu projektanta. Na základě normativních požadavků, jako např. funkce, místní podmínky, prostorová organizace, technologie nebo cena hodnocení koncepce se objektivizuje. Aby projektanti zvládli zpracovat komplexní problémy, vyhledávají často precedenty, resp. příklady dobré praxe, aby na základě jejich reflexe vyvodili závěry pro svůj návrh. (Van den Brink et. al., 2016)

#### 4.2.1 Základní koncepce rozvoje území

Předmětem této koncepce je ochrana a rozvoj hodnot území obce. Představuje hlavní principy koncepce rozvoje území obce. Ochrana a rozvoj jeho hodnot, a tedy i těch urbanistických je jeho součástí. Základní koncepce může vytvářet hlavní předpoklad pro zlepšení urbanistické koncepce například stanovením propojení jednotlivých částí obce. (ÚÚR, 2016).

Podrobnější obsah základní koncepce rozvoje území nalezneme například v metodickému pokynu k obsahu územního plánu (ÚÚR, 2014). Zde je popsán modelový příklad, jak formulovat požadavky o obsahových náležitostech základní koncepce rozvoje území. Zde na tomto konkrétním příkladu jsou uvedeny následující formulace pro kapitolu Základní koncepce rozvoje území:

- „Město bude v souladu se strategickým plánem města:
  - o zlepšovat kvalitu obytného prostředí s hodnotným přírodním a rekreačním zázemím a dobrou nabídkou vybavenosti,
  - o vytvářet podmínky i pro rozvoj podnikatelských aktivit ve městě, které by přispěly ke stabilizaci obyvatelstva.
- Město bude nadále plnit roli místního obslužného centra a centra cestovního ruchu.
- Sídlo Romanov bude rozvíjeno jako rekreační – využívané pro pobytovou rekreaci.
- Sídlo Sedlec bude plnit funkci obytnou a rekreační. Budou vytvořeny podmínky pro existenci nezbytně nutné základní vybavenosti.
- Ve Městě a v Sedlci je základním cílem stabilizace trvale bydlícího obyvatelstva.“ (ÚÚR, 2014)

Základní koncepce by měla také odkazovat na strategické dokumenty a cíle, v nichž jsou zahrnuta témata ochrany hodnot území obce a rozvoje obce. Je třeba také specifikovat pozici jednotlivých sídel v obci jako hierarchii sídelní struktury a pojmenovat strukturu center. Ke každému sídlu je třeba vymezit cílový charakter a funkci ve vztahu k jejich rozvoji. V neposlední řadě je důležité téma dostupnosti vybavenosti v sídlech ve vztahu stanovení demografického vývoje obyvatel pro konkrétní pojmenovaná sídla (Kyselovič, 2020).

Asociace pro urbanismus a územní plánování (AUÚP) definuje základní koncepci rozvoje území obce jako "základní představu o směřování rozvoje obce", čímž se AUÚP snaží zdůraznit, že hlavní a klíčová témata týkající se rozvoje území obce by měla být popsána v základní koncepci rozvoje. Podrobnější dílčí koncepce, které jsou v praxi užívány jsou proti tomuto tvrzení v kontrastu. Termín "směřování

rozvoje obce" pak odráží orientaci k dosažení žádoucích změn a dynamiky rozvoje na území obce. (AÚÚP, 2017 dle ÚÚR, 2018).

#### **4.2.2 Urbanistická koncepce**

Tato koncepce se podrobněji zaměřuje na řešení jednotlivých funkčních složek v území. Tvoří soustavu dlouhodobě platných zásad, jevů a prvků prostorového, funkčního a provozního uspořádání prostředí ve městech. V § 80 zákona 283/2021 Sb. je součástí urbanistická kompozice a hlavní cíle, priority, metody a postupy dosažení předpokládané kvality prostředí.

Pojem urbanistická koncepce vycházející z principů a zásad urbanistické kompozice v příkladech je e definován jako „funkční a prostorové uspořádání současné zástavby a ploch navržených k zastavění a dále uspořádání a úpravy krajiny“ (ÚÚR, 2016). Praktická činnost však více než urbanistickou koncepcí zobrazuje dílčí koncepce dopravy, technické infrastruktury, zeleně atd., což je třeba poznamenat, že sestavením dílčích koncepcí nevznikne koncepce urbanistická (ÚÚR, 2015a).

Dle metodiky Ústavu územního rozvoje o principech a pravidlech územního plánování by měla urbanistická koncepce obsahovat a vyobrazovat začlenění města do sídelního systému, vztah zastavěného území města s okolní krajinou, prostorové členění města a okolní krajiny, zásady a prvky urbanistické kompozice a ochrany stávajících hodnot. (ÚÚR, 2015a)

Jelikož urbanismus je obor, jehož posláním je vytvářet harmonické, pestré a přitažlivé prostředí v lidských sídlech a krajině, je důležité vycházet z hlubokých znalostí a analýz z okruhů sociálních, ekonomických i enviromentální, klade AÚÚP při urbanistické koncepci důraz na souvislosti společenských potřeb s morfologickými a historickými danostmi území, hierarchizací sídel, sídelními celky, krajinou, vztahem sídel a krajiny, nadřazenými soustavami technické a dopravní infrastruktury, prostorovou strukturou sídel, jejich funkční skladbou, provozními vztahy, celkovým obrazem, formou a urbanistickou kompozicí. (AÚÚP, 2013)

Návrh urbanistické koncepce vychází z ÚAP, které je vhodné doplnit o vývoj urbanistické struktury sídla a zmapování současného stavu a vztahu k okolní krajině. Dále je pak třeba zjistit a pochopit členění sídla na charakteristické celky, strukturu veřejných prostranství. Cílevědomé uspořádání všech těchto vlastností území tvoří dohromady urbanistickou kompozici, jejíž základem jsou měřítko a forma. Může být vyjádřena plošně i prostorově a může se týkat jednotlivých objektů, souborů, veřejných prostorů, sídelních celků atd. (AÚÚP, 2013)

Spatial Concept	Examples & References	Metaphors & Synonyms	Diagram
Containment	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cloister</li> <li>• Fortification</li> <li>• Greenbelt</li> <li>• Refuge</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Border</li> <li>• Barrier</li> <li>• Wall</li> <li>• Harness</li> <li>• Levee</li> </ul>	
Grid	<ul style="list-style-type: none"> <li>• U.S. 1785 Land Ordinance Survey</li> <li>• International School</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Network</li> <li>• Rational</li> <li>• Authority</li> <li>• Egalitarian</li> <li>• Anthropocentric</li> </ul>	
Interdigitation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>The New Exploration</u> (MacKaye, 1962)</li> <li>• <u>Pattern Language</u> (Alexander et al 1977)</li> <li>• Forman 1990a</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Symbiosis</li> <li>• Harmony</li> <li>• Biocentric</li> <li>• Interdependent</li> <li>• Complementary</li> </ul>	
Segregation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Compartment Model (Odum, 1969)</li> <li>• Euclidian Zoning (USA)</li> <li>• MAB Biosphere Reserves</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Controlled</li> <li>• Strategic</li> <li>• Compromise</li> <li>• quid pro quo</li> </ul>	
Network	<ul style="list-style-type: none"> <li>• National Ecological Network (Netherlands)</li> <li>• U.S. Interstate Highway System</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Integrated</li> <li>• Linked</li> <li>• Nodes &amp; Corridors</li> <li>• Stepping Stones</li> </ul>	
Framework	<ul style="list-style-type: none"> <li>• CASCO, Plan Stork (de Bruin et al, 1987)</li> <li>• Hydrological Framework (van Buuren &amp; Kerkstra, 1993)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Integrated Network</li> <li>• Topological &amp; Chorological</li> <li>• Low Dynamic</li> </ul>	
Laissez faire ( <i>de facto</i> <i>no strategy</i> )	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Suburban sprawl</li> <li>• <u>Megalopolis</u> (Gottman, 1961)</li> <li>• <u>Edge City</u> (Garreau, 1991)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mosaic</li> <li>• Individualistic</li> <li>• Dynamic</li> <li>• Free-Market</li> <li>• Competitive</li> </ul>	

Figure 2.2 Spatial concepts for landscape planning

Obrázek 1: Prostorové koncepty v krajinném plánování, Zdroj: (Ahern, 1999)

#### 4.2.3 Konceptce uspořádání krajiny

Velkým přínosem pro plánování v krajině bylo přijetí zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, tzv. Stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů, který byl účinný od 1.1.2007 do 31.12.2017. Tato legislativa v § 43 zahrnovala ustanovení, které definuje, že Územní plán (ÚP) stanoví mimo jiné základní koncepci uspořádání krajiny. Novela zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, účinná od 1.1.2018, v ustanovení §43 zásadně nezměnila požadavky týkající se koncepce uspořádání krajiny, pouze přidal pojem „vymezí plochy změn v krajině“. Nový stavební zákon 283/2021 ještě přidává

„vymezení a stanovení podmínek pro zelenou infrastrukturu včetně územního systému ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi a suchem, rekreaci a dobývání ložisek nerostných surovin“.

Koncepce uspořádání krajiny tvoří s urbanistickou koncepcí koncepci rozvoje území obce. Snahou je vytvoření podmínek pro harmonické využívání krajiny a rozvoj a ochranu hodnot jak v nezastavěném, tak i v zastavěném území. Cíle koncepce sdílí mnoho prvků jak v nezastavěném, tak i v zastavěném území. V nezastavěném území se zaměřuje na udržitelné zemědělské hospodaření a ochranu půdy, udržitelné rybníkářství a lesní hospodářství, využívání přírodních zdrojů, zachování kulturně historických hodnot, prostupnost krajiny, zachování a rozvoj přírodních hodnot a ochranu vodního režimu krajiny. V zastavěném území se pak zaměřuje na zachování a rozvoj přírodních hodnot, ekologickou stabilitu, biodiverzitu, ochranu druhů v sídelních oblastech, zachování kulturně historických hodnot a rozvoj krajinných celků nebo ochranu kvality krajiny pro rekreaci a odpočinek. K uspořádání krajiny tak vytváří podmínky pro trvale udržitelný rozvoj (Birklen, 2013).

Zpracování (ÚP) s velkou detailností a přesností často způsobuje konflikty s řešením pozemkových (PÚ). Pro řešení PÚ je nezbytné zajistit dostatečný prostor v rámci ÚP. Zpracovatel ÚP by neměl umísťovat konkrétní krajinná opatření na plochách nezastavěného území, ale spíše určit plochy a koridory pro jejich provedení s dostatečnou rezervou pro PÚ. Navrhovaná technická opatření – jako jsou protipovodňová opatření, cesty a prvky Územně ekologické stabilizační sítě (ÚSES) - by měla být řešena s ohledem na tuto rezervu. Problémem se stává situace, kdy je nejprve schváleno společné řízení PÚ a teprve poté je vznesen požadavek na změnu ÚP. (ÚÚR, 2015b).

### **Zelená infrastruktura**

Město je výrazně utvářeno nejen budovami, ale i vodními plochami a vegetací, které se v něm nacházejí. V dnešním světě, který čelí klimatickým problémům, hraje tato vrstva infrastruktury klíčovou roli, zejména pokud jde o regulaci teploty ve městech. I když se to na první pohled nemusí zdát, jedná se o neodmyslitelnou součást plánování a udržitelného rozvoje měst (Dreiseitl, Wanschura, 2016).

Definice této infrastruktury popisuje síť propojených prvků, které využívají přírodní zdroje a zároveň zvyšují kvalitu života obyvatel. Modrozelená infrastruktura zahrnuje různé prvky, jako jsou parky, aleje, vodní plochy a také zelené střechy a další opatření, která přispívají ke snižování tepelných ostrovů ve městech a omezují

riziko povodní. Tímto způsobem podporuje vytváření pěších a cyklistických tras ve městech a usnadňuje propojení s okolní krajinou (ESPON, 2020).

#### **4.2.4 Koncepce veřejné infrastruktury**

Organizované prostředí se skládá z mnoha složek jako je zástavba občanská, technická, dopravní, a krajinná infrastruktura. Tyto veřejné prostory jsou významnou složkou prostředí obyvatel města, v němž žijí. Kvalitní veřejné prostory jsou důležité nejen pro kvalitu městského života, ale tvoří tak předpoklad pro úspěšný prostorový rozvoj města (Kohout a kol., 2015).

Koncepce je zaměřena na složky v území, které zajišťují provozní vazby v rámci sídla případně jeho části a mezi jednotlivými sídly. Dělí se na podrobnější části infrastruktury – dopravní, technickou, veřejných prostranství a občanské vybavenosti. Odpovídající systém musí adekvátně reagovat na rozvoj všech částí území. Všechny druhy infrastruktury musí na sebe navazovat i přes hranice území. (Morkus a kol., 2019)

#### **Infrastruktura občanské vybavenosti**

Podle právní definice ve zákoně č. 183/2006 Sb. i v zákoně č. 283/2021 Sb. se občanské vybavení definuje shodně jako: "stavby, zařízení a pozemky sloužící například pro poskytování vzdělání a výchovy, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní péči, kulturní aktivity, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva" (Stavební zákon o územním plánování a stavebním řádu č. 183/2006 Sb. a č. 283/2021 Sb.).

Občanská vybavenost může být klasifikována do několika kategorií podle různých kritérií. První způsob klasifikace je založen na veřejném zájmu ohledně zřizování těchto zařízení. Tento přístup rozlišuje občanskou vybavenost na dvě hlavní skupiny: veřejnou a komerční. Veřejná občanská vybavenost zahrnuje zařízení, která jsou obvykle provozována státem a jejich provoz je upraven zákonem. Sem patří instituce jako školy, mateřské školy a sociální služby. Toto vybavení je často neziskového charakteru a soukromý sektor není schopen poskytovat tyto služby efektivně z důvodu veřejného zájmu. Naopak, komerční občanská vybavenost je zřizována především za účelem zisku. Tyto zařízení jsou provozována s cílem dosahovat zisku a jsou financována soukromým sektorem.

Další klasifikace se určují na základě významu a četnosti využití, čímž se rozlišuje občanská vybavenost na dvě hlavní kategorie: základní a pokročilá (ÚÚR, 2022). Základní občanská vybavenost je úzce spojena s místem bydliště a denními potřebami obyvatel. Naopak, pokročilá občanská vybavenost slouží k uspokojení

potřeb celého městského obvodu nebo dokonce celého města. Je žádoucí, aby tato vybavenost byla dobře napojena na místní dopravní síť, ideálně na veřejnou dopravu (Maier a kol., 2020).

Občanské vybavení je klasifikováno na základě povahy prováděné činnosti, což dále ovlivňuje potřebnou plochu nebo pozemek pro tuto činnost. Tato klasifikace hraje klíčovou roli při určení optimálního umístění stavby a požadavků na infrastrukturu. Existují integrované plochy, které jsou rozptýlené, a areálové plochy, které jsou soustředěné na jednom místě. Areálové plochy jsou často spojeny s institucemi, jako jsou zdravotnická zařízení nebo školy. Na druhou stranu, integrované plochy, jako je maloobchod nebo ubytování, mohou být součástí různých typů městského prostředí. Tyto plochy často najdeme v přízemích bytových budov a mohou být distribuovány po celém území města (ÚÚR, 2022).

Dále lze občanské vybavení členit na základě jeho polohy, což určuje, kde by měly být jednotlivé plochy umístěny s ohledem na požadavky na zástavbu, infrastrukturu a dostupnost. Toto členění zahrnuje centrální zónu, obytné oblasti, okraj sídla a volnou krajinu (ÚÚR, 2022).

### **Dopravní infrastruktura**

Dopravu můžeme chápat jako proces přesunu jednotlivců z jednoho místa na druhé za pomoci vhodných dopravních prostředků. Podle zákona č. 183/2006 Sb., známého jako Stavební zákon o územním plánování a stavebním řádu, se dopravní infrastruktura definuje jako konkrétní prvky, jako jsou silnice, železnice, vodní cesty, letiště a související zařízení na pozemcích, které jsou nezbytné pro realizaci dopravního procesu (Zákon č. 183/2006 Sb.). AÚÚP definuje dopravní infrastrukturu jako prostředek sloužící pro uspokojení potřeb uživatelů plochy, jejíž účelem je dopravní obsluha těchto ploch, které odpovídají hlavnímu a přípustnému využití. (AÚÚP, 2018 dle ÚÚR, 2018)

Plánování dopravní infrastruktury závisí na urbanistickém plánování a zároveň ho ovlivňuje. Komplexní dopravní projekty jsou definovány na základě připravených územně plánovacích materiálů nebo specializovaných studií. Všechny požadavky na dopravní infrastrukturu musí být zohledněny při určování oblastí s různými způsoby využití a trasy, a při stanovování podmínek pro jejich provozování (Šindlerová, 2017).



## **Technická infrastruktura**

Podle zákona č. 183/2006 Sb. se technická infrastruktura definuje jako souhrn vedení, staveb a provozně souvisejících zařízení technického vybavení. Tato infrastruktura zahrnuje různé prvky, jako jsou vodovodní sítě, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod, protipovodňové opatření, zařízení pro nakládání s odpady, trafostanice, elektrické sítě pro výrobu elektřiny z obnovitelných zdrojů, komunikační vedení pro veřejné komunikační sítě, potrubí pro přenos produktů a zásobníky pro zemní plyn. (ÚÚR, 2022)

Technická infrastruktura je souborem dílčích systémů zásobování vodou, odvod kanalizačních a srážkových vod, hydromelioračních, elektrifikačních, zásobování energetickým plynem, zásobováním teplem, produktovodů a ropovodů, elektronických komunikací, speciálních analogických, nakládání s odpady a jiných dalších.

Z výčtu technických systémů vyplývá, že většina z nich přispívá k dosažení základní hygienické úrovně území a zlepšuje parametry životního prostředí v urbanizovaných oblastech, celkově také uspokojuje základní potřeby civilizace. Většina těchto systémů je umístěna ve veřejném prostoru, kde kvůli omezeným prostorovým podmínkám může docházet k jejich vzájemným kolizím.

Požadavky jednotlivých infrastruktur by měly být reflektovány prostřednictvím jejich koordinace v rámci územní koncepce sídla. Všechny systémy technické infrastruktury jsou provozovány kontinuálně a jsou určeny pro dlouhodobé použití; jejich koordinace a prostorové požadavky jsou zohledněny v samotné koncepci technické infrastruktury. (ÚÚR, 2022)

## **Veřejná prostranství**

Veřejná prostranství jsou všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru. Jeho způsob využití závisí na jeho druhu, funkci a charakteru. (ÚÚR, 2020)

I přes veliký význam veřejných prostranství se v současné době nevěnuje v územně plánovacích podkladech (ÚPP) a v územně plánovací dokumentaci (ÚPD) veřejným prostranstvím taková pozornost. V územních plánech jsou veřejné prostory ponechány pouze jako šedá a bílá plocha bez funkčního využití. Funkční systém veřejných prostranství může být vytvářen, pokud bude zařazen do územně plánovacího procesu (Šilhánková, 2003). Důležité také je, aby veřejná prostranství

byla řešena v platné legislativě, kterou nový stavební zákon příliš nepodpořil, jelikož je vložena do koncepce veřejné infrastruktury společně s dalšími složkami.

Dobrý návrh koncepce zaručí přehledná analýza současného stavu území, které popíše, jak veřejná prostranství vypadají dle druhu a charakteru, k čemu slouží (funkce) a jak jsou dostupná. Nezbytné informace je nutno sledovat v ÚAP, kde lze dohledat hodnoty v území a problémy k řešení. Hodnoty v daném území nelze jednoduše shrnout pouhým výčtem. Obecně řečeno, hodnoty jsou to, co formuje charakter místa, jeho duši a celkový dojem sídla. Tyto hodnoty mohou zahrnovat konkrétní přírodní prvky, ale také soubor staveb. Ve vztahu k sídlu, ve kterém se nacházejí, mají veřejná prostranství významný potenciál z hlediska sociální role (například jako místo setkávání, cíl každodenních cest – obchody, služby, lékařská péče, úřady), cestovního ruchu a rekreace. (ÚÚR, 2020)

### **Veřejný prostor**

Pojem "veřejné prostranství" se na rozdíl od pojmu "veřejný prostor" soustředí spíše na prostorový význam než na samotný děj v daném území. Obecně by chápání veřejných prostorů mělo spadat někde mezi termíny "veřejný prostor" a "veřejné prostranství". Je důležité si uvědomit, že veřejné prostory nezahrnují pouze volná místa mezi budovami; veřejné prostory nejsou jen ulice, náměstí a parky, jak je definuje zákon o obcích. Jsou to místa, která představují jak fyzickou, prostorovou část daného prostředí, tak i tu sociální, v níž probíhá veškerý městský život (Šilhánková, 2003).

I když se definice veřejného prostoru pro účely této diplomové práce výrazně neliší od definice veřejného prostranství, zákon o obcích přináší pro potřeby této práce poměrně úzkou a příliš striktně vymezenou definici veřejného prostranství. Šindlerová (2013) ve své disertační práci poznamenává, že v praxi územního plánování toto často znamená, že v rámci územních plánů jsou na základě této definice vymezeny jako veřejné prostory pouze náměstí, zatímco ostatní části systému zůstávají neupřesněné jako šedé plochy.

Šilhánková (2003) rozděluje veřejné prostory na základní čtyři typy, a to: ulice, náměstí, zeleň a ostatní plochy. Ulice jako otevřený prostor vymezený zástavbou či zelení rozdělen na obytnou, obchodně-společenskou, městskou ulice, městskou třídu, bulváry apod. Náměstí definováno jako prostor, který je ohraničen domy a do kterého ústí ulice plnící především funkci shromažďovací. Plochy veřejné zeleně jsou plochy, kde se převážně vyskytují přírodní prvky a rostliny a jsou využívány ke

kulturním a společenským či sportovním akcím. Další specifické prostory jsou takové, jež nespádají ani pod jeden z předchozích.

Veřejné prostory lze dělit dle funkce, která ovlivňuje uspořádání prostoru. Společenská/slavnostní/reprezentační funkce je typická pro shromažďování obyvatelstva. Obchodní funkce je typická pro prostory s bohatým obchodním parterem, komerční občanskou vybaveností a vysokým sociálním kontaktem. Shromažďovací funkce je zastoupena prostory, které se vyskytují před veřejnými budovami. Dopravní funkce je určena především individuální automobilové dopravě v pohybu či v klidu. Rekreční a obytná funkce je téměř shodná, jelikož vytváří průchod mezi poloveřejným a polosoukromým prostorem. V obou případech se předpokládá, že se uživatelé veřejného prostoru vzájemně znají, a proto zde dochází k neformálním kontaktům (Kujalová, 2019)

Veřejný prostor je také rozdělován podle přístupnosti a vlastnictví. Veřejné prostory jsou nejčastějším typem zpravidla na veřejném pozemku, který je omezeně či neomezeně přístupný. Poloveřejné prostory jsou veřejnosti uzavřené, oddělené, ale i přes to, utvářejí vzhled prostoru veřejného (předzahrádky, soukromé cesty). Prostory polosoukromé jsou z pravidla v soukromém vlastnictví, ale mohou být využívány veřejností za určitých podmínek (atria, či nákupní galerie). „Gated communities“ jsou specifická kategorie prostorů vznikajících v zástavbách rodinných domů, kde jsou majitelé nuceni ke svému pozemku dokoupit i plochy určené ke společnému užívání (Čáblková, 2013).

V rámci systému veřejných prostorů každý prostor má svou nezastupitelnou a jedinečnou roli. Prostory se od sebe liší půdorysným tvarem, původem, funkcí, významem nebo polohou v rámci celkového systému veřejných prostorů (Šindlerová, 2013).

## **4.3 Případové studie**

### **4.3.1 Eberwalde**

Atraktivita Eberswalde jako místa k bydlení ve "druhé linii" kolem Berlína neustále roste v posledních letech. Díky rozmanitým zeleným strukturám v kombinaci s bohatou kulturní nabídkou a dobrou infrastrukturou pro rodiny se město rozvíjí a zvyšuje se tlak na zahušťování zástavby. Rozvojový potenciál existujících brownfieldů v centru města vytváří napětí mezi urbanizací, ochranou přírody a rekreačními plochami a konkurencí o prostor. Městský rozvoj se také musí vypořádat s výzvami spojenými se změnou klimatu a implementací adaptačních opatření, jako je ochrana před povodněmi a regulace teploty ve zhuštěných

oblastech během horkých období. Hlavní silnice B 167, vedoucí západním směrem, je hlavní dopravní tepnou města, což způsobuje vysoký hluk v obytných čtvrtích. Plánovaný obchvat by mohl přinést úlevu. Důležitým úkolem je také rozšiřování infrastruktury pro cyklisty a chodce, zatímco elektrická hromadná doprava pomáhá snižovat emise a hluk.

Backhaus se svým kolektivem tak navrhuje koncepci zeleně pro město Eberswalde (2021). Důkladná údržba silniční zeleně je klíčová pro poskytnutí útočišť a biodiverzity pro různé druhy živočichů a rostlin, ochranu okolních oblastí před imisemi a optimalizaci mikroklimatu. Město Eberswalde se snaží vyrovnat s těmito výzvami prostřednictvím svého městského rozvoje, hledající rovnováhu mezi hospodářským růstem, poskytnutím pozemků pro rostoucí populaci a ochranou přírodního prostředí. Hlavním cílem zeleného konceptu je zachovat a udržitelně rozvíjet stávající zelené prvky ve městě a aktivovat jejich propojení. Síť modro-zelených stezek má podporovat udržitelnou mobilitu a propojení zelených ploch. Městské parky a přírodní oblasti jsou zachovány a modernizovány jako zelené oázy ve všech částech města.

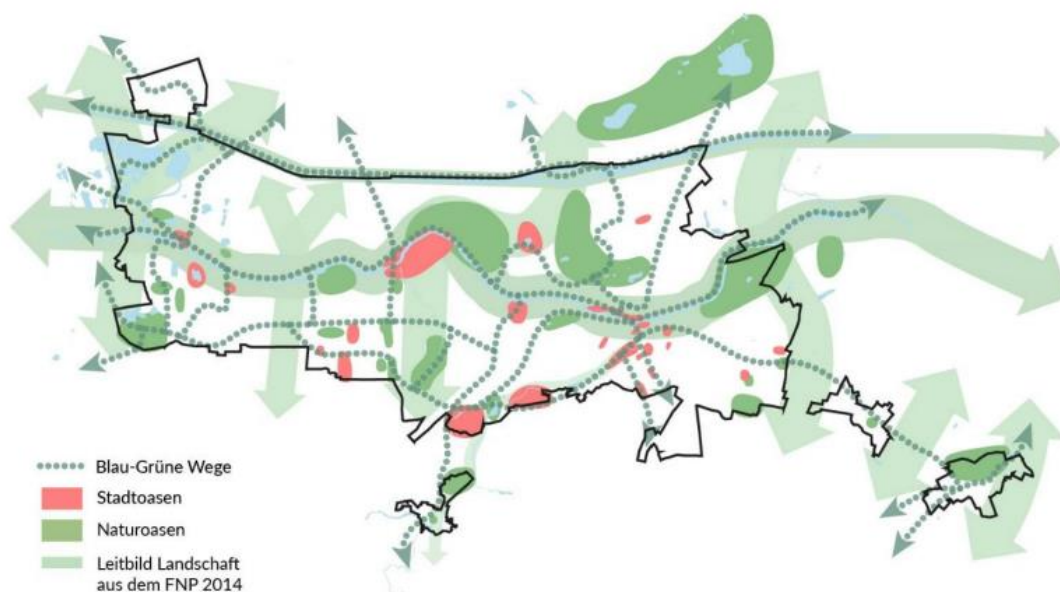


Abbildung 16: Schematische Darstellung der Leitbilder

Obrázek 2: Schéma koncepcie zeleně - Eberswalde, Zdroj: (Backhaus et al, 2021)

V rámci konceptu zeleného a otevřeného prostoru byly vypracovány tři hlavní principy: "Městské oázy", "Modrozelené stezky" a "Přírodní oázy", které reflektují různá úsilí ve prospěch místní rekreační aktivity, biodiverzity a zelené mobility.

Stávající parky v blízkosti obytných oblastí mají být zachovány a modernizovány, pokud je to možné, v souladu s principem Městských oáz. Zelené oblasti byly systematicky mapovány a klasifikovány podle jejich významu a potenciálu pro rozvoj. Prohlášení o poslání Modro-zelených stezek má za cíl propojit existující zelené struktury a vytvořit alternativní síť chodníků a cyklostezek.

Poslání přírodních oáz se zaměřuje na oblasti s vysokou ekologickou hodnotou, které mají být chráněny a modernizovány pro místní rekreaci. Doporučení pro opatření obsahují konkrétní kroky, které lze aplikovat na všechny tři prostorové modely, a slouží jako plán pro budoucí prioritizaci zelených iniciativ pro životaschopnější město. (Backhaus, Schwemmer, 2021)

#### **4.3.2 Wetzikon**

Město Wetzikon je charakterizováno kombinací městských a venkovských celků, které se nacházejí v mírných kopcích a krajině Zuricher Oberland. Kontrast mezi venkovským prostředím a městskou zástavbou v okolí přírodní krajiny činí Wetzikon atraktivním místem k životu, což je podpořeno nadprůměrným růstem populace v nedávné minulosti. V roce 1999 mělo Wetzikon 17 648 obyvatel, ale k roku 2009 počet obyvatel vzrostl na 21 532, čímž se Wetzikon stal šestou největší obcí v regionu kantonu Curych.

Město nabízí širokou škálu vzdělávacích institucí, různorodé pracovní příležitosti a atraktivní sportovní a volnočasové aktivity. Kvalitu života v městě dále zvyšuje skvělá dostupnost veřejné dopravy a bohatá nabídka služeb. Wetzikon se tak stává střediskem Curyšské vysočiny s vysokou životní úrovní.

Nicméně, město Wetzikon čelí různým výzvám, jako je vysoká dopravní zátěž v Unterwetzikonu a na dalších hlavních komunikacích. Plánovaná výstavba Oberlandautobahn přinese další rozvoj regionu, ale současně může přinášet i nebezpečí. Místní radní se snaží řešit nově vznikající výzvy aktivním a časným přístupem.

Koncepce má tři hlavní myšlenky – Wetzikon, kde roste kvalita, Městské čtvrti vedle venkovských oblastí, Wetzikon, kde se krajině otevírá cesta. Tyto myšlenky ukazují na specifika Wetzikonu, který se zaměřuje na kvalitativní růst, různorodé propojení s okolní krajinou a zlepšení kvality dopravy pro chodce a cyklisty. (Neuhaus, Gerbe, 2010)

# KONZEPTPLAN



Obrázek 3: Konzeptplan - Wetzikon, Räumliches Entwicklungskonzept REK, Zdroj: (Neuhaus, Gerbe, 2010)



Obrázek 4: Konzeptplan legende- Wetzikon, Räumliches Entwicklungskonzept REK, Zdroj: (Neuhaus, Gerbe, 2010)

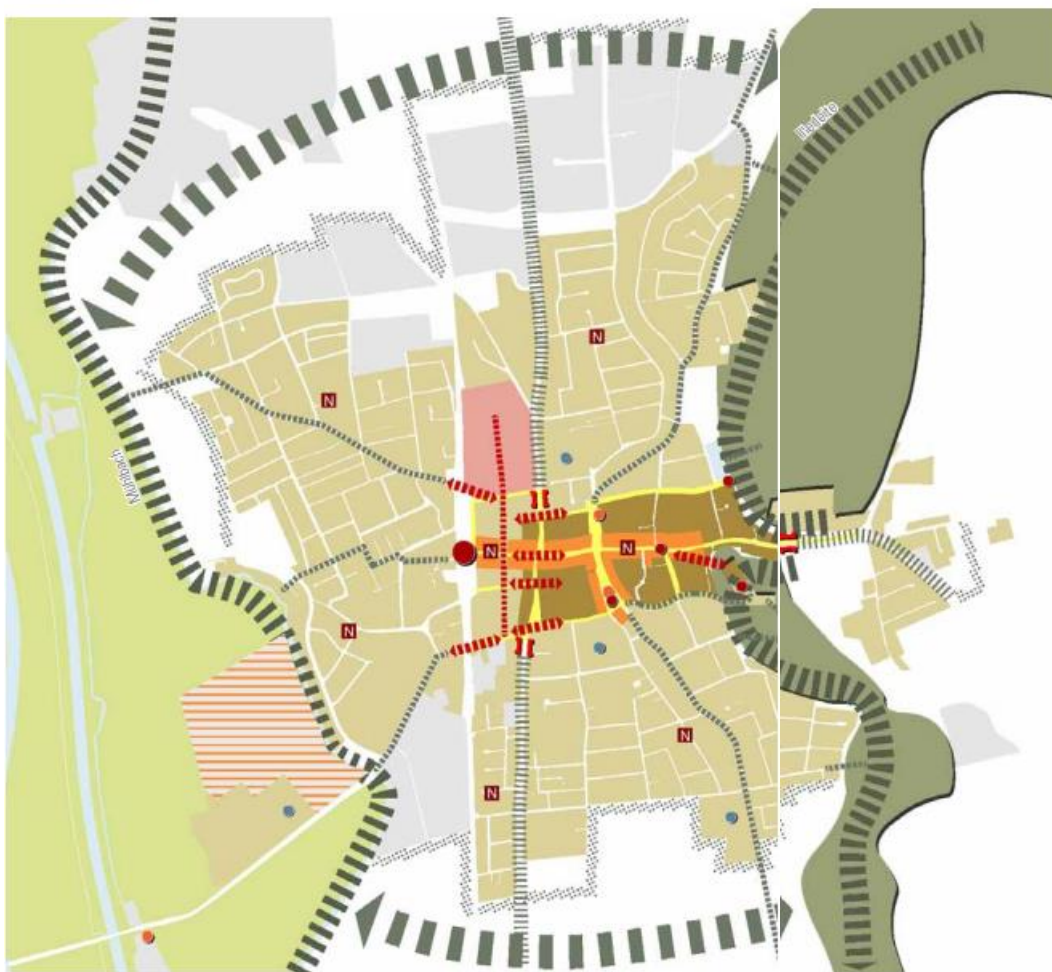
Koncept je založen na vedoucích myšlenkách, které jsou prezentovány samostatně pro městskou zástavbu, otevřený prostor a dopravu. Základní prvky konceptu jsou zachyceny v plánu výše nalevo a ukazují: Posílení sousedství a hustotu oblastí s kvalitní městskou strukturou. Omezení výstavby výškových budov na stanovených místech. Zásahy do krajinářské struktury města pro vytvoření atraktivních rekreačních prostor. Propojení města s místními rekreačními oblastmi prostřednictvím chodníků a cyklostezek. Transformace centrální oblasti města v atraktivní veřejný prostor. (Neuhaus, Gerbe, 2010)

#### **4.3.3 Illertissen**

Město Illertissen se nachází na severu údolí řeky Iller mezi městy Ulm a Memmingen. Patří do okresu Neu-Ulm ve spolkové zemi Bavorsko. Město je snadno dosažitelné po státní silnici St 2031 a díky přímému napojení na dálnici Bundesautobahn 7 je dobře propojeno s celostátní dopravní sítí. Kromě toho má Illertissen dobrou dostupnost veřejné dopravy. Má spojení s železniční tratí Ulm – Memmingen (Illertalbahn) a je součástí místní dopravní sítě Donau-Iller. (Schirmer a kol., 2010)

Ve středu města je centrální vlakové nádraží, odkud jezdí regionální vlaky přibližně každou hodinu. Během dopravní špičky se frekvence zvyšuje na přibližně každých 30 minut. Regionální expres Ulm - Kempten zastavuje v Illertissen přibližně každé dvě hodiny, s dobou jízdy do Ulmu přibližně 14 minut a do Kemptenu přibližně 45 minut. (Schirmer a kol., 2010)

Analýza oblasti jádra města poskytuje podrobné hodnocení jeho prostorových a funkčních předností a slabých stránek. Na základě této analýzy jsou navrhována opatření a pojmy, které se dále použijí k rozvoji celého města. Z analýzy vyplývá, že většina nedostatků se nachází v centru Illertissen, zejména v oblasti mezi železniční tratí a dálnicí. I když historické jádro města má své silné stránky, je možné identifikovat i zde některé nedostatky, které mohou oslabit celkový dojem z centra města. Naopak, v okolních obytných čtvrtích převažuje celkově pozitivní dojem a zde není tak výrazný tlak na zásah. (Schirmer a kol., 2010)



Obrázek 5: Leitbild kernstadt, INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT STADT ILLERTISSEN  
Zdroj: (Schirmer a kol., 2010)

Cíle pro rozvoj hlavního města Illertissen. Toto poslání je postaveno na základě celoměstského modelu, který zahrnuje několik klíčových úkolů. Prvním cílem je posílení funkce zásobování v centru města, což zahrnuje podporu obchodní aktivity a služebního sektoru. Druhým důležitým cílem je učinit jádro města atraktivním místem k bydlení, což může přispět k životaschopnosti komunity a podpoře obytného prostředí. Dalším cílem je posílení sociálního prostředí, aby se město stalo přívětivým místem pro své obyvatele, s důrazem na podporu komunitních aktivit a společenského začleňování. Dále je důležité zlepšit vnitroměstský provoz, což může zahrnovat opatření ke snížení dopravní zátěže a zlepšení dostupnosti městské infrastruktury. Rozvoj pracovních míst je dalším klíčovým cílem, který může přispět k ekonomickému růstu a prosperitě města. Rozšíření nabídky vzdělávacích a zdravotnických zařízení je také důležité pro posílení kvality života obyvatel. Posílení otevřených prostorů a krajiny může přispět k ochraně životního prostředí a zlepšení rekreačních možností obyvatel. Turistický rozvoj je dalším

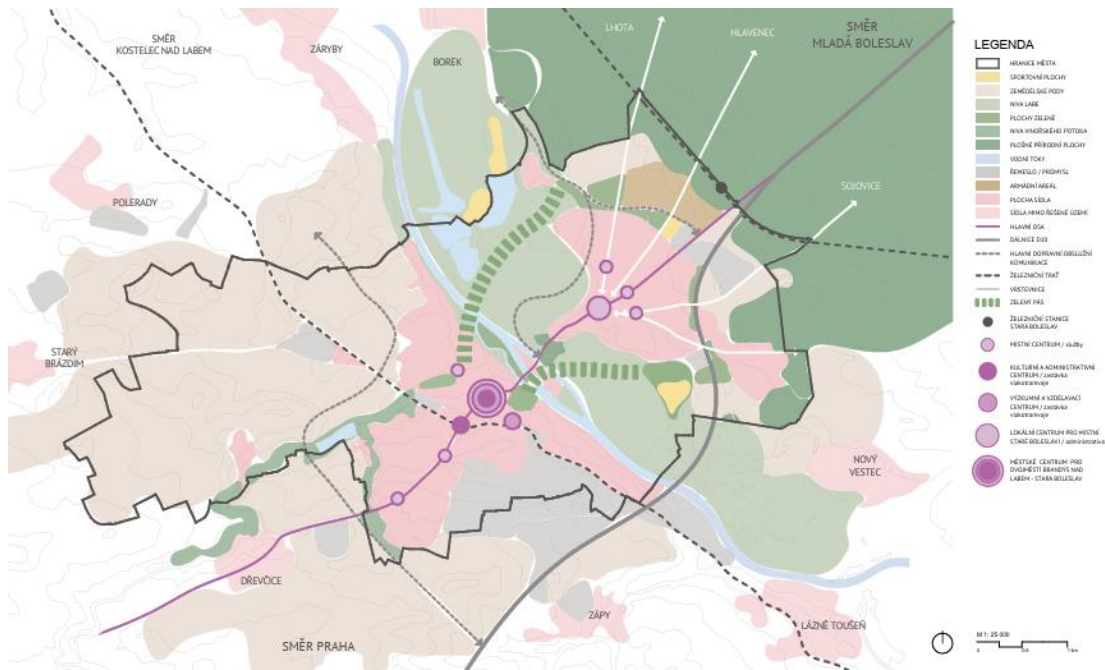


cílem, který může přinést ekonomické výhody a propagovat město jako turistickou destinaci. Zabezpečení a vylepšení panorámy města je důležité pro vytvoření esteticky příjemného prostředí a podporu turistické atraktivnosti. Tyto cíle společně tvoří rámec pro rozvoj města Illertissen a přispívají k jeho celkové prosperitě a kvalitě života obyvatel. (Schirmer a kol., 2010)

#### **4.3.4 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav**

Brandýs nad Labem – Stará Boleslav se nachází severovýchodně od Prahy v okrese Praha-Východ, ve vzdálenosti přibližně 10 km. I přesto, že je město blízko hlavnímu městu, má problematické dopravní napojení. Dálnice D10 prochází intravilánem, což zvyšuje prašnost a hluk. Přestože je město součástí Pražské integrované dopravy, není přímo napojeno na železnici, což způsobuje závislost na individuální automobilové dopravě.

Plánuje se výstavba spojky mezi existujícími železničními tratěmi č. 074 (Čelákovice – Neratovice) a č. 231 (Praha – Čelákovice – Lysá nad Labem – Nymburk), což umožní přímé spojení Prahy a Brandýsa nad Labem a přineslo by to značné zlepšení dopravní situace a snížení dopravní zátěže. Díky blízkosti k Praze je zde vysoký podíl obyvatel dojíždějících za prací do hlavního města. Také je však důležité vzít v úvahu vzdálenost do Mladé Boleslavi, která ovlivňuje dopravní situaci pomocí dálnice D10. Brandýs nad Labem a Stará Boleslav mají významnou historii a jsou atraktivní i díky své poloze v turistické oblasti Polabí. Podél řeky Labe prochází Polabská cyklostezka, která spojuje historická města a obce na levém břehu Labe.



Obrázek 6: Základní koncepce rozvoje území Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Zdroj: (Cheremnykh, 2023)

Základní koncepce budoucího rozvoje řešeného území vychází z výstupů analytické části diplomové práce a stanovených výše uvedených vizí a cílů. Brandýs nad Labem – Stará Boleslav má výhodu dobré vzdálenosti do Prahy, což je patrné zejména na cestách místních obyvatel směrem do hlavního města. Další atraktivitou je přítomnost mezinárodní cyklotrasy Labská, která prochází podél řeky Labe, přičemž oba směry vyjíždějí také směrem do Mladé Boleslavi, která je dobře napojena na dálnici D10. (Cheremnykh, 2023)

Plánovaná výstavba železniční spojky u Čelákovice by měla významně zlepšit dostupnost Prahy, což by podpořilo rozvoj oblastí kolem brandýského nádraží a doplnilo několik subcenter města. Jedním z těchto center je oblast kolem stávajícího Masarykova náměstí a obnovené zastávky vlakovtramvaje v ulici Pražská, kde vznikne nové kulturní a administrativní centrum. Navíc bude nové výzkumné a vzdělávací centrum propojeno s existující průmyslovou zónou a okolními školami. (Cheremnykh, 2023)

Díky doplnění občanské vybavenosti vzniknou nová místní centra, která umožní obyvatelům zůstat ve svém bydlišti. Historická cesta ve volné krajině směrem ze Staré Boleslavi do Hlavence bude opět přístupná pro chodce. Plánované obchvaty u Brandýsa nad Labem a Staré Boleslavi by měly odvést tranzitní dopravu, zatímco peší most přes Labe by měl propojit Brandýs nad Labem s rekreačními plochami, jako jsou Proboštské jezero, stávající areál vodních sportů, golfové hřiště a sportovní letiště Borek. (Cheremnykh, 2023)

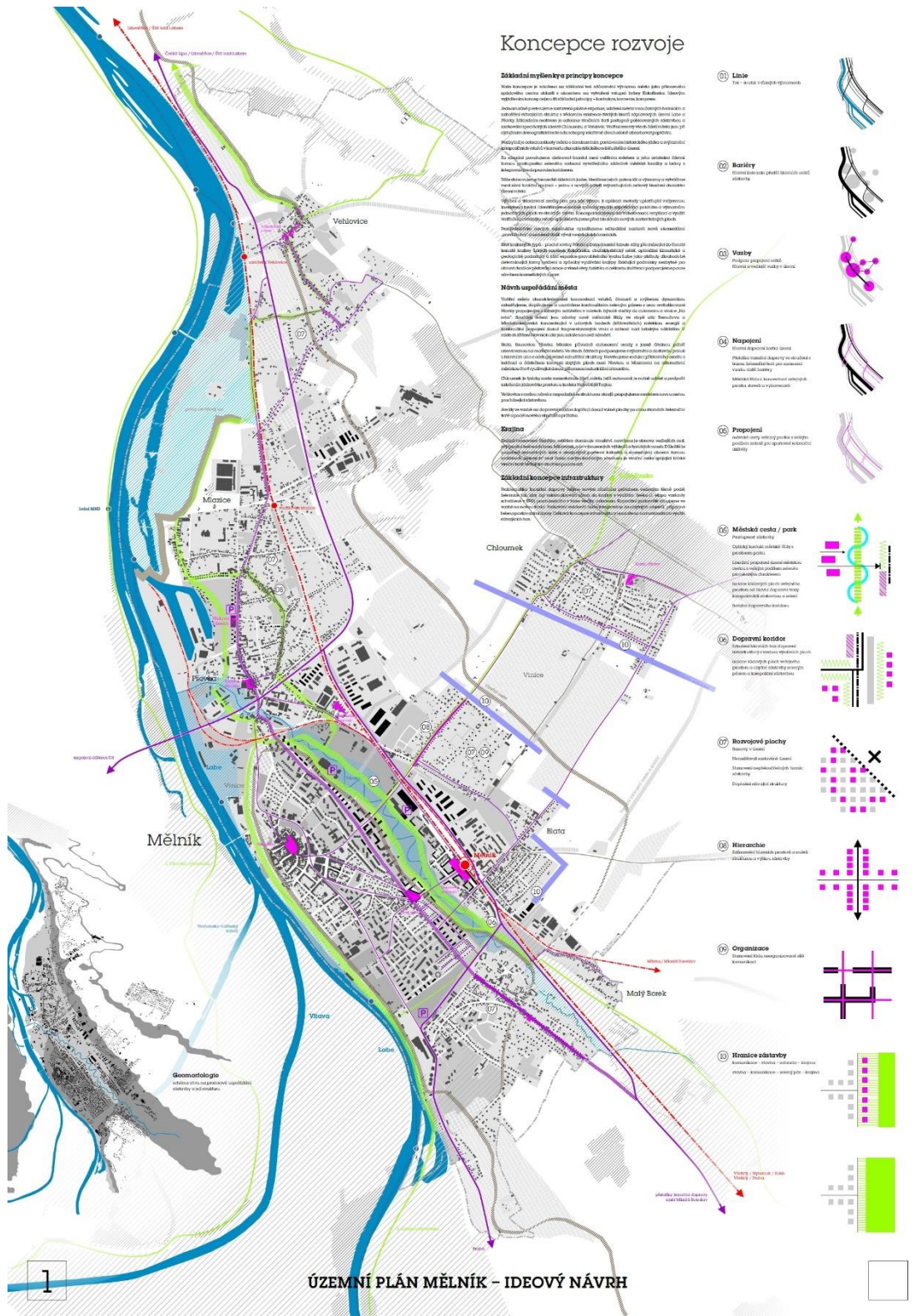
Průmyslové a řemeslné zóny u historického jádra Brandýsa nad Labem se plánují zmenšit a přesunout ve vazbě na dálnici D10 do Staré Boleslavi. Tím vzniknou nové ekonomické subjekty a sníží se vnitřní závislost Staré Boleslavi. Rozvoj ploch bydlení je zaměřen především ve vazbě na existující zástavbu. (Cheremnykh, 2023)

#### **4.3.5 Mělník**

Město Mělník je známé díky své poloze na soutoku Labe a Vltavy, což mu vyneslo přezdívku "Město Přemyslovců" a "Město vína". Jeho historické jádro leží na ostrohu Turbovického hřbetu, který se vypíná nad úrodnou Polabskou nížinou. Město se rozprostírá směrem na severovýchod do údolí říčky Pšovky a končí na vyvýšenině Chloumku. Jižní svahy Mělníka a okolního kraje jsou pokryty vinicemi.

Mělník má výhodnou polohu nejen z hlediska zemědělství a lodní dopravy, ale také z turistického hlediska, díky blízkosti atrakcí jako je Kokořínsko, Říp a Mělnické vinobraní, a v neposlední řadě i díky své blízkosti k hlavnímu městu Praze. Na levém břehu Labe se nachází ves Hořín s majestátním zámekem a rozlehlým parkem, který patří rodu Lobkowicz a je úzce spjat s historií Mělníka. Mělník funguje jako centrum regionu a je ekonomicky propojen nejen s Kralupy nad Vltavou a Neratovicemi, ale také částečně těží ze své relativní blízkosti k Praze.

Zásadní myšlenky návrhu koncepce rozvoje jsou založeny na zdůraznění významu města jako přirozeného spádového centra oblasti s akcentem na vytvoření vstupní brány Kokořínska. Idea vyjádřená v koncepci jsou principy – kontrakce, konverze, komprese. Zastavuje se plošná expanze zastavování a udržení města na současných hranicích. Vnitřní rezervy všech částí města jsou schopny relativně dlouhodobě uspokojit poptávku. Chrání se silueta města s dominantním historickým jádrem. Zásadní je definice vnitřního města a ostatní části, které bude protínat prostupné zelené rozhraní, jež tvoří zdánlivé městské hradby. Stanovuje se hierarchie sídelních jader za účelem najít jejich potenciál. Tato jádra budou propojena funkční spojnici lineární jako páteř. Výrobní a skladovací areály budou mít možné způsoby využití odpovídající polohám a významům. Sřet krajinných typů ploché roviny Polabí a členité lesnaté krajiny úzkých soutěsek Kokořínska jsou determinující k různým formám osídlení, kde je nezbytné obnovit tradici pěstování ovoce a vinné révy. Tímto je podporována turistika a celková kultivace. (ČKA, 2013)



- ### Koncepce rozvoje
- Základní myšlenky a principy koncepce**
- Naše koncepce je založena na základním rozdělení území města jako přirozeně upraveného území, které získává vzhledem ke své poloze v údolí řeky Elbe charakteristický vzhled. Jednotlivé části města jsou navzájem propojeny, zachovávají svou funkci a zároveň se doplňují. Jednotlivé části města jsou navzájem propojeny, zachovávají svou funkci a zároveň se doplňují. Jednotlivé části města jsou navzájem propojeny, zachovávají svou funkci a zároveň se doplňují.
- Návrh uspořádání újezda**
- Naše koncepce je založena na základním rozdělení území města jako přirozeně upraveného území, které získává vzhledem ke své poloze v údolí řeky Elbe charakteristický vzhled. Jednotlivé části města jsou navzájem propojeny, zachovávají svou funkci a zároveň se doplňují. Jednotlivé části města jsou navzájem propojeny, zachovávají svou funkci a zároveň se doplňují.
- Krajina**
- Územní plán je založen na základním rozdělení území města jako přirozeně upraveného území, které získává vzhledem ke své poloze v údolí řeky Elbe charakteristický vzhled. Jednotlivé části města jsou navzájem propojeny, zachovávají svou funkci a zároveň se doplňují. Jednotlivé části města jsou navzájem propojeny, zachovávají svou funkci a zároveň se doplňují.
- Základní koncepce územního uspořádání**
- Naše koncepce je založena na základním rozdělení území města jako přirozeně upraveného území, které získává vzhledem ke své poloze v údolí řeky Elbe charakteristický vzhled. Jednotlivé části města jsou navzájem propojeny, zachovávají svou funkci a zároveň se doplňují. Jednotlivé části města jsou navzájem propojeny, zachovávají svou funkci a zároveň se doplňují.
- 01 **Linie**  
Všechny vlny a vlny vlny
  - 02 **Bariéry**  
Všechny vlny a vlny vlny
  - 03 **Vrstvy**  
Všechny vlny a vlny vlny
  - 04 **Napojení**  
Všechny vlny a vlny vlny
  - 05 **Propojení**  
Všechny vlny a vlny vlny
  - 06 **Místníká cesta / park**  
Všechny vlny a vlny vlny
  - 07 **Doprovodí koridor**  
Všechny vlny a vlny vlny
  - 08 **Rozvojové plochy**  
Všechny vlny a vlny vlny
  - 09 **Hierarchie**  
Všechny vlny a vlny vlny
  - 10 **Organizace**  
Všechny vlny a vlny vlny
  - 11 **Hranice zástavby**  
Všechny vlny a vlny vlny

Obrázek 7: Koncepce rozvoje Mělník, Zdroj: (ČKA, 2013)

Vnitřní město je charakterizováno zvýšenou dynamikou, kterou koncepce zahušťuje, doplňuje a uzavírá kontinuálním zeleným pásem podél revitalizované Pšovky. Blata, Rousovice, Pšovka, Mlázice jsou původně autonomní osady, které jsou podporovány výstavbou proluk u hlavních ulic. Je navržena redukce

přístavních areálů na alternativní městskou čtvrť, která by využívala industriální atmosféru. Chloumek je fyzicky samostatná část města, jejíž autonomii je nutné podpořit. Velhlavice s rostlou návší a rozpadající se strukturou okrajů koncepce propojuje s městem novou cestou procházející zástavbou. (ČKA, 2013)

Krajina svým členitým reliéfem domnuje vinařství, a je zde navržena obnova vedlejších cest. Důležité je propojení jednotlivých sídel s okrajovými partiemi a sousedními obcemi. Nový krajinný zásah udává koncepce viniční cestou. Problematika tranzitní dopravy je řešena silničním průtahem, který vede podél železnice, aby byl minimální zásah do krajiny. Koridor vede na ose trasy vlečky. (ČKA, 2013)

## **5 Analytická část**

Řešení a návrh žádné úlohy v územním plánování nelze provést bez perfektní znalosti současného stavu řešeného území a jeho širšího okolí. Proto v této kapitole budou shrnuta zjištění z rešerše a poznatky z terénního průzkumu území a studia mapových podkladů, dat a údajů o území a dalších zdrojů pojednávajících o obci Neratovice.

Cílem poznání současného stavu řešeného území je podrobný a zevrubný popis uspořádání a vnitřní struktury řešeného území a jeho širších vazeb, tedy interakcí řešeného území s jeho nejbližším i vzdálenějším okolím.

### **5.1 Historie města Neratovice**

Neratovice se nachází v Čechách ve Středočeské tabuli v nadmořské výšce 162. m n. m. Město leží jen 10 kilometrů jihovýchodně od Mělníka, 12,5 kilometrů severozápadně od Brandýsa nad Labem, 14 kilometrů východně od Kralup nad Vltavou. Neratovice leží v rovinatém terénu polabské nížiny převážnou částí na levém břehu Labe. (Kuča, 2000)

Současná aglomerace je tvořena vlastním jádrem Neratovic umístěným v levobřežní části řeky Labe. Urbanisticky kompaktní celek s Neratovicemi tvoří v dnešní době přílehlá sídla bývalých vsí Lobkovice a Libiš. V západní části u silnice první třídy I/9 přiléhá k Neratovicím bývalá ves Byškovice. Na pravém břehu Labe se nachází sídlo Mlékojedy, které je též venkovského charakteru. Ve středověku původní správní střediska vycházela z tehdejší církevní organizace, kterými byly sídla Lobkovice a Libiš. Z hlediska velikosti osad dominovaly Lobkovice a Libiš. (Kuča, 2000)

Během třicetileté války bylo takřka celé tehdejší Neratovicko zničeno švédskými vojsky. Půdorysný vývoj vesnic neratovické aglomerace, tak jak jej známe dnes započal prakticky až po zmíněné třicetileté válce. Na začátku 18. století tvořilo Neratovice sedm velkých a středních usedlostí, které se rozprostíraly kolem malé návsi. Původní rysy návsi se dodnes dochovaly a v dnešní době nesou název Řepovy sady. Sady se nachází severně od železničního přejezdu. (Kuča, 2000)

Od druhé poloviny 18. století se ve všech vesnicích rozvíjela aglomerace domkařské výstavby, kterou završila oprava zámku a dvora lobkovického statku v první polovině 19. století. V této době došlo také k snížení jezu na Labi, které bylo regulováno. Částečný rozvoj v Neratovicích nastal mezi lety 1816-1818, kdy byla vybudována císařská silnice z Prahy ke Štěpánskému přivozu u Libiše. Trasa vedla podél okraje Byškovic a v letech 1829-1834 byla prodloužena do Mělníka. Most přes Labe nahradil přívaz však až roku 1911. Vybudovaná silnice však zásadní rozvoj Neratovicím vyjma Byškovic nepřinesla. (Kuča, 2000)

Větší rozvoj přišel až s výstavbou železnice, která byla otevřena roku 1865. Trať vedla z Kralup nad Vltavou přes Neratovice do Všetat a Trutnova. Její přemostění přes řeku Labe vedlo právě v prostoru Neratovic. V roce 1871 bylo další železniční trať propojeno Hlavní město Praha s územím dnešního Pojizeří. Jednalo se konkrétně o úsek z Prahy do Neratovic přes Čakovice. Neratovice se tímto staly významným železničním uzlem. Z tohoto uzlu byla následně v roce 1899 vyvedena lokální trať do Brandýsa nad Labem v souběhu s Kosteleckou silnicí. (Kuča, 2000)

Mezi lety 1869 až 1890 se začaly Neratovice vyčleňovat oproti ostatním vsím, jelikož se z důvodu přílivu drážních zaměstnanců počet domů zdvojnásobil. Díky blízkosti řeky Labe a významnému železničnímu uzlu byla v roce 1898 založena Goldbergova továrna na výrobu olejů, mýdel a svíček a roku 1905 Šeborova továrna na výrobu chemikálií (od roku 1917 potravinářská továrna Gecovka), čímž došlo k rozšíření průmyslové zóny nejen severně od nádraží, ale také do prostoru mezi starou vsí a řekou. (Kuča, 2000)

Rozsáhlý a urbanisticky nekoordinovaný stavební rozvoj Neratovic probíhal v první třetině 20. století. Od roku 1936 nejsou Neratovice obcí, ale městem. Živelný rozvoj vedl k absenci ucelené městské struktury. Zástavba měla spíše vesnický charakter. (Kuča, 2000)

I díky železničnímu uzlu a rozvoji tovární výroby byl rozvoj Neratovic rychlejší, ale živelnější nežli soudobá stejně velká městská sídla v oblasti např. nedaleké Kralupy nad Vltavou. (Kuča, 2000)

Další zásadní období rozvoje města nastalo po roce 1938 v důsledku zabránění prostoru Sudet tehdejší německou Třetí říší. Němci zabrali naprostou většinu tehdejších československých továren, které se nacházely právě v prostoru postoupeného pohraničí. Československá vláda musela začít s novým budováním především chemického průmyslu na území okleštěného vnitrozemí. Vzhledem k umístění železničního uzlu a možného výrazného zdroje vody z řeky Labe byly Neratovice ideální lokalitou. Výroba započala v odkoupené potravinářské továrně. Rovněž bylo započato se stavbou dalšího rozsáhlého chemického výrobního podniku, který byl ve výstavbě v průběhu celé 2. světové války. Výstavba byla záměrně zdržována, aby podnik nemohl soužit německému válečnému průmyslu. V březnu roku 1945 byly Neratovice cílem masivního spojeneckého bombardování. (Kuča, 2000)

Po válce začala v souvislosti s dostavbou chemičky a přílivem dalších zaměstnanců vznikat první sídliště. Od roku 1950 nese Neratovická chemička jméno Spolana. Areál je přímo napojen železniční vlečkou na železniční síť. (Kuča, 2000)

V souvislosti s rozšiřováním výroby a rozlohy chemičky dochází v padesátých a šedesátých letech minulého století k rozvoji výstavby nových rodinných domů, ale především panelové výstavby sídlišť. V sedmdesátých letech minulého století dosahuje panelová výstavba největšího objemu. Jako u mnoha jiných aglomerací postrádala i zde panelová výstavba tzv. městotvornost s absencí kvalitních městských prostorů. Nejčastěji zde probíhala výstavba třinácti až čtrnácti podlažních panelových domů v kombinaci se čtyřpodlažními panelovými domy často propojené parkovou zelení, nejčastěji borovicovými porosty. (Kuča, 2000)

Panelová výstavba byla soustředěna především do prostoru jižně od brandýské trati. Spolu s rozvojem přiměřeně vznikaly i objekty občanské vybavenosti, a to školská zařízení, sportovní stadión a sportovní hala, plavecký bazén. V prostoru mezi meziválečnou zástavbou a novou výstavbou panelových sídlišť začal v sedmdesátých letech vznikat největší centrální prostor (náměstí Republiky), jelikož do této doby rozlohou odpovídající centrální prostor ve městě chyběl. Tento prostor zde existoval již před druhou světovou válkou, neměl však povahu náměstí. Vznikl zde obchodní dům, kulturní dům Spolany, kino, plavecký bazén. Plocha byla upravena jako park s velkou fontánou. V důsledku absence přeložky železniční trati jsou Neratovice jediným městem, kudy vede přes náměstí železniční trať, která je dodnes používána. (Kuča, 2000)

Od šedesátých let do konce osmdesátých let minulého století, vznikaly i jednotlivé skupiny či čtvrti obytné zástavby rodinných domů v ostatních čtvrtích Neratovic a Libiše. V jihozápadní části Neratovic vznikla rozsáhlá čtvrť atriových rodinných domů mezi pražskou tratí a ulicí Byškovickou. Deficitem Neratovic je špatné propojení se čtvrtí Mlékojedy. Osada je s městem spojena lávkou pro pěší. Silniční propojení je možné přes most na Štěpáně, anebo přes Kostelec nad Labem. (Kuča, 2000)

Za zmínku stojí i nerealizovaný projekt rozšíření areálu Spolany o více než 1 km<sup>2</sup> na pravém břehu Labe a s tím související přeložka řeky Labe. Plánována, avšak nerealizována byla rovněž výstavba menší jaderné elektrárny, která měla zásobovat Neratovice, Kaučuk Kralupy nad Vltavou a pražské Severní město. (Kuča, 2000)

## **5.2 Záměry na provedení změn v řešeném území**

Tato kapitola je zaměřena na dostupné rozvojové dokumenty týkající se obce Neratovice. Návrhy a záměry, jež se týkají tohoto území byly popsány za účelem pochopení řešených témat a případně převzetí daných návrhů v návrhové části.

### **5.2.1 Záměry dle Politiky územního rozvoje**

Město Neratovice je obec s rozšířenou působností, které z hlediska Politiky územního rozvoje zařazeno do rozvojové oblasti OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha. Toto území je ovlivněné rozvojem dynamikou hlavního města Prahy, při spolupůsobení vedlejších center, zejména Kladna a Berouna a jedná se o jednu z nejsilnějších koncentrací obyvatel v ČR. Zásadní rozvojový předpoklad je dokončení dálnice D0 – Pražský okruh). Pro územní plánování v této oblasti jsou stanoveny následující úkoly:

- a) „Koordinovat rozvoj a využití území hlavního města Prahy a Středočeského kraje s důrazem na řešení problémů suburbanizace, včetně odpovídající veřejné infrastruktury.
- b) Pořídít územní studie řešící zejména vzájemné vazby veřejné infrastruktury.
- c) Pořídít ve vzájemné koordinaci územní studie řešící problémy suburbanizace, zejména hierarchizaci sídelní struktury a nekoncepční rozvoj.“ (MMR, 2023)

Neratovice jsou dle PÚR zařazeny také do Specifické oblasti SOB9, která je ohrožena suchem. Dle PÚR jsou důvody vymezení zejména kvůli nízkým úhrnům srážek a vysokým výparem. Tato oblast má taktéž malou zásobu podzemních vod. Je zde potřeba řešit a zajistit stabilní a odolnou zelenou infrastrukturu pro adaptaci území na změnu klimatu stejně tak zajistit účinné zadržetí vody v krajině. Aby byly



tyto problémy vyřešeny, stanovuje PÚR úkoly pro územní plánování. Jsou to například: vytváření podmínek pro vznik krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a toků, dále pak cestní sítě (s doprovodnou zelení) a rozdělené plochy orné půdy mezemi či travními pruhy. Je vhodné vytvářet územní podmínky pro dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody. Neopomenout vytváření podmínek pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi. (MMR, 2023)

### **5.2.2 Záměry dle Zásad územního rozvoje Středočeského kraje**

I přesto, že se město Neratovice nachází mezi rozvojovými osami OS3 a OS4 Zásad územního rozvoje (dále jen ZÚR), tento územně plánovací nástroj vnímá město Neratovice jako jednu z důležitých sídel polycentrické struktury. Zařazuje jej do kategorie Středních center ostatních, pro která ZÚR stanovují zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území jako například:

- Rozvoj obslužných funkcí v oblasti školství, zdravotnictví a kultury pro svá spádová území;
- Rozvoj bydlení a ekonomických aktivit v oblasti výroby a služeb za účelem vytváření pracovních příležitostí pro město a jeho spádové území;
  - o Rozvoj ploch pro bydlení orientovat do lokalit s možností kvalitní hromadné dopravy, zejména kolejové s vazbou na sídla s odpovídající infrastrukturou občanské vybavenosti
  - o rozvoj ekonomických aktivit přitom soustřeďovat do ploch s vazbou na železnici a silnice vyšších tříd a také využívat plochy brownfields;
- Zlepšovat dopravní obslužnost zejména využíváním hromadné dopravy ve svém spádovém obvodu;
- Chránit kulturní hodnoty a využívat jejich potenciál pro rozvoj cestovního ruchu

(Korner a kol., 2021)

Zcela zásadní návrh vyplývající ze ZÚR pro Neratovice jsou úpravy dopravních koridorů. Koridor silnice I/9: Byškovice obchvat (D018) by měl odklonit dopravu procházející přímo skrz sídlo Byškovice a také zvýšit kapacitu dopravního tahu směrem na Mělník či do Prahy. Dále to je koridor aglomeračního okruhu (D060) v úseku silnice druhé třídy II/101 (Úžice – Byškovice), který probíhá mimo hranice obce Neratovice, ale umožní odklonit dopravu přes zástavbu města Neratovice.

Tento záměr podléhá v rámci projektového řešení záměru a jeho posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí (EIA) návrhu opatření k minimalizaci vlivů na předmět ochrany PP Netřebská slaniska, který se nevyskytuje na území obce Neratovice. Na záměr tohoto dopravního úseku pokračuje od Byškovic východním směrem, aby se napojil na silnici druhé třídy v Lobkovicích. I v tomto případě je důvod tohoto záměru obdobný jako u koridoru D060.

### **5.2.3 Záměry dle Územního plánu Neratovice**

Územní plán Neratovice respektuje ZÚR a v základní koncepci rozvoje území města se odkazuje na pojem „střední centrum ostatní“, jehož zásady pro rozvoj území byl popsán v předchozí kapitole 5.2.2. Z důvodu absence schémat veškerých koncepcí se domnívám, že z textové části Územního plánu Neratovic není zcela jasné, jak chce město rozvíjet. Textová část nestanovuje rovněž například stanovení sídel a jejich funkce či role v obci, dále není upřesněno, kde a v jaké formě je plánován rozvoj obce.

Nicméně dle základní koncepce rozvoje území města navrhuje ÚP Neratovice posilování obytné funkce města, který by měl přispět k udržení příznivého trendu demografického rozvoje. Z rozhovoru s panem místostarostou Neratovic Mgr. Ladislav Židoněm jsem se dozvěděl, že realitní trh je v obci naplněn a vzhledem k trendu soustřeďování obyvatelstva v blízké dojezdové vzdálenosti, je poptávka po bydlení v Neratovicích vysoká. Bylo mi sděleno, že velké rozvojové plochy se nachází zejména východně od Kojetického potoka, kde se vyskytuje nová zástavba části sídla Lobkovice, která je oddělena silnicí druhé třídy II/101. Jelikož na této ploše město vlastní některé pozemky, vyjednalo s developerem pro tuto rozvojovou plochu pořízení územní studie. Totéž se bohužel nepovedlo pro rozvojovou plochu, která navazuje od ulice Na Výsluní jižně od sídliště Neratovice. Pozemky v této rozvojové lokalitě vlastní pouze developer a má tak plnou moc pro výstavbu.

I přes to, že mnoho obytných ploch není napojené na kanalizaci, zejména v okrajových částech města Neratovice a odlehlých sídlech obce, jako například Korycany a Horňátky, ÚP Neratovice nenavrhují rozšíření těchto inženýrských sítí. Pouze se odkazují na „Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje“. „Trasy připojení a rozvody kanalizačních stok uvnitř zastavitelných ploch a ploch přestavby nejsou v územním plánu vymezeny. Budou navrženy v územních studiích nebo v projektových dokumentacích s ohledem na podrobné řešení uspořádání jednotlivých ploch.“ (Boháčová a kol., 2022)

Další rozvojové plochy pro bydlení se vyskytují v západní části města Neratovice, kde se územní plán vymezuje zastavitelné plochy pro bydlení individuální s odůvodněním využití proluk v rozsáhlé bytové lokalitě a navazuje na hranici zastavitelného území. Stejný důvod pro zástavbu individuálního bydlení nalezneme k zastavitelným plochám v Byškovicích a také v Lobkovicích, jejichž jižní část za Kosteleckou ulicí má mnoho proluk v zástavbě. (Boháčová a kol., 2022)

Územní plán vnímá problém odříznuté části Lobkovic od zbytku města a navrhuje propojení sídliště s Lobkovicemi, které však překřížuje zeleň a koridor ÚSES. Další propojení jsou vymezena v zájmu propojit centrální oblast města s levým nábřežím Labe. Nejvýznamnější dopravní koridor navržený územním plánem je vymezena plocha přestavby pro vytvoření přemostění Labe pro automobilovou dopravu. Tento návrh je zdůvodněn zkrácením dojezdové vzdálenosti a umožněním napojení na silnici druhé třídy II/331 Mělník – Brandýs nad Labem východně od Mlékojed. „Výstavba nového silničního přemostění Labe řeší nevyhovující stav, kdy 2 části města jsou od sebe prostorově izolovány a nejbližší dostupné propojení je na území sousedních obcí.“ (Boháčová a kol., 2022)

Rozvoj občanského vybavení je v územním plánu řešen vymezením plochy přestavby pro rozšíření záchranné služby. Ovšem na území zastavěné plochy určené pro občanské vybavení veřejné se aktuálně realizuje stavba projektu o nové městské poliklinice. Toto je však jediná nová plocha v územním plánu Neratovice se způsobem využití občanské vybavenosti veřejné. (Boháčová a kol., 2022)

#### **5.2.4 Záměry dle Strategického plánu Neratovice**

Město Neratovice má svůj strategický plán – Strategie města Neratovice, která stanovuje vizi „Nejlepší místo pro život a podnikání“, která spočívá ve využívání nejmodernějších technologií a inovativních přístupů, které nabídnou občanům patřičný luxus a pohodlí moderního města 21. století. Vize zastává také podporu rozvoje občanské společnosti v souladu s místními tradicemi. (Město Neratovice, 2018)

Hlavními cíli jsou zajištění podmínek pro rozvoj občanské společnosti, pro bydlení, rozvoj volnočasových aktivit, veřejných prostorů a služeb. Dále je potřeba zvýšení turistické atraktivity a služby související s turismem. Snížit dopravní zatížení města a vyřešení problematiky dopravy v klidu. Podporovat podnikání ve městě a zvýšit zaměstnanost občanů přímo ve městě. Zvýšit kvalitu životního prostředí ve městě a energetickou soběstačnost. Snížit administrativní zátěž a otevřenost úřadu. (Město Neratovice, 2018)

Naplněním cílů si vize strategie slibuje, že Neratovice nebudou již pouze noclehárnou, ale občané budou moci využít potřebných služeb na území města. Strategie obsahuje 5 hlavních pilířů rozvoje města. Každý pilíř se následně dělí na jednotlivé oblasti intervence, které definují blíže opatření, která se rozpadají na strategické cíle. (Město Neratovice, 2018)

### **Pilíř infrastruktury**

V rámci pilíře infrastruktury je například zavedeno opatření „příprava rozvojových ploch, pro které se budou zpracovávat urbanistické a územní studie. Dále jsou navržena opatření bytové výstavby, v rámci kterých je zaveden cíl hospodařit s městskými byty, jež budou malometrážové, startovací či profesní byty. Veřejná infrastruktura zahrnuje opatření v rámci propojení mezi Lobkovicemi a Mlékojedy pro pěší a cyklisty. V rámci budování veřejného prostoru jsou zavedena například opatření, která navrhují vytvoření centrálního městského parku a veřejných prostranství v městských částech pro setkávání občanů a přírodních lesoparků v okrajích zástavby u železnice. (Město Neratovice, 2018)

### **Ekonomický pilíř**

Tento pilíř navrhuje například opatření podpory využití brownfields, které se mají vyhledat. Podpořit znalostní ekonomiku výukou na školách i dospělých. Podpora začínajících podnikatelů pomocí podnikatelského inkubátoru, vzniku sdílených kanceláří a zřízení centra pro podporu a rozvoj podnikání. Město by také mělo spolupracovat s podnikateli. (Město Neratovice, 2018)

### **Pilíř Dopravy**

Strategický pilíř navrhuje opatření jako například zařízení hybridního automobilu pro městskou policii nebo třeba modernizace vozového parku. V rámci podpory rozvoje hromadné dopravy se chce cíl zaměřit na budování nových autobusových a vlakových zastávek, bohužel není uvedené kde a proč. Dopravní pilíř chce také rozvíjet cyklodopravu. Navrhuje se opatření zařízení servisních stanic pro kola, budování obslužných cyklostezek a turistických cyklostezek. (Město Neratovice, 2018)

### **Pilíř Služeb**

Cíli pilíře služeb je budování infrastruktury pro služby, budování otevřeného úřadu a podpora cestovního ruchu. Opatření o infrastrukturu se chce docílit pomocí budování sportovišť a modernizace stávajících sportovních zařízení. Infrastruktura

by měla být vytvořena i pro zdravotní služby a kulturu a volný čas. Cílem je rozšířit kapacity sociálních služeb a zdravotnictví, rekonstrukce kulturních zařízení, provázání interaktivní expozice na téma chemie ve spolupráci se Spolanou Neratovice. Dále také rozšířit infrastrukturu vzdělávací a doplnění kapacit MŠ a ZŠ. V rámci budovně cestovního ruchu je třeba vybudovat turistické trasy a naučné stezky. (Město Neratovice, 2018)

### **Pilíř Prostředí**

Zvýšení kvality životního prostředí naplňují opatření vysazování liniové zeleně podél komunikací, což by mělo snížit prašnost a znečištění z dopravy. Energetika a energetická soběstačnost má opatření provedení studie proveditelnosti instalace fotovoltaických zdrojů na veřejných budovách. V rámci využití potenciálu Labe a eliminace rizik, je doporučeno dodržet Protipovodňová opatření Neratovicko, budování klidových zón přírodních parků a koupališť v okolí Labe. Opatření vybudování kompostárny by měl být naplněn cíl o odpadovém hospodářství. (Město Neratovice, 2018)

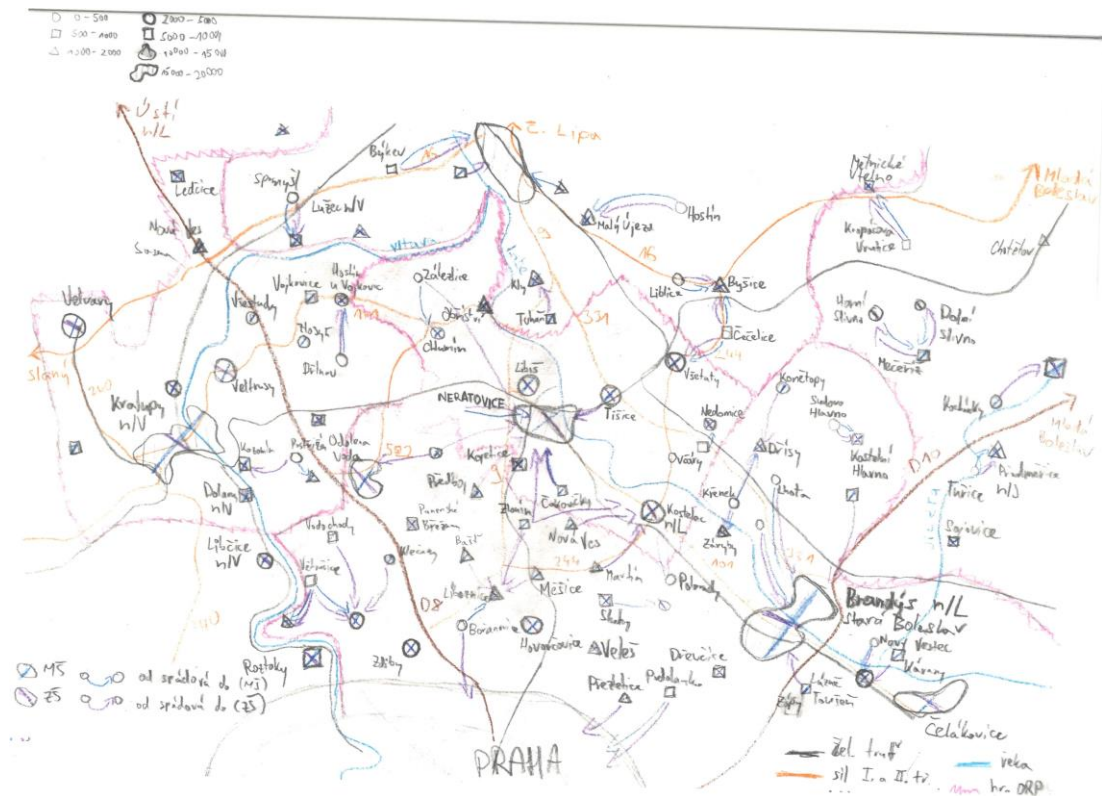
## **5.3 Širší vztahy**

Jelikož žádné území není izolované od svého okolí a každé navazuje na jiné, vzájemně sousedící území, která se více či méně ovlivňují, interagují spolu a prolínají se. V této kapitole bylo cílem zjistit, jaký mají město Neratovice vztah k širšímu okolí. Tato kapitola se také zaměřuje na systémové vazby řešeného území na okolí, tedy zapojení řešeného území do struktur těch vrstev území, které vytvářejí spojitý systém a síť. Tyto systémy a sítě byly rozebrány v jednotlivých tématech: krajinné vazby, dopravní vazby, sídelní vazby, sídelní vazby, vztahy občanské vybavenosti, veřejná prostranství. Každé téma je zobrazené v ručních skicách, ve kterých jsou zobrazena data nasbíraná v mapových portálech seznam mapy, openstreetmap, letecké snímky, či geoportál inspire.

### **5.3.1 Poloha města a okolní sídla**

Popisný text této kapitoly se vztahuje k obrázku 8. Neratovice leží v jižním okraji Středočeského kraje přibližně 20 kilometrů severovýchodně od Prahy na břehu řeky Labe. Má dobrou strategickou polohu v blízkosti hlavního města Prahy, což ovlivňuje jeho vztahy s okolními sídly. Jsou také obec s rozšířenou působností pro okolní sídla, do jehož působnosti spadají severně Zálezlice, Obříství, Chlumín a blízko sousedící Libiš, která má mezi 2000 až 5000 obyvateli a je s Neratovicemi velmi provázána. Obec Zálezlice je z hlediska dostupnosti MŠ a ZŠ závislá na obci Chlumín. Dále to jsou jižně ležící Kojetice, Čakovičky a Kostelec nad Labem, který

má něco kolem 4000 obyvatel. Čakovičky mají přímou vazbu na Neratovice z hlediska základní občanské vybavenosti. Východně sousedící obce jsou Ovčáry vztažené dostupností základní OV na Nedomice, dále pak Všetaty a Tišice, které mají obě zhruba 3000 obyvatel. Tišice a Všetaty mají vzhledem k absenci silničního přemostění Labe do Neratovic bližší propojení s Mělníkem.



Obrázek 8: Schéma dopravních vazeb a velikostí sídel v okolí Neratovic s naznačenými spádovými oblastmi z hlediska MŠ a ZŠ

Do významných nedalekých měst a obcí v okolí Neratovic patří Mělník ležící asi 10 kilometrů severně na pravém břehu Labe, které je významným historickým a turistickým centrem. Dalším významným městem jsou Kralupy nad Vltavou ležící na levém břehu Vltavy, asi 10 kilometrů západně od Neratovic. Jsou průmyslovým a centrem pracovních příležitostí a mají tak strategický význam pro region. Brandýs nad Labem-Stará Boleslav je město ležící asi 15 kilometrů jihovýchodně od Neratovic, na soutoku Labe a Vltavy. Je známé svou historií a kulturním dědictvím, ale také velkým množstvím pracovních příležitostí a oblíbenou lokalitou pro stěhující se rodiny do blízkosti Prahy.

### 5.3.2 Dopravní vazby

Popis dopravních vazeb se odkazuje na Obrázek 8 v kapitole 5. 3. 1. Město Neratovice leží v těžišti trojúhelníkového obrazce mezi městy Mělník, Kralupy n/Vltavou a Brandýs nad Labem v krátké vzdálenosti (cca 14 km) od napojení na

D8 blízko území tzv. Velké Prahy. Zároveň územím prochází severojižní komunikace I/9, která tvoří přímou spojnici mezi Neratovicemi a Prahou (na D8) a Neratovicemi a Mělníkem. Spojení s dalšími okolními sídly je pak zajištěno kombinací silnic III. třídy a nadřazených komunikací II/101, která spojuje Neratovice s Kostelcem nad Labem, II/522, II/244 a II/331 na pravém i levém břehu Labe. Z Neratovic se zde dostat tedy například do Kostelce nad Labem a dál do Brandýsa-Staré Boleslavy odkud můžeme dojet po D10 na Mladou Boleslav. Podobným způsobem se lze dostat do Mladé Boleslavy přes Mělník. Přímá cesta přes řeku Labe však neexistuje, protože do východní části obce Neratovice vede pouze přemostění železniční a pěší/cyklistické.

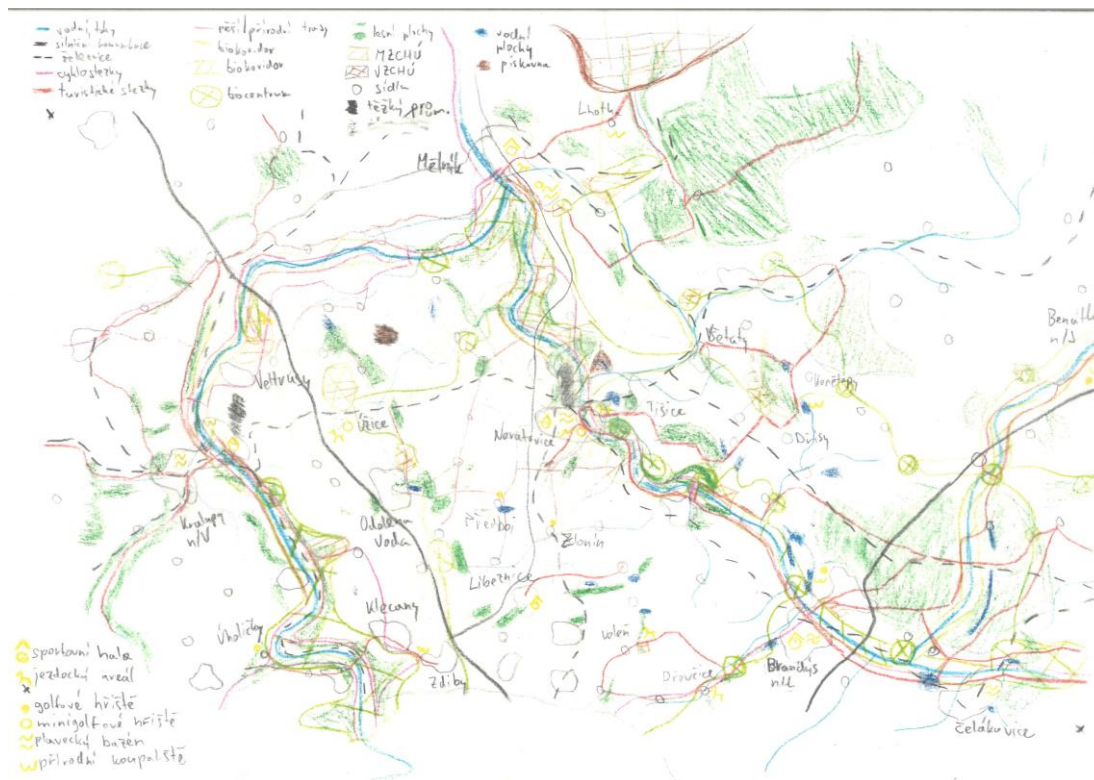
Železniční dopravní vazby mají Neratovice také silně rozvinuté. Zejména železniční trať 071 Neratovice-Praha umožňuje obyvatelům se dostat do hlavního města za hodinu. Nádraží je umístěno severně od střední části Neratovic, dále pak je stanice u Sídliště Neratovice na trati do Prahy. Tato železnice pokračuje na nádraží Neratovice a dále přes řeku na východ do Tišic. Odtud je možné se dopravit také do Mělníka, ale z Neratovic tato cesta 30 minut, tudíž je snazší a rychlejší využít autobusové dopravy z Byškovic. Další železniční trať vede směrem do Kostelce nad Labem (č. 074) a dále na Brandýs nad Labem a Čelákovice podél silnice druhé třídy č. 101. V Neratovicích je v současnosti umístěna zastávka nedaleko náměstí Republiky a dále pak v Lobkovicích. Vlákem je možné se také dopravit z Neratovického nádraží na západ přes Korycany do Kralup nad Vltavou (jednokolejná trať 092).

Podél toku řeky Labe vede také Labská cyklostezka, která však v úseku přes Neratovice není v dobrém stavu, nicméně se předpokládá její rekonstrukce a vyasfaltování. Cyklostezka vede podél pravého břehu z jihu na sever kolem Mlékojed, avšak její přímou trasu překřičují pozemky správců plavební komory, a proto je částečně převedena přes zastavěné území sídla Mlékojed.

### **5.3.3 Širší krajinné a rekreační vazby**

Popisný text této kapitoly se vztahuje k obrázku 9. Vzhledem k tomu, že Neratovice jsou říční město, mají logicky největší krajinné vazby podél tohoto vodního toku. Severním směrem se nachází asi 15 kilometrů CHKO Kokořínsko nedaleko od Mělníka. Před tímto VZCHÚ se jižně rozléhá rozsáhlá lesní plocha, kudy jsou protkány turistické stezky, na které je možno se dostat od Mělníka. Z Neratovic přímá turistická stezka k CHKO Kokořínsko nevede, jelikož stezka končí ve Všetatech. Východně od Neratovic se nachází mnoho přírodních a krajinných prvků, které jsou propojeny turistickými stezkami, avšak dále než do

Tišícím, Konětop, Dřís a Všetat se nelze dostat turisticky. Avšak severním směrem k soutoku Vltavy a Labe se podél vodního toku nachází mnoho přírodních a krajinných prvků chráněné v systému ekologické stability. Podél vodního toku vede také cyklostezka, která směřuje do Mělníka.



Obrázek 9: Schéma širších vztahů krajinných a rekreačních

Jihovýchodním směrem podél toku řeky Labe se nachází mnoho meandrů a slepých ramen, které jsou chráněny územním systémem ekologické stability. Od Kojetic je také přes Neratovice tímto směrem vedeno mnoho turistických stezek, které buď lemují vodní tok skrze Brandýs nad Labem až do Čelákovic a dále, ale také se větví v rozsáhlé lesní ploše obklopující Starou Boleslav. Turistické stezky se vážou na řeku Jizeru či pokračují dále na východ. Celkově se dá konstatovat, že krajinná a turistická síť v jihovýchodním směru od Neratovic je velice rozsáhlá a rozvětvená.

To se bohužel nedá říct do vnitrozemí obklopujících řek Vltavy a Labe, ve kterém se nachází poněkud málo pěšin a propojených lesních či vodních ploch. V této lokalitě je příliš monokultury, orných ploch a jsou tak turisticky neatraktivní. Území mezi Neratovicemi, Úžicemi a Odolenou Vodou postrádá přímější zelené propojení. Malý náznak lze zpozorovat v severojižním směru mezi Odolenou Vodou a Úžicemi, kde jsou propojené lesní plochy turistickou stezkou. Od Předboje vede také pěší stezka přes dvě malé osady směrem na sever k soutoku Vltavy a Labe.



Kromě toho levý břeh Labe je narušen areálem těžkého průmyslu, v němž sídlí Spolana Neratovice a narušuje tak přímé zelené propojení k soutoku řek.

Západně protékající řeka Vltava má ve svém okolí také krajinné lokality chráněné územním systémem ekologické stability. Vodní tok je též lemován cyklostezkami, které se však propojují až u Mělníka. Západně od řeky Vltavy se větví turistické stezky směrem do Slaného a na Kladno, avšak je tedy vidět, že od pravého břehu neexistuje krajinné a turistické propojení v příčném směru skrze nížinné vnitrozemí.

V území širších vztahů byly vyhledávány následující turistické a sportovní atrakce či vybavenosti jako jsou sportovní hala, jezdecký areál, golfové hřiště, minigolfové hřiště, plavecký bazén a přírodní koupaliště. V Neratovicích kromě golfového hřiště nalezneme všechna tyto rekreační zařízení. Avšak golfové hřiště najdeme ani ne 5 kilometrů od města v Předboji či Zloníně. V blízkém okolí Neratovic západně do vnitrozemí už lze nalézt pouze jezdecký areál v Úžicích a sportovní halu v Líbeznici. Na východ ležící Dřísy mají přírodní koupaliště, avšak zbylá městečka s počtem obyvatel do 5 tisíc už žádná jiná rekreační zařízení nemají.

Severně se nacházející Mělník má zastoupení rekreačních zařízení stejné jako Neratovice. Jediný rozdíl je v tom, že obyvatelé musí za přírodním koupalištěm dorazit do nedaleké Lhotky. V jihovýchodně položeném Brandýse nad Labem-Stará Boleslav nalezneme kromě sportovní haly, plaveckého bazénu a přírodního koupaliště také golf, avšak jezdecký areál se nachází v nedalekých Dřevčicích a Veleni, které jsou propojené jak cyklostezkou, tak turistickými stezkami. Obyvatelé Kralup nad Vltavou mají možnost ve městě navštívit přírodní koupaliště, plavecký bazén i sportovní halu. Pokud však vyhledávají minigolf či jezdecký areál, musí zavítat asi 5 kilometrů na východ do Úžic. Golfové areál zřízen shruba 8 kilometrů jižním směrem podél toku Vltavy v Úholičkách.

Můžeme tedy konstatovat, že Neratovice vzhledem k rekreačním zařízením jsou spádovým centrem pro okolní obce v okruhu 5 kilometrů a stejně tak to mají i ostatní významná sídla – Kralupy nad Vltavou, Mělník i Brandýs nad Labem-Stará Boleslav.

#### **5.3.4 Širší vztahy vyšší občanské vybavenosti**

Popisný text této kapitoly se vztahuje k obrázku 10. V této kapitole bude popsána vyšší občanská vybavenost ve městě Neratovice a jeho širším okolí. Neratovice jsou město s počtem obyvatel do 20 tisíc a disponuje tak v oblasti

vzdělávání třemi středními školami. Obory středních škol jsou všeobecné gymnázium, multioborové učiliště a ekonomické lyceum. V Neratovicích ale nenajdeme vyšší odbornou školu, však pouze základní uměleckou školu. Z oblasti zdravotnictví ve městě se nachází také nemocnice se samostatnou porodnicí a také poliklinika. Ve sportovní oblasti je město vybaveno atletickým stadionem, zimním stadionem a krytou sportovní halou. Zastoupení občanské vybavenosti kulturní není v Neratovicích hodnotné, jelikož se zde nachází pouze kulturní dům a nikoliv divadlo.



Obrázek 10: Schéma širších vztahů vyšší občanské vybavenosti

To například severně sousedící Mělník má ze vzdělávacích institutů kromě všeobecného gymnázia větší oborové zastoupení zaměřením zahradnické, stavební, zahradnické a technické. Dále pak studenti mohou navštěvovat na Mělníku kromě Základní umělecké školy po maturitě i vyšší odbornou školu se zaměřením na zahradní a krajinnou tvorbu. Na Mělníku je nemocnice s poliklinikou samozřejmostí, ale kromě stejné sportovní vybavenosti, jakou mají Neratovice najdeme na Mělníku divadlo a kulturní centrum.

Město Kralupy nad Vltavou disponují obdobnou vyšší občanskou vybaveností, jako Neratovice, avšak s výrazně nižším podílem středoškolských oborů. Kromě všeobecného gymnázia a multioborového středního učiliště se v Kralupech nad Vltavou další střední školy nenachází.

Město Brandýs nad Labem-Stará Boleslav je však méně vybavené než výše zmíněná města. Postrádají například zimní stadion, který nenalezneme ani v Čelákovících a rovněž zde nenalezneme vyšší odbornou školu. Ze středoškolských oborů v Brandýse nad Labem-Staré Boleslavy mohou dospívající studovat zaměření zemědělské či všeobecné gymnázium. V Čelákovících lze studovat střední odborné učiliště, ale také vyšší odbornou školu jazykovou. Brandýs nad Labem-Stará Boleslav je však kulturně zajímavá, jelikož se zde nachází letní i běžné kino.

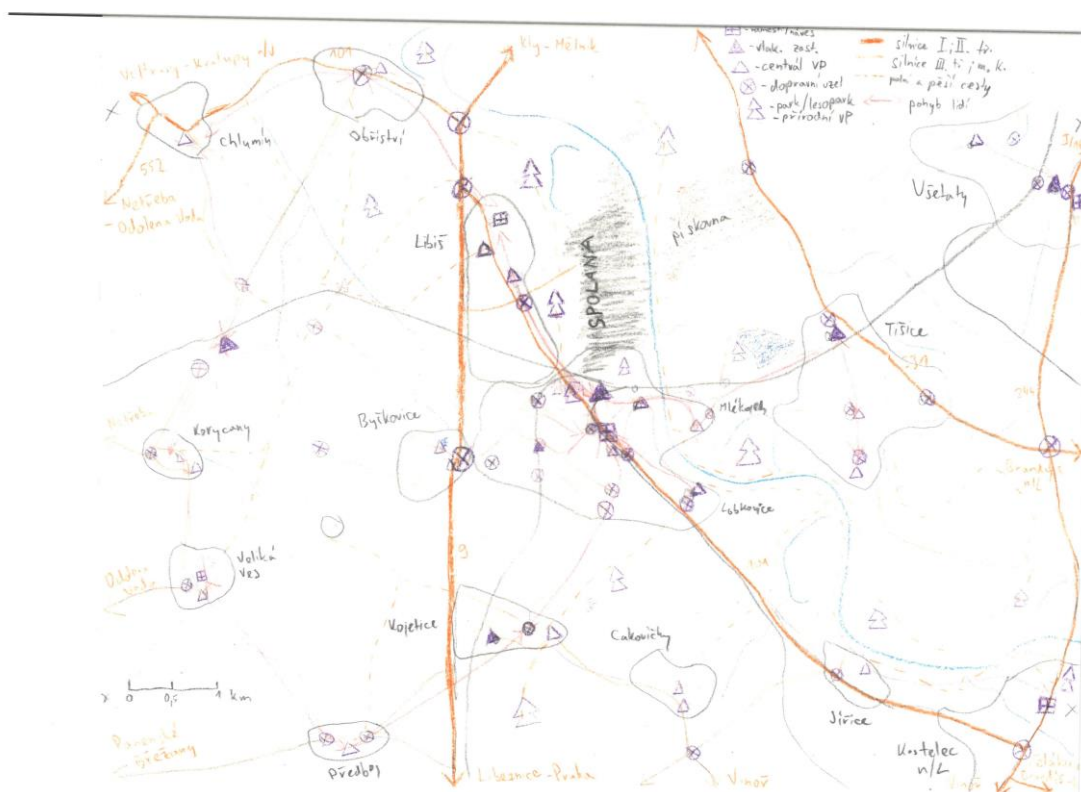
Za vysokoškolským studiem je tak nejbližší možností cestovat do Prahy pro všechna zmiňovaná města. Neratovice jsou tak z hlediska vyšší občanské vybavenosti významné pro své okolí v okruhu do 10 kilometrů. Dá se říci, že mají trochu vliv i na Brandýs nad Labem-Starou Boleslav, která není plně vybavena vyhledávanými druhy vyšší občanské vybavenosti, avšak lze usuzovat, že největší vliv má samozřejmě hlavní město Praha, které je k Brandýsu nad Labem-Staré Boleslavy přístupnější jak dopravou, tak i vzdáleností.

### **5.3.5 Širší vztahy veřejných prostranství**

Popisný text této kapitoly se vztahuje k obrázku č. 11. Ve městě Neratovice se nachází náměstí Republiky, které je považováno za hlavní městské veřejné prostranství. V jeho blízkosti se nachází severním směrem vlakové nádraží a vlaková zastávka. Obě v okruhu přibližně jednoho kilometru. Přes dopravní uzly se mezi vlakovým nádražím a náměstím nenachází žádný park či jiné prostranství přírodního charakteru. Náměstí Republiky se nachází v těžišti města a prochází jím silnice druhé třídy a železniční trať. Tyto dvě dopravní komunikace tvoří hlavní osu, na které se nachází mnoho dopravních uzlů, od kterých se lze dostat k parkům a jiným přírodním veřejným prostranstvím. Zmíněná dopravní osa vede lidi a cestující podél dopravních komunikací přes Lobkovice do centra města a dále do sousední Libiše.

K hlavnímu městskému náměstí vede od Tišic pěší dopravní osa přes významná veřejná prostranství v Mlékojedech, dále pak k nábřeží a přes železniční viadukt na vlakové nádraží, či přímo na náměstí uličními koridory. Mlékojedy a Tišice jsou také propojeny rozsáhlou plochou přírodních veřejných prostranství. Od Mlékojed severním směrem však chybí hustší síť pěšin k slepým ramenům Labe a lesním plochám z důvodu existence pískovny, kterou propojení veřejných prostranství obchází.

Zatímco od Kostelce nad Labem vede osa přes Jířice, jenž mají své centrální veřejné prostranství, podél řeky Labe vede pěší komunikace přírodními veřejnými prostranství, které se napojují na Lobkovice a dále do Neratovic. Jižně lokalizovaná sídla jsou napojena na Neratovice podél Kojetického potoka, jenž protéká rozsáhlou plochou přírodní zeleně. S těmito sídly však schází plynulé propojení s Lobkovicemi. Jelikož v Kojeticích se nachází vlaková zastávka, lidé z Čakoviček jsou tak spíše napojeny na Kojetice, a nikoliv na Lobkovice, kde se také nachází vlaková zastávka. Ta však není na trati směřující přímo na Prahu.



Obrázek 11: Schéma širších vztahů veřejných prostranství

Neratovické sídliště je propojené přes dopravní uzly s Byškovicemi, kudy prochází významná silniční komunikace první třídy č. 9. Tato komunikace odřezává prostory sloučených částí Neratovic a okolních sídel od západních osad Korycan a Veliké Vsi, které jsou propojeny vzájemně, nikoliv však řádně s Byškovicemi. Obyvatelé těchto částí jsou v pohybu k příslušné vlakové zastávce spojující Kralupy nad Vltavou s Neratovicemi a další sídla ležící na sever – Chlumín a Obříství.

Ve shrnutí můžeme tedy konstatovat, že východní část od Neratovic je spojitá s veřejnými prostranstvími, zejména z důvodu osy tvořící silnice druhé třídy č. 101. Pěší plynulost však narušuje areál Spolany Neratovice, které odlučuje severně nacházející se slepá ramena Labe a lesní plochy. Na pravém břehu Labe poněkud

znemožňuje přístup k lesním plochám pískovna patří ke Spolaně Neratovice. Pískovna je však částečně průchozí a obehnána průchozím nábřežím podél Labe.

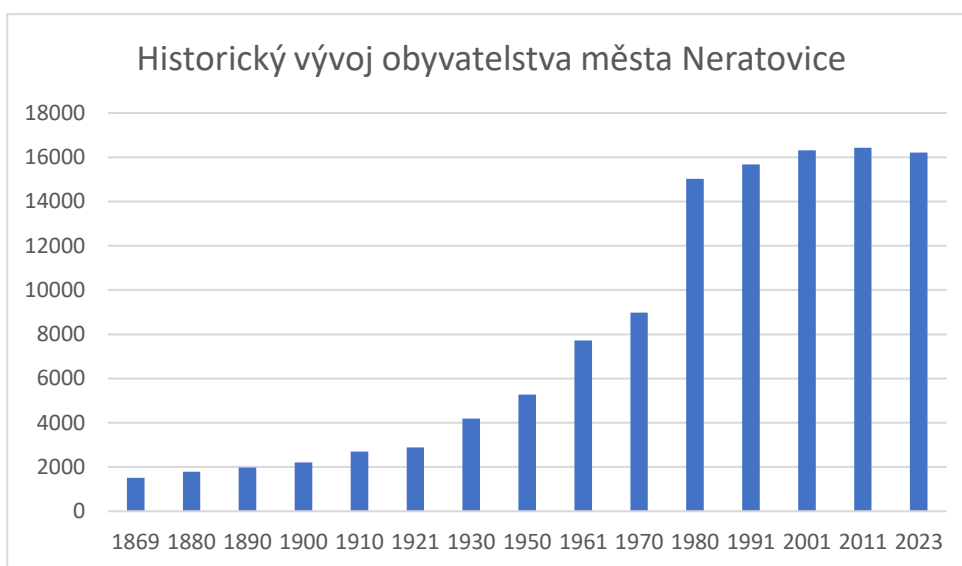
Východním a jihovýchodním směrem jsou Neratovice s významnými veřejnými prostranstvími propojeny, zatímco v západním směru možnosti pěšího propojení a četnost krajinných či sídelních veřejných prostranství ubývá.

## 5.4 Demografie

Tato kapitola bude pojednávat o důležitých demografických datech o Neratovicích. Veškeré informace byly získány z webového portálu Českého statistického úřadu. Data o Neratovicích byla srovnávána se středočeským krajem, či městy o podobném počtu obyvatel.

### 5.4.1 Vývoj počtu obyvatel

Historicky byly Neratovice velmi malou osadou s několika tisíci obyvatel, kdy ale trend mírně stoupal od té doby, co byla otevřena železnice, jež spojovala Kralupy nad Vltavou s Neratovicemi, Všetatami a Turnovem a také železnice spojující Hlavní město s Neratovicemi. Větší nárůst obyvatel přineslo otevření Šeberovy továrny na mýdlo a olejů, kdy se během dvacátých a třicátých let začala zvedat populace.

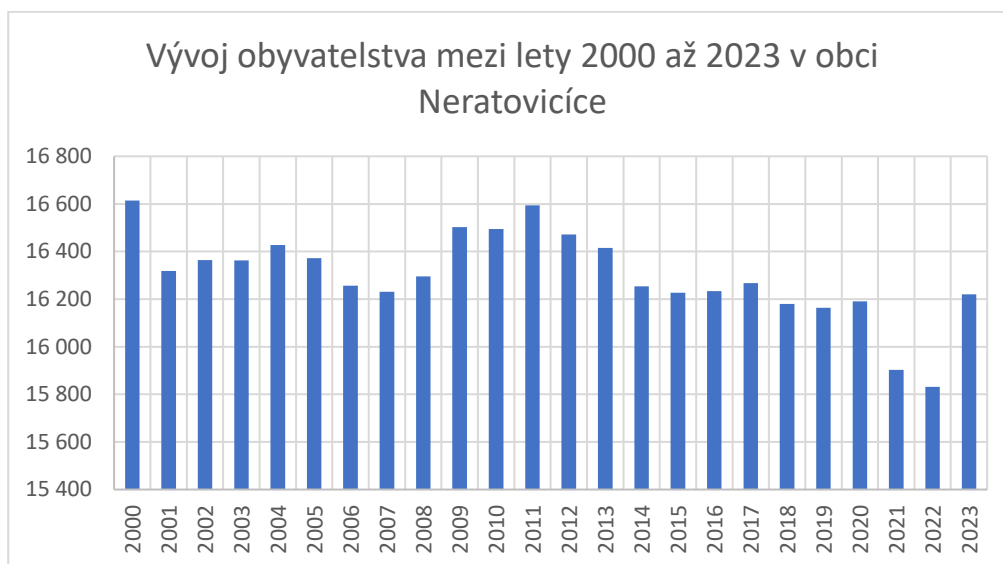


Graf 1: Historický vývoj obyvatelstva města Neratovice, Zdroj: (ČSÚ, 2023a)

Od roku 1950 se začalo město mohutně rozvíjet s otevřením Spolany Neratovice. Od té doby se výroba a rozloha chemičky jen rozlišovala a docházelo tak v padesátých a šedesátých letech 20. století k rozsáhlé výstavbě nových rodinných domů, a především panelové výstavby sídlišť. Najednou z pětitisícového

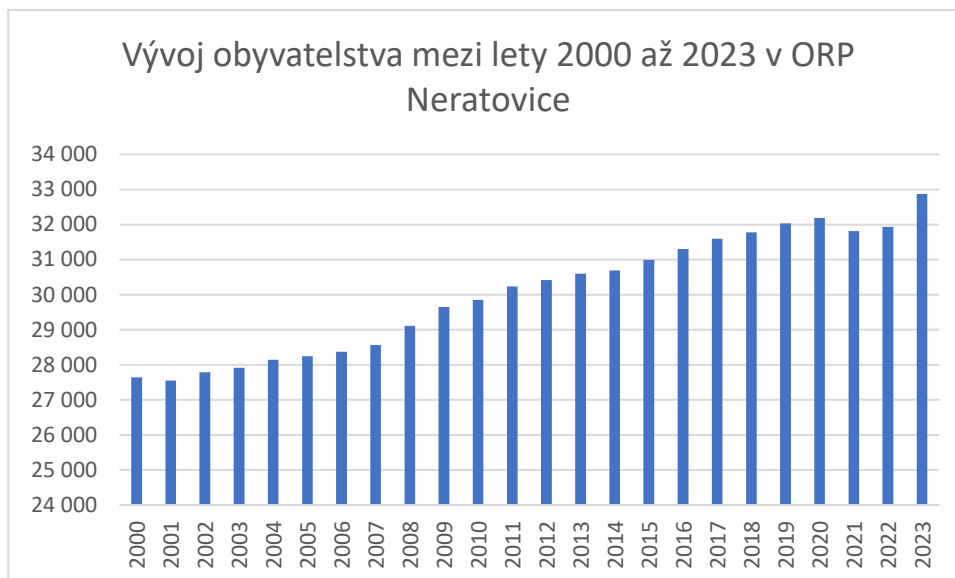
města se staly Neratovice domovem přibližně pro 15 tisíc obyvatel, jelikož v sedmdesátých letech 20. století dosahuje panelová výstavba vrcholu.

V osmdesátých letech začala výstavba rodinných domů v ostatních čtvrtí města, zejména v okolních sídlech jako je například Libiš a Kojetice. Od té doby nárůst obyvatel výrazně zpomalil a v posledním desetiletí již téměř stagnuje.



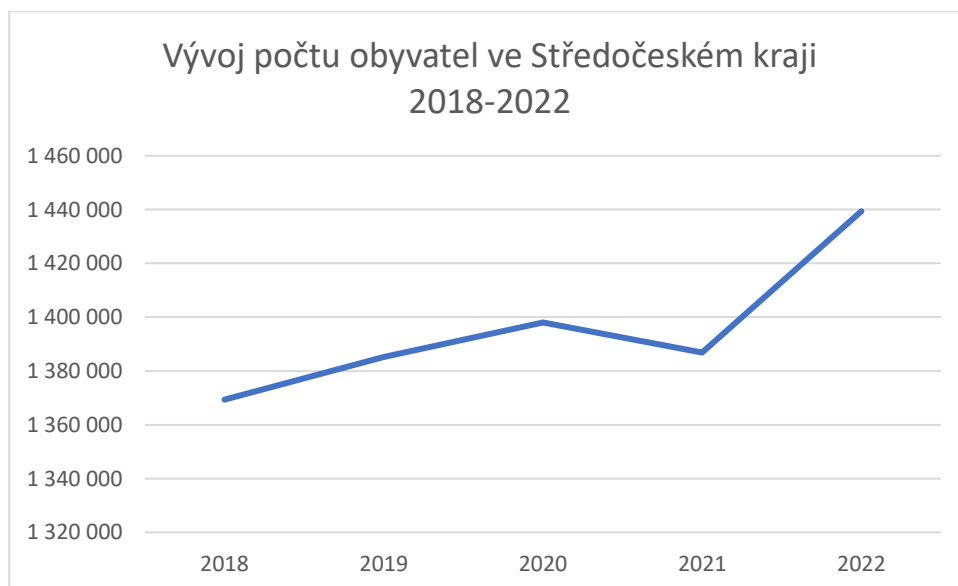
Graf 2: Vývoj obyvatelstva mezi lety 2000 až 2023 v obci Neratovice, zdroj: (ČSÚ, 2023b)

V průběhu posledních dvaceti let se Neratovice potýkají spíše s dlouhodobou stagnací obyvatel, kdy v roce 2021 a 2022 došlo k poklesu obyvatel. Údaje jsou brány k 1. 1. daného roku. Přírůstek obyvatel v roce 2023 byl dle (ČSÚ, 2023c) související s migrací uprchlíků z ozbrojeného konfliktu na Ukrajině. byl nárůst počtu obyvatel Středočeského kraje v roce 2022 3,7násobně vyšší, než v roce 2021.



Graf 3: Vývoj obyvatelstva mezi lety 2000 až 2023 v ORP, Zdroj: (ČSÚ, 2023b)

Dlouhodobě však populace celého ORP Neratovice roste, což značí zájem o bydlení v suburbíích na zelených loukách v menších sídlech. I tak ale můžeme pozorovat, že vývoj obyvatelstva spíše stagnuje v posledních pěti letech. Údaje jsou brány k 1. 1. daného roku.

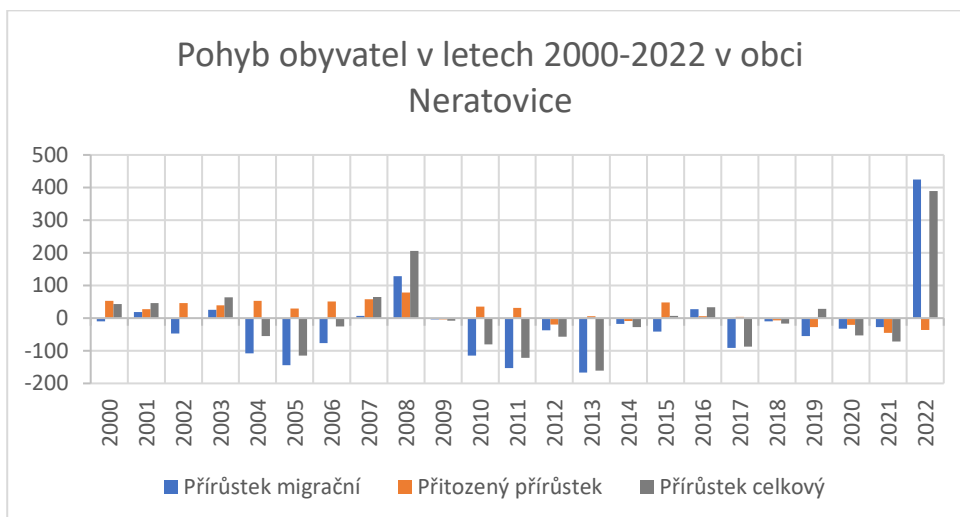


Graf 4: Vývoj počtu obyvatel ve Středočeském kraji 2018-2022, Zdroj: (ČSÚ, 2023b)

V posledním pětiletí lze sledovat, že křivka vývoje počtu obyvatel ve středočeském kraji kopíruje vývoj počtu obyvatel jak údaje pro ORP Neratovice, tak i pro obec Neratovice. Údaje pro Středočeský kraj jsou brány k 31. prosinci daného roku.

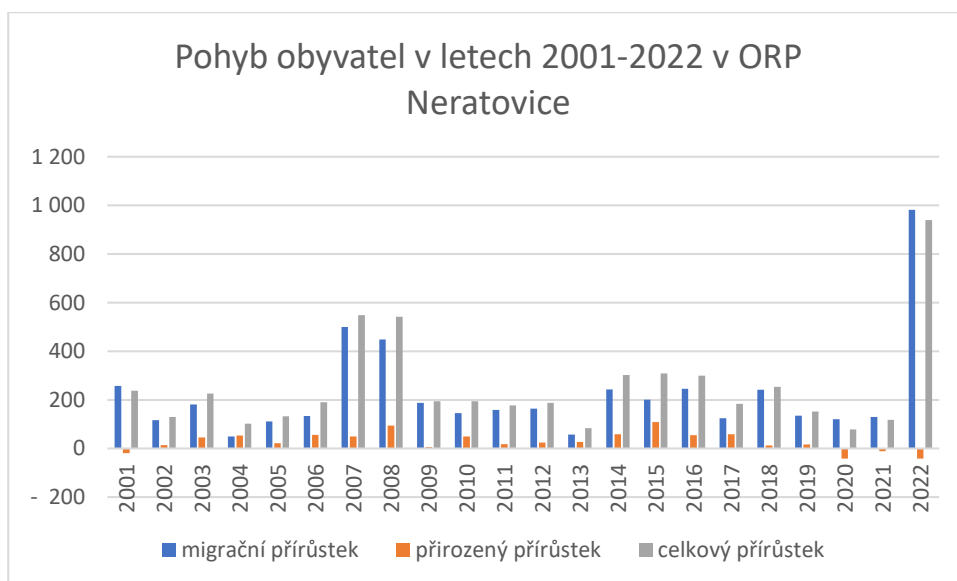
## 5.4.2 Pohyb obyvatel

Neratovice nejsou výjimkou, kdy jejich vývoj počtu obyvatel je ovlivněn migračním přírůstkem. V přiloženém grafu níže je vidět, že dlouhodobě většina let je záporné migrační saldo. Záporná čísla však dlouhodobě vyvažuje kladný přirozený přírůstek. Významné roky pro růst obyvatel byly pouze roky 2008 a 2022.



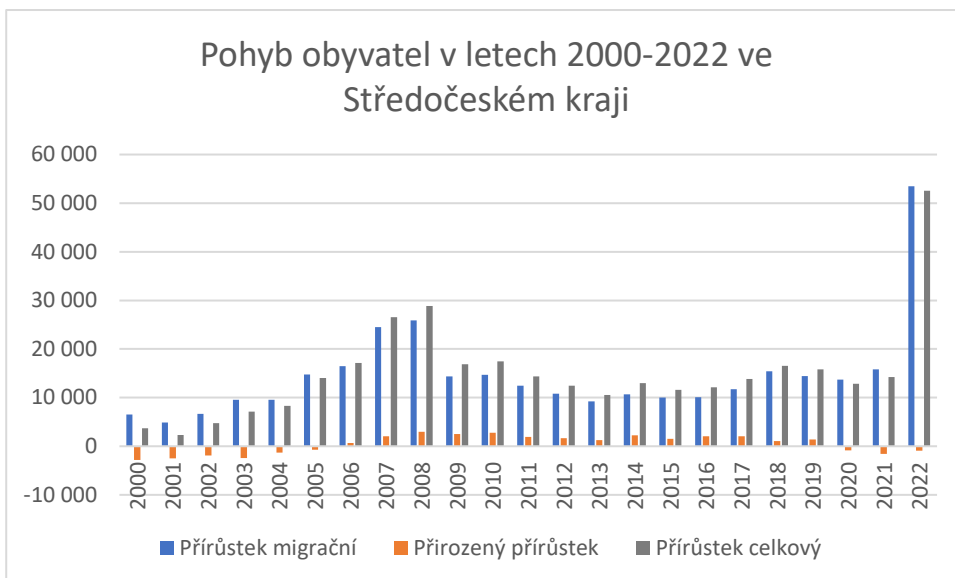
Graf 5: Pohyb obyvatel v letech 2000-2022 v obci Neratovice, Zdroj: (ČSÚ, 2023d)

Právě rok 2022 je významný vzhledem k vysokému migračnímu přírůstku obyvatel způsobený přistěhoválými uprchlíky z Ukrajiny. Jak je vidět v následujících dvou grafech, tak je trend významných přírůstků shodující v letech 2008 a 2022. Dá se však konstatovat, že Neratovice nejsou přímo nejatraktivnější destinací, kam by se ubírali noví obyvatelé.



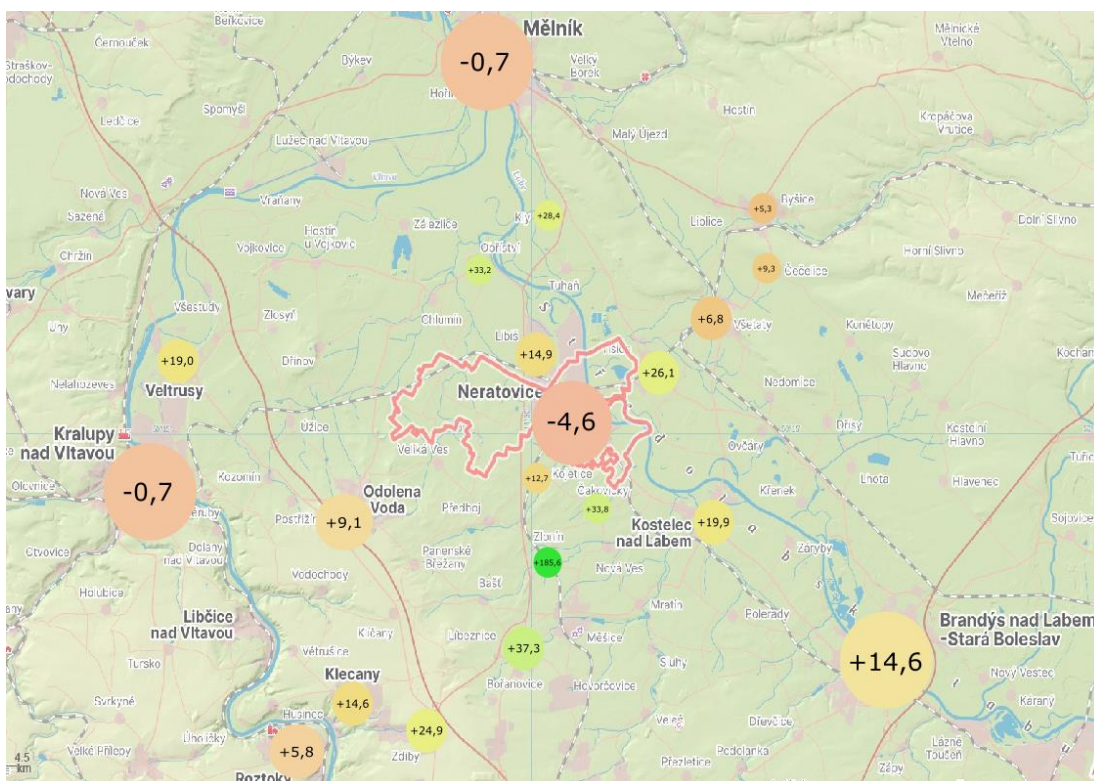
Graf 6: Pohyb obyvatel v letech 2001-2022 v ORP Neratovice, Zdroj: (ČSÚ, 2023d)





Graf 7: Pohyb obyvatel v letech 2000-2022 ve Středočeském kraji, Zdroj: (ČSÚ, 2023d)

Následující schéma značí, jak se změnila populace obyvatelstva v okolních obcích za posledních 10 let v procentech mezi lety 2012-2022. Data jsou sesbírána z Českého statistického úřadu (ČSÚ, 2023d). Velikost koleček značí velikost obcí dle počtu obyvatel a barva značí kladný či záporný rozdíl za 10 let.



Obrázek 12: Schéma salda přírůstku obyvatel v Neratovicích a okolních obcích a městech mezi lety 2012-2022

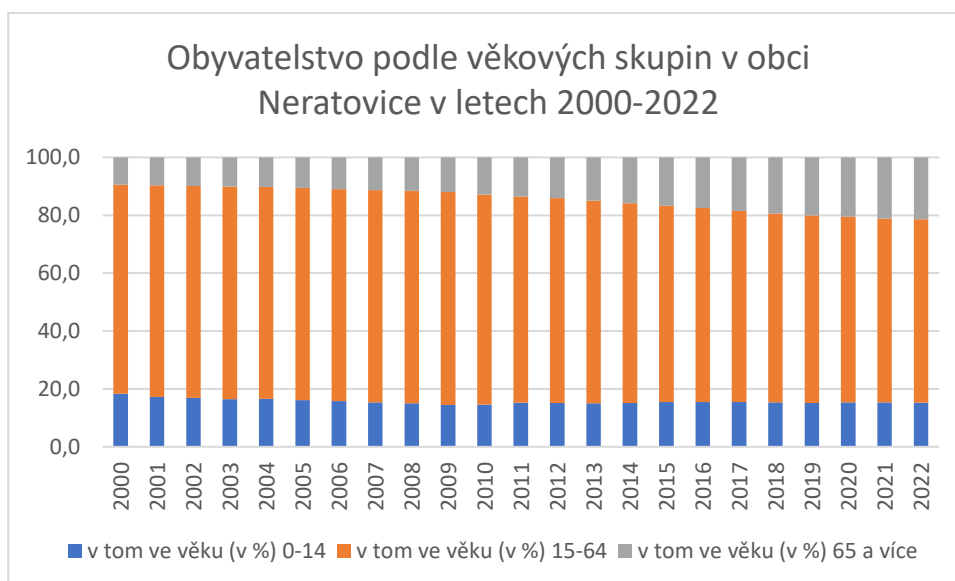
Je patrné a potvrzující data z uvedených grafů, že zatímco počet obyvatel Neratovic utrpěl pokles 4,6 %, tak za celé ORP Neratovice je trend rostoucí, kdy se

například do sousední Libiše přistěhovalo tolik obyvatel, že je rozdíl kladný o 14,9 %. Další kladné rozdíly zaznamenaly nedaleké Kojetice (12,7 %), Čakovičky (33,8 %), Tišice (26,1 %), Obříství (33,2 %) a Kostelec nad Labem (19,9 %).

Ze schématu je ale patrné, že města typologicky podobná Neratovicím nemají tak záporné saldo přírůstku. Kralupy nad Vltavou a Mělník dlouhodobě stagnují (-0,7 %) a Brandýs nad Labem-Stará Boleslav dokonce má dokonce nárůst v mezidobí (14,6 %). Podobný trend, kdy okolní suburbie větších sídel mají také kladná salda, zejména ta, která téměř sousedí s hranicemi Prahy. Dá se odvodit, že největší zájem o bydlení je v sídlech nedaleko hlavních dopravních tahů jako jsou dálnice a silnice prvních tříd, či u železničních koridorů spojující lokalitu přímo s Prahou.

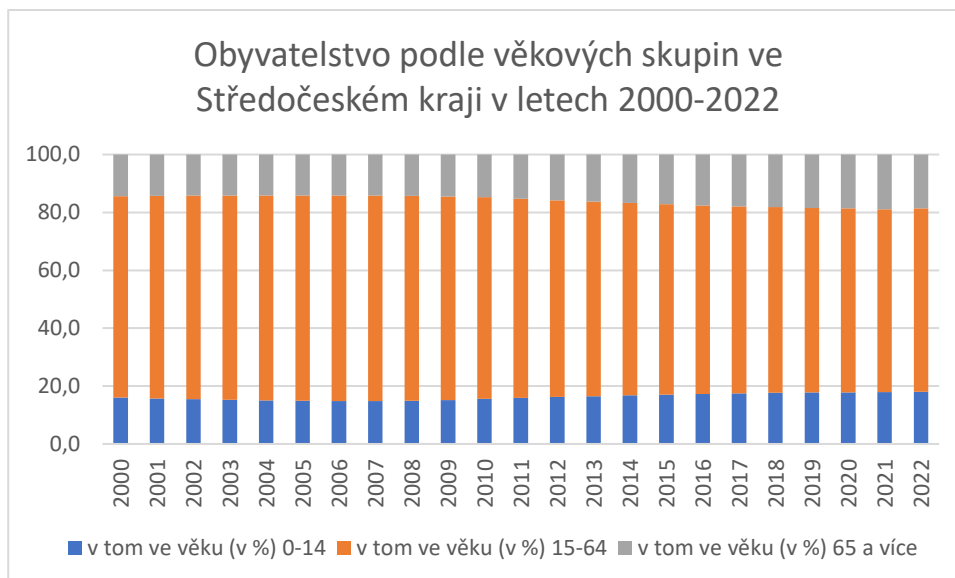
### 5.4.3 Věková struktura obyvatel

Z níže uvedeného grafu je vidět, že obyvatelstvo v Neratovicích postupně stárne a podíl produktivního věku se vytrácí. Již v roce 2017 překročil podíl obyvatel nad 65 let 20 % a tento trend nadále pokračuje. Podíl obyvatel 0-14 let je dlouhodobě přibližně na 15 %.



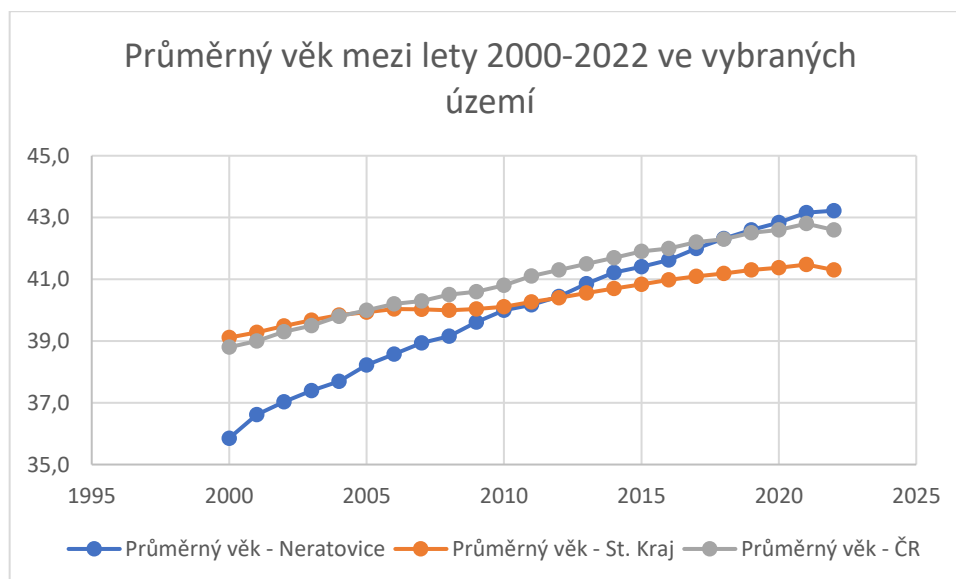
Graf 8: Obyvatelstvo podle věkových skupin v obci Neratovice v letech 2000-2022, Zdroj: (ČSÚ, 2023e)

Trend stárnutí populace je patrný také ve Středočeském kraji, ale zatím stále nepřekročil hranici 20 %. Podíl obyvatel 0-14 % mírně stoupá ve Středočeském kraji. Dá se spekulovat, že lidé v mladém věku jsou právě přistěhovalý v suburbích větších měst, a nebo právě v Brandýse nad Labem.



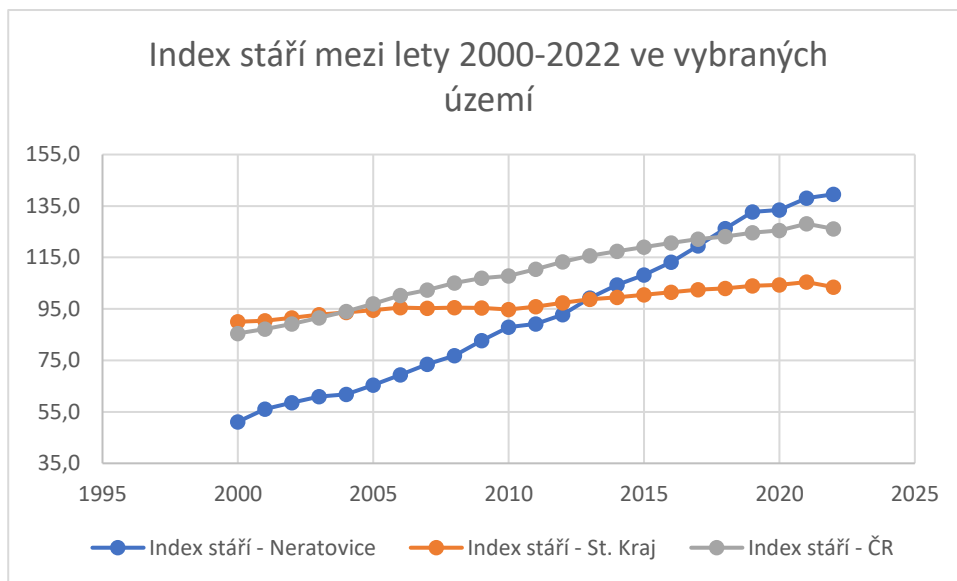
Graf 9: Obyvatelstvo podle věkových skupin ve Středočeském kraji v letech 2000-2022, Zdroj: (ČSÚ, 2023e)

Z těchto grafů můžeme odvodit, že průměrný věk v roce 2000 byl nižší než ve Středočeském kraji, což se ale v roce 2010 změnilo, a i když trend vzrůstajícího průměrného věku je i celorepublikový, tak jeho nárůst je v obci Neratovice nejstrmější.



Graf 10: Průměrný věk mezi lety 2000-2022 ve vybraných územích, Zdroj: (ČSÚ, 2023e)

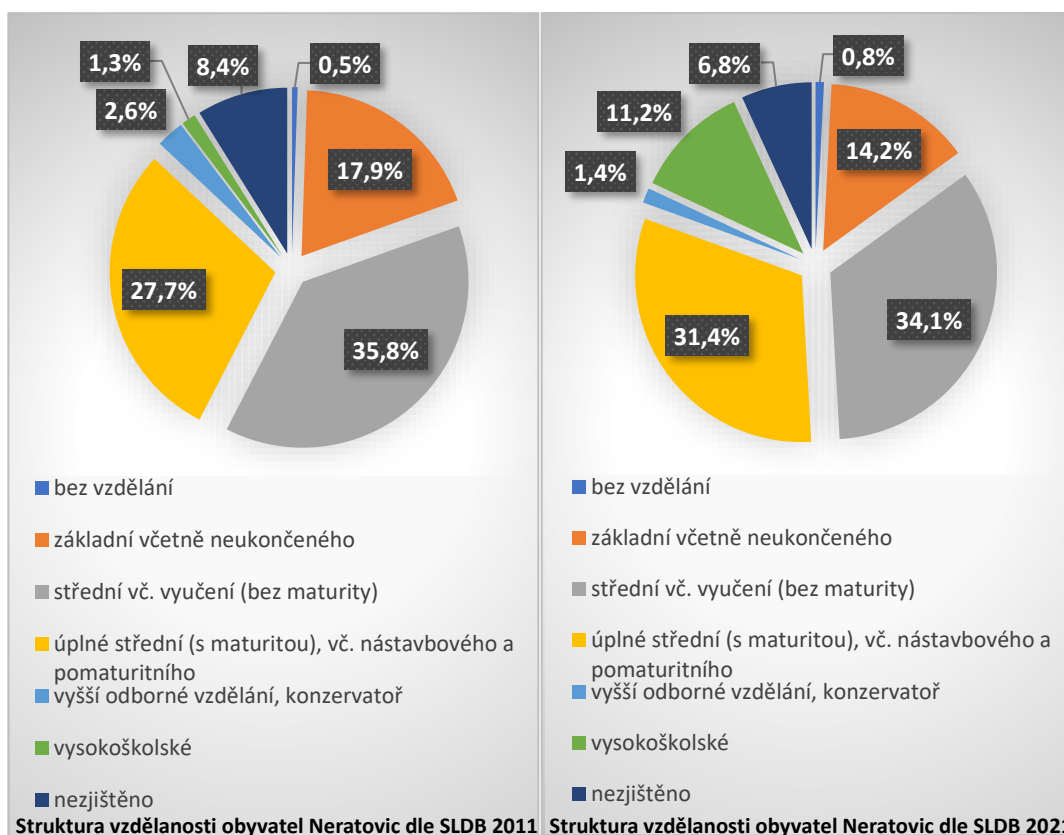
Aby index stáří byl přívětivý, neměl by sahat nad hodnotu 100, protože pokud je tato hranice překročena, znamenalo by to, že počet obyvatel nad 65 let je více než dětí mladší patnácti let. Zatímco se Středočeský kraj drží stále kolem této hranice 100, tak Neratovice ji překročili v roce 2014 a nyní jsou na tom hůře, než je index stáří České republiky již od roku 2018. Dosavadní vývoj města nepředpokládá, že by se tento trend měl mírnit nebo snad měnit.



Graf 11: Index stáří mezi lety 2000-2022 ve vybraných územích, Zdroj: (ČSÚ, 2023e)

#### 5.4.4 Struktura obyvatel dle nejvyššího dosaženého vzdělání

Porovnání vzdělanostní struktury v Neratovicích mezi lety 2011 (vlevo) a 2021 (vpravo) je poměrně rozdílné. Data SLDB 2011 a SLDB 2021 ukazují, že vzrostlo úplné střední vzdělání o necelá 3 procenta a podíl vysokoškolsky vzdělaných vzrostl o 9,9 %.

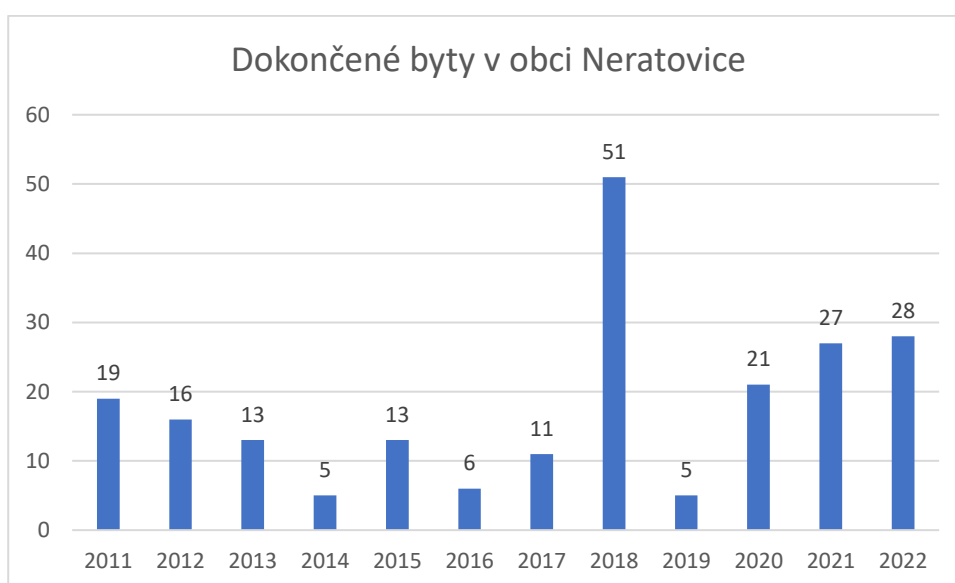


Graf 12: Porovnání vzdělanostní struktury obce Neratovice mezi lety 2011 a 2021, Zdroj: (ČSÚ 2011 a 2021)

Můžeme tedy konstatovat, že nárůst podílu vysokoškolsky vzdělaných přinesli mladí jedinci, kteří odsud dojíždějí za studiem do Prahy či právě vystudovaní zde našli vhodnou lokalitu pro založení rodiny. Lze také předpokládat, že Neratovice jsou dobrou lokalitou pro dojíždění do práce, pro kterou je nutná kvalifikace vysokoškolská či středoškolská.

#### 5.4.5 Bytový fond

Dle statistik ČSÚ je v Neratovicích 7058 bytů k roku 2023. Po přepočtu to je 2,23 obyvatel na bytovou jednotku. Ze SLDB 2021 vyplývá, že průměr bydlících osob na jeden byt je v České republice 2,26 (ČSÚ, 2021). Tato informace značí, že je v obci málo bytů, a tedy vysoká poptávka.

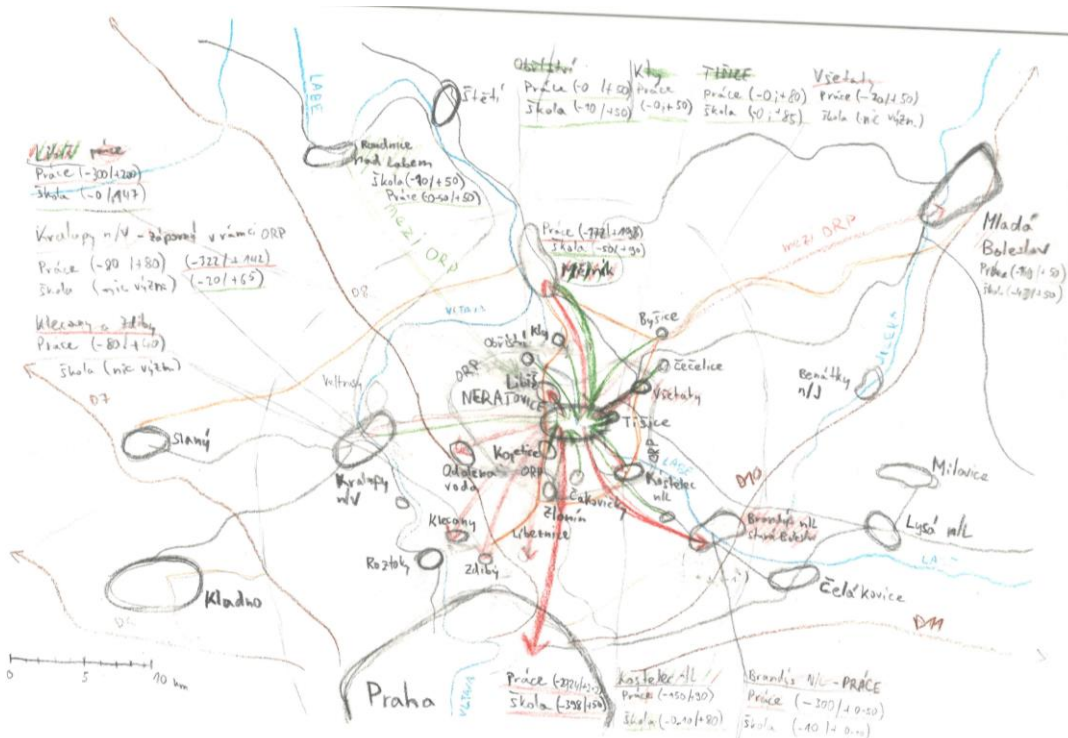


Graf 13: Dokončené byty v obci Neratovice, Zdroj: (ČSÚ, 2023f)

Za posledních pár let se příliš mnoho nových bytů nepostavilo a zřejmě poslední volné byty obsadili přistěhovalí uprchlíci z Ukrajiny před ozbrojeným konfliktem. Z mého rozhovoru s panem místostarostou Ladislavem Židoněm potvrdila hypotéza, že je bytový trh vyčerpaný a město Neratovice se chystá na rozvoj nové obytné zástavby.

#### 5.4.6 Dojíždění do zaměstnání a škol

Dle schématu na obrázku č. 13 zobrazeném níže lze vyčíst, že město Neratovice není silné centrum pracovních příležitostí. Z dostupných dat vyňatých ze statistického geoportálu ([geodata.statistika.cz](http://geodata.statistika.cz)), je patrné, že za prací do Neratovic dojíždí pouze okolní sídla z ORP Neratovice s tím, že kladné saldo má u severních obcí s malým počtem obyvatel jako jsou Obříství, Kly, Byšice a Čečelice, dále pak jižní Kojetice, Čakovičky odkud dojíždí do Neratovic v součtu zhruba 400 obyvatel.



Obrázek 13: Schéma dojížděky do zaměstnání a škol ve vztahu k obci Neratovice

Vzájemný vztah dojížděky do práce probíhá mezi Neratovicemi a Libiší, Kostelcem nad Labem nebo například Kralupami nad Vltavou odkud za prací do Neratovic dojíždí dohromady cca 370 a vyjíždí do těchto obcí přibližně celkem 530 obyvatel. Záporné saldo a největší negativní vazby mají Neratovice směrem na jih. Samozřejmě kromě Prahy jde o pražské suburbie Klečany, Zdíby a Líbeznice (cca 160 zaměstnanců), ale obyvatelé Neratovic jezdí také velmi do Brandýsa nad Labem-Staré Boleslavy (cca 300) nebo na sever na Mělník (cca 370 dojíždějících) či mezi ORP je velmi negativní vztah dojížděky za prací s Mladou Boleslaví (150 zaměstnanců).

Pozitivní vztah mají Neratovice však v rámci dojížděky za vzděláním. Všechna sousedící sídla na sever od Neratovic mají pozitivní vztah vůči Neratovicím vzhledem k dojížděce za studiem. Největší vazby probíhají mezi Neratovicemi a Mělníkem, Kralupami nad Vltavou, Libiší, Kostelcem nad Labem a dokonce Roudnicí nad Labem v rámci ORP (dohromady přibližně 420 studentů).

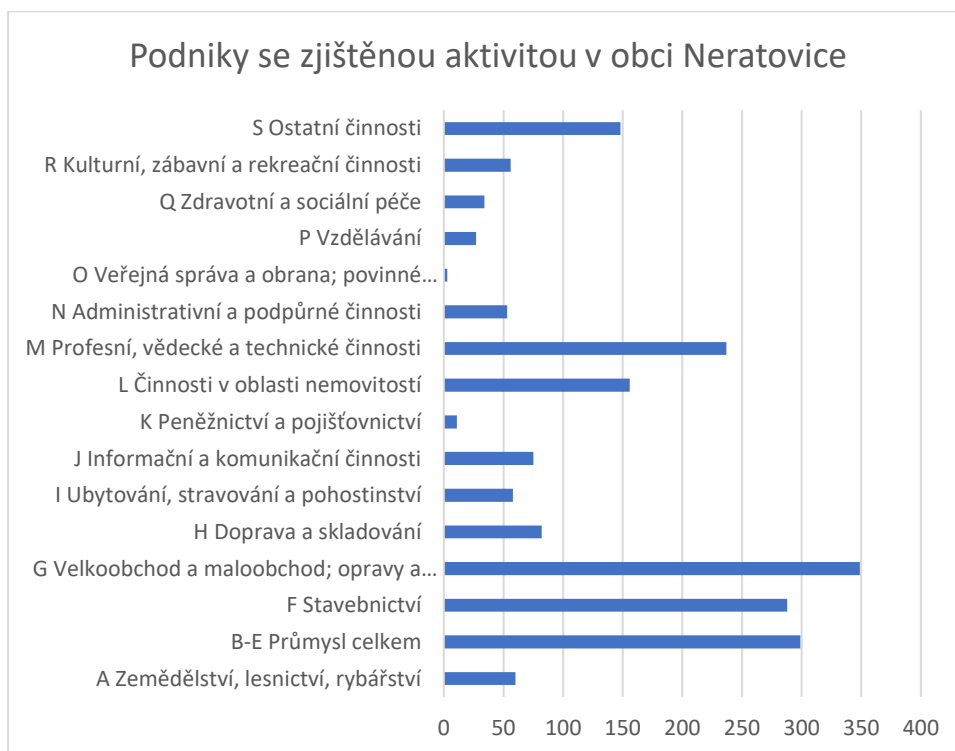
Negativní vztah dojížděky za studiem mají Neratovice bez pochyby do Prahy, ale mezi ostatními sousedícími sídly už nelze hovořit o významných vzájemných vztazích či snad záporných vztazích.

## 5.5 Ekonomika

### 5.5.1 Struktura ekonomické základny

Z Na registru ekonomických subjektů je v obci Neratovice vedeno několik velkých firem a podniků se zjištěnou aktivitou, které zaměstnávají několik tisíc obyvatel města, ale i dojíždějících, jak bylo v předchozí kapitole zjištěno. V obci je registrováno 2013 subjektů se zjištěnou aktivitou z toho je tři čtvrtiny vedeny jako fyzické osoby. Z toho přibližně 330 právnických osob a 225 obchodních společností.

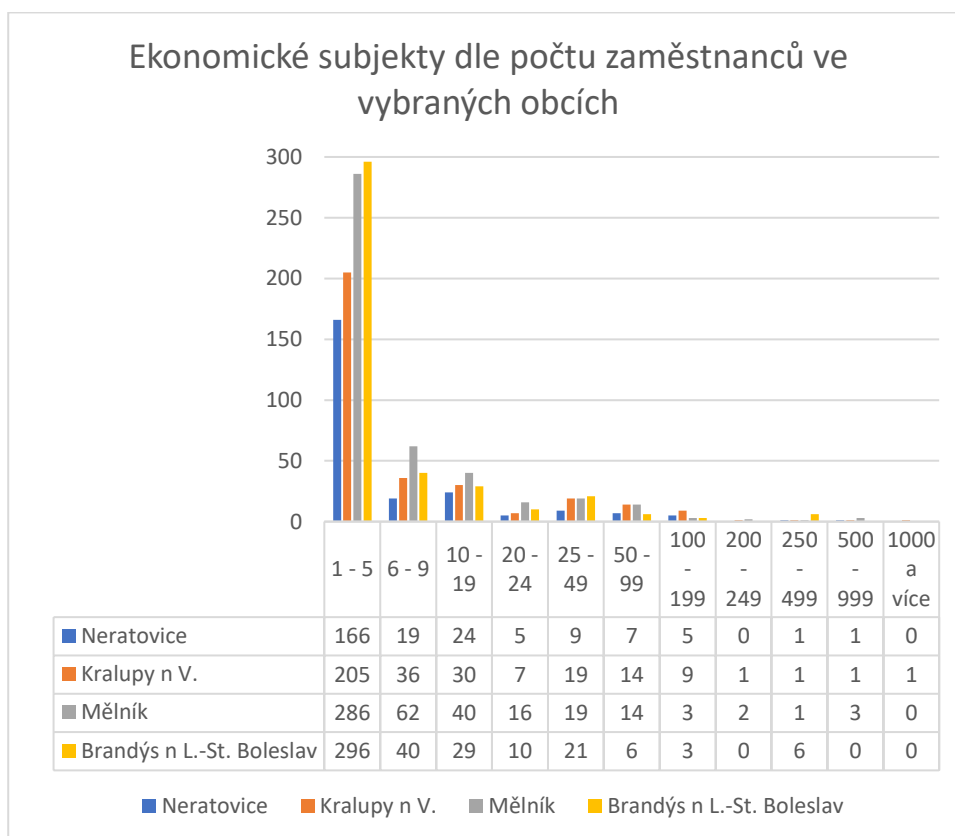
Mezi nejčetnější činnosti a obory podniků patří v Neratovicích velkoobchod a maloobchod, který čítá 350 podniků a firem. Toto je však běžné snad u všech obcí. Dále jsou pak významným odvětvími průmysl a stavebnictví, jejichž počet je u obou odvětví přibližně 280 až 300. Odvětví profesních, vědeckých a technických činností zaujímá hodnotu kolem 240 podniků se zjištěnou aktivitou. A ostatní činnosti s činnostmi v oblasti nemovitostí tvoří díl s přibližně 150 firmami a podniky v každém z těchto dvou odvětví. Ostatní oblasti podnikání jsou v menšině a každé z nich uvádí 30-80 podniků. Lze tedy shrnout, že strukturu hospodářství tvoří sekundér přibližně z 29 %.



Graf 14: Podniky se zjištěnou aktivitou v obci Neratovice, Zdroj: (ČSÚ, 2023g)

Mezi nejvýznamnější podniky patří chemický závod Spolana a.s., který uvádí 700 zaměstnanců. Dalším významným zaměstnavatelem je Nemocnice Neratovice (250-500 zaměstnanců). Pak se zde nachází už jen větší podniky jako například

Zapa beton a.s. (cca 200 zaměstnanců), Colsys s.r.o., která se zaměřuje na požárně bezpečnostní systémy (cca 200 zaměstnanců), Cayman Pharma s.r.o. je podnik zaměřený na farmacii a zaměstnává 130 zaměstnanců. Mnoho zaměstnanců je bez pochyby zaměstnáno ve vzdělávacích či úředních institutech nebo také obchodních a prodejních společnostech.



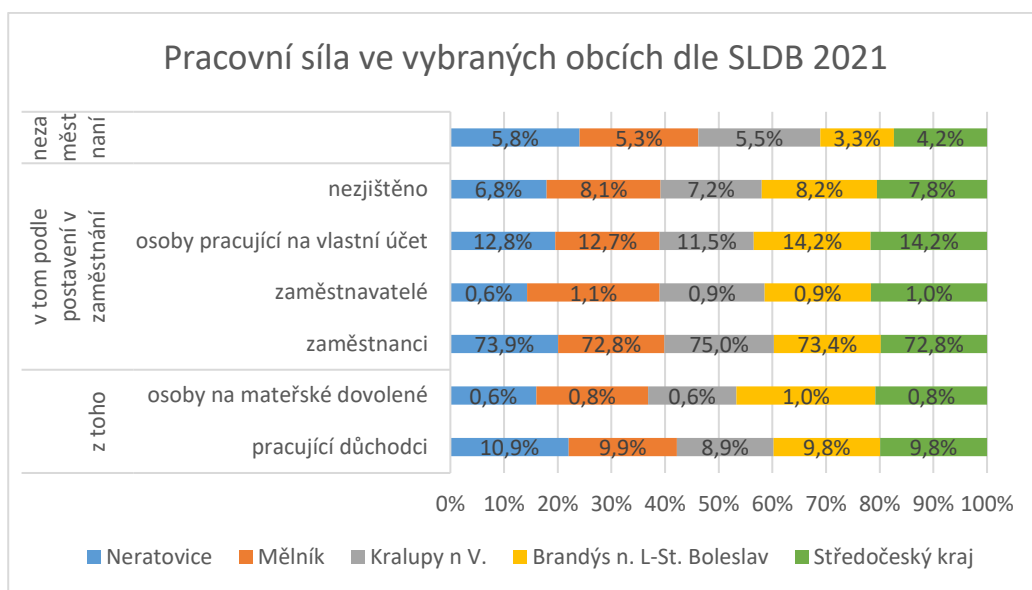
Graf 15: Ekonomické subjekty dle počtu zaměstnanců ve vybraných obcích, Zdroj: (ČSÚ, 2023h)

V porovnání s okolními významnými sídly – Kralupy nad Vltavou, Mělník a Brandýs nad Labem-Stará Boleslav) jsou Neratovice městem ve kterém se vyskytuje nejen velmi málo významných podniků poskytujících pracovní místa, ale i celkový počet podniků je oproti porovnávaným městům kriticky nízký. Z grafu je patrné, že v Kralupech nad Vltavou jsou 4 významné podniky zaměstnávající odhadem přibližně 3000 lidí a na Mělníku je zaměstnáno odhadem cca 3500 obyvatel 6 významnými podniky, zatímco v případě Brandýse nad Labem je zaměstnáno odhadem kolem 2500 šesti středně velkými podniky. Zatímco Neratovice mají pouze 2 významné zaměstnavatele a pár menších, které nadají dohromady ani 2000 pracovních míst. Nemluvě od celkově menším zastoupení malých a středních podniků, kterých je v porovnání se zbylými městy jen po málu. Toto zjištění lze považovat za důvod vysoké dojížděky za prací mimo obec a celkově velmi záporného salda pracovní dojížděky.



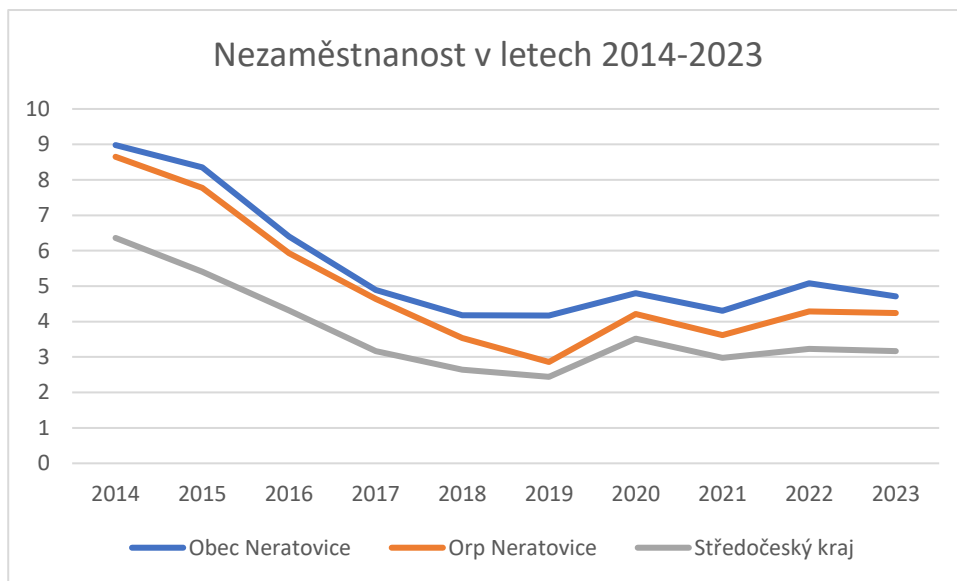
## 5.5.2 Zaměstnanost a volná pracovní místa

Z následujícího grafu je patrné, že Neratovice jsou z dalších ekonomických ukazatelů hospodárně slabší než okolní referenční města. Z dat SLDB 2021 vyplývá, že je v Neratovicích vyšší nezaměstnanost, než je průměr Středočeského kraje (4,2 %). Společně s Neratovicemi (5,8 %) se pohybují nad touto hranicí také město Mělník (5,3 %) a Kralupy nad Vltavou (5,5 %). Jak vyplynulo i z předchozích ukazatelů, že Brandýs nad Labem-Stará Boleslav je ekonomicky silný region, tak zde je potvrzující fakt, že míra nezaměstnanosti je o 0,9 % pod průměrem Středočeského kraje.



Graf 16: Pracovní síla ve vybraných obcích dle SLDB 2021, (ČSÚ, 2021)

Město Neratovic má horší ukazatele například i v podílu zaměstnavatelů, který souvisí se zjištěným nízkým počtem podniků a firem. Další fakt, který nám tento graf poskytuje, je, že v Neratovicích je vysoká podíl pracujících důchodců. To lze vyvodit z vysokého podílu obyvatel nad 65 let.



Graf 17: Nezaměstnanost vybraných území v letech 2014-2023, Zdroj, (ČSÚ, 2024b)

Nezaměstnanost Neratovic je aktuálně na hodnotě 4,71 % a z grafu je viditelné, že se stále drží výrazně nejen na průměrem Středočeského kraje, ale také nad průměrem celého správního obvodu ORP Neratovice. Můžeme však odvodit, že je nezaměstnanost v Neratovicích související s vývojem nezaměstnanosti ve Středočeském kraji.

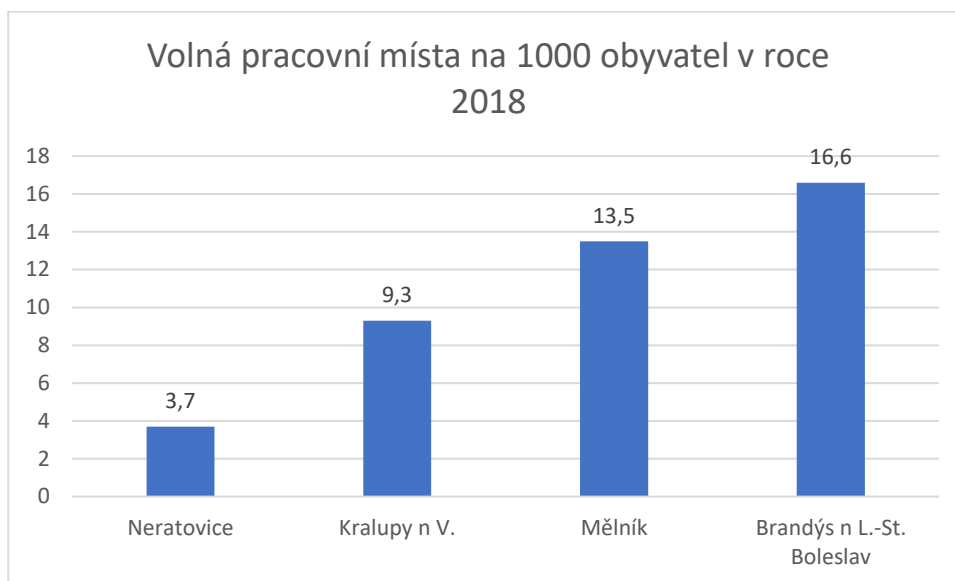
Obec k 31. 1. 2018	Uchazeči o zaměstnání v evidenci úřadu práce-dosažitelní	Podíl nezaměstnaných osob (v %)	Pracovní místa v evidenci úřadu práce
Neratovice	549	5,04	250
Mělník	478	3,90	310
Kralupy n Vltavou	349	2,97	190
Brandýs n Labem-St. Boleslav	155	1,28	978

Obec k 31. 1. 2023	Uchazeči o zaměstnání v evidenci úřadu práce-dosažitelní	Podíl nezaměstnaných osob (v %)	Pracovní místa v evidenci úřadu práce
Neratovice	483	4,71	244
Mělník	520	4,17	1045
Kralupy n Vltavou	575	4,82	482
Brandýs n Labem-St. Boleslav	156	1,33	1019

Tabulka 1: Nezaměstnanost vybraných obcí v letech 2018 a 2023, Zdroj: (2024, b)

Z výše uvedených tabulek vyplývá, že se v Neratovicích snížila nezaměstnanost v rozdílu mezi 5 lety, ale počet pracovních míst v evidenci úřadu práce je aktuálně nejnižší a byl nejnižší i v roce 2018. Lze také vyvodit závěr, že Brandýs nad Labem-Stará Boleslav je opravdu velmi silné pracovní centrum a odůvodňuje tak vysokou dojížděku za prací z Neratovic. Za 5 let se s v referenčních městech výrazně zvýšil počet pracovních příležitostí na Mělníku i v Kralupech nad

Vltavou a tím se i zvýšila nezaměstnanost. V Neratovicích nezaznamenáváme za posledních 5 let nějaký zvláštní rozdíl v uvedených ukazatelích tabulky.



Graf 18: Volná pracovní místa na 1000 obyvatel v roce 2018, Zdroj: (STEM, 2018)

Z dat pocházejících ze střediska empirických výzkumů (STEM) je znázorněno v grafu volných pracovních míst na 1000 obyvatel, že v roce 2018 je počet pracovních míst výrazně nižší (3,7 místa na 1000 obyvatel), než Kralupy nad Vltavou (9,3 míst na 1000 ob.), Mělník (13,5 prac. míst/1000 ob.) a Brandýs nad Labem-Stará Boleslav (16,6 m/1000ob.)

Můžeme celkově z uvedených ukazatelů vyhodnotit, že Neratovice zaostávají jako pracovní centrum, ačkoliv jsou lehce v závěsu ke Kralupům nad Vltavou. Město Mělník vyšlo z uvedených ukazatelů o něco lépe než Kralupy nad Vltavou, ale všechna tato města velice ztrácí hospodářskou sílu a regionální význam jako centrum pracovních příležitostí za Brandýsem nad Labem-Staré Boleslav, které z těchto referenčních měst vévodí.

Závěrem této kapitoly můžeme uvést, že Neratovice mají poměrně slabý ekonomický pilíř a mnoho obyvatel jak obce Neratovice, tak celého správního obvodu je velmi ovlivněno kromě Hlavním městem Prahou, také okolními referenčními sídly a nejvíce tedy Brandýsem nad Labem-Starou Boleslav. Domnívám se, že se ekonomická situace Neratovic projevuje velmi na demografický vývoj tohoto města.

## 5.6 Fyzická struktura území

Obec, města i krajina jsou natolik komplikované a propojené složky krajiny, že je nelze pochopit naráz dohromady, proto se v této kapitole zaměříme na každou

jednotlivou složku zvlášť, popsat a pochopit strukturu a fungování jednotlivých vrstev. Nad různými mapovými podklady dostupnými byly vytvořeny vlastnoruční skici zaměřené na jednotlivé vrstvy a složky. Fyzická struktura byla zkoumána poznáním z terénního průzkumu, tak také například z topografickými mapami z vdb.cuzk, leteckými snímky z portálu mapy.cz, openstreetmap a daty krajinným pokryvu z geoportálu Inspire.

### **5.6.1 Mentální struktura území – terénní průzkum**

V této kapitole budou popsány dojmy očima návštěvníka a průzkumníka Neratovic, který nikdy předtím toto město osobně nenavštívil. Aby byla popsána správně fyzická struktura území bylo třeba učinit důkladný terénní průzkum, protože ani ortofotomapy, letecké fotografie, či streetview neposkytnou živou zkušenost nabytou při vnímání místa vlastníma očima. Výsledkem zapisování poznatků do mapy vznikla pocitová mentální mapa (viz. Příloha 006\_Schéma pocitové mentální struktury území Neratovice), která vyobrazuje pocity a vnímání atmosféry, systémů a pohybu lidí ve veřejném prostoru navštíveného místa.

Návštěvník města, který vystoupí na vlakovém nádraží se ocitne na zvláštní křižovatce a neví kterým směrem se vydat, jelikož mu místní ulice připadají obyčejné a zapadlé, jako by byl někde na okraji města. Významnost ulice Hamplova směřující na náměstí je očividná až po pár stovkách metrů. Uliční prostory v okolí náměstí jsou široké a prostorné i s umístěnými stromy podél silnice.

V momentě, kdy návštěvník vstoupí na náměstí Republiky, tak žasne nad obrovským a nepřehledným prostorem, který je spíše než lidmi přeplněné auty prohánějící se po silnicích, či zaparkovaná před tyčící se panelovou budovou ve které se světe div se nachází městský úřad a park v jeho okolí to však nezachrání. Náměstí jako takové tvoří převážně vybetonovaná kašna zapadaná listím, kterou obklopuje travnatá plocha, ke které se však pořádně nelze dostat, protože cestu kříží železnice. A tedy k obchodům v parteru podlouhlé panelové zástavby, která je sice přístupná pouze pěším, se bohužel dostává složitě kvůli železniční trati a parkovišti před úřední budovou. Protože náměstí je tvaru podlouhlého velmi ostrého trojúhelníku, tak třetí stranu tvoří poněkud zastaralý obchodní dům z minulého režimu a na první pohled rozpadající se plavecký stadion. Návštěvník kvůli zdánlivě neprostupnému okolí bazénu nemůže vědět, že se za ním skrývá veliký sportovní areál. Ten je totiž obklopen zástavbou.

Od nádraží k nábřeží vede zvláštní pustá široká cesta, která nepůsobí přívětivě až do momentu, kdy vstoupíme do parčíku před nábřežím, odkud se lze dostat na

železniční most, či přes přejezd do části města za železnicí, které sousedí se Spolanou Neratovice, odkud se krásně tyčí komín zdejšího chemického závodu. Tamní kombinace skladů a lehké výroby s bydlením individuálním doplněný o pochybném parku nazvaném Kostomlatského sady nepůsobí jako místo, které by vypadalo bezpečně. Avšak lze se přes roští u vjezdu do areálu Spolany dostat na nábřeží, které je travnaté a přívětivé pro rybáře. Bohužel pokud by se člověk chtěl vydat podél proudu, tak ho zastaví brána a plot areálu chemičky.

Půjdeme-li proti proudu, dostaneme se pod viaduktem na pěkné nábřeží, odkud je přístup do vody. Z nábřeží je krásný pohled na část obce Neratovice-Mlékojedy. Do této části se lze dostat pěšky přes železniční viadukt, nikoliv však automobilovou dopravou. I proto Mlékojedy působí jako milá tichá vesnička s chatičkami, vesnickým fotbalovým hřištěm, rybníkem s přírodním koupalištěm, kempem, a dokonce i skateparkem. Můžeme zde nalézt mini pivovar, obchůdek, malou školku. Podél nábřeží vede cyklostezka, která je poněkud hloupě přeložena skrz zástavbu kvůli bráně, jež zakazuje vstup na soukromý pozemek. Přes řeku se lze tedy vrátit zpět pouze přes železniční most, odkud lze spatřit velmi prázdnou plochu od břehu Labe k fotbalovému hřišti.

Po levém břehu Labe směrem na jih se prochází temným lesem, ve kterém se skrývá vstup na koupaliště a tajuplná cesta, která vede k náměstí. Na ostrůvku u vodní elektrárny se nachází opuštěné tenisové kurty a kdoví proč se nelze dostat přes můstek vodní elektrárny na druhý břeh. Cesta na jih však vede do Lobkovic, avšak vede zvláště na hlavní silnici k zvláštním skladům a Lidlu vedle nichž se nachází také zvláštní opuštěné garáže. Břeh tedy není průchozí přímo do Lobkovic, ale je sveden k frekventované silnici II. Třídy č. 101, po níž se valí auta směrem k náměstí či na sídliště. Lobkovice působí jako fajn vesnička, která má historický nádech. Nachází se zde školka, ekonomické lyceum, hasiči, zámek, kostel s parčíkem. Ovšem cesta zpět k sídlišti podél železnice z Kostelce nad Labem a frekventované silnici č. 101 je od čerpací stanice směrem do centra pro pěší velmi nepříjemná.

Křižovatka ulice Mládežnická a Kojetická je taková vstupní brána do sídliště a ke starým Neratovicím, které ukrývají sportoviště, jejíž velká plocha a málo průchodů znemožňují spojení náměstí s levým břehem Labe. Stejně tak bylo velmi překvapující zjištění, že podél Kojetické ulice za obytným domem s poliklinikou a podniky v parteru protéká Kojetický potok, jehož přístup k němu mezi obchodem Billa a školkou je poněkud skrytý a tajemný. Podél potoka lze dojít k domovu pro

seniory, u něhož však cesta směrem k Labi končí, ale lze přes můstek dojít přes trnitou cestu do zahrádkové osady v jižních Lobkovicích. Sídliště však působí prostorně s velmi velkorysým podílem vzrostlé zeleně a dobrým rozmístěním občanské vybavenosti, ale zastaralými veřejnými sportovišti. Podél hlavních ulic není příliš mnoho podniků. Středem sídliště vede naskrz od východu na západ klidná prostorná ulice Bří Čapků, která je sice lemována stromy a příjemnými podniky, ale nakonec nás dovede k nemocnici, u níž se nachází rozsáhlý komplex starých opuštěných garáží.

Za železnici spojující Prahu a Neratovice se nachází malebná vilková čtvrť, ze které směrem do Byškovic narůstá automobilová doprava. Čím blíže se člověk Byškovicím a silnici první třídy I/9 nachází, tím méně příjemné se cesta zdá být. Jakmile se však dostaneme po jediném přechodu přes tuto frekventovanou komunikaci, ocitneme se jako kdyby na konci světa na návsi, kde není ani človíčka. Tato vesnice je velmi narušena automobilovou dopravou a opravdu tu není klid.

Pokud se vydáme dále na západ, čeká nás dlouhá nezáživná cesta mezi dlouhými lány polí. Narazíme na zemědělskou a nikterak záživnou osadu Horňátky, odkud vede přívětivější cesta podél remízků do sousedního zemědělského areálu.

Příchozí cesta od zemědělského areálu do Korycan je náhle krásná krajinná pěšina lemována ovocnými stromy a s lavičkou na vyhlídce na Říp. Jižním směrem se lze dostat do Veliké vsi podél potoka a krajina je proměněná a svěží. Na rozdíl od rozsáhlých lánů polí u Neratovic, které vypadaly zpustošeně, unaveně a opravdu zde kromě uschlých slunečnic nerostlo. Korycany svou zachovalou historickou návesní strukturou působí, jako by se zde zastavil čas. Ovšem není divu, protože pěšky to je opravdu kus cesty a ještě štěstí, že sem jezdí příměstský autobus.

### **5.6.2 Struktura krajiny a zelené infrastruktury**

V této kapitole popisující strukturu krajiny a zelené infrastruktury se text odkazuje k schématu zobrazeném v příloze 007\_Struktura krajiny a zelené infrastruktury. V Město Neratovice leží v Polabské nížině a je tak obklopeno rozsáhlými plochami orné půdy ze západní části Byškovic, které se rozléhají až ke Korycanům. Mezi těmito osadami se nenachází mnoho ploch s rostlou zelení a vyznačené koridory ÚSES, které spíše spojují rozvinutou síť krajinnotvorných a protierozních prvků a remízků severně za hranicemi obce, se nezdají být v současném stavu funkční. Několik remízků se nachází severním směrem od Byškovic a jižním směrem propojují zemědělský areál s Velikou Vsí sousedící jižně od Korycan. Od zemědělského areálu vede také alej směrem ke Korycanům, avšak

východním směrem do Byškovic není propojení kompletní a funkční a kolem Horňátek vedou pěší stezky čistě skrze ornou půdu.



Obrázek 14: Struktura krajiny a zelené infrastruktury

Přestože se v Neratovicích nachází mnoho ploch sídelní zeleně zejména na jeho sídlišti, nejsou tyto plochy propojeny s plochou rybníčku v Byškovicích a zastavěná plocha mezi Byškovicemi a sídlištěm zůstává tak obytnou planinou a krajinnou bariérou.

Na sever od Neratovic se rozléhají prostranství lesů, které protkávají zastavěné území sousedící obce Libiš. Rozsáhlá plocha vedoucí na sever od hranice obce Neratovice obepíná průmyslový areál Spolany Neratovice a směřuje tak k slepým ramenům řeky Labe u Obříství nedaleko Libiše. Spojení této lesní plochy s plochami sídelní zeleně v Neratovicích kříží železniční trať a není tak přímo napojená.

Řeka Labe je nedílnou součástí území obce Neratovice a její pravý břeh je převážně travnatý se soliterními stromy a prochází jím cyklostezka. I přesto, že je Mlékojedské nábřeží obklopeno zástavbou a ornou půdou, je napojené funkčními protierozními a krajino tvornými prvky, které tak lemují potoky a napojují tak řeku na Mlékojedskou vodní nádrž. Koridory ÚSES jsou na pravém břehu funkční a v jižně ležícím slepém rameni obklopené rozsáhlou lesní plochou nalezneme ochranu v

podobě regionálního biocentra. Vodní tok řeky Labe je chráněn nadregionálním biokoridorem ÚSES a vztahuje tak na sebe i další lokální biocentra a biokoridory.

Slepá ramena řeky Labe se nachází také na levém břehu vodního veletoku jihovýchodně od zastavěného území Lobkovic. Tato lesní a mokřadová plocha je propojena podél levého břehu Labe a také lokálním biokoridorem vedoucím skrz Lobkovice směrem ke Kojeticím. Tento lokální biokoridor překonává prostorovou bariéru v podobě silnice druhé třídy číslo 101 vedoucí od Kostelce nad Labem, přes Neratovice dále na sever spojující silnici první třídy č. 9. Jihovýchodní část území obce Neratovice je propojeno také turistickými stezkami vedoucími od Kojetic přes Lobkovice a podél vodního toku. Stezka vede přes železniční most do Mlékojed a dále na východ do Tišic.

Zastavěným územím protéká Kojetický potok, který je hranicí Lobkovic a Neratovického sídliště. Od funkčního lokálního biocentra vede podél Kojetický potok lokální biokoridor, který se napojuje na tok řeky Labe, kam se potok vlévá. Kojetický potok je obklopen přírodní zelení a lze podél něj dojít do sousedního sídla Kojetice.

Silnice první třídy I/9 vedoucí severojižním směrem skrze Byškovice rozděluje krajinu na dvě poloviny. Z níž východní polovina má výrazněji funkčnější krajinná propojení vodních toků a lesních ploch. Zatímco západní část postrádá kontinuální lineární propojení lesních prvků a malých vodních toků. Východní a západní krajinné poloviny nejsou mezi sebou propojeny. Západně ležící venkovské osady a sídla postrádají krajinná propojení a lokální koridory a lokální centra ÚSES nejsou funkční. Krajinné vazby na blízké okolí je částečně funkční severním směrem k Obříství, avšak jižním směrem se vyskytují spíše krajinné enklávy orné půdy.

### **5.6.3 Dopravní struktura**

Kapitola popisující dopravní strukturu se text odkazuje k schématu zobrazeném v příloze 008\_Dopravní struktura. Město Neratovice se nachází v blízkosti jednoho z nejvýznamnějších dopravních tahů větvících se z hlavního města. Dopravní koridor vedoucí na sever spojuje Prahu s Libercem, Českou Lípou, Mělník a Neratovice, které jsou prvním větším městem strategicky položeném v těsné blízkosti Prahy. Silnice první třídy I/9 vede západně od Neratovic a protíná naskrz sousedící část Byškovice. Vzhledem k tomu, že tato silnice výborně spojuje region s Prahou, tak má pouze dva jízdní pruhy, a protože vede skrze zastavěná území, častokrát se tak zpomaluje provoz. Frekventovaná doprava ji velmi zatěžuje a vzhledem k vysokému počtu dojíždějících obyvatel Neratovic za prací se zdá být



v ranních a odpoledních špičkách přetížená. Kromě toho je na ní napojen areál Spolany Neratovice, která silnici zatěžuje i nákladní dopravou. Z těchto důvodů ZÚR Středočeského kraje navrhuje obchvat této silnice kolem Byškovic, což by mělo učinit dopravu plynulejší a pro obyvatele Byškovic život a pěší doprava příjemnější.



Obrázek 15: Dopravní struktura

Západně ležící Korycany jsou spojeny silnicí III. Třídy, na kterou se napojují jižně ležící Horňátky mezi Karycanami a Byškovicemi pomocí místní komunikace skrze pole. ZÚR Středočeského kraje navrhuje založení silničního dopravního koridoru podél silnice III. Třídy kolem Korycan spojit Neratovice se západně sousedícími Netřebami a Kralupami nad Vltavou.

Zastavěným územím města Neratovice prochází z jihovýchodu silnice II. Třídy číslo 101, které spojují město s Kostelcem nad Labem. Tato silnice vede podél historické cesty a pokračuje přes Neratovice a severně sousedící Libiš severozápadním směrem, až narazí a napojuje se na severně vedoucí silnici I. třídy I/9. Silnice č. 101 je velmi frekventovaná komunikace a je velmi vytížená automobily směřující na jihovýchod kde se napojuje za Kostelcem nad Labem na dálnici D10 vedoucí kolem Brandýsa nad Labem-Staré Boleslavy, odkud se dá dojet například za prací na Mladou Boleslav. Dle ZÚR Středočeského kraje je navržen obchvat silnice č. 101 jižně podél zástavby, aby se napojil na silnici první třídy I/9 už v místě křížení jižně od Byškovic.

Jižně sousedící sídla Kojetice a Čakovičky jsou napojeny na silnici III. třídy, která přivádí automobily do města z jižní strany směrem k zmiňované silnici č. 101. Městem vedou další významné místní komunikace, které vedou dopravu směrem

do centra města na náměstí Republiky. Jsou to přímé ulice jasně vyjadřující význam v hierarchii místních komunikací ve městě. Místní komunikace dobře napojují sousední Libiš v severním směru.

Kromě silničního napojení města Neratovice mají dopravní obslužnost také železniční tratí vedoucí na Prahu z vlakového nádraží Neratovice přes zastávku na sídlišti Neratovice a zastávku v Kojeticích. Železniční dopravou se lze dostat do Prahy za 30 až 45 minut. Protože je tato trať dvoukolejná, dá se předpokládat, že v dopravních špičkách je tak lepší alternativou k autobusové a automobilové dopravě. Neratovicemi prochází také historická železniční trať vedoucí z Kostelce nad Labem do Neratovic a dále do Tišic a Všetat na východ. Železnice je jednokolejná a vede lineárně podél silnice II. třídy č. 101 a obsluhuje svými zastávkami v Lobkovicích a u náměstí Republiky tak místní obyvatele jako tramvaj, protože po této železnici projíždí pouze nízkokapacitní osobní vlaky.

Na pravém břehu Labe se nachází sídlo Mlékojedy, které jsou spojeny železničním viaduktem, podél kterého vede pěší a cyklistická lávka. Sousední sídla Tišice a Všetaty jsou tak spojena s Neratovicemi pouze železniční tratí, která pokračuje dále na Mělník. Z důvodu absence silniční dopravy je vytížená silnice II. třídy č. 101, protože do Mladé Boleslavy se lze dopravit přes řeku Labe pouze severně od Neratovic v Obříství či jihovýchodně u Brandýsa nad Labem-Staré Boleslavy na D10. Železniční trať vedoucí z nádraží spojuje také Kralupy nad Vltavou, které leží západním směrem. Na této trati je zřízena zastávka pro Korycany.

Podél řeky Labe jejím pravém břehu vede nadregionální cyklostezka, která však prochází poněkud krkolomně skrze zastavěné území Mlékojed z důvodu uzavření pozemků správy plavební komory. Územím také prochází turistické stezky od Kojetic přes Lobkovice jihovýchodně na Kostelec nad Labem, nebo také přes řeku východně do Tišic. Západně od Byškovice za silnicí první třídy I/9 se žádné turistické stezky nenachází a pěší a cyklistická doprava je skrze dlouhé lány polí poněkud náročná.

#### **5.6.4 Struktura veřejných prostranství**

Tato kapitola je zaměřena na strukturu veřejných prostranství a jejich propojenost (viz. Příloha zobrazená níže 009\_Struktura veřejných prostranství). Na skice jsou vyobrazeny veškeré prostory, po nichž se můžou pohybovat pěší, ale jsou rozděleny na dopravní prostory, jenž vyznačují smíšený pohyb chodců, cyklistů a pěších. Dále pěší stezky určené výhradně pěším či cyklistům. Dále to jsou

prostory, které nemají charakter spojovací, ale typologicky rozdělené dle okolních prvků, které prostory utváří. Jsou to Prostory u významných budov, Rekreační prostory v přírodní či parkové zeleni, Prostory u sportovišť, obytné veřejné prostory v sídelní zeleni, obchodní prostory a opuštěné nebezpečné prostory. Tato rozdělení zanesená do skici byla vytvořena na podkladové mapě openstreetmap a vychází z terénních průzkumů a funkčního vybavení dle platného ÚP Neratovice.



Obrázek 16: Struktura veřejných prostranství

Z výkresu je patrné, že největší podíl propojujících veřejných prostranství tvoří smíšené dopravní prostory, které spojují západní sídla Korycany, Horňátky a Byškovice skrze jedinou ulici, která propojuje západní prázdno přes severojižní silnici II. Třídy I/9 s Neratovicemi. Tato komunikace se větví do dvou směrů, které obsluhují jižní sídliště Neratovice a vilkovou čtvrť Neratovic směřující do severně sousedící obce Libiš. Od křižovatky na hranici obcí Neratovice s Libiší se obrací na východ a napojuje jihovýchodním směrem přes náměstí na silnici druhé třídy č. 101, která vede jihovýchodně na Kostelec nad Vltavou, či severozápadně do Libiše na Obříství k silnici I/9. Jižní silnice obklopující sídliště Neratovice se napojuje na Kojetickou ulici a na sever k železničnímu viaduktu. Smíšené dopravní prostory tak vyobrazují přehledný rastr hlavních a vedlejších místních komunikací.

Pěší stezky propojují částečně západně ležící Korycany s Horňátky a poněkud oklikou Horňátky z jihu s Byškovicemi. Jiný průchod ze západu na východ v území není. Lze postřehnout z výkresu, že jižní Lobkovice jsou propojeny pěšími stezkami přes Kojetický potok východně k sídlišti Neratovice. Avšak neratovické náměstí Republiky postrádá přímé propojení s levým břehem, jelikož prostory u sportovišť

nejsou průchozí. K levému břehu se lze dostat od lobkovického obchodního prostoru či pěší uličkou, která nenavazuje na žádný významný veřejný prostor. Levý břeh není přímo prostupný od Neratovic do Lobkovic, nýbrž je třeba jej obcházet kolem obchodního prostoru u silnice č. 101.

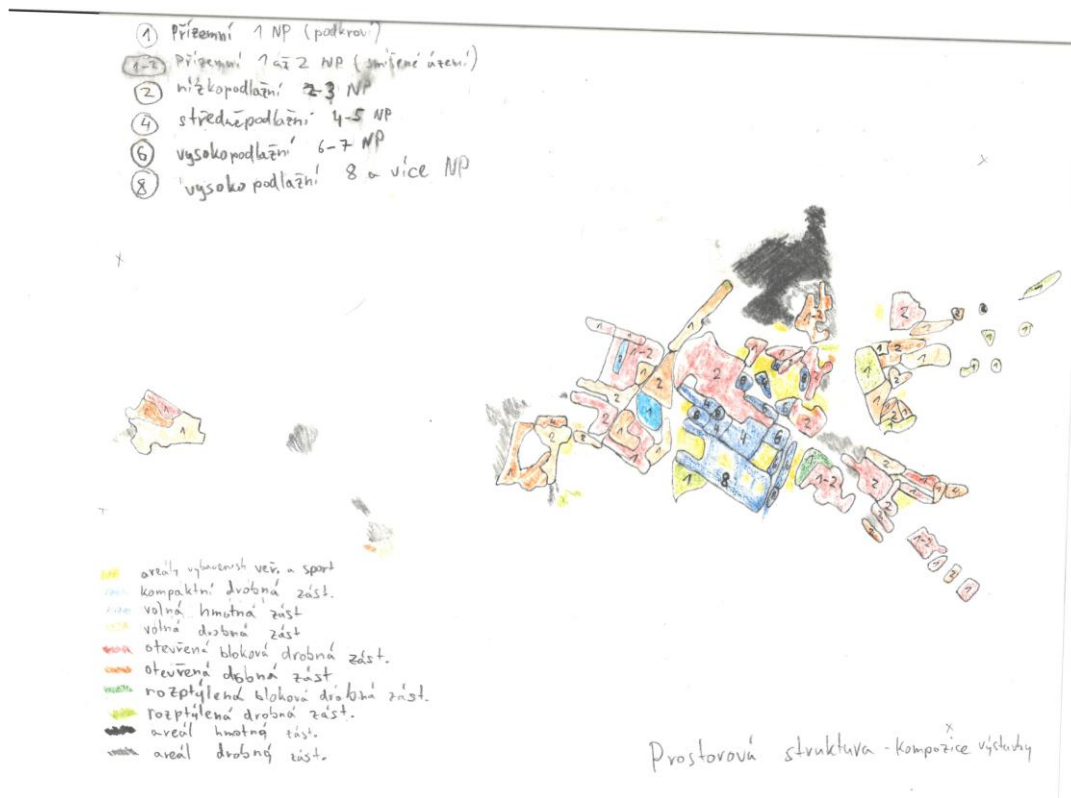
Východně ležící Mlékojedy jsou spojeny přes řeku Labe pouze jedinou pěší stezkou v místě železničního mostu na severu. Je viditelné, že jižní pěší stezka od Kojetic do Lobkovic postrádá prodloužení osy přes Labe na pravý břeh jižně od Mlékojed. Lze konstatovat však, že pěší stezky v Mlékojedech i Lobkovicích spojují zastavěné území s rekreačními prostory, zatímco v západní části obce Neratovice pěší stezky spojují pouze zastavěná území se zastavěnými.

Síť ploch obytných prostorů se sídelní zelení je lokalizována převážně na sídlišti Neratovice, ale jsou zde také částečně i prostory u řadových domků v části Neratovice U Vojtěcha západně od železniční trati na Prahu. Tyto prostory však nejsou rozmístěné v mnoha částech zastavěného území obce Neratovice a postrádají ji tak zejména západní část Neratovic U Vojtěcha a okolí centra Neratovic. Venkovská sídla jsou kompenzována značným poměrem rekreačních prostranství.

Můžeme konstatovat, že prostory u významných budov jsou v blízkosti rekreační či sídelní zeleně. Prostory u sportovišť v centrální části města Neratovice nejsou prostupná a vzniká tak obrovská neprostupná plocha bránící přímému spojení náměstí a vlakového nádraží s nábřežím. Kritickým faktem je také přítomnost opuštěných a nebezpečných prostranství tvořená zejména opuštěnými garážemi. Tato prostranství se nachází kromě okrajových částí severně od nádraží u areálu Spolany Neratovice a západně od sídliště, tak také v blízkosti nemocnice západně od náměstí, dále pak tyto garáže znepříjemňují průchod k nábřeží u obchodních prostorů v Lobkovicích.

### **5.6.5 Prostorová struktura – kompozice zástavby**

V této kapitole bude zmapována prostorová struktura a kompozice výstavby v Neratovicích viz. Příloha 010\_Prostorová struktura a kompozice výstavby). Byly použity letecké snímky, poznámky a zážitky z terénního průzkumu a streetview dostupné na mapy.cz a google maps. Do skici byly zaneseny výšky budov dle počtu podlaží a formy zástavby rozdělené dle hustoty na – kompaktní, otevřenou, volnou a rozvolněnou. Dále pak vzhledem ke vztahu k veřejnému prostranství na blokovou či neblokovanou zástavbu a jejich měřítko jako hmotnou či drobnou zástavbu.



Obrázek 17: Prostorová struktura a kompozice zástavby

Venkovská sídla na západě – Korycany, Horňátky a východní Mlékojedy jsou tvořena převážně volnou či otevřenou drobnou zástavbou s jedním, maximálně dvěma nadzemními podlažními. Korycany a Horňátky mají kompaktní strukturu zástavby, zatímco v Mlékojedech se zástavba trousí na východ směrem k Tišicím a vznikají tak urbanistické enklávy rozptýlené drobné zástavby. Lobkovice jižně ležící od Mlékojed na druhém břehu Labe se vyznačují zejména pravidelnou otevřenou drobnou zástavbou. Avšak jižně od silnice č. 101 jsou jižní Lobkovice poněkud rozdrobeny a nemají pravidelnou strukturu zástavby a vznikají zde proluky. Drobná zástavba se drobí na enklávy podél silnice č. 101 jihovýchodním směrem.

Sídlo Byškovice je tvořeno souvislou otevřenou drobnou zástavbou sloučenou s volnou drobnou, která tvoří historické jádro Byškovic. Ovšem mezi těmito urbanistickými celky vzniká poměrně rozsáhlá volná proluka v zastavěném území. Nízkopodlažní charakter sídla Byškovice narušuje otevřený blok středněpodlažních bytových budov.

Západní rezidenční část Neratovic – Neratovice U Vojtěcha je složena z mnoha slepenců blokové a drobné zástavby. Přizemní a nízkopodlažní budovy však výškově nic nenarušuje, pouze některá zástavba obytných budov tvoří bloky a jiná uskupení bloky netvoří. Kompozici výstavby však narušuje severně směrem k Libiši typologicky odlišný pás kompaktní drobné zástavby, která je tvořena dvěma řadami

řadových domů. Komplexní zástavba řadových domků se nachází nedaleko vlakové zastávky směrem k Sídlišti Neratovice.

Neratovické sídliště je tvořeno středně podlažní a vysokopodlažní hmotnou zástavbou neblokovanou. Výšky budov se střídají, ale směrem k náměstí se jejich výška spíše snižuje a k okraji města zvyšuje. Mezi sídlištěm a střední částí Neratovic se rozléhá od Libiše ze severozápadu otevřená bloková drobná zástavba rodinných domů, která z větší části proniká mezi sídliště a centrum města kolem náměstí, jež je tvořeno vysokopodlažními budovami. Vedle centra města tvořící náměstí se nachází mnoho ploch a areálů veřejné a sportovní občanské vybavenosti, která tvoří jakýsi pás mezi vysokopodlažní a nízkopodlažní zástavbou přiléhající k vlakovému nádraží na severu města. Tuto historickou část města narušují poměrně vysoké obytné komplexy.

Drobná zástavba podél levého břehu Labe je nízkopodlažní, avšak nepravidelná kvůli areálu ČOV a sportovním areálům, či tamní zeleni, která není upravená. Za železnicí směrem na sever k areálu chemičky je otevřená drobná zástavba poněkud nepravidelná a velmi narušená plochami určené pro skladování a lehkou výrobu.

### **5.6.6 Funkční struktura území**

Tato kapitola je určena popisu struktury funkčního využití území obce Neratovice (viz. Příloha 011\_Funkční struktura území). Pro vytvoření ruční skici byl použit převážně aktuální územní plán a letecké snímky. Skica zobrazuje rozdělení ploch využití v zastavěném území dle vlastního upřesněného rozdělení typologie využití ploch inspirované aktuálním ÚP Neratovice a krajinné plochy určené pro plnění funkce lesa, trvalé travné plochy (TTP), parky a rekreační zeleň, orná půda a voní plochy a toky. Jsou zde vyznačené taky silnice I. a II. Třídy, železniční tratě s nádražím a zastávkami.

Neratovice střed a městské centrum je tvořeno zástavbou smíšené městské funkce určené pro bydlení a podnikání v parteru či administrativním využitím. Náměstí je tvořeno plochou pro dopravu v klidu a parkovou zelení. Tento typ veřejného prostoru tvoří také předprostor východním směrem podél železnice a silnice II. Třídy před druhou budovou úřadu. Od náměstí směrem k Libiši, k sídlišti a k vlakovému nádraží lemuje ulici zástavba individuálního bydlení s funkčním parterem, kterou ÚP Neratovice definuje jako smíšená obytná zástavba, avšak funkční aktivní parter je zobrazen ve skice červenooranžovou barvou a vyznačuje

tak skutečně významné uliční prostory směřující k náměstí. Propojenost ploch rekreační zeleně s plochami na nábřeží se zdají však být nefunkční.



Obrázek 18: Funkční struktura území

Jižně se rozléhající sídliště je na první pohled dobře obslouženo rozmístěním veřejné a komerční občanské vybavenosti, avšak postrádá plynulý přechod mezi ornou půdou a zástavbou hromadného bydlení na jihu sídliště. Zdá se, že i zástavba individuálního bydlení vyplňující prostor mezi sídlištěm a zelení obepínající železniční trať, je dostatečně vybavena občanskou vybaveností. Obytná část smíšená s lehkou výrobou a sklady se zdá však prostorově odříznuta za železniční tratí, avšak k občanské vybavenosti to nemá příliš daleko a plochy zeleně má v blízkosti i podél říčního břehu.

Sídlo Mlékojedy východně od Neratovic jsou složeny převážně individuální smíšenou venkovskou zástavbou určenou k bydlení. Z hlediska dostupnosti rekreační zeleně a sportovní občanské vybavenosti se zdá být sídlo funkční, avšak veřejné občanské vybavení a komerční občanské vybavení se nachází na druhém břehu, kam si zdejší obyvatelé nedojedou ani svými automobily, a tak se dá usuzovat, že dojíždějí spíše do Tišic. Provázanost zástavby a krajiny vypadá z této skici funkčně.

Sídlo Lobkovice dle skici se zdá být funkčně vybavené veřejnou i komerční občanskou vybaveností. Sportoviště a rekreační plochy se v Lobkovicích také nachází a propojení zelených ploch se zdá být funkční i přes procházející železniční trať a silnici II. Třídy. Propojení se sídlištěm podél Kojetického potoka se zdá být

nefunkční kvůli existenci zahrádkářské osady a potenciál tohoto vodního toku se zdá být nevyužit a prostupnosti Potoka k ústí do Labe je nefunkční z důvodu existence plochy lehké výroby sousedící s komerční občanskou vybaveností.

Urbanizovaná plocha individuálního bydlení mezi železnicí směřující na nádraží a silnicí I. třídy v Byškovicích postrádá plochy parků a rekreační zeleně, která by spojovala přírodní prvky u Byškovic s parkovými plochami u vlakové zastávky, která dopravně obsluhuje jak sídliště, tak lidé bydlící v této obytné části nebo v západně sousedících Byškovic. Tato lokalita není dostatečně vybavena veřejnou občanskou vybaveností. Ostrý přechod mezi zastavěným územím a ornou půdou není v této části řešen a propojení sídelní zeleně s krajinnou zelení je nefunkční.

Obytná zástavba v Byškovicích je nekompaktní a postrádá více možností překonání silnice I. třídy. Je tak prostorově odlehlá jak z krajinné stránky, tak funkční, protože postrádá dostatečné občanské vybavení. Propojení sídla s krajinou je funkční v severním směru, ale absolutně se nenapojuje na západní sídla, které jsou ještě více oddělena rozsáhlými plochami orné půdy.

Sídlo Korycany je částečně propojené se zemědělskými objekty Horňátek podél potoků, ale další krajinné vazby již funkční nejsou. Korycany a Horňátky postrádají veřejnou a komerční občanskou vybavenost a jsou odkázány na okolní sídla. Můžeme uvažovat, že Korycany mají větší vazby na západně ležící Odolenou Vodu a sousední Velikou Ves na jihu, než s Neratovicemi kvůli prostorové bariéře v podobě silnice I. třídy. Dopravně jsou Korycany, Horňátky i Byškovice obslужeny autobusovou dopravou, která umožňuje dopravu po celé obci Neratovice i mimo ni. Pro Korycany je zřízena nedaleko železniční zastávka, která leží severně asi kilometr daleko.

### **5.6.7 Struktura občanské vybavenosti v území**

Tato kapitola mapuje strukturu občanského vybavení, které bylo zakresleno dle polohy a určení ÚP Neratovice a definováno na základě terénního průzkumu a mapy.cz (viz. Příloha 012\_Struktura občanské vybavenosti). Na skice jsou zobrazeny typologie občanské vybavenosti sportovně rekreační, veřejné, komerční a jsou zakresleny vzdělávací zařízení – mateřské, základní a střední školy. Čísly jsou popsány konkrétnější druhy vybavenosti viz legenda výkresu Struktury občanské vybavenosti v území.





Obrázek 19: Struktura občanské vybavenosti

Z předchozí kapitoly o funkční struktuře území lze převzít některá fakta a sice, že sídla Korycany, Horňátky postrádají základní veřejnou občanskou vybavenost, jelikož se zde nenachází ani malotřídka mateřské školy. Pouze v Korycanech se nachází malý obchod typu večerky. Mlékojedy jsou vybaveny malým obchodem a hasičskou zbrojnicí a malotřídkou mateřské školy. Však na větší nákupy musí obyvatelé Mlékojed dojíždět složitě autem do okolních sídel, protože se přes Labe autem nedostanou. Sportovní rekreační vybavenost je v Mlékojedech dostatečná a vzhledem k venkovskému charakteru sedí i druhy veřejných sportovišť, fotbalové hřiště či přírodní koupaliště jako vhodný cíl pro cykloturisty.

Sídlo Lobkovice je vybavené velkými obchody v blízkosti silnice č. 101, dále také svou malotřídkou mateřské školy a také střední školu. Nachází se zde také hřbitov, hasičská zbrojnice, fotbalové hřiště, Kostel Nanebevzetí Panny Marie a historický zámeček. Vzhledem k počtu obyvatel, kteří žijí v Lobkovicích a rozptýlené zástavbě jihovýchodním směrem se dá uvažovat, že zdejší vybavenost postrádá lokální pětiletou základní školu.

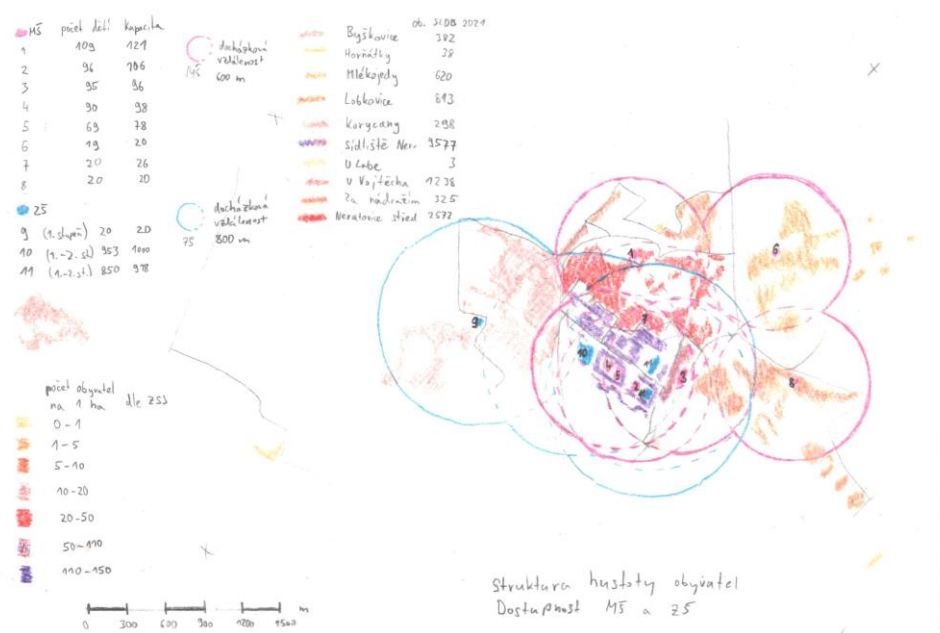
Sídlo Byškovice a Neratovice U Vojtěcha postrádají základní občanskou vybavenost. Nejbližší obchod a mateřská škola je až na sídlišti Neratovice. Nachází se zde pouze veřejná sportoviště a fotbalové hřiště v Byškovicích. Zdejší základní škola je pouze pětiletá a pro handicapované.

Sídliště Neratovice je obslužené hojně občanskou vybaveností úměrně zdejším žijícím obyvatelům, ale směřují sem i sousední obyvatelé z Byškovic a vilkové čtvrti za železnicí nemluvě o sousedních sídlech na jihu jako jsou Kojetice, Čakovičky nebo severní soused Libiš. Sídliště je plně veřejné a komerční občanské

vybavenosti, (MŠ, ZŠ, obchody, poliklinika, nemocnice) avšak veškerá sportovní občanská vybavenost je koncentrována do centra města vedle náměstí. V centrální části se nachází většina významných veřejných budov jako jsou úřady, pošta, knihovna, ale také spousta obchodů a služeb, jak by správné centrum města mělo obsahovat. Severní část za nádražím postrádá občanskou vybavenost a je tak od ní odříznuta, jelikož se zde nachází pouze sociální zařízení.

### 5.6.8 Struktura hustoty obyvatel a dostupnost MŠ a ZŠ

Tato kapitola popisuje zmapovanou hustotu obyvatel, která byla zjištěna ze SLDB 2021 převzaté ze základních sídelních jednotek a přepočítané na odhadovanou zastavěnou plochu obytných budov. Skica také zobrazuje docházkovou vzdálenost převzaté z metodiky dostupnosti občanské vybavenosti (Maier a kol., 2020), a ke každému vzdělávacímu zařízení je dopsaná kapacita a počet dětí vyňaté z výroční zprávy roku 2023. (vit. Příloha 013\_Struktura hustoty obyvatel a dostupnost MŠ a ZŠ.



Obrázek 20: Struktura hustoty obyvatel a dostupnost MŠ a ZŠ

Dle struktury hustoty obyvatel se dá konstatovat, že obec Neratovice koncentruje obyvatelstvo do středu a těžiště města Neratovice, kde je také soustředována většina vzdělávacích zařízení. Vzhledem k docházkové vzdálenosti je patrné že neobsloužené části obce jsou jednoznačně Korycany, Horňátky, Byškovice, Neratovice U Vojtěcha z hlediska mateřských škol. U základních škol docházková vzdálenost je nedostačující pro Korycany, Horňátky, Mlékojedy, Neratovice Za nádražím a jihovýchodní část Lobkovic.

Kapacita MŠ a ZŠ byla zjišťována z výročních zpráv. Celková kapacita mateřských škol v obci Neratovice je 565 dětí. Při uvážení, že dle metodiky dostupnosti OV je jedno dítě v předškolním věku připadá na 28 obyvatel, tak počet předškolních dětí je v Neratovicích k roku 2021 a datům SLDB 566,6. Připočetme-li okolní sídla jako je Libiš, Kojetice a Čakovičky, musíme konstatovat, že kapacita MŠ v obci Neratovice je velmi nedostačující.

Dle již zmiňované metodiky je počítáno jedno dítě na 1. stupni ZŠ na 22 obyvatel a jedno dítě na 2. stupni ZŠ na 29 obyvatel. Dle výročních zpráv základních škol v Neratovicích je celková kapacita 1938 dětí. Po výpočtech vyšlo, že celkový počet dětí je v obci Neratovice 1268,3 k datům ze SLDB 2021. Konstatujeme tedy, že kapacita ZŠ je dostačující i vzhledem ke vztahům sousedních sídel obce Neratovice.

## **5.7 Analýza – určení pozitiv a negativ**

Cílem analytické části je z nashromážděných dat v rámci poznání současného stavu v předchozí kapitole získat kvalitní informace pro návrh rozvoje a budoucím směřování řešeného území. V této kapitole bude provedeno vyhodnocení současného stavu řešeného území. Výchozí informace z této kapitoly budou uplatnitelné v návrhové části, tedy při formulaci vize a cílů rozvoje území. Pro území obce Neratovice budou stanoveny pozitiva, která je třeba chránit a dále rozvíjet a negativa, jenž je třeba eliminovat, či změnit v pozitivní jevy anebo alespoň snížit míru jejich negativních dopadů. Tato pozitiva a negativa budou syntetizována do SWOT analýzy, která bude promítnuta do výkresu problémů a hodnot, jenž bude grafickým podkladem pro koncepční schémata návrhu.

### **5.7.1 Pozitiva a negativa širších dopravních vztahů**

Jedním z hlavních pozitivních hledisek širších dopravních vztahů obce Neratovice (viz. Kapitola 5.3.2) jsou dobré silniční vazby Neratovic na Prahu a na Mělník přes silnici I. třídy I/9 a blízká poloha na dálnice D8 a D10. Existence železniční tratě spojující Prahu s Neratovicemi umožňuje lidem se dopravit vlakem do Prahy za 45 až 60 minut na Masarykovo či Hlavní nádraží. Pozitivně je vnímána i možnost rychlé dopravy na Mělník autobusem.

Komplikované spojení Neratovic s Mladou Boleslaví je zapříčiněno z důvodu nedostatku přemostění řeky Labe bráno jako jedna z negativních stránek. Dalšími negativními stránkami jsou například problémy jako, že se z Neratovic se lze automobilem dostat přes řeku až 3 km severně u Obříství a na Mladou Boleslav tak objíždět přes Mělník anebo 5 km jižním směrem na dálnici D10. Silnice I. I/9 je kvůli

nízké kapacitě a pouze dvěma dopravním pruhům stále vytížená. Doprava na silnicích I. třídy I/9 a II. třídy č. 101 jsou náchylné na kolony z důvodu průtahům zastavěným územím – Byškovicemi a centrem Neratovic.

### **5.7.2 Pozitiva a negativa širších krajinných a rekreačních vazeb**

Významnými pozitivními faktory krajinných a rekreačních širších vztahů (viz. Kapitola 5.3.3) pro obec Neratovice jsou fakta, že Neratovice leží na řece Labe, podél níž vede nadregionální cyklostezka. Pozitivně se také jeví krajinné vazby na východní sídla, které jsou propojeny turistickými stezkami od Brandýsa nad Labem, Staré Boleslavy nebo také do Všetat a Dřís. Kvalitu těchto stezek podporuje i funkční síť krajinných prvků a koridorů ÚSES a jako lákadlo pro turisty jistě působí CHKO Kokořínsko vzdálené severně asi 15 km od Neratovic, kam se lze dopravit přes Mělník podél Labe na kole nebo přiblížit vlakem. Samotné Neratovice jsou také významným rekreačním cílem pro své okolí vzhledem ke své vybavenosti rekreačními zařízeními.

Negativními nedostatky a problémy v širších krajinných a rekreačních vztazích jsou zejména turistická a krajinná proluka mezi Neratovicemi a Odolenou Vodou až ke Kralupům nad Vltavou, kde také chybí síť cyklostezek a turistických tras. Místo toho se v západní části obce Neratovice nachází rozsáhlé lány polí postrádající pěšin a remízku jenž způsobují, že koridory ÚSES jsou zde nefunkční.

### **5.7.3 Pozitiva a negativa širších vztahů vyšší občanské vybavenosti**

Jako pozitivní jev z hlediska vybavenosti obce Neratovice (viz. Kapitola 5.3.4) je vnímána dostatečná vybavenost zdravotních zařízení, rozmanitost oborů středních škol, typů sportovní občanské vybavenosti, která se vyrovnává referenčním městům Kralupy nad Vltavou a Mělník, ba dokonce převyšuje Brandýs nad Labem-Starou Boleslav společně s Čelákoviciemi. Neratovice jsou tak silným spádovým centrem občanské vybavenosti regionu do 10 km.

Negativní stránkou zůstává tak poněkud slabší zastoupení veřejných kulturních institutů.

### **5.7.4 Pozitiva a negativa širších vztahů a vazeb na veřejná prostranství**

Z kapitoly o širších vazbách na veřejná prostranství (viz. Kapitola 5.3.5) jsou vyčteny silné a pozitivní stránky obce Neratovice zejména dobré umístění náměstí Republiky jako městské centrum dobře přístupné z okolních Sídel a dopravních os. Dále pak dobrá poloha železničního nádraží a zastávek. Propojení Lobkovic na Kojetice a další přírodní prostranství nebo také Korycany napojené na Velikou Ves krajinnými cestami.

Jako negativní stránky řadíme zejména prostorovou bariéru v podobě silnice I. třídy I/9, která prostorově odřezává západní část obce a silnice II. třídy č. 101. Znepříjemňuje pohyb chodců v centru města k čemuž přispívá také železniční trať Praha-Kostelec nad Labem. Západně ležící Korycany mají také lepší návaznost se sousední obcí, ne s centrem města Neratovice. Řeka Labe se stává prostorovou bariérou, kterou překonává pouze jediná lávka pro pěší, a dokonce žádný most pro automobily.

#### **5.7.5 Pozitiva a negativa dojížděky do zaměstnání a škol**

Z kapitoly o dojížděce do zaměstnání a škol (viz. Kapitola 5.4.6) vyšlo najevo, že pozitivními jevy obce Neratovice jsou zejména fakta, že řešená obec je spádovou obcí dojížděky za pracovními příležitostmi obyvatel sousedních menších obcí – Čakovičky, Kojetice, Zlonín a Tišice. Také je pozitivem kladné saldo dojížděky do Neratovic za vzděláním i z okolních referenčních sídel s podobným počtem obyvatel (Mělník, Kralupy nad Vltavou i Brandýs nad Labem-Stará Boleslav). Významný podíl dojíždějících za vzděláním je i z okolí neratovického regionu, tedy z obcí Libiš, Kostelec nad Labem, Všetaty.

Největším negativem z této kapitoly je určitý fakt, že Neratovice nejsou silné centrum pracovních příležitostí pro okolní obce v ORP, kdy největší podíl dojíždějících mimo Neratovice směřují do Brandýsa nad Labem, na Mělník, ale také do severní pražské aglomerace suburbií – Klecany, Zdiby a Líbeznice.

#### **5.7.6 Pozitiva a negativa demografie obce Neratovice**

Z kapitoly demografie obce Neratovice (viz. Kapitola 5.4) jsou významnými pozitivními znaky přistěhovalý obyvatelé v posledním roce, čím se vyčerpal bytový trh, který uvádí zájem o bydlení v Neratovicích a potenciál pro novou výstavbu. Pozitivním jevem je také trend zvyšující se podíl vysokoškolsky vzdělaných obyvatel.

Mezi negativní body demografie obce Neratovice jsou úměrně zvyšující se průměrný věk, který je vyšší než průměr Středočeského kraje. Dále pak závislost vývoje počtu obyvatel na migračním přírůstku, který není nejpříznivější, jelikož za posledních 20 let je úbytek obyvatel v obci Neratovice -4,6 %. Což je oproti referenčním městům – Mělníku, Kralupům nad Vltavou, či Kostelci nad Labem horší, jelikož vývoj přírůstku obyvatel v těchto obcích stagnuje ve zkoumaném mezidobí.

### **5.7.7 Pozitiva a negativa ekonomiky obce Neratovice**

Za kapitoly Ekonomika obce Neratovice (viz. Kapitola 5.5) nepřináší pozitivní jevy, které je záhodno v této kapitole zmínit.

Negativními ekonomickými jevy jsou pro obec Neratovice zejména vyšší nezaměstnanost v obci, oproti průměru celému ORP Neratovice a průměru Středočeského kraje. Počet podniků v porovnání s referenčními městy je výrazně nižší, a tedy Neratovice mají i nižší podíl zaměstnavatelů, což může vysvětlovat i ukazatel, že v roce 2018 bylo pouze 3,7 pracovních míst na 1000 obyvatel.

### **5.7.8 Pozitiva a negativa struktury mentálního vnímání města Neratovice**

Jako pozitivní složky struktury mentálního vnímání města Neratovice (viz. Kapitola 5.6.1) vyhodnocuji zejména klidné části obce Neratovice, jenž působí venkovským dojmem a tento charakter by měl být nadále chráněn, a to sice v Mlékojedech, Lobkovicích, Korycanech, Byškovicích a Západní části Neratovic U Vojtěcha. Další pozitivní složkou je rovinný terén vhodný pro cyklistickou dopravu a krátké vzdálenosti od vlakového nádraží k náměstí Republiky a levému břehu Labe. Poslední pozitivní dojem dělá neratovické sídliště, které je prostorné, se spoustou prostranství veřejné zeleně a klidnou částí města.

Jako negativní složky jsou vnímány zejména nefunkční a pustoprázdné náměstí, které je zároveň neprostopné, čemuž přispívá zejména železniční trať vedoucí centrem Neratovic od Kostelce nad Vltavou, kterou lemují velmi frekventovaná silnice II. Třídy č. 101. Tyto dva dopravní koridory jsou jedinou přístupovou cestou z Lobkovic do centra města a pro pěší to je velice nepříjemná cesta. Další negativním bodem je špatně přístupný levý břeh od centra města a zejména neprůchozí Kojetický potok podél jeho toku. Poněkud nepříjemné je fakt, že přes řeku vede pouze jediná lávka vedle železničního viaduktu a člověk se nemůže dostat na více místech přes řeku Labe. Dále neprostopné břehy řeky Labe a zejména ten levý je na obtíž. Cyklostezka na břehu je zablokována soukromými pozemky správy plavební komory. Negativně je vnímáno také prostranství v blízkém okolí Byškovic, které je ovlivněné frekventovanou automobilovou dopravou, která je způsobená průtahem silnice I. třídy I/9. Přes silnici je možné se dostat pouze přechodem v jediném místě a území západně za silnicí působí jako konec světa, které ani není propojené vzhlednou krajinou.

### **5.7.9 Pozitiva a negativa struktury krajiny**

Z kapitoly o struktuře krajiny (viz. Kap. 5.6.2) je zelená infrastruktura podél Labe v jihovýchodní části obce Neratovice a je jedním z pozitiv struktury krajiny a

také rybník u Mlékojedů, který je součástí zeleného systému zelené infrastruktury. Dále to je lesopark severně od náměstí Republiky směřující k slepým ramenům řeky Labe u Obříství. Pozitivní jsou také veřejná prostranství sídelní zeleně na sídlišti Neratovice a jeho blízkého okolí.

Negativním aspektem struktury krajiny jsou zejména nepropojené enklávy zelených ploch v západní části obce Neratovice a prázdná tvořící rozsáhlé plochy orné půdy, které protíná mnoho pěšin bez remízků a krajinných prvků. Vzhledem k odlehlosti západních sídel se dá hovořit o absenci krajinného a přírodního propojení s Byškovicemi a Neratovicemi. Dále pak to je nevyužitý potenciál břehů řeky Labe, který není přístupný v celé délce břehů vodního toku. Nepřístupné zelené prostranství podél Kojetického potoka. Nejsou zde propojené koridory ÚSES a plochy sídelní zeleně. V neposlední řadě se na území obce nachází mnoho urbanizované zástavby s ostrým přechodem mezi zástavbou a ornou půdou.

#### **5.7.10 Pozitiva a negativa struktury dopravy**

Jako pozitivní stránky struktury dopravy (viz. Kap. 5.6.3) jsou určeny dobře dostupné autobusové a vlakové zastávky, ke kterým se lidé mohou dopravit autobusem, pokud nevychází docházková vzdálenost. Z Byškovic je sice vlakové nádraží daleko, ale nahrazuje ho zastávka autobusové dopravy, která umožňuje se dostat přímo na Mělník či do Prahy. Silnice I/9 je pozitivní a silnou stránkou města a lze se na ní napojit dobře z kterékoliv části Neratovic s výjimkou Mlékojed. Rovinatý terén v Neratovicích je vhodný pro cyklistickou dopravu, která je v Neratovicích dobře rozvíjena a stejně dobře funguje propojení turistickou trasou od Kojetic přes Lobkovice dále na Kostelec nad Labem, či na druhý břeh do Mlékojed a Tišic.

Jako negativní body byly určeny nepropojené Mlékojedy s Neratovicemi silničním přemostěním Labe, a tedy i městskou hromadnou dopravou. Dopravně vyřešená není jak příčná, tak podélná přístupnost břehů Labe. Prostorovou odlehlost západních sídel podporuje absence přímého napojení pro pěší od Korycan přes Hornátky a Byškovice dále do Neratovic. Negativním jevem je také průtah silnice I. třídy I/9 a II. třídy č. 101 skrze obec, kde se zpomaluje doprava a kvůli zástavbě není dostatečný počet jízdních pruhů, které by učinily dopravu plynulejší.

### **5.7.11 Pozitiva a negativa struktury veřejných prostranství**

Ze struktury veřejných prostranství (viz. Kap. 5.6.4) se jeví pozitivně prostory u významných budov, jelikož se nachází na významných osách, dále pak přehledný rastr uličních prostorů, který je doplněn o sídelní zeleň na sídlišti Neratovice, Neratovice Střed, v Korycanech, Lobkovicích a Mlékojedech. Od náměstí se větví významné ulice, které vedou na významné dopravní osy a k nádraží Neratovice.

Významná negativa struktury veřejných prostranství jsou definována jako špatná propojenost Neratovic s Byškovicemi a dalšími západními sídly s pouze jediným dostupným bodem přes silnici I/9. Dále pak nenapojené centrum s levým břehem Labe, který není přístupný v podélném směru, stejně jako druhý břeh, který je komplikovaně přerušovaný v místě pozemků správy plavební komory. Prostory podél Kojetického potoka nejsou průchozí, v příčném směru ani v podélné u ústí potoka do řeky Labe. Mlékojedy nejsou přímo propojené s centrem Neratovic a s Lobkovicemi. Sportovní OV u náměstí Republiky nejsou průchozí a tvoří tak prostorovou bariéru mezi náměstím a břehem Labe. Západní část obce postrádá krajinné propojení a propojení rekreační zeleně se sídelní zelení, jež se nachází na sídlišti a v centru Neratovic. Absence sídelní zeleně v Byškovicích, Neratovicích U Vojtěcha. V blízkosti nemocnice se nachází opuštěné garáže, dále pak u průchodu z centra k labskému nábřeží u křižovatky Kojetická Mládežnická.

### **5.7.12 Pozitiva a negativa struktury a kompozice výstavby**

Z kapitoly o struktuře výstavby (viz. Kap. 5.6.5) je pozitivně vnímaná prostorová struktura Neratovic se vyznačuje tím, že většina města tvoří jeden strukturovaný slepenec dle typologie zástavby a okolní venkovská sídla mají povětšinou nenarušený charakter zástavby. Pozitivně vyhodnocené je i sídliště, které je koncentrované do jednoho místa, a netvoří tak několik menších celků ve městě.

Jako negativní prvky prostorové zástavby byly určeny kombinované druhy obytné a plochy lehké výrobní a skladové, a je narušena svou promíšeností a necelistvostí. Proluky v zástavbě vznikají také v jižní a jihovýchodní části Lobkovic, Byškovicích a Mlékojedech.

### **5.7.13 Pozitiva a negativa funkční struktury**

Pozitivní aspekty funkční struktury území obce Neratovice (viz. 5.6.6) jsou jasně hierarchizované typologie staveb města, kdy smíšená zástavba tvoří centrum města, navazuje hromadné bydlení a po okrajích bydlení individuální a venkovské. Plochy určené pro aktivní parter jsou stanovené na významných dopravních osách



směřující k centru města. Sportovní občanská vybavenost je v blízkosti řeky jako potenciálně významného rekreačního místa v obci. Dostatek sídelní zeleně v oblasti, kde žije nejvíce lidí. Mlékojedy a Lobkovice jsou dobře napojeny na okolní přírodní plochy. Byškovice jsou poměrně dobře krajinně napojené severním směrem k Obříství.

Jako velmi problematické jevy jsou sledovány zejména Nevyužitý potenciál vodních toků, kdy z centra je špatný přístup k řece a Kojetický potok není průchozí v celé délce zejména v místě ústí do řeky Labe a Labské břehy nejsou prostupné v podélném směru, ale i příčném směru schází více překonání této liniové bariéry, která je tvořena absencí lávek z vodního toku. Zastavěné území obce má mnoho odlehých částí jako například jižní část Lobkovice jsou separovaná silnicí č. 101 a Kojetickým potokem, který není příliš prostupný, dále pak všechna západní sídla postrádají přímější krajinné propojení pro pěší se zbytkem Neratovic od silnice I/9. Veřejná prostranství sídelní zeleně nejsou propojená s přírodní zelení zejména v západní části obce Neratovice, ale také v části Byškovice a Neratovice U Vojtěcha, kde se nachází jen málo ploch sídelní zeleně a nemnoho občanské vybavenosti. Kojetice jsou vzhledem k nízkému počtu přemostění přes Labe odříznuty od centra Neratovic, ačkoliv jsou vzhledem k nízkému počtu ploch občanské vybavenosti vázané na Neratovice nebo spíše na sousední obce.

#### **5.7.14 Pozitiva a negativa struktury občanské vybavenosti**

Pozitivními ukazateli struktury občanské vybavenosti (viz. Kap. 5.6.7) se jeví dostatečný výskyt typů a rozmístění veřejného vybavení v oblasti, kde žije nejvíce obyvatel tedy Sídliště Neratovice a centrální Neratovice. Koncentrace těchto typů budov do středu města je vhodná. Pozitivním jevem je také výskyt vyšší občanské vybavenosti jako jsou úřady, pošta, knihovna a také obchody a služby.

Jako významné negativní ukazatele jsou neobsloužená části obce – Korycany, Horňátky, Byškovice a Neratovice U Vojtěcha, které postrádají základní občanskou vybavenost veřejná. Sídla Korycany, Horňátky, Byškovice a Mlékojedy a severní část Neratovic Za nádražím postrádají významnější komerční občanské vybavení, aby si lidé mohli dojet na větší nákup. Projevuje se tedy odlehlost sídel i v rámci nedostatku vybavenosti. Ačkoliv je základní občanská vybavenost dostatečná pro Sídliště Neratovice a Neratovice Střed, směřují do něj obyvatelé ze všech okolních sídel. Co se týče struktury, tak sportovní občanská vybavenost nevyhovuje standardům, jaké by mělo mít městské centrum a funkční náměstí.

### **5.7.15 Pozitiva a negativa struktury hustoty obyvatel a dostupnosti MŠ a ZŠ**

Pozitivním jevem se udává dle kapitoly o struktuře hustoty obyvatel a dostupnosti MŠ a ZŠ (viz. Kap. 5.6.8), že obyvatelstvo je koncentrováno do středu města, které je v dobré síti vzdělávacích zařízení. Pozitivní je také fakt, že kapacita ZŠ je dostačující.

Negativními jevy jsou zejména nesplněná standardní docházková vzdálenost ke vzdělávacím zařízením u sídel Korycany, Horňátky, Mlékojedy, Neratovice Za nádražím a jihovýchodní část Lobkovic. Kromě toho je kapacita MŠ pro celou obec nedostačující i vzhledem k tomu, že jsou Neratovice spádová oblast i pro sousední sídla Kojetice, Čakovičky a Libiš.

## **5.8 SWOT Analýza**

Cílem této kapitoly je vyhodnocení předešlé analýzy pozitiv a negativ. Pro lepší přehlednost syntetizace pozitiv a negativ byly vytvořeny SWOT analýzy zaměřené zvláště na širší vztahy a na současnou strukturu obce Neratovice. V těchto následujících SWOT analýzách jsou vybrána nejpodstatnější pozitiva a negativa doplněná o příležitosti a hrozby. Syntézou těchto dvou rozdělených SWOT analýz vyvstala hlavní SWOT analýza, která slouží jako podklad a legenda výkresu problémů a hodnot.

### **5.8.1 SWOT – širší vztahy obce Neratovice**

Tato SWOT analýza je zaměřena na okolí obce Neratovice a pro lepší orientaci je tabulka rozdělena do několika oblastí.

Nejvíce silných stránek z hlediska širších vztahů mají Neratovice v oblasti dopravního spojení na Prahu a další významná města. Díky blízké poloze ku Praze a dobrému dopravnímu napojení mají mstní obyvatelé se mohou snadno dostat do práce či za vysokoškolskými studii. To činí Neratovice atraktivní lokalitou. Díky dopravě jsou Neratovice spádovou oblastí pracovních příležitostí pro okolní menší obce v rámci území ORP Neratovice. Obec Neratovice má také regionální význam v oblasti vzdělávání, vyšší občanské vybavenosti a rekreačních zařízení. Díky své poloze vůči řece Labe mají tak Neratovice rozvinuté krajinné, a tedy i turistické vazby severovýchodním a jihovýchodním směrem.

<b>Strengths</b>	<b>Weaknesses</b>
Dobré napojení na Prahu Sil+Žel (I/9, 101, vlak)	Nedostatečné pracovní centrum pro ORP – záporná pracovní dojíždka – slabší než Mělník a Brandýs (nízký počet podniků a pracovních míst)
Blízká vzdálenost do Prahy – dojíždka do práce, VŠ	I/9, 101 a železnice nízká kapacita a průtah těchto dopravních tepen obytným územím
Spádová oblast pro okolní menší obce v rámci ORP – práce	Snižování stavů ve Spolaně Neratovice – oslabování významného zaměstnavatele
Regionální význam sídla – vzdělávání, OV, rekreace	Nepropojenost krajiny na západě mezi Neratovicemi a Kralupy nad Vltavou
Řeka Labe – krajinná vazba na jih a sever	Absence přírodně rekreačních os mezi obcemi
Rozvinutá turistika směrem na severovýchod a jihovýchod	Absence systému veřejných prostranství provázaných s okolní krajinou
<b>Opportunities</b>	<b>Threats</b>
Zdražení mýtného na silnici pro kamiony	Vznik logistického areálu – nárůst dopravy a prohloubení územních bariér
Chemický průmysl s důrazem na ekologii	Neregulovaný development
Obnovitelné zdroje – fotovoltaika	
Snížení plochy areálu Spolany – prostupná krajina, perspektivní urbanistický rozvoj za nádražím	
Pravděpodobné nastěhování mladých rodin po plánované výstavbě	

Tabulka 2: SWOT analýza – širší vztahy obce Neratovice

Slabinami obce Neratovice v rámci širších vztahů jsou vzhledem k negativnímu saldu dojíždky do zaměstnání vyvozený závěr, že Neratovice jsou slabé centrum pracovních příležitostí v nadregionálním měřítku v porovnání s referenčními městy – Mělník, Kralupy nad Vltavou, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, k čemuž přispívá snižování pracovních míst ve Spolaně Neratovice a celkově nízký počet podniků oproti zmiňovaným referenčním městům. Vysoká dojíždka do Prahy a dalších významných měst v okolí způsobuje komplikaci a velkou zátěž klíčových dopravních tepen, které mají nízkou kapacitu a jsou protaženy obytným územím, které dopravu zpomaluje ještě více. Dalším nedostatkem Neratovic jsou také krajinně-rekreační nedostatky spočívající v nepropojenost západní části obce a provázaností sídelních veřejných prostranství s okolní krajinou.

Příležitostmi pro řešení dopravních problémů by mohlo být zdražení mýtného silnic pro nákladní dopravu, který by tak mohl snížit vytížení hlavních dopravních komunikací. Dále by to mohlo být zaměření orientace Spolany Neratovice na ekologičtější výrobu, která by mohla být více prosperující a nabízet více pracovních příležitostí a zlepšit tak image města. Pracovní příležitosti by také mohl ovlivnit vznik fotovoltaiky v areálu Spolany. Pokud by se plocha areálu Spolany Neratovice

zmenšila, tak by byl pozitivní důsledek vzhledem k propojenosti krajiny nebo také by umožnila vznik pro perspektivní urbanistický rozvoj ve městě severně od vlakového nádraží. Po doplnění bytů na trh po plánované výstavbě obytných budov by příznivě ovlivnil migrační přírůstek, který umožňuje vznik nových menších podniků, pracovní síly a celkovému ekonomickému růstu.

Hrozby z hlediska širších vztahů by mohli nastat v případě, že v areálu Spolany Neratovice by vznikl logistický areál, což by způsobilo nárůst vytíženosti automobilové a železniční dopravy, což by negativně ovlivnilo atraktivitu města. Stejně tak neregulovaný development v zastavitelných plochách může přivést do Neratovic pouze obyvatele z bohatší sféry, kteří negativně ovlivní sociální soudržnost a neuvážená výstavba v kombinaci s neplánovaným doplněním občanské vybavenosti prohloubí problém jejího nedostatku a zvýší tak neatraktivitu města, vytížení dopravních komunikací.

### **5.8.2 SWOT – Současného stavu obce Neratovice**

Tato SWOT analýza je zaměřena na současný stav obce Neratovice a pro lepší orientaci je tabulka rozdělena do několika oblastí.

Z analýz pozitiv a negativ současného stavu obce Neratovice byly určeny následující významné silné stránky. Neratovice jako říční město má rozvinutou zelenou infrastrukturu podél tohoto vodního toku a přírodně rekreační plochy navázané na něj zejména ve východní části obce. Venkovský charakter určitých lokalit města zachovává klidné části obce a atraktivitu pro rekreaci a případně nově přistěhovalé. Neratovice jsou dobře obsloužené hromadnou dopravou, která umožňuje lidem se dopravovat nejen po městě, ale také do okolních měst za prací či studiem. Blízká poloha Praze ztraktivňuje město a dobrá dostupnost hromadné dopravy je tak pro obci významná. Město disponuje také dobrou sportovní a rekreační vybaveností, která je umístěna zejména v centrální části města a na sídlišti, které disponuje také prostornými veřejnými prostranstvími sídelní zeleně a klidnou atmosférou. Jasná hierarchie zastavěného území dle typologie a struktury zástavby udává funkčnost částí obce a dobrou orientaci v jednotlivých oblastech. Rovinatý terén podporuje cyklistickou dopravu a láká turisty a rekreanty do města.

<b>Strengths</b>	<b>Weaknesses</b>
Řeka Labe – systém zelené infrastruktury ve východní části obce	Nefunkční a neprostopné náměstí a jeho okolí tvořící centrum města
Venkovský charakter sídel Mlékojedy, Lobkovice, Korycany, Byškovice	Prostorové bariéry – dopravní průtahy městem – silnice i železnice přes náměstí
Dobrá dostupnost autobusové hromadné dopravy a železniční dopravy	Nepropojenost centra s levým břehem Labe
Dobrá vybavenost veřejné občanské vybavenosti ve středu města	Neprostopné břehy podél vodních toků i v příčném směru
Výborná vybavenost sportovní občanské vybavenosti a vyšší rekreace	Nepříjemná pěší doprava v blízkosti frekventovaných silnic
Jasná hierarchie zastavěného území dle typologie a struktury zástavby	Odlehlá západní část obce v prostupnosti, dostupnosti OV a krátkodobé rekreace, krajinné a pěší propojenosti
Klidné a prostorné sídliště se sídelní zelení	Opuštěná a nepříjemná veřejná prostranství v blízkosti významných veřejných prostranství či budov
Rovinatý terén – rekreace na kole	Promíšení obytných a výrobních ploch a špatná struktura zástavby za nádražím
	Proluky mezi zastavěnými oblastmi v krajních částech obce
	Nepropojený systém sídelní zeleně s přírodní zelení
	Nevyužitý potenciál vodních toků
	Ostrý přechod zástavby s ornou půdou
	Nesystematičnost veřejných prostranství
	Absence přírodně rekreačních os
	Nedostatečná dostupnost a kapacita občanské vybavenosti – MŠ pro okrajové sídla a části obce
<b>Opportunities</b>	<b>Threats</b>
Schválení a výstavba obchvatu silnice a železnice kolem města	Vznik logistického areálu – nárůst dopravy a prohloubení územních bariér
Dotační programy na obnovu a udržitelnost veřejných prostranství	Nekontrolovatelná výstavba BD bez doplnění OV
Ekologický průmysl, Obnovitelné zdroje – fotovoltaika	Zavření chemičky – snížení pracovních příležitostí
Zmenšení plochy areálu Spolany – prostupná krajina	

Tabulka 3: SWOT analýza současného stavu obce Neratovice

Slabiny současného stavu struktury obce Neratovice jsou zejména v oblasti nefunkčnosti městského centra, prostorových bariér způsobené dopravními průtahy zastavěným územím, což způsobuje nepropojenost centra s levým břehem Labe. Celkově nevyužitý potenciál vodních toků, který je spojován s neprostopností v podélném, ale i příčném směru, dělá tak z řeky Labe a Kojetického potoka prostorové bariéry. Za prostorovými bariérami – tedy dopravními komunikacemi a vodními toky vznikají odlehlá části města, která nejsou prostupná, mají

nedostatečnou dostupnost občanské vybavenosti, krátkodobé rekreace ve veřejném prostoru a postrádají krajinné a pěší propojení přes tyto bariéry, které tyto lokality odřezávají. Neratovice sužuje také nedostatečná dostupnost a kapacita mateřských škol. Zástavba v odlehlých částí města mívá nevhodnou strukturu typologie zástavby či se v nich nachází proluky mezi zastavěnými plochami. Obec se potýká také s problémy přírodního charakteru, obec postrádá propojený systém sídelní zeleně provázaný s přírodní zelení mimo zastavěné území a plynulý přechod mezi zástavbou a ornou půdou, která tvoří prostorovou neprostupnou bariéru, jenž by mohly překonávat přírodně rekreační osy.

Schválení a výstavba dopravních obchvatů silnice a železnice by zvýšila prostupnost územím a zklidnila tak dopravu ve městě a učinila by jí tak více plynulou. Dotační program na obnovu a udržitelnost veřejných prostranství by mohl zajistit prostředky pro překonání dlouhých lánů orné půdy nebo lepší využití břehů vodních toků či překonání liniových staveb. Využití obnovitelných zdrojů a ekologický průmysl by mohlo přispět k většímu počtu pracovních příležitostí a investorů do obnovování krajiny kolem areálu Spolany Neratovice. Zmenšení plochy areálu Spolany Neratovice by umožnila krajinnou prostupnost od Libiše nebo podél Labe směrem na Obříství.

Vznik logistického areálu by negativně ovlivnil nárůst dopravy a prohloubil negativní vliv prostorových bariér. Nekontrolovaná výstavba obytných budov může prohloubit problém s dostupností občanské vybavenosti a také navýšení zátěže na nedostatečnou kapacitu dopravních komunikací. Hrozba zavření chemičky by způsobilo nárůst dojíždění do zaměstnání a možné vystěhování obyvatel a vzniku opuštěných a vyloučených lokalit.

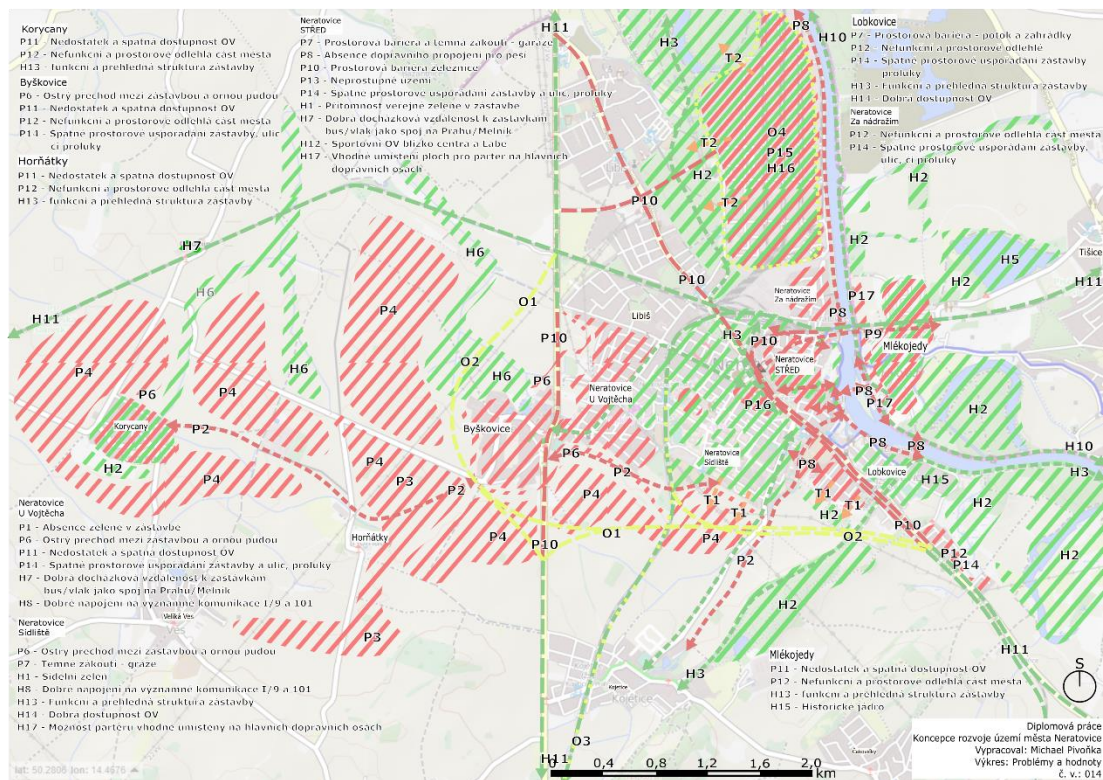
### **5.8.3 SWOT – Výkres problémů a hodnot**

Následující SWOT analýza byla provedena jako syntéza uvedených stránek v předchozích dvou analýz. Vychází z nich a popisuje konkrétní lokality s určitými problémy a hodnotami ve výkresu problémů a hodnot. Tato SWOT slouží jako legenda k výkresu problémů a hodnot. Jsou v ní obsaženy aspekty, které lze vyjádřit graficky.

Strengths		Weaknesses	
H1	Přítomnost sídelní zeleně v zástavbě	P1	Absence zeleně v zástavbě
H2	Přítomnost přírodně rekreační zeleně, TTP a remízků	P2	Absence přírodního propojení pro pěší - špatná prostupnost územím
H3	Krajinně rekreační osa pro pěší	P3	Nefunkční ÚSES
H4	Vhodné umístění zahrádkářských kolonií	P4	Absence krajino tvorných protierozních prvků
H5	Jezero Mlékojedy - možnost rekreace	P5	Korycany bez přírodních propojení
H6	ÚSES - přírodní propojení pro pěší	P6	Ostrý přechod mezi zástavbou a ornou půdou
H7	Dobrá docházková vzdálenost k zastávkám bus/vlak jako spoj na Prahu/Mělník	P7	Prostorová bariéra/temné zákoutí, garáže
H8	Dobré napojení na významné komunikace I/9 a 101	P8	Absence dopravního propojení pro pěší - špatná prostupnost územím
H9	Rovinatý terén vhodný pro cyklistiku	P9	Absence dopravního propojení pro auta (MHD)
H10	Mezinárodní cyklostezka	P10	nízká kapacita komunikací; hluk; bariéra v území
H11	Dopravní spojení na významná města silniční/železniční	P11	Nedostatek a špatná dostupnost OV
H12	Sportovní OV blízko centra a blízko Labe	P12	Nefunkční a prostorově odlehá část města
H13	Funkční a přehledná struktura zástavby	P13	Neprostopné území
H14	Dobrá dostupnost OV	P14	Špatné prostorové uspořádání zástavby, ulic či proluky
H15	Historické jádro	P15	prostorová bariéra v území, hluk, špatná image města
H16	Významný zaměstnavatel	P16	nevhodné využití území
H17	Možnost parteru vhodně umístěný na hlavních dopravních osách	P17	Absence rekreačních VP
Opportunities		Threats	
O1	Možná výstavba obchvatu silnice a železnice	T1	Nekontrolovaná obytná výstavba
O2	Dotace na přírodní přechody komunikací	T2	Rozšíření plochy průmyslového areálu například kvůli logistice
O3	Rozšíření železničního koridoru ZÚR		
O4	Využití nepoužívaných částí areálu fotovoltaikou – snížení hluku + nová pracovní místa		

Tabulka 4: SWOT analýza – legenda k výkresu problému a hodnot

Z výkresu je patrné (Obrázek 21 a příloha č.014), že se nejproblematictější místa vyskytují v západní části obce, které sužují problémy související zejména s prostupností územím a nedostatečnou občanskou vybaveností. Tento typ problémů je však zobrazen západně od sídliště a v jižních Lobkovicích a východně ležících Mlékojedech. Obec Neratovice se potýká nejvíce s prostorovými bariérami v podobě rozsáhlých ploch orné půdy, dopravními průtahy skrze Byškovice a centrem Neratovic a vodních toků a areálu chemičky.



Obrázek 21: Výkres problémů a hodnot území obce Neratovice

Většina hodnotných ploch se nachází na sídlišti a v centru Neratovic, které představují dobrou dostupnost občanské vybavenosti či veřejná prostranství a krajinné prvky. Výkres vyobrazuje funkční a nefunkční propojení a také hodnotné dopravní komunikace, které představuje zejména železniční trať Praha-Neratovice a Kralupy nad Vltavou-Tišíce-Všetaty.

## 5.9 Hlavní témata k řešení

Tato kapitola pojednává o východisku z provedených analýz a stanovuje na základě nejvíce se opakujících jevů pozitivní či negativní témata k řešení v návrhové části, na které bude stanovena vize s jejími cíli, které budou řešit vyvozená témata.

### 5.9.1 Prostorově odlehlá a nefunkční části města

Jeden z nejvíce zmiňovaných jevů v analýzách byla prostorově odlehlé a neprostopné části obce. Sídla Koryčany, Byškovice, Mlékojedy, Neratovice Za železnicí, jižní část Lobkovic a Neratovice U Vojtěcha západně od sídliště postrádají peší propojení a funkční systém veřejných prostranství. U Mlékojed chybí i propojení silniční s centrem města. Všechny zmíněné části se potýkají s nedostatečnou kapacitou či nedostupnou občanskou vybaveností.



V zastavěném území se nachází často jen samostatná nepropojená veřejná prostranství a ty postrádají návaznost s přírodní zelení. V nezastavěném území se vyskytuje mnoho přírodních enkláv, které je třeba propojit.

Dopravní koridory – silnice I/9 a 101 společně s železniční tratí Kostelec nad Labem-Neratovice vytváří prostorové bariéry v území. Kromě toho silniční komunikace mají nízkou kapacitu, která nevyhovuje stávajícímu vytížení, které s předpokládaným rozvojem a přírůstkem obyvatel může narůstat.

### **5.9.2 Nevyužitý potenciál krajinných prvků (Labe a zemědělská krajina Labské nížiny)**

Špatná prostupnost územím se váže na nevyužitý potenciál Kojetického potoka a řeky Labe, podle nichž nelze v celé délce se procházet či jezdit na kole, ač by to bylo vzhledem k rovinnatému terénu velmi atraktivní pro turistiku či rekreaci místních.

Propojení řeky Labe s městským centrem a nádražím je komplikované a nevhledné. Návštěvník Neratovic tak nemůže pořádně vědět, že Neratovice jsou říční město, když významné body nejsou s řekou propojeny

Neprostupnost vodních toků v příčném směru způsobují také odlehlost a nefunkčnost částí obce, což souvisí s předchozím bodem. To ale neznamená, že přetvoření prostorové bariéry v podobě vodních toků na prostupný krajinný prvek, nevytvoří poutavou atmosféru města pro návštěvníky a místní obyvatele.

Odlehlost a neprostupnost územím v západní části obce způsobeném dlouhými lány polí udává tak za Byškovcemi nádech konce světa. Západní vesnice nejsou propojeny pěšími stezkami s Neratovicemi a momentálně je odděluje veliké prázdno.

### **5.9.3 Město na přespání s vyčerpanou kapacitou**

Absence hlavního městského centra dělá z Neratovic bezcharakterní město, kde obyvatelé jen přečkají noc, aby zase jeli do Prahy nebo jiných okolních měst do práce a kvůli nedostatku podniků a služeb tam i strávili svůj volný čas. Tento problém je důsledkem nefunkčního náměstí a nízký počet podniků v porovnání s okolními městy podobného významu.

Absence systému veřejných prostranství, který by spojoval významné body obce, kde se dějí věci a setkávají lidé nedává tak možnost krátkodobé rekreace a trávení volného času či prostory pro podnikání.

Vyčerpaný bytový trh ve městě naznačuje, že po zkolaudování bytů v novostavbách, přibude obyvatel, pro které zde není dostatečná kapacita a

dostupnost občanského vybavení. Neratovice mohou stavět na rekreačních a sportovních zařízení s dobrým krajinně-rekreačním potenciálem říčního města.

## **6 Návrhová část**

### **6.1 Vize**

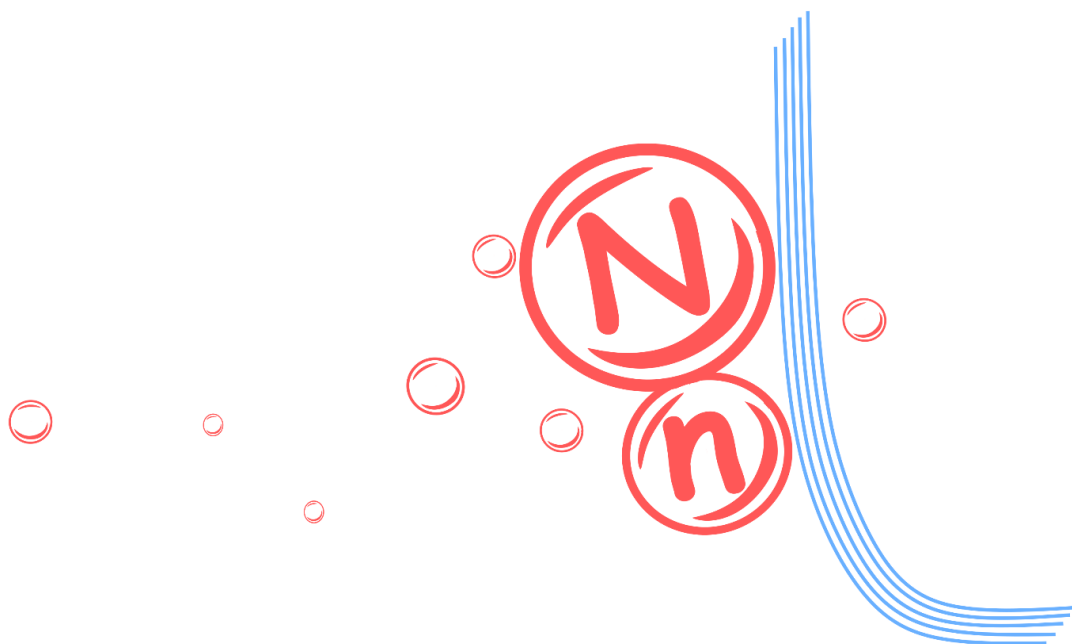
Město Neratovice má poměrně příznivé předpoklady pro růst a vývoj. Je to město atraktivní svou lokalitou blízkostí k Praze, která láká lidi se stěhovat do širšího okolí hlavního města a v Polabí je kromě toho mnoho krajinných hodnot. Avšak se Neratovice aktuálně potýkají s problémy, které spočívají zejména v městském uspořádání města, které není přívětivé pro místní obyvatele. Dále potenciál krajinných hodnot v Polabí není plně využit, aby lákal turisty i potenciální přistěhovalce do města. V neposlední řadě jsou Neratovice z ekonomického a sociálního hlediska na tom hůře než okolní města podobného významu, které stahují pozornost a trend migrace na svou stranu

Vize rozvoje města Neratovice je tak vymyšlena, aby řešila tyto hlavní problémy vycházející z analytické části. Snahou vize je vyřešit současně problémy a naplnit potenciál řešeného území, které jsou popsány v kapitole Hlavní témata k řešení. Jde tedy o využití faktu, že jsou Neratovice atraktivní z hlediska dobré dojezdové vzdálenosti ku Praze, avšak postrádají širší možnosti z hlediska pracovních příležitostí a krátkodobé rekreace. Vize chce tedy strhnout nálepku „město na přesání“ a udat Neratovicím svůj nový charakter.

#### **6.1.1 Popis vize Náměstí nad Labem**

Vize pojednává o vytvoření atraktivního centra pro celé město, kde se bude tvořit prostor pro podnikání, a tedy další možnosti pracovních příležitostí s nímž se pojí také zvýšený zájem obyvatel trávit volný čas v centru s atraktivním veřejným prostorem. Toto centrum bude napojené jak na nádraží, tak na řeku Labe, odkud bude vábit cyklisty a pěší turisty, aby toto centrum navštívili, či alespoň strávili krásný čas na nábřeží u Labe, kde kromě příjemné rekreační zeleně mohou narazit také na zajímavé občerstvovací podniky.

V logu vize představuje velké písmeno „N“ Náměstí republiky, které zaujímá hlavní postavení městského centra společně s malým písmenem „n“ jako sekundárním centrem. Dohromady tak tvoří propojení všech významných budov a veřejných prostranství s řekou, které čistě náhodou tvoří velké písmeno „L“ a uzavírá tak kruh propojenosti, jež dohromady mají tvořit charakter Neratovic – Náměstí propojené s veřejnými prostranstvími a městskou náplavkou u Labe, kterou si bude každý pamatovat.



Obrázek 22: Logo vize – Náměstí nad Labem

Okolní krajina již nebude působit jako prázdná plocha a bariéra pro okolní sídla, nýbrž budou propojeny krajinnými stezkami a dopravními komunikacemi přes lokální centra sloužící pro jednotlivé funkční městské celky a směřovány do městského centra.

Naplnění této vize způsobí že každý, kdo navštíví Neratovice, bude vědět, že leží u řeky Labe, odkud se snadno dostanete do městského centra nebo do všech světových stran dostane do krásné krajiny polabských nížin.

## 6.2 Cíle

### 6.2.1 Propojené funkční město

Neratovice má v současném stavu území mnoho bariér a nesouvislých enkláv, které nejsou příjemné ať už pro turistu, který město navštíví, tak i pro obyvatelé, kteří ve městě přímo žijí. Jsou tak odkázáni se z odlehlých částí obce dostávat komplikovaně do významných částí měst k veřejné občanské vybavenosti, či ke krátkodobé rekreaci, kdy se chce člověk dostat z bodu A do bodu B přes klidné rekreační prostranství, aniž by musel komplikovaně přes tichá zákoutí, dopravně frekventované komunikace a podobně.

Jedno z opatření naplnění cíle je vytvořit pro každý funkční celek lokální centrum dle množství obyvatel a významu funkčního celku. Pokud bude mít každý funkční celek města své lokální centrum, tak místní obyvatelé budou schopni nalézt řešení svých základních potřeb, aniž by museli cestovat po celé obci kvůli každé maličkost. Avšak čím větší význam dané centrum má, tak tím zajímavější a

významnější veřejné občanské vybavení se zde nachází, aby v něm našlo uspokojení větší počet obyvatel. Nejvýznamnější OV a množství služeb je samozřejmě směřováno do hlavního centra města, kde by se měly rozvíjet ekonomické aktivity a mělo tak být atraktivní pro obyvatele města tak i pro návštěvníky města.

Další bod tohoto cíle je snaha odstranit či překonat stávající bariéry na území města. Naplnění tohoto cíle umožní jednak vytvoření funkčního propojení centra města, nádraží a řeky Labe, které je hlavní myšlenkou vize, ale v území se současně nachází mnoho nepropojených míst, jejichž propojení usnadní zejména pěší dopravu, ale i například odklonění silniční dopravy mimo město může přinést zvýšení její plynulosti, protože bude tak docházet k méně kolizím s pěšími, kvůli kterým je snižována rychlost. Převaděč železničního koridoru, který prochází současným centrem je bez debat jedna z největších bariér, která je třeba odstranit z důvodu příjemnějšího pěšího propojení. Další významné bariéry je třeba překonat na březích Labe, což by mělo přispět větší koncentraci a atraktivitě nábřeží a celkovému image města.

Následující opatření má za úkol zpříjemnit pěší a cyklistickou dopravu. Toto souvisí s předchozím opatřením, které se zabývá s překonáváním bariér v území nebo také propojováním významných veřejných prostranství a odlehlých částí města. Jde také ale o to vytvářet systematicky síť, která bude propojovat tato významná veřejná prostranství a také umožní pěším i cyklistům se dopravit do přírodních a krajinných prostranství.

Aby bylo město plně funkční, je třeba dovybavit nefunkční části města. Je třeba v místech, kde dle analýz vyšla nedostatečně obsloužena obytná území z hlediska docházkové a kapacitní vzdálenosti od zařízení mateřských a základních škol tato místa dovybavit. Stejně tak je třeba doplnit veřejná prostranství sídelní zeleně v oblastech, kde se vyskytuje pouze obytná zástavba, což by mělo pomoci nabídnout krátkodobou rekreaci místním obyvatelům a vyšší sociální interakci. Dovybavení nefunkčních částí také spočívá v předchozím opatření, které se snaží stanovit lokální centra a vytvořit podmínky pro tato centra.

## **6.2.2 Propojené funkční město**

Neratovice vzhledem ke své poloze blízké k přírodně hodnotným cílům a faktu, že jím protéká řeka Labe má velký rekreační potenciál, který v současnosti není plně využíván. Záměr vize je tedy připomenout, že město Neratovice sídlí nad Labem a jeden z cílů je využít fondu sportovní občanské vybavenosti, která je

v regionálním měřítku na vysoké úrovni. Proto je myšlenka tohoto cíle přilákat turisty na Neratovice jako místo rekreace u řeky Labe.

První z opatření k dosažení tohoto cíle je zpřístupnit levý břeh Labe a zatraktivnit večerní život. To spočívá v propojení městského centra s levým břehem Labe, kde je cíl vytvořit městskou náplavku s večerním vyžitím, kde si místní obyvatelé mohou zajít kromě do krásných parků a přírodních ploch doplněné o sportovní rekreaci také do občerstvovacích zařízení, které tak mohou zvýšit sociální interakci místních obyvatel. Tato městská náplavka by měla být přístupná jak od Lobkovického nábřeží, tak Mlékojed a měla by sem ústít zelená promenáda podél Kojetického potoka. Tyto návrhy mají pomoci soustřeďovat pěšími trasami na městskou náplavku, která by měla představovat místo pro krásné denní i večerní chvíle.

Další důležité opatření je využít břehy Labe a okolní zemědělské nížiny jako prostory pro rekreaci místních obyvatel i z okolních sídel. V současném stavu tyto břehy nejsou příliš prostupné a působí poněkud temně a pustoprázdně. Hlavní myšlenkou je definovat pravý břeh Labe jako sportovně rekreační jelikož tudy prochází regionální cyklostezka a Mlékojedské nábřeží postrádá vyšší význam. Udání sportovně rekreačního charakteru může toto nábřeží povznést, avšak cílem není zde soustřeďovat příliš mnoho lidí, zejména ne ve večerních hodinách, protože takovou funkci má plnit městská náplavka a centrum města. Využití zemědělských nížin jako rekreaci obyvatel by mělo pomoci dát možnost místním obyvatelům se dopravit do okolních krajinných cílů pěšky či na kole jako turistická rekreace.

Poslední opatření lehce související s předchozím je provázat okolní krajinné plochy a odlehlá sídla obce s centrem města Neratovice. Toto opatření by mělo pomoci stahovat sousední obyvatelstvo z ORP Neratovice do města, které je spádové území svou rekreační vybaveností, ale nachází se zde i mnoho významných občanských vybaveností a služeb.

### **6.2.3 Propojené funkční město**

Jeden z nejvýznamnějších problémů města Neratovice je vysoká pracovní vyjížďka nejen do Prahy, ale i do okolních sídel podobného významu, z čehož vyplývá, že zde místní obyvatelé převážně jezdí pouze trávit večery a víkendy a pak zpět do práce.

Následující opatření vytvořit funkčního městského centra na náměstí Republiky, které vytvoří prostory pro podnikání a důstojné centrum pro celé město by mělo pomoci tento problém odstranit. Ve městě by se tímto měl zvýšit počet

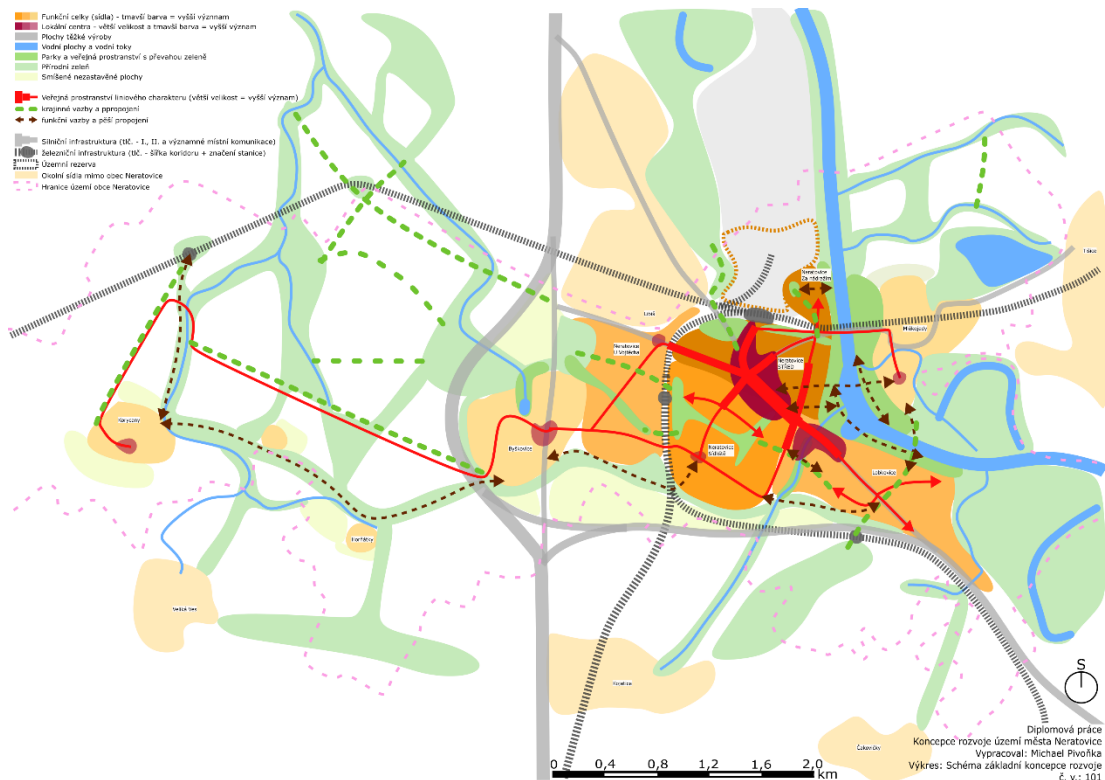
podniků, a tedy i pracovních příležitostí. S městským centrem roste i image města, a tedy zájem investorů a nových přistěhovalých, kteří mohou roztočit lokální ekonomiku. S tímto také souvisí zajištění podmínek pro aktivní parter v městském centru a ulic směřujících k němu.

Nejen pro přilákání nových přistěhovalých obyvatel, ale i udržení stávajících, je třeba zvýšit možnosti krátkodobé rekreace. Toto opatření je možné docílit vytvářením možností pro nové podniky, dále pak dostupné veřejné prostranství určené pro krátkodobou rekreaci ve formě parků a sídelní zeleně. Vytvoření sítě sídelní zeleně, která bude propojovat jednotlivé části měst umožní tak příjemné možnosti pěší dopravy do určitých zařízení v lokálních centrech či ke sportovním rekreačním zařízením v centru města či na sportovním rekreačním nábřeží v Mlékojedech. Umístění rekreačních prostranství je důležité hlavně v lokalitách, které postrádají sídelní a parkovou zeleň či nemají přístup do přírodní zeleně.

S vytvořením funkčního městského centra souvisí opatření, kterým je třeba propojit městské centrum s nábřežím, vlakovým nádražím a dalšími významnými veřejnými prostranstvími. To by mělo pomoci se snadno zorientovat každému návštěvníkovi města, aby se pohyboval a orientoval po městském centru v nejvýznamnějších částech. Kromě toho tyto 3 části jsou významné i pro místní obyvatelé a mělo by jim jednak usnadnit vyřizování úředních záležitostí, snadné přemístění na hromadnou dopravu, během které si může člověk odskočit do kavárny či na oběd nebo se setkávat s přáteli po práci u řeky Labe. Je třeba co nejvíce usnadnit pěším a cyklistům orientaci ve městě a vybavit spojující osy aktivním parterem a příjemnými ulicemi.

### **6.3 Základní koncepce**

Schéma základní koncepce představuje zobrazení základních myšlenek a záměrů, které by měli splnit představené cíle. Pod schématem základní koncepce jsou popsány konkrétní úkoly, které je třeba dodržovat, aby se základní koncepce promítla v územním rozvoji. Koncepce je přidána v příloze (101\_Schéma Základní koncepce rozvoje).



Obrázek 23: Schéma základní koncepce rozvoje

- Tato koncepce dělí území obce Neratovice na následující funkční celky: Neratovice STŘED, Neratovice Sídliště, Lobkovice, Neratovice U Vojtěcha, Neratovice Za nádražím, Lobkovice, Byškovice, Mlékojedy, Horňátky, Korycany;
- Nepovoluje na území obce žádná nová sídla;
- V celém městě rozvíjet primárně obytnou, obslužnou a pracovištní funkci a rozvojem ekonomických a jiných aktivit, avšak dále nerozvíjet průmyslové plochy na území města;
- zajistit komplexní rozvoj sídla, při kterém budou souběžně s rozvojem bydlení doplňována kapacitně odpovídající zařízení občanského vybavení a tím budou zajišťovány podmínky pro vysokou kvalitu bydlení v sídle;
- Zajistit prostupnost města Neratovice pomocí těchto opatření:
  - Odklonit železniční dopravu pomocí železničního přivaděče na koridor Praha-Neratovice viz. Schéma základní koncepce
  - Odklonit automobilovou dopravu silnice druhé třídy č. 101 jižně kolem obytného území Neratovic viz. Schéma základní koncepce.
  - Vytvořit silniční obchvat silnice první třídy č. 9 západně kolem Byškovic
  - Navýšit počet lávek a přemostění řeky Labe pro pěší v místech vyznačených v Schématu základní koncepce – (Mlékojedy-Neratovice Střed, Mlékojedy-Lobkovice, Lobkovické nábřeží-městská náplavka)
  - Vytvořit pěší uličky skrze zástavbu ve vyznačených místech (zejména náměstí Republiky-městská náplavka, Neratovice Za nádražím-městská náplavka)

- Vytvořit pěší prostupnost odlehlých sídel s Neratovicemi dle šipek znázorněných ve Schématu základní koncepce
- f) Dopravně obsloužit všechny funkční celky vlakovými stanicemi umístěné nad Korycanami, jižně od Lobkovic, mezi Sídlištěm Neratovice a funkčním celkem Neratovice U Vojtěcha a hlavní nádraží severně od náměstí Republiky, které jsou buď v docházkové vzdálenosti či přiblíženy autobusovou dopravou, Byškovice a jejich okolí jsou obslouženy autobusovou zastávkou umožňující se dopravit do Prahy či na Mělník;
- g) Zajistit propojení zeleně přírodního charakteru mimo zastavěné území se systémem městské zeleně, která tvoří osu směřující od Byškovic k hlavnímu městskému centru a na přírodní promenádu k městské náplavce;
- h) Koncepční bod rozvoje území ve funkčním celku Neratovice Střed
- Stanovit pro tento funkční městský celek městský charakter s vysokým podílem podniků, které se vztahují zejména kolem hlavních os veřejných prostranství zobrazené červenou barvou, kde je dle tloušťky očekávaná vysoká koncentrace obyvatel;
  - Vnímat tento funkční celek jako hlavní dějiště ekonomických aktivit s největším podílem podniků;
  - Zajistit podmínky pro vytvoření hlavního městského centra na náměstí Republiky, což zahrnuje přestavbu stávajícího náměstí dle Schématu urbanistické koncepce a Schématu koncepce veřejných prostranství;
  - Toto hlavní centrum je třeba propojit se všemi významnými místy v obci, jimiž jsou stanovená lokální centra pro každý územní celek, dále pak vlakové nádraží a západní nábřeží Labe – „Městská promenáda“. (Odtud je pojmenovaná hlavní myšlenka vize Náměstí nad Labem);
  - Umožnit prostory pro podnikání v aktivním parteru na osách veřejných prostranství větvcí se z hlavního městského centra
  - Propojit hlavní městské centrum se zelenými veřejnými prostranstvími v okolních funkčních městských celcích
  - Vytvořit propojení k přírodním veřejným prostranstvím na sever k lesoparku u Libiše
- i) Koncepční bod rozvoje území ve funkčním celku Neratovice Sídliště
- Vytvořit propojení systému sídelní zeleně s vnějším přírodní zelení s Neratovicemi U Vojtěcha a jižně na zelený obchvat
  - Přímo propojit přes sídliště s Lobkovicemi přes Kojetický potok
  - Napojit přirozeně místní komunikace a pěší uličky s komunikacemi v sousední Libiši
  - Vytvořit lokální centrum na křižovatce ulic Na Výsluní a 28. října, kde se nachází veřejné občanské vybavenosti a budovy

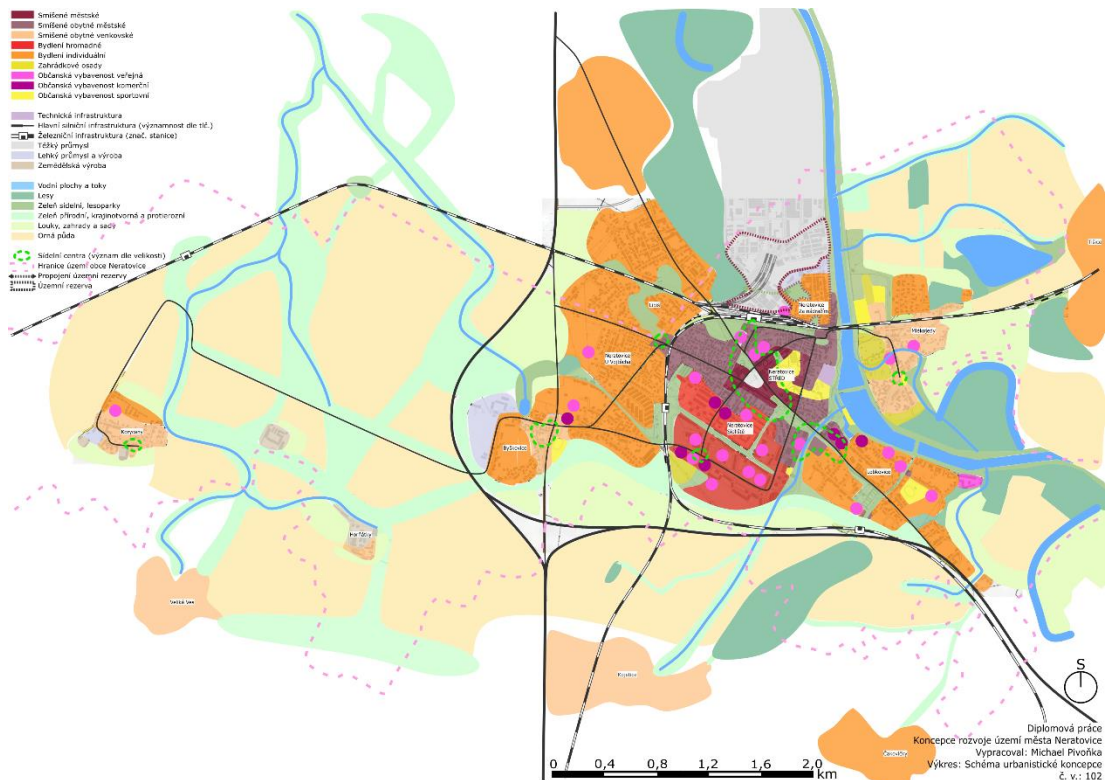


- Stanovit tento funkční celek jako obytnou lokalitu s funkčním systémem sídelní zeleně napojené na sousední veřejná prostranství a podnikatelskými aktivitami směřované v lokálních centrech a podél významných komunikací
- j) Konceptční bod rozvoje území ve funkčním celku Neratovice Za Nádražím
- Stanovit městský funkční celek jako obytný s vysokým podílem podniků za účelem zvýšení atraktivity městské náplavky
  - Propojit sídelní zeleň s městskou náplavkou
  - Vytvořit územní rezervu na možný rozvoj administrativních budov nahrazující pravděpodobně smršťující se stavy Spolany Neratovice
  - Vytvořit územní rezervu na propojení budoucího administrativního centra s hlavním městským centrem přes vlakové nádraží a propojení sídelní zeleně s lesoparkem u Libiše
- k) Konceptční bod rozvoje území ve funkčním celku Lobkovice
- Vytvořit sekundární centrum na křižovatce ulic Kojetická, Mládežnická a Kpt. Jaroše, v jehož okolí se nachází významné komerční a veřejné občanské vybavení a budovy
  - Stanovit tento městský funkční celek jako individuálně obytný s koncentrací komerční občanské vybavenosti v sekundárním centru
  - Vytvořit pěší propojení podél bývalé železniční tratě směrem k městskému centru
  - Zajistit pěší propojení do Mlékojed a sousedních Kojetic a Čakoviček
  - Vytvořit prostupnosti přes Kojetický potok a podél toku Labe
- l) Konceptční bod rozvoje území ve funkčním celku Neratovice U Vojtěcha
- Vytvořit lokální centrum na křižovatce ulice Byškovická a Vojtěšská, a vhodné podmínky pro podnikání a parkové veřejné prostranství
  - Stanovit tento městský funkční celek jako individuálně obytný s přímou vazbou na krajinnou zeleň a systém sídelní zeleně
- m) Konceptční bod rozvoje území ve funkčním celku Byškovice
- Vytvořit lokální centrum na křižovatce ulic Pražská, Družstevní a Byškovická v jehož okolí se nachází podniky a zelená veřejná prostranství s autobusovou zastávkou ze které se obyvatelé mohou dostat do Prahy či na Mělník
  - Stanovit tento městský funkční celek jako venkovské smíšeně obytné sídlo s přímou vazbou na síť přírodní zeleně
  - Odklonit automobilovou dopravu silnice první třídy číslo 9 západně kolem zástavby
- n) Konceptční bod rozvoje území ve funkčním celku Mlékojedy
- Vytvořit přímé propojení na pravém nábřeží podél Labe

- Vytvořit přímé automobilové propojení Mlékojed s Neratovicemi Střed podél železničního viaduktu
  - Vytvořit sportovně rekreační nábřeží podél Labe s cyklostezkou a sportovně rekreačními plochami
  - Vytvořit lokální centrum na křižovatce ulic Hlavní a Ke Kolonii, a vhodné podmínky pro podnikání a parkové veřejné prostranství
- o) Koncepční bod rozvoje území ve funkčním celku Horňátky
- Vytvořit přímé pěší propojení rekreační infrastrukturou na západovýchodní ose skrze zelený obchvat spojující Korycany, Horňátky a jižně lemující Byškovice, Neratovice U Vojtěcha, Neratovice Sídliště a Lobkovice
  - Stanovit funkční celek jako venkovské sídlo zemědělské výroby bez lokálního centra
- p) Zajistit propojenou zelenou osu sídlení zeleně a parků vedoucí od rybníčku v Byškovících přes Neratovice U Vojtěcha, kolem vlakové zastávky, Neratovice Sídliště, skrze Kojetický potok do Lobkovic na nábřeží k zámečku Lobkovice a přes řeku Labe směrem do Mlékojed
- q) Vytvořit severojižní promenádu podél Kojetického potoka, sekundární centrum k městské náplavce
- r) Zajistit plynulé pěší propojení podél břehů, od lokálního centra v Mlékojedech k hlavnímu městskému centru přes městskou náplavku, dále pak od Korycan k vlakové zastávce, přes Horňátky k Byškovícím a od Byškovic podél Neratovice Sídliště k Lobkovícím a přes lávku od Lobkovického nábřeží do Mlékojed, také od parku v Neratovicích Za nádražím k městské náplavce
- s) Propojit město krajinnou zelení severním směrem od Korycan a Byškovic na Obříství, od Neratovic Střed podél Spolany Neratovice a Libiší a podél Labe směrem na Mělník po obou březích
- t) Propojit Korycany a Horňátky krajinnou zelení jižním směrem k Veliké vsi
- u) Zajistit pěší a krajinná propojení skrze tyto liniové stavby a odhlučnění izolační zelení
- v) Odhlučnit frekventované dopravní koridory pomocí izolační zeleně
- w) Vytvořit plynulý přechod mezi zastavěným územím a ornou půdou pomocí ploch určené pro TTP nebo sady a zahrady.
- x) Zajistit podmínky pro propojení lokálních biocenter ÚSES lokálními koridory a snížení vodní a větrné eroze orné půdy pomocí remízků.

#### **6.4 Urbanistická koncepce**

Schéma urbanistické koncepce se zaměřuje převážně na znázornění významu center a funkčního uspořádání území. Pod schématem urbanistické koncepce jsou popsány konkrétní úkoly, které je třeba dodržovat, aby se urbanistická koncepce promítla v územním rozvoji. Koncepce je přídána v příloze (102\_Schéma Urbanistické koncepce)



Obrázek 24: Schéma urbanistické koncepce

- a) Posilovat význam postupně se rozvíjejícího nového centra města kolem náměstí Republiky, zvláště pak koncentrací občanského vybavení sportovně-rekreační a administrativní funkcí a posílením pobytové a společenské funkce veřejných prostranství;
- b) bydlení plošně rozvíjet zejména ve formách méně intenzivní individuální rodinné zástavby, případně zástavbou hromadného bydlení ve funkčním celku Neratovice Sídliště, a to v návaznosti na zastavěné území a stávající obytné plochy;
- c) Průmyslové areály rozšiřovat pouze v Byškovicích a jejich plochy spíše redukovat a přetvářet na smíšeně obytnou zástavbu
- d) Veškeré zahrádkové osady nerozšiřovat, pouze redukovat a přetvořit v jihozápadní části Lobkovic
- e) stabilizovat na území města železniční trať a železniční stanici Neratovice a Neratovice Sídliště a železniční zastávku Lobkovice přesunout jižně od obytné zástavby, kudy bude veden převaděč na železniční koridor Praha-Neratovice a přitom:
- f) posilovat pěší a cyklistické vazby obytných částí jádrového sídla Neratovice Střed na vlakové nádraží železniční zastávku;
- g) v přímé vazbě na železniční stanici a železniční zastávku rozvíjet infrastrukturu typu park & ride a bike & ride pro bezpečný, plynulý a pohodlný přestup mezi jednotlivými módy dopravy;
- h) zajistit kontinuální pěší a cyklistickou prostupnost podél obou břehů Labe z jižního po severní okraj území města a umožnit nepobytové rekreační využití břehů Labe;
- i) Pro funkční celek Neratovice Střed se stanovují následující zásady urbanistické koncepce

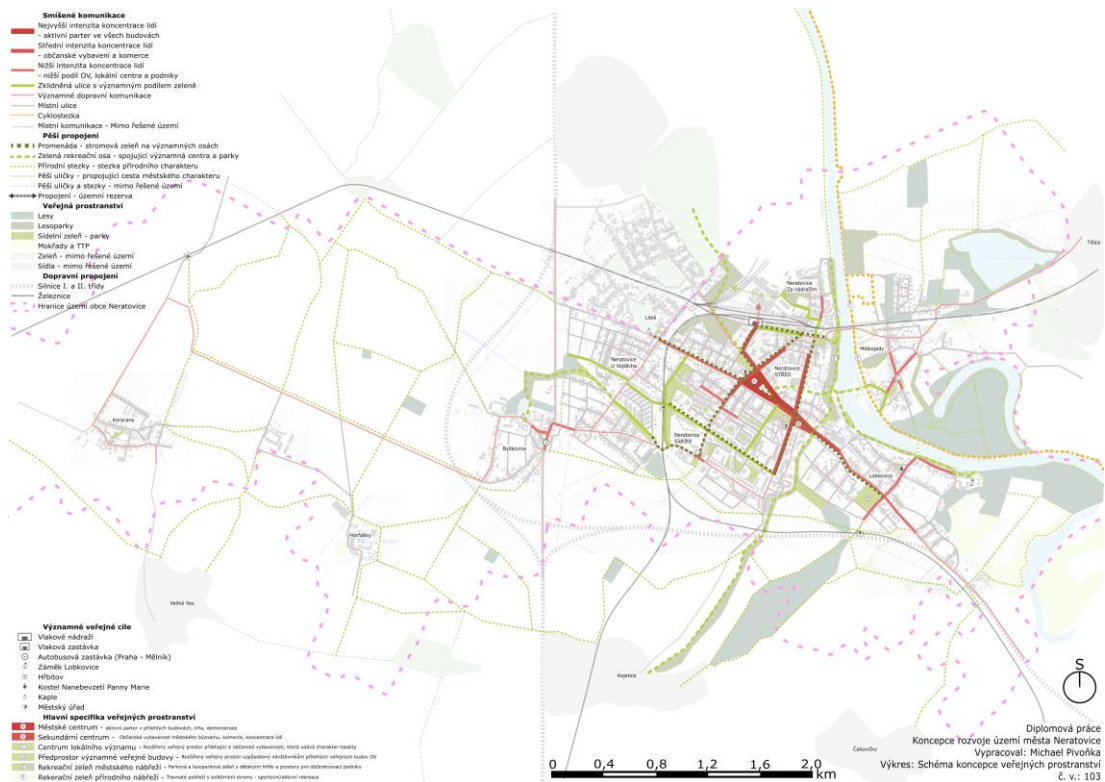
- Vytvořit plochu pro přestavbu plochy na náměstí Republiky a vytvořit uzavřené náměstí obklopené smíšeně městskou zástavbou s aktivním parterem
  - Zastavět část stávajícího náměstí a přestavět plochy sportovní rekreace, na kterém se dnes nachází krytý plavecký bazén, pro který koncepce navrhuje vhodnou plochu na druhém břehu Labe blízko fotbalového hřiště v Mlékojedech
  - Vytvořit přímé spojení uliční mezi náměstím Republiky, vlakovým nádražím, sportovní rekreací a městskou náplavkou;
  - Vytvořit prostor pro park podél železnice směrem na městskou náplavku a vytvořit tak její přímé propojení s nádražím
  - Plochy po bývalém železničním koridoru zarovnat do bloků zástavby smíšené městské
  - Vytvořit prostor pro silniční nájezd na železniční most vedle něhož vznikne silniční propojení s Mlékojedy
  - Zajistit prostupnost od náměstí Republiky k městské náplavce
  - Na městské náplavce upravit veřejné plochy na sídelní zeleň
  - Umožnit výstavbu občerstvovacích podniků zády navazujících na stávající zástavbu smíšené obytné
  - Zajistit pěší propojení směrem na sekundární náměstí podél Kojetického potoka a pomocí lávky přes vodní elektrárnu na druhý břeh do Mlékojed a pomocí lávky spojit městskou náplavku s Lobkovickým nábřežím
- j) Pro funkční celek Neratovice Za nádražím se stanovují následující zásady urbanistické koncepce
- Snížit podíl ploch pro lehkou výrobu a vytvořit plochy pro přestavbu na bydlení individuální
  - Podél městského nábřeží vytvořit plochy pro smíšenou městskou zástavbu s primárním využitím pro restaurační podniky
  - Revitalizovat místní parky a zachovat jejich plochy pro místní zeleň
  - Plochy lehké výroby ponechat jako přechod mezi Spolanou Neratovice a obytnou zástavbou
  - Vytvořit územní rezervu pro smíšenou městskou zástavbou mezi lesoparkem u Libiše a dnešní zástavbou Za nádražím, kde by stávající plochy těžké výroby měly nahradit plochy pro smíšenou městskou zástavbu určenou pro administrativu s aktivním parterem
  - Vytvořit územní rezervu pro zelené propojení parku Za nádražím za lesoparkem u Libiše a územní rezervu pro pěší propojení možné budoucí administrativní části s Neratovicemi Střed
- k) Pro funkční celek Neratovice Sídliště se stanovují následující zásady urbanistické koncepce
- Vytvořit rozvojovou plochu pro bydlení hromadné jižním směrem ke Kojeticím, avšak ponechat prostor pro zelený obchvat a izolační zeleň mezi železničním převaděčem a zástavbou
  - Zajistit plochy pro veřejnou občanskou vybavenost s dostatečnou kapacitou pro nárůst obyvatel viz analytická část Občanské vybavenosti Zajistit prostupnost od zeleného obchvatu k lokálnímu centru a propojenost s hlavním městským centrem
  - Vytvořit zelenou „H-sít“ sídelní zeleně vedoucí skrze klidnou část zástavby hromadného bydlení jako součást západovýchodní osy směřující

- k hlavnímu městskému centru v Neratovicích Střed a sekundárnímu centru v Lobkovicích
- Lokální centrum na sídlišti je obklopeno občanskou vybaveností komerční i veřejnou
  - Železniční koridor je izolován zahrádkovou kolonií, sídelní zelení směřující na sever k Nemocnici, u něhož je třeba zajistit plochu přestavby pro sídelní zeleň
  - Směrem k hlavnímu městskému centru a sekundárnímu centru je navržena smíšená městská zástavba s aktivním parterem podél hlavních os veřejných prostranství
  - Zajistit propojení přes Kojetický potok směrem do Lobkovic
- l) Pro funkční celek Lobkovice se stanovují následující zásady urbanistické koncepce
- Vytvořit podmínky pro funkční lokální centrum sekundárního významu v Neratovicích pomocí ploch smíšené městské zástavby a pro komerční občanské vybavenosti
  - Vytvořit plynulé pěší propojení mezi veřejnými prostranstvími od hlavního městského centra k sekundárnímu centru na místě dnešní železnice, které se napojuje na promenádu od Kojetického potoka k městské náplavce
  - Zajistit příčné pěší propojení přes Kojetický potok a zajistit tak prostupnost mezi Lobkovicemi a Neratovicemi Sídliště
  - Vytvořit pěší propojení od sekundárního centra podél bývalé železniční tratě k zelené ose od vlakové zastávky navržené jižně od Lobkovic k Lobkovickému nábřeží a přes lávku propojit s Mlékojedy
  - Vytvořit prostor pro podnikání pomocí ploch smíšené městské zástavby u Hřbitova a navržené občanské vybavenosti veřejné a u Kostela Nanebevzetí Panny Marie
  - Naradit stávající zahrádkovou kolonii u Kojetického potoka a vytvořit kompaktní zástavbu bydlení individuální v blokovém rastru místních komunikací severojižními a západovýchodními směry, která doplní proluky v zástavbě
  - Jižně od Lobkovic navázat na zelený obchvat umožňující pěší propojení západovýchodním směrem
  - Prostor mezi tímto obchvatem a převaděčem dopravních komunikací vyplnit izolační protihlukovou zelení
  - Zajistit propojení Lobkovického nábřeží s městskou náplavkou a s Mlékojedským nábřežím
- m) Pro funkční celek Neratovice U Vojtěcha se stanovují následující zásady urbanistické koncepce
- V lokálním centru zajistit plochy pro smíšeně obytnou zástavbu umožňující podnikání a parkový veřejný prostor
  - Navázat rozvojovou plochou pro novou zástavbu rodinných domů a dotvořit tak prostor mezi místní komunikací napojením na silnici první třídy pravidelnou blokovou zástavbou rodinných domů
  - Tuto lokalitu dovybavit občanskou vybaveností veřejnou určenou pro MŠ a pětiletou ZŠ
  - Vytvořit západovýchodní propojení s veřejnými prostranstvími u rybníčku v Byškovicích s „H-sítí“ parků a sídelní zeleně v Neratovicích Sídliště
  - Vytvořit návaznost na sousední sídlo Libiš a její zelená veřejná prostranství
  - Místní komunikaci odhlučnit izolační zelení od zástavby

- n) Pro funkční celek Byškovice se stanovují následující zásady urbanistické koncepce
- Vyplnit proluku zástavby mezi historickým jádrem a bydlením individuálním
  - Zajistit plochy pro smíšenou venkovskou zástavbu umožňující podnikání a prostor pro sídelní zeleň v oblasti lokálního centra
  - Napojit rybníček na zelenou západovýchodní osu veřejných prostranství směrem do Neratovic
  - Vytvořit krajinná zelená propojení severním směrem, západním směrem podél místní komunikace do Korycan a jihozápadním směrem na pěší rekreační osu spojující Korycany a Horňátky s Byškovicemi a Neratovicemi
  - Odhlučnit silniční obchvat pomocí izolační zeleně
  - Umožnit prostupnost touto izolační zelení v rámci „Zeleného obchvatu“
  - Umožnit mírné rozšíření Lehké výroby v západní části Byškovic
- o) Korycany
- Zajistit plochy pro smíšenou venkovskou zástavbu umožňující podnikání a prostor pro sídelní zeleň v oblasti lokálního centra
  - Zajistit plynulý přechod mezi ornou půdou a zástavbou
  - Propojit Korycany pěším propojením podél potoka k vlakové zastávce a dále přes Horňátky napojit po zelené ose na Byškovice a podél potoka do Veliké Vsim dále také podél vodních toků severním směrem na Obříství
  - Rozvoj obytné zástavby v tomto funkčním územním celku není povolen
- p) Mlékojedy
- Zajistit plochy pro smíšenou venkovskou zástavbu umožňující podnikání a prostor pro sídelní zeleň v oblasti lokálního centra
  - Zajistit plynulý přechod mezi ornou půdou a zástavbou
  - Propojit Mlékojedy silniční komunikací podél železničního mostu
  - Propojit pěší a cyklistikou lávkou s Neratovicemi Střed a Lobkovicemi
  - Zajistit plynulé propojení podél plavební komory na Mlékojedském nábřeží
  - Dát Mlékojedskému nábřeží sportovně rekreační charakter a prostor pro sportovní a dětská veřejná hřiště
  - Vytvořit plochu pro sportovní občanskou vybavenost, které bude určeno pro přesunutí plaveckého bazénu okolo něhož povede inlinedráha
  - Vytvořit propojení od Sportovního areálu kolem Mlékojezdského jezera směrem do Tišic
  - Rozvoj obytné zástavby v tomto funkčním územním celku není povolen
- q) Horňátky
- Umožnit krajinné propojení koridorům ÚSES v severojižním směru
  - Napojit na pěší propojení po zeleném obchvatu spojující Korycany, Horňátky s Byškovicemi a Neratovicemi
  - Zajistit plynulé propojení podél plavební komory na Mlékojedském nábřeží
  - Rozvoj jakékoliv zástavby v tomto funkčním územním celku není povolen ani v sousedním zemědělském směrem ke Korycanům

## 6.5 Koncepce veřejných prostranství

Schéma Koncepce veřejných prostranství se zaměřuje na zobrazení infrastruktury veřejných prostorů zejména pro pěší za účelem dosáhnout prostupnost územím. Pod schématem koncepce VP jsou popsány konkrétní úkoly, jež jsou třeba dodržovat, aby se koncepce promítla v územním rozvoji. Koncepce je přidána v příloze (103\_Schéma Koncepce veřejných prostranství).



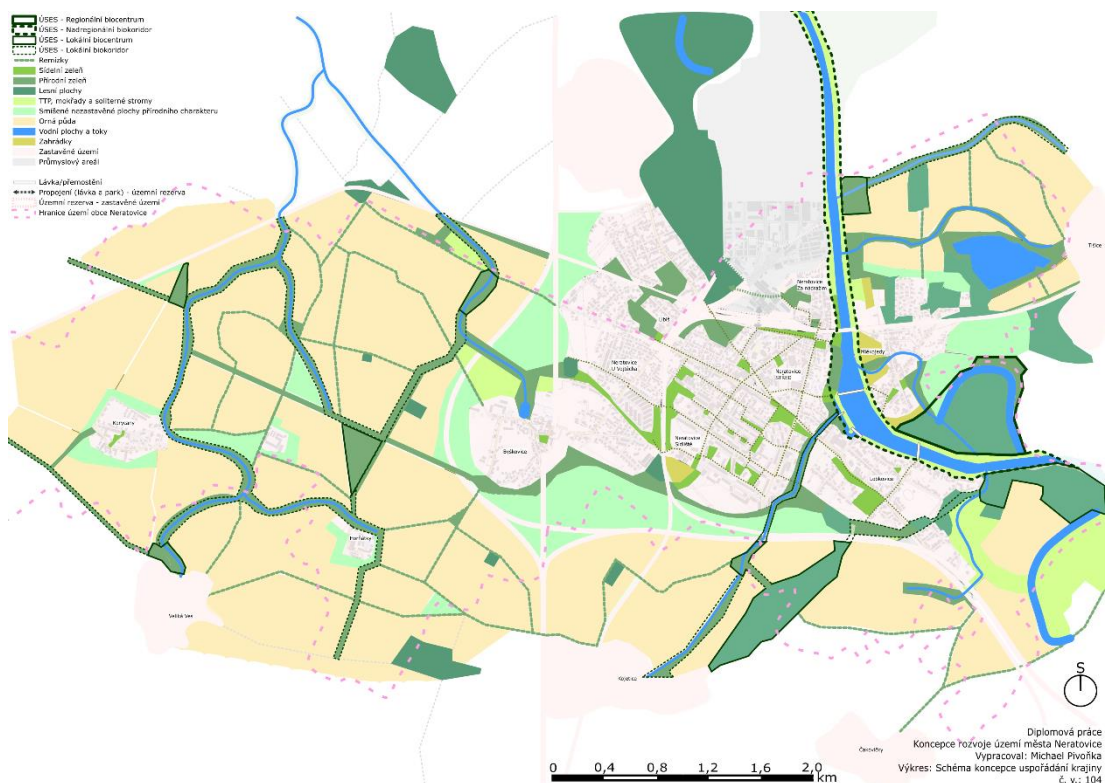
Obrázek 25: Schéma konceptu veřejných prostranství

- Stanovit Veřejná prostranství smíšených komunikací jsou dle významu podle předpokládané intenzity koncentrace obyvatel v městském centru většící se ku Sekundárnímu centru a propojit významnými dopravními komunikacemi – tato veřejná prostranství je třeba přizpůsobit pohodlné pěší dopravě bezpečně oddělené od silniční dopravy
- V předpokládané intenzitě koncentrace lidí je třeba zajistit kvalitní předprostor odpovídající významu přilehlých občanských vybaveností a podniků v parterech přilehlých budov
- Na zklidněných ulicích s významným podílem zeleně je třeba využít širokého profilu ulic, které budou využity pro zeleň a zklidní silniční dopravu dopravně technickými opatřeními
- Definovat významné dopravní komunikace jako sloužící pro smíšený provoz bezpečný a příjemný jak pro pěší, tak cyklistickou a automobilovou dopravu
- Ponechat místní ulice v původním stavu a brány jako obytné zóny mezi rodinnou zástavbou
- Umožnit přímý směr podél plavební komory pro Cyklostezku a její povrch upravit, aby umožňovala inline bruslení
- Vytvořit liniovou stromovou zeleň na pěších propojení označené v koncepci VP jako Promenáda
- Zelené rekreační osy zaopatřit průchozí zelení přírodního charakteru s parky a sídelní zelení
- Pěší stezky jsou vedeny nezastavěnými plochami přírodního charakteru většinou mezi ornou půdou, zajistit tyto pěšiny krajnotvornou či protierozní zelení
- Zajistit Pěší uličky jsou jako propojující prvek sloužící výhradně pěší dopravě skrze zástavbu

- k) Městské centrum opatřit aktivním parterem v přilehlých budovách a na jeho prostranství zřídit pravidelné společenské akce, trhy, výstavy či veřejná setkání
- l) Sekundární centrum vnímat jako předprostor mezi občanskou vybaveností městského významu a komerčního charakteru a uzpůsobit jej pro vyšší koncentraci lidí
- m) Vytvořit rozšířený veřejný prostor v pro každé Centrum lokálního významu jako předprostor pro přiléhající občanskou vybavenost, která udává charakter lokality
- n) Rozšířit Předprostor významné veřejné budovy a uzpůsobit jej návštěvníkům městského úřadu a dalším přilehlým OV
- o) Městské náplavku vybavit rekreační zelení parkového a lesoparkového charakteru s dětskými hřišti a prostory pro přiléhající občerstvovací podniky od smíšené městské zástavby
- p) Udržovat travnaté pobřeží doplněné o solitérní stromy na Rekreační zeleni přírodního nábřeží a vytvořit plochy pro veřejnou sportovní/aktivní rekreaci
- q) Vytvořit územní rezervu pro propojení Neratovic Za nádražím s lesoparkem u Libiše skrze stávající areál Spolany Neratovice
- r) Vytvořit územní rezervu pro pěší propojení Neratovic Střed a budoucí púzemní rezervou pro administrativní budovy

## 6.6 Konceptce uspořádání krajiny

Schéma Konceptce uspořádání krajiny se zaměřuje na zobrazení zelené infrastruktury a překonání bariér neprostupných rozsáhlých ploch orné půdy se sídelní zelení. Pod schématem konceptce uspořádání krajiny jsou popsány konkrétní úkoly, jež jsou třeba dodržovat, aby se konceptce promítla v územním rozvoji. Konceptce je přidána v příloze (104\_Schéma konceptce uspořádání krajiny).



Obrázek 26: Schéma konceptce uspořádání krajiny



- a) Využít smíšené nezastavěné plochy přírodního charakteru pro plynulý přechod mezi ornou půdou a zástavbou ve funkčních celcích Korycany, Hornátky, Byškovice a Mlékojedy
- b) Využít smíšené nezastavěné plochy jako izolační zeleň mezi zástavbou, průchozí přírodní a obchvatem dopravních koridorů
- c) Propojit Lokální a regionální centra ÚSES lokálními koridory tvořené přírodní zelení
- d) Zajistit prostupnost skrze dopravní koridory, skrze které je vedena zelená osa přírodní zeleně či koridor ÚSES
- e) Umožnit pěší propojení podél remízku zabraňující vodní a větrné erozi v západní části obce
- f) Zpříjemnit pěší propojení sídelní zeleně a parků uvnitř zástavby pomocí stromořadí a vytvořit tak síť zelených veřejných prostranství uvnitř města
- g) Zajistit prostupnost přírodní zelení tvořící osu Zeleného obchvatu k promenádě podél Kojetického potoka směřující na městskou náplavku
- h) Zajistit prostupnost směrem k slepým ramenům Labe a tamním mokřadům
- i) Jednotlivé enklávy lesních společenstev propojit přírodní zelení či remízky
- j) Napojit přírodní systém zelených sítí na systém v sousedních obcích
- k) Vytvořit územní rezervu pro propojení Neratovic Za nádražím s lesoparkem u Libiše skrze stávající areál Spolany Neratovice
- l) Vytvořit územní rezervu pro pěší propojení Neratovic Střed a budoucí územní rezervou pro administrativní budovy

## 6.7 Identifikace požadavků na řešení v ÚP

V této kapitole budou uvedeny požadavky, které potenciálně mohou být stanoveny ve změně aktuálního ÚP Neratovice tak, aby bylo dosaženo cílů popsaných v koncepcích, které vychází z prezentované vize Náměstí nad Labem. Zde jsou uvedeny nejvýznamnější požadavky pro základní principy, pro dosažení dílčích cílů, které z vize vychází jsou:

- a) Pro dosažení koncepčních cílů – „vytvořit funkčního městského centra na náměstí Republiky, které vytvoří prostory pro podnikání a důstojné centrum pro celé město“; „Odstranit či překonat stávající bariéry ve městě“ se stanovují následující požadavky pro změnu ÚP Neratovice
  - Vymežit plochy přestavby umožňující dotvoření náměstí Republiky jako reprezentativní městské centrum s uzavřeným náměstím, jehož přiléhající budovy budou mít aktivní parter
  - Zvýšit komfort pro pěší v centrální části města pomocí následujících opatření:
    - o převedení historické železniční tratě Neratovice-Kostelec nad Labem na koridor Neratovice-Praha jižně od zástavby podél koridoru ZÚR, jenž značí obchvat silnice druhé třídy č. 101
    - o Dle koncepce veřejných prostranství stanovit rozdělení typů využití ploch uličních koridorů, které budou odpovídat významu a předpokládané koncentraci obyvatel, kteří budou směřováni do městského centra na náměstí Republiky dle Schématu základní koncepce a koncepce veřejných prostranství
    - o Stanovení druhů ploch s rozdílným způsobem využití, které odliší typy dopravních komunikací na základě Koncepce veřejných

prostranství a budou vymezeny v hlavním výkrese podle této koncepce

- b) Pro dosažení koncepčního cíle – „propojit městské centrum s nábřežím, vlakovým nádražím a dalšími významnými veřejnými prostranstvími“; „zpříjemnit pěší a cyklistickou dopravu“ se stanovují následující požadavky pro změnu ÚP
- Dle koncepce veřejných prostranství stanovit rozdělení typů využití ploch uličních koridorů, které budou odpovídat významu a předpokládané koncentraci obyvatel, kteří budou směřováni do městského centra na náměstí Republiky dle Schématu základní koncepce a koncepce veřejných prostranství
  - Stanovit do hlavního využití uličních koridorů označené jako Promenáda ve Schématu veřejných prostranství vytvoření stromořadí podél dopravní komunikace
  - Vytvořit pěší propojení městského centra s městskou náplavkou a dále na Mlékojedy podle Základní koncepce a koncepce veřejných prostranství
- c) Pro dosažení koncepčního cíle – „zvýšit možnosti krátkodobé rekreace“; „Zpřístupnit levý břeh Labe a zatraktivnit zde večerní život“ se stanovují následující požadavky pro změnu ÚP
- Rozlišit uliční koridory dle druhů smíšených veřejných prostranství uvedených ve Schématu koncepce veřejných prostranství
    - o Uzpůsobit tyto uliční koridory dle předpokládané intenzity hustoty lidí v těchto prostorech
    - o Zklidněné ulice s významným podílem zeleně využívat jako propojení důležitých veřejných prostranství pro krátkodobou rekreaci
    - o V zastavěném území zřídit stromovou zeleň na Proménádách, které vyznačují významné osy na širokých uličních koridorech
  - Plochy tvořící městskou náplavku uzpůsobit pro sídelní zeleň – parkového charakteru a přírodně rekreační zeleň, která bude charakterizována jako lesopark
  - Doplnit Městskou náplavku o plochy sloužící pro vytvoření restauračních podniků s rozdílným způsobem využití jako smíšená městská zástavba
  - Změnit plochy ve funkčním městském celku Neratovice Za nádražím na bydlení individuální a smíšenou městskou zástavbu a plochy pro lehkou výrobu stanovit pouze jako přechod mezi obytnou zástavbou a areálem Spolany Neratovice dle Schématu urbanistické koncepce
  - Nahradit bývalý železniční koridor Neratovice-Kostelec nad Labem plochami určené pro sídelní zeleň, která bude sloužit jako pěší a cyklistické propojení Lobkovic se Sekundárním a městským centrem
- d) Pro dosažení koncepčního cíle – „zvýšit možnosti krátkodobé rekreace“; „Zpřístupnit levý břeh Labe a zatraktivnit zde večerní život“ se stanovují následující požadavky pro změnu ÚP
- Vytvořit podmínky pro stanovení sekundárního centra
    - o stanovit zde plochy přestavby pro budovy smíšeně městského charakteru, na základě urbanistické koncepce
    - o Stanovit zde plochy přestavby pro využití plochy jako sídelní zeleň a další podmínky stanovit v textové části dle koncepce veřejných prostranství
  - Na místech vyznačených v Schématech základní a urbanistické koncepce jako lokální centra vymežit plochy umožňující využití výstavbou budov smíšené městské funkce, či Občanskou vybavenost komerční a veřejnou

- Přizpůsobit veřejná prostranství v lokálních centrech přilehlým typům a významnosti budov tvořící daná lokální centra dle Schématu urbanistické koncepce a předpokládanou koncentrací obyvatel dle Schématu koncepce veřejných prostranství
  - Stanovit způsoby využití ploch veřejné zeleně dle rozdělení v koncepci veřejných prostranství
- e) Pro dosažení koncepčního cíle – „provázat okolní krajinné plochy a odlehlá sídla obce s centrem města Neratovice“ se stanovují následující požadavky pro změnu ÚP
- Propojit síť veřejných prostranství pomocí Zelených rekreačních os, pro které je třeba vymezit plochy uvnitř zastavěného území se způsobem využití pro Přírodní zeleň – lesů a lesoparků, které přivedou pěší rekreanty do sítě sídelní zeleně či významných veřejných prostranství jako například hlavní a sekundární centrum, či městskou náplavku na Neratovickém nábřeží
  - Propojit přírodní stezky se zelenými rekreačními osami, pro které je třeba vytvořit plochy mimo zastavěné území se způsobem využití pro přírodní a krajínotvornou zeleň
  - Zajistit plochy tvořící „Zelený obchvat jižně od Byškovic podél zástavby k Lobkovicím, jejichž způsob využití v územním plánu bude stanoven přírodní zelení, která bude průchozí, jelikož je určena pro pěší rekreaci
- f) Pro dosažení koncepčního cíle – „dovybavit nefunkční části města“ se stanovují následující požadavky pro změnu ÚP
- Doplnit plochy s využitím občanské vybavení veřejné, které budou určeny pro výstavbu mateřských škol:
    - o v oblastech navržených rozvojových ploch pro bydlení hromadné v jižní části Neratovice Sídliště
    - o pro bydlení individuální v jižní části Lobkovic a západní části Neratovic U Vojtěcha
  - Doplnit plochu s využitím občanské vybavenosti veřejné, která bude určena pro výstavbu mateřské školy ve funkčním celku Korycany
  - Funkční městský celek Neratovice U Vojtěcha doplnit také o plochu OV veřejné určené pro výstavbu pětileté základní školy, jejíž spádové území bude pro Byškovice a zmíněný funkční celek
  - Vytvořit plochu OV veřejné v rozvojové oblasti Neratovice Sídliště, která bude určena pro objekt Domovu s pečovatelskou službou
  - Vytvořit plochy sídelní zeleně ve funkčních celcích Byškovice a Neratovice U Vojtěcha, které budou propojeny zklidněnými ulicemi a zelenou rekreační osou dle Schématu koncepce veřejných prostranství
  - Stanovit rozdílná funkční využití ploch uličních koridorů dle Schématu koncepce veřejných prostranství
- g) Pro dosažení koncepčního cíle – „odstranit či překonat stávající bariéry v území města“ se stanovují následující požadavky pro změnu ÚP
- Převést plochy pro železniční dopravu vymezující koridor historické železniční tratě Neratovice-Kostelec nad Labem na koridor Neratovice-Praha jižně od zástavby podél koridoru ZÚR, jenž značí obchvat silnice druhé třídy č. 101
  - Vytvořit plochu pro výstavbu přemostění Labe od Lobkovic do Mlékojed, které spojí ulice Palackého a K Přívozu
  - Vytvořit plochu pro výstavbu přemostění ramena Labe, které spojí Lobkovice s městskou náplavkou od ulice Palackého s Ostrovní ulicí

- Stanovit přírodně rekreační průchody skrze navržený obchvat silniční komunikace druhé třídy č. 101 a převaděč železničního koridoru Neratovice-Kostelec nad Labem v městech navržené vlakové stanice a podél Kojetického potoka
  - Zprůchodnit břehy Kojetického potoka v celé délce a v přímém směru dle Schématu koncepce veřejných prostranství jako přírodně rekreační promenádu z Kojetic k městské náplavce i přes silniční obchvat a železniční převaděč, tak přes zástavbu kolem sekundárního centra vytvořením ploch pro přírodní zeleně
  - Vytvořit přírodní stezky dle Schématu koncepce veřejných prostranství pomocí stanovení ploch s využitím pro protierozní a krajinnotvornou zeleň
- h) Pro dosažení koncepčního cíle – „využít břehy Labe a okolní zemědělské nížiny jako prostory pro rekreaci místních obyvatel i z okolních sídel“ se stanovují následující požadavky pro změnu ÚP
- Vytvořit veřejné plochy přírodní zeleně travnatého pokryvu umožňující přímý průchod skrz pozemky správce plavební komory na pravém břehu Labe u Mlékojed dle Schématu krajinné koncepce
  - Vytvořit plochy pro sportovní OV u Mlékojed severně od železničního viaduktu určené primárně pro plavecký areál, který by měl být v rámci urbanistické koncepce přesunut z funkčního celku Neratovice Střed
  - Vytvořit plochy umožňující průchodnost levého břehu Labe podél celé délky i podél Spolany Neratovice dle Schématu krajinné koncepce
  - Zajistit plochy pro založení remízku a přírodní zeleně dle Schématu krajinné koncepce, které dohromady tvoří krajinnotvornou a rekreační zelenou síť, která propojuje také sousední sídla obce Neratovice
  - Propojit stávající prvky ÚSES pomocí stanovením ploch pro přírodní zeleň

## 7 Diskuse

Budoucí rozvoj obce Neratovice, jenž je stanoven v územně plánovacích dokumentacích zohledňuje potřebu rozvojových obytných ploch vzhledem k potenciálu regionu jako cíle migrujících obyvatel, jenž jsou hlavními aktéry procesu suburbanizace. Zdá se však, že nejsou vypracovány na základě detailnějších průzkumů území a vychází jen z územně analytických podkladů určené pro celý správní obvod ORP Neratovice. Tyto územně plánovací podklady však nebývají příliš detailně zpracovány pro jednotlivé obce, a tak je třeba provést i vlastní analýzu území z několika perspektiv, která by měla sloužit k pochopení každodenního fungování a pohybu obyvatel v obci. Rozsáhlá rešerše a detailní analýza má pomoci odhalit potřeby a nedostatky v území obce.

Určité návrhy stanovené v územně plánovacích dokumentacích byly převzaty. Aktuální územní plánovací dokumentace zohledňuje jen některé viditelné problémy, jako například nevhodný průtah dopravních komunikací skrze zastavěné území, které je tak zužováno hlukem a neprostupností území. Nebo například se snaží o propojení krajinných izolovaných prvků pomocí koridorů ÚSES či překonání

prostorové bariéry v podobě řeky Labe, kdy navrhovaná opatření se snaží zlepšit pěší a silniční propojení městských částí.

Domnívám se však, že aktuální Územní plán Neratovice nepočítá s problémy přinášející nárůst obyvatel, jenž mohou mít dopady na navýšení zátěže na dopravu způsobené vysokou mírou dojížděky, která je způsobena nedostatkem pracovních příležitostí v regionu či nedostatečnou kapacitou mateřských škol nebo i špatnou infrastrukturou občanské vybavenosti. Koncepce rozvoje stanovená v Územní plánu Neratovice postrádá jasnou vizi a cíle, jak ji dosáhnout. Není srozumitelná a přímočará a nedává tak městu žádný charakter.

Tato diplomová práce zpracovává nejen dostupná data a informace dostupné z ÚAP SO ORP Neratovice, ale zachycuje komplexní poznání území obce Neratovice z různých perspektiv. Analytická část vychází nejen z dat, která jsou nejspíše uvažována v návrhu aktuálního Územního plánu Neratovice, ale také z vlastních analýz, ze kterých byla popsána témata k řešení. Návrh diplomové práce je založený na identifikovaných témata k řešení a snaží se připravit město Neratovice na nárůst obyvatel způsobené migračním přírůstkem a připravuje město na nárůst dopravy, zvýšení nároků na kapacity a dostupnost občanské vybavenosti, podmínky, kde mohou trávit volný čas nejen místní, ale i turisté a snaží se zajistit podmínky pro zvýšení počtu podniků, a tedy i pracovních příležitostí.

Domnívám se, že návrh koncepce rozvoje území poukazuje na důležitost problémů, které současný Územní plán Neratovice nezohledňuje. Je jimi například průtah železniční trati, který jednoznačně narušuje charakter městského centra a jeho propojení s levým břehem Labe. Dále také rozvíjí již stávající problém s nedostatečnou občanskou vybaveností tím, že navrhuje rozsáhlé plochy pro obytnou zástavbu, která není adekvátně doplněna o občanskou vybavenost. Dá se také říci, že nedostatečně rozvíjí krajinný potenciál Labské nížiny pro turismus natož ochranu orné půdy před erozí, která se dá spojit s propojeností západních sídel se středem města.

Naopak návrh řešení propojení náměstí Republiky a překonání prostorových bariér využitím koncepčních prvků, které tato propojení mají zajistit a stejně tak návrh obchvatu silničních komunikací kolem zastavěného území se zdá být vhodné a na místě.

## 8 Závěr a přínos práce

Cílem diplomové práce bylo vypracovat vize a cíle promítnuté do celkové koncepce rozvoje města Neratovice. Tyto cíle a opatření měly být propsány a zachyceny v požadavcích na řešení nového územního plánu.

V úvodu práce byla provedena rozsáhlá rešerše, která byla zaměřena zejména na zpracování koncepcí rozvoje měst a jejího legislativního a metodického rámce. K tomuto byly doplněny příklady návrhu koncepcí rozvoje pro města podobného významu a charakteru k Neratovicím.

Další část diplomové práce byla zaměřena na rozbor dostupných územně plánovacích podkladů a dokumentací a vytvoření vlastních podkladů pomocí terénního průzkumu a nastudování dostupných mapových podkladů a leteckých snímků. To vše bylo zpracováno v textové části v příslušných kapitolách. Popis širších vztahů a současného stavu bylo zakresleno do vlastnoručních skic. V každé kapitole byly sepsány poznatky z mapování území Neratovic a popisu demografického vývoje a ekonomiky obce Neratovice.

Poté byly poznatky o současném stavu území Neratovic použity v analytické části, ve které byly identifikována pozitiva a negativa, která začala poukazovat na výhodné umístění města v blízkosti hlavního města Prahy, jež leží na řece Labe, což samo o sobě poukazuje na potenciál enviromentálního pilíře podporovaný dobrou sportovní a rekreační vybaveností města. Problematicky začaly jevit oblasti ekonomické, demografické a urbanistické z hlediska prostupnosti a nefunkčnosti jednotlivých částí města. Vypsané jevy pozitiv a negativ vyobrazili město Neratovice v porovnání s referenčními městy jako obec, které se potýká s nejvíce v oblasti demografie a ekonomiky. SWOT analýzy, ve kterých byly použity nejvýznamnější a opakující se poznatky pozitiv a negativ, pomohly definovat příležitosti a hrozby. Největšími hrozbami jsou přeměna smršťující se Spolany Neratovice na logistický areál, který by přetížil už tak nedostatečnou kapacitu silničních komunikací. Tomuto by mohly přispět i nekontrolované urbanizace bez doplnění občanských vybaveností, které by jen přispěly k většímu zápornému saldu dojížděky z Neratovic do jiných obcí. Příležitosti města by naopak mohli být uskutečnění obchvatu silničního a železničního koridoru, který by pomohl vytvořit funkční městské centrum a zvýšit plynulost dopravy. Z těchto SWOT analýz byl vytvořen výkres problémů a hodnot, jež je podkladem pro témata k řešení. Závěrem analytické části bylo stanovení třech témat k řešení, která poukazují na fakt, že jsou Neratovice pouze „město na přespání“, v němž žijící lidé nemají kde trávit volný čas a většina z nich je

nucena dojíždět do Prahy, či jiných okolních sídel podobného významu. Toto bylo přičteno definovanému problému, že Neratovice postrádají funkční městské centrum, které by plnilo na Nepropojenost území obce Neratovice. Další významné téma k řešení v Neratovicích byl stanoven problém s prostorově odlehlými a nefunkčními částmi měst, jež postrádají pěší či silniční propojení a dostatečnou občanskou vybavenost. Nevyužitý potenciál krajinných prvků je posledním tématem k řešení, který byl stanoven na základě nepropojenosti krajinných prvků a definice velkého prázdna v podobě velkých lánů polí v západní části Neratovic.

V návrhové části byla stanovena vize, která má reagovat na definovaná témata k řešení a dát Neratovicím charakter. Byla pojmenována „Náměstí nad Labem“ a jejími cíli jsou propojit město, aby bylo funkční z urbanistického hlediska, dále učinit Neratovice Polabskou rekreační stanicí, která využívá okolních krajinných hodnot a stávající sportovně rekreační vybavenosti, jež lákají turisty přijíždějící vlakem a cyklisty jedoucí podél řeky Labe. Posledním a hlavním cílem vize je zajistit podmínky pro podnikání a prostory pro krátkodobou rekreaci, kde se budou místní obyvatelé setkávat a Neratovice tak už nebudou pouze jen „Město na přespání“. Tyto cíle a opatření byly promítnuty do základní koncepce rozvoje a dílčích koncepcí, které byly zpracovány graficky i textově v příslušných kapitolách. Závěrem návrhové části je soupis požadavků pro pořízení změny aktuálního Územního plánu Neratovice odkazující na opatření, jež mají naplnit cíle stanovené vize a vychází z popsanych a graficky zpracovaných koncepcí.

Výsledek a přínos diplomové práce spočívá zejména v možnosti využití požadavků na pořízení změny aktuálního Územního plánu Neratovice či alespoň důkladně zpracovaný popis současného stavu území Neratovic může sloužit jako podklad pro návrh nových koncepcí rozvoje či strategických plánů a jiných územně plánovacích dokumentací a podkladů.

## 9 Seznam příloh

### 9.1 Grafy

- Graf 1: Historický vývoj obyvatelstva města Neratovice, Zdroj: (ČSÚ, 2023a)
- Graf 2: Vývoj obyvatelstva mezi lety 2000 až 2023 v obci Neratovice, zdroj: (ČSÚ, 2023b)
- Graf 3: Vývoj obyvatelstva mezi lety 2000 až 2023 v ORP, Zdroj: (ČSÚ, 2023b)
- Graf 4: Vývoj počtu obyvatel ve Středočeském kraji 2018-2022, Zdroj: (ČSÚ, 2023b)
- Graf 5: Pohyb obyvatel v letech 2000-2022 v obci Neratovice, Zdroj: (ČSÚ, 2023d)
- Graf 6: Pohyb obyvatel v letech 2001-2022 v ORP Neratovice, Zdroj: (ČSÚ, 2023d)
- Graf 7: Pohyb obyvatel v letech 2000-2022 ve Středočeském kraji, Zdroj: (ČSÚ, 2023d)
- Graf 8: Obyvatelstvo podle věkových skupin v obci Neratovice v letech 2000-2022, Zdroj: (ČSÚ, 2023e)
- Graf 9: Obyvatelstvo podle věkových skupin ve Středočeském kraji v letech 2000-2022, Zdroj: (ČSÚ, 2023e)
- Graf 10: Průměrný věk mezi lety 2000-2022 ve vybraných území, Zdroj: (ČSÚ, 2023e)
- Graf 11: Index stáří mezi lety 2000-2022 ve vybraných území, Zdroj: (ČSÚ, 2023e)
- Graf 12: Porovnání vzdělanostní struktury obce Neratovice mezi lety 2011 a 2021, Zdroj: (ČSÚ 2011 a 2021)
- Graf 13: Dokončené byty v obci Neratovice, Zdroj: (ČSÚ, 2023f)
- Graf 14: Podniky se zjištěnou aktivitou v obci Neratovice, Zdroj: (ČSÚ, 2023g)
- Graf 15: Ekonomické subjekty dle počtu zaměstnanců ve vybraných obcích, Zdroj: (ČSÚ, 2023h)
- Graf 16: Pracovní síla ve vybraných obcích dle SLDB 2021, (ČSÚ, 2021)
- Graf 17: Nezaměstnanost vybraných území v letech 2014-2023, Zdroj, (ČSÚ, 2024b)
- Graf 18: Volná pracovní místa na 1000 obyvatel v roce 2018, Zdroj: (STEM, 2018)

### 9.2 Tabulky

- Tabulka 1: Nezaměstnanost vybraných obcí v letech 2018 a 2023, Zdroj: (2024,b)



- Tabulka 2: SWOT analýza – širší vztahy obce Neratovice
- Tabulka 3: SWOT analýza současného stavu obce Neratovice
- Tabulka 4: SWOT analýza – legenda k výkresu problému a hodnot

### 9.3 Obrázky

- Obrázek 1: Prostorové koncepty v krajinném plánování Zdroj: (Ahern, 1999)
- Obrázek 2: Schéma koncepce zeleně – Eberswalde, Zdroj (Backhaus et al, 2021)
- Obrázek 3: Konzeptplan - Wetzikon, Räumliches Entwicklungskonzept REK, Zdroj: (Neuhaus, Gerbe, 2010)
- Obrázek 4: Konzeptplan legende- Wetzikon, Räumliches Entwicklungskonzept REK, Zdroj: (Neuhaus, Gerbe, 2010)
- Obrázek 5: Leitbild kernstadt, INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT STADT ILLERTISSEN Zdroj: (Schirmer a kol., 2010)
- Obrázek 6: Základní koncepce rozvoje území Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Zdroj: (Cheremnykh, 2023)
- Obrázek 7: Koncepce rozvoje Mělník, Zdroj: (ČKA, 2013)
- Obrázek 8: Schéma dopravních vazeb a velikostí sídel v okolí Neratovic s naznačenými spádovými oblastmi z hlediska MŠ a ZŠ
- Obrázek 9: Schéma širších vztahů krajinných a rekreačních
- Obrázek 10: Schéma širších vztahů vyšší občanské vybavenosti
- Obrázek 11: Schéma širších vztahů veřejných prostranství
- Obrázek 12: Schéma salda přírůstku obyvatel v Neratovicích a okolních obcích a městech mezi lety 2012-2022
- Obrázek 13: Schéma dojížděky do zaměstnání a škol ve vztahu k obci Neratovice
- Obrázek 14: Struktura krajiny a zelené infrastruktury
- Obrázek 15: Dopravní struktura
- Obrázek 16: Schéma struktury veřejných prostranství
- Obrázek 17: Prostorová struktura a kompozice zástavby
- Obrázek 18: Funkční struktura území
- Obrázek 19: Struktura občanské vybavenosti
- Obrázek 20: Struktura hustoty obyvatel a dostupnost MŠ a ZŠ
- Obrázek 21: Výkres problémů a hodnot území obce Neratovice
- Obrázek 22: Logo vize – Náměstí nad Labem
- Obrázek 23: Schéma základní koncepce rozvoje

- Obrázek 24: Schéma Urbanistické koncepce
- Obrázek 25: Schéma koncepce veřejných prostranství
- Obrázek 26: Schéma koncepce uspořádání krajiny

## 9.4 Grafické výstupy

### Analytická část

- 001\_Schéma dopravních vazeb a velikostí sídel v okolí Neratovic s naznačenými spádovými oblastmi z hlediska MŠ a ZŠ
- 002\_Schéma širších vztahů krajinných a rekreačních
- 003\_Schéma širších vztahů vyšší občanské vybavenosti
- 004\_Schéma širších vztahů veřejných prostranství
- 005\_Schéma dojíždky do zaměstnání a škol ve vztahu k obci Neratovice
- 006\_Schéma pocitové mentální struktury území Neratovice
- 007\_Struktura krajiny a zelené infrastruktury
- 008\_Dopravní struktura
- 009\_Struktura veřejných prostranství
- 010\_Prostorová struktura a kompozice výstavby
- 011\_Funkční struktura území
- 012\_Struktura občanské vybavenosti
- 013\_Struktura hustoty obyvatel a dostupnost MŠ a ZŠ
- 014\_Výkres problémů a hodnot

### Cílové výstupy

- 101\_Schéma Základní koncepce rozvoje
- 102\_Schéma Urbanistické koncepce
- 103\_Schéma Koncepce Veřejných prostranství
- 104\_Koncepce uspořádání krajiny

## 10 Přehled literatury a použitých zdrojů

### 10.1 Bibliografie

Ahern, J. (1999). Spatial concepts, planning strategies, and future scenarios: a framework method for integrating landscape ecology and landscape planning. In Landscape Ecological Analysis (pp. 175-201). Springer, New York, NY

Birklen, P., (2013): Plánování v krajin – nezbytný nástroj koordinované péče o krajinu. Urbanismus a územní rozvoj č. 2/2013 – Míra regulace v územních plánech ve středoevropském prostoru. S 74-77.

Burcin, B., Kučera, T., Pospíšilová, L., Špačková, P., Ouředníček, M. (2013): Prognóza demografického vývoje suburbánní zóny Prahy na období 2012–2030:

Východiska, předpoklady a základní výsledky prognózy. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, Urbánní a regionální laboratoř, Praha.

Cheremnykh, V., (2023) Brandýs nad Labem-Stará Boleslav JEDNO MĚSTO – DVA CHARAKTERY, České vysoké učení technické, Fakulta architektury, Praha. 118 s. (diplomová práce). Nepublikováno.

Čáblová, M., (2013): Prostory: průvodce tvorbou a obnovou veřejných prostranství. Brno. ISBN 8090491863

Kyselovič, J., (2020): Základní koncepce rozvoje území obce – teorie a aplikace v územně plánovací praxi, Česká zemědělská univerzita v Praze, Fakulta životního prostředí, Praha. 139 s. (diplomová práce). Nepublikováno. Dep SIC ČZU v Praze

Kohout, M., Tittl, F., Doležalová, Š., (2015): Systematika koncepce rozvoje veřejných prostranství hlavního města Prahy, ČVUT

Kuča, K., (2000). Města a městečka v Čechách, na Moravě a ve Slezsku, Praha. ISBN 80-85983-16-8

Kujalová, A., (2019): Koncepce rozvoje systému veřejných prostorů města Doksy, Praha. 83 s. (diplomová práce). Nepublikováno. Dep SIC ČZU v Praze

Maier, K. a kol., (2012): Udržitelný rozvoj území. Praha: Grada, ISBN 978-80-247-4198-7, 253 s.

Maier K., Šindlerová V., Vorel J., Jetel V., Peltan T., (2020): Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury. MMR, TAČR Beta (TB050MMR001), 72 s.

Mareček, J., Doležal, J., Sedláčková, V., Sklenář, T., Tunka, M., Vobrátílová, Z. (2018). Komentář ke stavebnímu zákonu a předpisy související (2. aktualizované vydání ed.). Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, s.r.o.

Morkus, J., Rozmanová, N., Šimková, H., (2019): Veřejná prostranství aneb jak udělat veřejný prostor dobře, Praha, Brno. ÚÚR

Šilhánková, V., (2003): Veřejné prostory v územně plánovacím procesu. Vysoké učení technické, Brno. ISBN 80-214-2505-9

Šindlerová, V., (2013): Systém veřejných prostorů. České vysoké učení technické v Praze, Fakulta architektury, Ústav prostorového plánování, Praha.

Šindlerová, V., (2017): Výukové prezentace Projekt M1, Praha: ČZÚ

Van den Brink, A., Bruns, D., Tobi, H., & Bell, S. (2016). Research in landscape architecture: methods and methodology. Routledge

## 10.2 Internetové publikace

AÚÚP, (2013). Urbanistická koncepce a kompozice v územním plánu, (online), [cit. 2023.07.24], dostupné z:

<[http://www.urbanismus.cz/assets/user/akce/2014\\_workshop/Koncepce\\_MMR\\_050\\_214-201552.pdf](http://www.urbanismus.cz/assets/user/akce/2014_workshop/Koncepce_MMR_050_214-201552.pdf)>

Backhaus, A., Schwemmer, C., (2021) Natürlich Eberswalde – Grün erhalten und entwickeln Grün- und Freiflächenkonzept für das Siedlungsgebiet der Stadt Eberswalde, (online), [cit. 2023.08.15], dostupné z:

<<https://www.eberswalde.de/fileadmin/bereich->

[eberswalde/user/ewschwarz/Gruenkonzept/Gruen und Freiflaechenkonzept Eberswalde\\_final.pdf](#)>

Boháčová, M., Svoboda, M., (2022). Územní plán Neratovice, textová část, (online), [cit. 2023.08.15], dostupné z:

<[https://www.neratovice.cz/assets/File.ashx?id\\_org=10356&id\\_dokumenty=423887](https://www.neratovice.cz/assets/File.ashx?id_org=10356&id_dokumenty=423887)>

ČKA, (2013): Územní plán Mělník (online) [cit.2023.12.08] dostupné z

<<https://www.cka.cz/souteze/databaze/uzemni-plan-melniku>>

Dreiseitl, H., Wanschura, B., (2016). Strengthening blue-green infrastructure in our cities, (online), [cit. 2023.10.04], dostupné z:

<[https://static1.squarespace.com/static/5b008764710699f45ff1e509/t/5d1228e609ef9500018e5c51/1561471276647/Blue-Green+Infrastructure\\_LCL-compressed\\_compressed+%281%29.pdf](https://static1.squarespace.com/static/5b008764710699f45ff1e509/t/5d1228e609ef9500018e5c51/1561471276647/Blue-Green+Infrastructure_LCL-compressed_compressed+%281%29.pdf)>

ESPON, 2020, Zelená infrastruktura v urbánních oblastech, (online) [cit.

2023.09.27], dostupné z: <<https://www.uur.cz/media/gyyjivg4/2021-01-espon-zelena-infrastruktura.pdf>>

Korner, M., Smíše, J., Cihláč, M., Perný, V., Mackovič, V., Přívozníková, L., Almásyová, B., Pacalová, L., Sodomová, J., (2023). Zásady územního rozvoje středoečeského kraje – úplné znění 11. aktualizace - textová část, (online), [cit.

2023.08.13], dostupné z: [https://gis.kr-stredocesky.cz/docs/reg/%DAZEMN%CD%20PL%C1NOV%C1N%CD%20NA%20%DAROVNI%20KRAJE/Z%C1SADY%20%DAZEMN%CDHO%20ROZVOJE%20SK/%DAPLN%C9%20ZN%CCN%CD%20Z%DAR%20SK%20%2812\\_2023%29/Texty/ZURSK\\_UZ\\_A3-6-7-10-11.pdf](https://gis.kr-stredocesky.cz/docs/reg/%DAZEMN%CD%20PL%C1NOV%C1N%CD%20NA%20%DAROVNI%20KRAJE/Z%C1SADY%20%DAZEMN%CDHO%20ROZVOJE%20SK/%DAPLN%C9%20ZN%CCN%CD%20Z%DAR%20SK%20%2812_2023%29/Texty/ZURSK_UZ_A3-6-7-10-11.pdf)

Město Neratovice, (2018). Strategie města Neratovice, (online) [cit. 2024.01.04], dostupné z:

<[https://www.neratovice.cz/assets/File.ashx?id\\_org=10356&id\\_dokumenty=417148](https://www.neratovice.cz/assets/File.ashx?id_org=10356&id_dokumenty=417148)>

MMR, (2023). Politika územního rozvoje České republiky. Úplné znění závazné od 1. 9. 2021, (online), [cit. 2023.08.12], dostupné z:

<[https://www.mmr.cz/getmedia/baeeb834-988a-41fa-9a10-ff2c3af52528/Uplne\\_zneni\\_PUR\\_CR\\_zavazne\\_od\\_1-9-2023.pdf.aspx?ext=.pdf](https://www.mmr.cz/getmedia/baeeb834-988a-41fa-9a10-ff2c3af52528/Uplne_zneni_PUR_CR_zavazne_od_1-9-2023.pdf.aspx?ext=.pdf)>

Neuhaus, P, Gerbe, T., (2010) Wetzikon, Räumliches Entwicklungskonzept REK, (online), [cit. 2023.10.09], dostupné z:

<[https://www.skw.ch/wetzikon\\_raeumliches\\_entwicklungskonzept\\_rek.de.html?pup=0](https://www.skw.ch/wetzikon_raeumliches_entwicklungskonzept_rek.de.html?pup=0)>

Schirmer, M., Schumacher, M., Wunderlich, G., (2010) INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT STADT ILLERTISSEN (online), [cit. 2023.10.09], dostupné z:

<<https://www.illertissen.de/stadtentwicklung>>

ÚÚR, (2014). Územní plán. Příklad k metodickému pokynu k obsahu územního plánu. Textová část včetně odůvodnění. Brno. (online), [cit. 2023.07.24], dostupné z:

<[https://www.uur.cz/media/lhfjs3bn/07a-priklad-k-metodicemu-pokynu-k-obsahu-up-text\\_oprava.pdf](https://www.uur.cz/media/lhfjs3bn/07a-priklad-k-metodicemu-pokynu-k-obsahu-up-text_oprava.pdf)>

ÚÚR, (2015a). Principy a pravidla územního plánování, Kapitola B – Koncepce územního rozvoje ČR. Brno: ÚÚR, (online), [cit. 2023.07.24], dostupné z: <<https://www.uur.cz/media/0f0hyecu/b3-20150113.pdf>>

ÚÚR, (2015b). Koordinace územních plánů a pozemkových úprav (online), [cit. 2023.07.26], dostupné z: <https://www.uur.cz/media/ougcy5aa/23-metodika-up-a-pu-2-aktual-zneni.pdf>>

ÚÚR, (2016): Principy a zásady urbanistické kompozice v příkladech. Brno: ÚÚR, (online), [cit. 2023.07.25], dostupné z: <<https://www.uur.cz/media/ng4bknpe/principy-a-zasady-mmr.pdf>>

ÚÚR, (2018). Základní koncepce rozvoje území obce. In: SLOVNÍK ÚZEMNÍHO ROZVOJE. katalog termínů a definic územního plánování a souvisejících oborů. Základní koncepce rozvoje území obce aktualizace 2018. Brno: ÚÚR, (online), [cit. 2023.07.25], dostupné z: <<https://www.uur.cz/uzemni-planovani/slovník-uzemního-rozvoje/slovník-ur/?page=1&search=z%C3%A1kladn%C3%AD+koncepte+rozvoje>>

ÚÚR, (2020). Veřejná prostranství v územně analytických podkladech a územních plánech, 2020. Brno: ÚÚR, (online), [cit. 2023.07.25], dostupné z: <<https://www.uur.cz/media/h5fdkjq/33-verejna-prostranstvi-uap-up-mmr-57381-2020-02.pdf>>

ÚÚR, (2022). Principy a pravidla územního plánování, Kapitola C – Koncepce územního rozvoje ČR. Brno: ÚÚR, (online), [cit. 2023.07.25], dostupné z: <<https://www.uur.cz/media/lspbpdf0/c8-202212.pdf>>

### 10.3 Legislativní zdroje

Zákon č. 183/2006 Sb., Stavební zákon (starý)

Zákon č. 283/2021 Sb., Stavební zákon

Vyhláška č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence plánovací činnosti

Vyhláška č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území v aktuálním znění

Vyhláška č. 418/2022 Sb. Vyhláška, kterou se mění vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, a vyhláška č. 360/2021 Sb., kterou se mění vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, ve znění vyhlášky č. 164/ /2022 Sb.

## 10.4 Datové zdroje

ČÚZK 2021: Data – GIS – katastrální území Milovice a Benátská Vrutice - Český úřad zeměměřický a katastrální, (online) dostupné z: <<https://services.cuzk.cz/shp/ku/epsg-5514/>>

<https://apl.czso.cz/irso4/cisdet.jsp?b=1&kodcis=43&kod=537501&ciselid=339525&hledej=Milovice>>

ČSÚ, (2011): Veřejná databáze – SLDB 2011, Praha, (online) dostupné z: <<https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=profil-uzemi&uzemiprofil=31288&u= VUZEMI 43 535087#>>

ČSÚ, (2021): Veřejná databáze – SLDB 2011, Praha, (online) dostupné z: <<https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=profil-uzemi&uzemiprofil=34055&u= VUZEMI 43 535087#>>

ČSÚ, (2023a): Demografický vývoj - 2023 Český statistický úřad, Praha, (online) dostupné z: <<https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=profil-uzemi&uzemiprofil=31548&u= VUZEMI 43 535087#>>

ČSÚ, (2023b): Veřejná databáze – Věkové složení obyvatel, (online) dostupné z: <<https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=statistiky#katalog=3315>>

ČSÚ, (2023c): Pohyb obyvatelstva ve Středočeském kraji v roce 2022, Praha, (online) dostupné z: <<https://www.czso.cz/csu/xs/pohyb-obyvatelstva-ve-stredoceskem-kraji-v-roce-2022-definitivni>>

ČSÚ, (2023d): Veřejná databáze – Počet a pohyb obyvatel, Praha, (online) dostupné z: <<https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=statistiky#katalog=33155>>

ČSÚ, (2023e): Časové řady věkového složení obyvatel za vybraná města a obce Středočeského kraje, Praha, (online) dostupné z: <[https://www.czso.cz/csu/xs/casove\\_rady\\_vekoveho\\_slozeni\\_obyvatel\\_za\\_vybrana\\_mesta\\_stredoceskeho\\_kraje](https://www.czso.cz/csu/xs/casove_rady_vekoveho_slozeni_obyvatel_za_vybrana_mesta_stredoceskeho_kraje)>

ČSÚ, (2023f): Veřejná databáze – Dokončené byty v obcích (správních obvodech), Praha, (online) dostupné z: <<https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt-vyhledavani&pvo=BYT04-A&vyhltext=dokon%25C4%258Den%25C3%25A9%2Bbyty&bktv=ZG9rb27EjWVu>>

[w6kgYnl0eQ..&z=T&f=TABULKA&katalog=30836&pvokc=101&pvoch=40215&c=v3~8 RP2022>](https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=profil-uzemi&uzemiprofil=31588&u=VUZEMI_43_535087#profil31611=page%3Dpovice-profilu%26rup%3DA%26pvo%3DPU-MOSZV-ORGNACE%26z%3DT%26f%3DTABULKA%26clsp%3D31611%26katalog%3D31611)

ČSÚ, (2023g): Veřejná databáze – Vybrané údaje za obec , Praha, (online) dostupné z: <[https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=profil-uzemi&uzemiprofil=31588&u=VUZEMI\\_43\\_535087#profil31611=page%3Dpovice-profilu%26rup%3DA%26pvo%3DPU-MOSZV-ORGNACE%26z%3DT%26f%3DTABULKA%26clsp%3D31611%26katalog%3D31611](https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=profil-uzemi&uzemiprofil=31588&u=VUZEMI_43_535087#profil31611=page%3Dpovice-profilu%26rup%3DA%26pvo%3DPU-MOSZV-ORGNACE%26z%3DT%26f%3DTABULKA%26clsp%3D31611%26katalog%3D31611)>

ČSÚ, (2023h): Veřejná databáze – Ekonomické subjekty podle počtu zaměstnanců v obcích vybraného SO ORP, Praha , (online), dostupné z: <<https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&pvo=ORG03orpob-R&z=T&f=TABULKA&skupId=3791&katalog=33695&pvo=ORG03orpob-R&pvokc=65&pvoch=2117&str=v94&c=v3~2 RP2022MP12DP31#w=>>>

ČSÚ, (2024a): Statistický geoportál – Dojížďka, (online) dostupné z: <<https://geodata.statistika.cz/as/dojizdka/?migr=1>>

ČSÚ, (2024b): Veřejná databáze – Ekonomické subjekty podle počtu zaměstnanců v obcích vybraného SO ORP, Praha, (online), dostupné z: <[https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=statistiky&filtr=G%7EF\\_M%7EF\\_Z%7EF\\_R%7EF\\_P%7E\\_S%7E\\_U%7E501\\_null\\_&katalog=30853](https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=statistiky&filtr=G%7EF_M%7EF_Z%7EF_R%7EF_P%7E_S%7E_U%7E501_null_&katalog=30853)>

ČSÚ 2020: Věkové složení obyvatelstva středočeského kraje - 2020 Český statistický úřad, Praha, (online) dostupné z: <[https://www.czso.cz/csu/xs/vekove\\_slozeni\\_obyvatelstva\\_stc\\_kraje](https://www.czso.cz/csu/xs/vekove_slozeni_obyvatelstva_stc_kraje)>

STEM, (2018): Kde je dobře? Dimenze kvality života – zaměstnanost a práce, (online) dostupné z: <<https://kdejedobre.cz/dimension/prace/535087-neratovice>>

## 10.5 Mapové podklady

Boháčová, M., Svoboda, M., (2022). Územní plán Neratovice, hlavní výkres, (online), dostupné z: <[https://www.neratovice.cz/assets/File.ashx?id\\_org=10356&id\\_dokumenty=423877](https://www.neratovice.cz/assets/File.ashx?id_org=10356&id_dokumenty=423877)>

Mapy sídelní struktury (online) dostupné z: opentopomap.com

Topografické mapy (online) dostupné z: vdp.cuzk.cz, geoportal.gov.cz, opentopomap.cz, opentopomap.org

Ortofotografické mapy (online) dostupné z: mapy.cz, googlemaps.com a