



# Hlučov - Houštká

KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ – ANALYTICKÁ ČÁST



# identifikační údaje

## Zadavatel

### Město Brandýs nad Labem-Stará Boleslav

IČ: 00240079

se sídlem Masarykovo náměstí 1/6, Brandýs nad Labem,  
250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav

## Zpracovatel

### Společnost „NH + 4ct + ZS“

#### Vedoucí společník

#### NEUHÄUSL HUNAL s.r.o.

IČ: 089 99 716

se sídlem Revoluční 1546/24, 110 00 Praha

#### Další společníci

##### 4ct s.r.o.

IČ: 242 87 610

se sídlem V jámě 1598/4, Nové Město (Praha 1), 110 00 Praha

##### Ing. Zdeněk Sandler

IČ: 121 89 391

se sídlem Wanklova 577/6, 602 00 Brno, Stránice

## Autorský tým

**NEUHÄUSL HUNAL** je studio soustředící se především na projekty na pomezí architektury a urbanismu. Úspěšně se účastní architektonických soutěží rozmanitých typologií od bydlení po veřejná prostranství. Ve svých návrzích usilují o přirozenost, racionalitu a střídmost krásu.

**4ct** je platforma sdružující přední odborníky v oblasti územní analýzy, strategického a územního plánování a rozvoje území, měst a jednotlivých projektů, jak pro soukromý, tak pro veřejný sektor. Jejich práce spočívá především v důkladné analýze výchozího stavu a identifikace existujících potenciálů. Má bohaté zkušenosti a dokáže aktivně řídit procesy a komunikaci v rámci rozsáhlých i mezinárodně složených týmů a současně mezi soukromým sektorem, samosprávou a veřejností.

**Ateliér Zdeňka Sendlera** přináší zkušenosti s dlouholetým působením na poli krajinářské a zahradní architektury. A to nejen s návrhy řešení a mezioborovou spoluprací, ale i s jejich následnou implementací a realizací. Jeho návrhy se vždy vyznačují přirozeností, skromností a pokorou. Spolupracuje s různými architektonickými ateliéry, se stavebními a inženýrskými profesemi, výtvarníky a ostatními souvisejícími profesemi.

## Členové autorského týmu

Ing. arch. David Neuhäusl

Ing. arch. Matěj Hunal

Ing. arch. Jaroslav Dědič

Mgr. Marie Šašková

Ing. arch. Vojtěch Myška

Ing. Júlia Bobříková

Ing. Zdeněk Sandler



## 1 Úvod

anotace  
řešené území  
sběr dat

## 2 Analýza

metodika  
limity  
infrastruktura  
kontexty

## 3 Závěry

vazby a vztahy  
swot analýza  
hlavní témata k řešení

## 4 Participace

veřejnost  
aktéři v území



# 1 Úvod

anotace  
řešené území  
sběr dat

# anotace

---

Návrh koncepce rozvoje území Hluchov-Houštka spočívá především v komplexním uchopení celého území, kde se prolíná vysoké množství zájmů, programů a témat. Kromě shromáždění dat a interpretace existujících podkladů je zásadní také komunikace s aktéry v území a širokou veřejností. Charakter práce je analyticko-strategický: projekt identifikuje hodnoty, limity a potenciály, následně indikuje principy, strategie a procesy.

Projekt tedy sestává ze dvou hlavních částí – analytické a strategické. Zejména v analytické části je klíčovým předpokladem spolupráce a koordinace se samosprávou, a to jak pro získávání dat a informací, tak pro komunikaci se zájemníky a veřejností. Proto je nedílnou součástí celého projektu také participace. Strategická část spočívá v interpretaci částí předchozích a zabývá se především strukturou území, určením klíčových témat a stanovením potenciálních principů. Výstupem není jeden konkrétní návrh, ale možné scénáře rozvoje a jejich vyhodnocení, aby bylo možné dosáhnout široké dohody a rozhodovat o dalších krocích.

Výsledný materiál by měl sloužit pro nalezení sdílené vize území a jeho následný koordinovaný rozvoj v rámci města Brandýs nad Labem – Stará Boleslav i širších vazeb. Po ujasnění dlouhodobých cílů bude možné formulovat zadání pro zpracování podrobnějších a konkrétních projektů, ať už ve formě územních studií, iniciačních projektů, strategických dokumentů, architektonických soutěží či projektových dokumentací.





# řešené území

---

## Charakter a identita

Oblast Hluchov-Houštka se nachází v labské nivě v unikátním dvojměstí Brandýs nad Labem-Stará Boleslav. Řešené území je zřetelně vymezeno řekou, dálnicí a hranou zastavěného území Staré Boleslavi. Element vody zde hraje zásadní roli – prakticky celé území je záplavové. Jeho přirozeným těžištěm je Houštka, bývalý ostrov, který si do jisté míry tento charakter stále zachovává. Nynější lesopark je alejí propojen s významným lužním lesem Hluchov. Zbývající plochy jsou převážně zemědělské, v celém území se ale odehrává množství rozmanitých aktivit a dějů.

Kromě přírodně-ekologického významu má Hluchov-Houštka také velmi silnou historicko-společenskou identitu, která ovšem od dob své největší slávy postupně slábne a upadá. V současném okamžiku se jedná o výjimečné přírodní zázemí města, ale na druhou stranu také o částečný brownfield s lázeňskou minulostí a sportovně-rekreační oblast. Jakým způsobem k celé této oblasti přistupovat a koordinovaně ji rozvíjet?

## Vymezení a strukturace

**Území S** představuje vlastní řešené území, ve kterém se posuzují všechny relevantní jevy mající na území a navrhované řešení vliv.

**Území S+** představuje širší řešené území, v rámci kterého jsou analyzovány vazby a vztahy řešeného území S s dvojměstím.

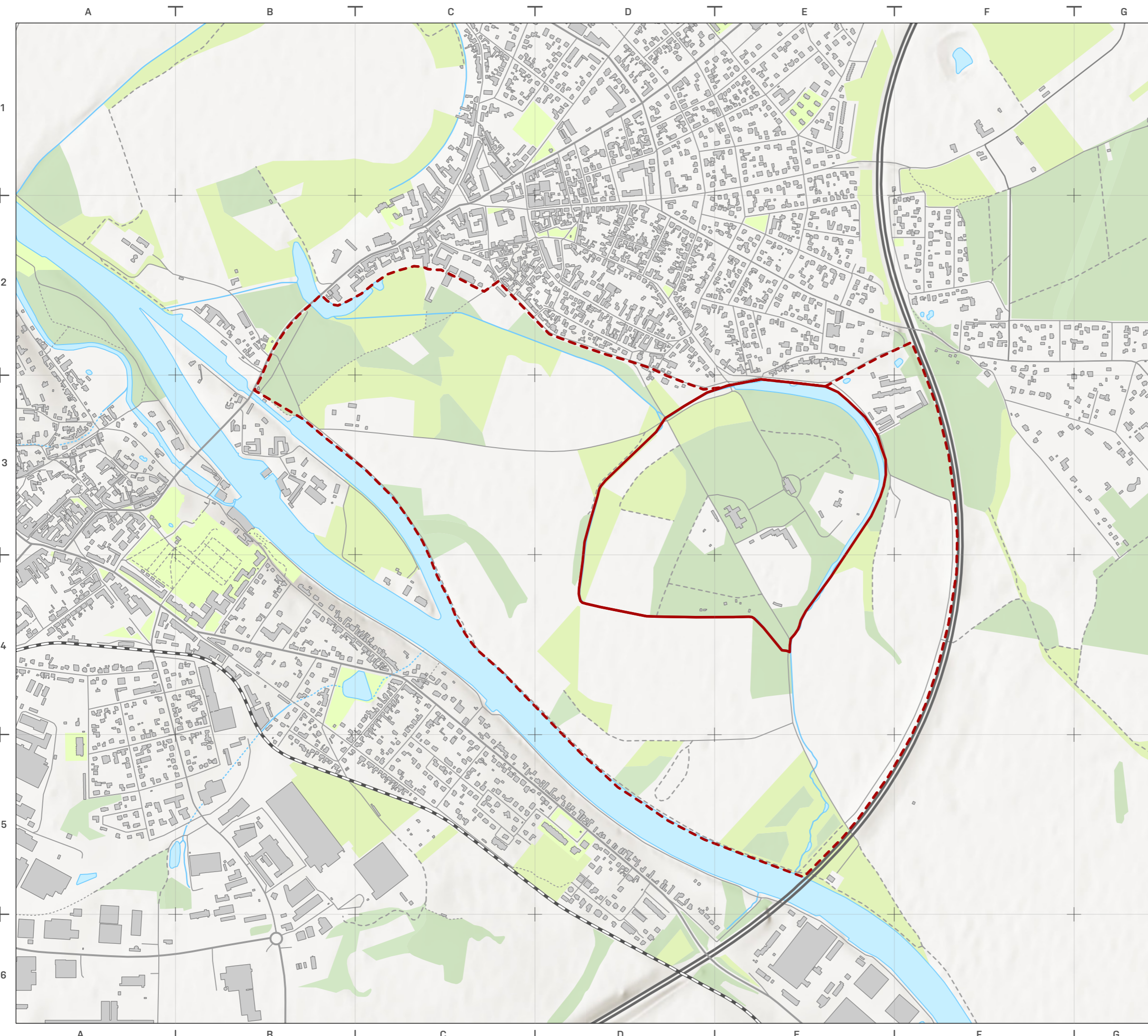
### S


















rozloha:	cca 44 ha
zastavěná plocha v S:	cca 7,5 ha, cca 17 % rozlohy S

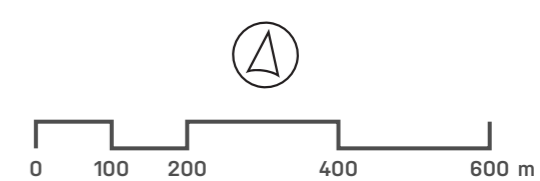
### S+

rozloha:	cca 193 ha
zastavěná plocha v S+:	cca 16,7 ha, cca 8 % rozlohy S+

# HLUCHOV - HOUŠTKA



-  S+
-  S
-  železniční trať
-  dálnice II.třídy
-  silnice II. třídy
-  silnice III. třídy
-  cesta udržovaná, ulice
-  cesta neudržovaná
-  cesta parková a hřbitovní
-  pěšina
-  vodní tok - povrchový
-  vodní tok - podzemní
-  vodní plocha
-  budova, blok budov
-  okrasná zahrada, park
-  trvalý travní porost
-  les



1 : 10 000

# řešené území

---

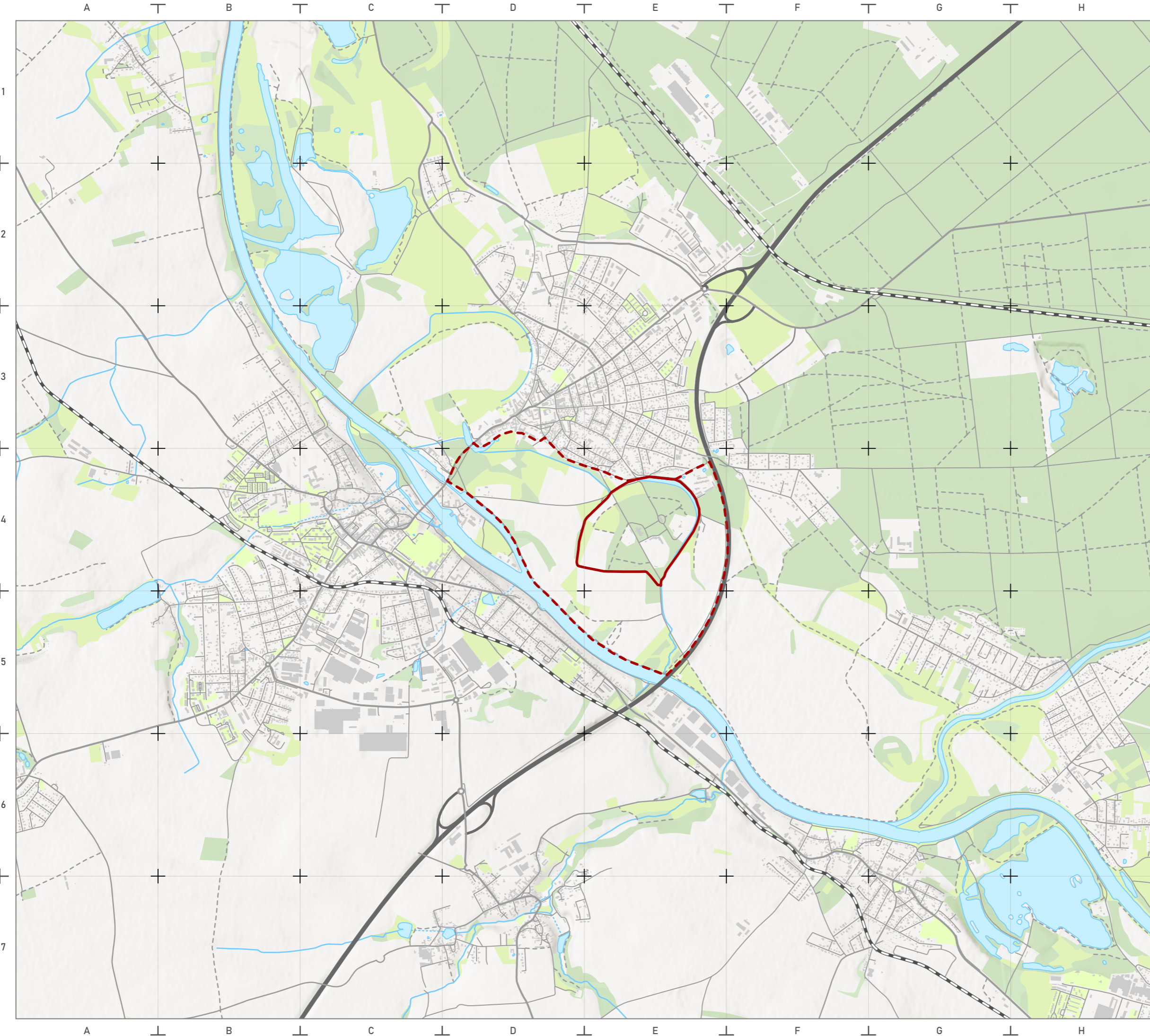
## Brandýs nad Labem-Stará Boleslav

<b>Kraj:</b>	Středočeský
<b>Okres:</b>	Praha – východ
<b>Katastrální území:</b>	Brandýs nad Labem, Stará Boleslav, Popovice
<b>rozloha:</b>	cca 2 265 ha
<b>počet obyvatel:</b>	19 767 (ČSÚ 2023)

Dvojměstí Brandýs nad Labem-Stará Boleslav vzniklo v roce 1960 administrativním sloučením dvou historicky významných měst i přes jejich odlišný geomorfologický, náboženský a hospodářský vývoj. Tato obec s rozšířenou působností je největším městem okresu a zároveň obcí s druhým nejdelším názvem v ČR. Souměstí se rozkládá na obou březích Labe přibližně 20 km severovýchodně od Prahy. Zatímco levý břeh Labe tvoří vyvýšená terasa, pravý břeh je (byl) bažinatou nivou s vyvýšeným klínem písčitého terénu, který v minulosti vybízel k vybudování přechodu přes řeku. Toto místo je nejdůležitější a v podstatě jedinou spojnici obou měst dodnes. Řeka - zásadní prvek území - tak odděluje starší, duchovní Boleslav od průmyslového Brandýsa, jejichž relativně minimální fyzický kontakt přispívá k udržení jejich nezávislých identit. Silný přírodní element v podobě polabské krajiny jako celku přináší zemědělský a rekreační potenciál. Z hlediska turistiky také nelze pominout, že Stará Boleslav je nejstarším poutním místem v ČR.

Město má několik významných vazeb v území. Klíčovým dopravním napojením je dálnice D10 mezi Prahou a Mladou Boleslaví, která ne zcela šťastně protíná intravilán Staré Boleslavi. S oběma zmíněnými městy existuje silné propojení z hlediska pracovních příležitostí, přičemž vazba s Prahou je řádově silnější nejen díky její bližší poloze a integraci do systému pražské hromadné dopravy, ale také díky nabídce vzdělávání a občanské vybavenosti obecně. Tato blízkost je jedním z hlavních důvodů dlouhodobého růstu počtu obyvatel Brandýsa nad Labem-Staré Boleslavi. Souměstím procházejí dvě železniční tratě, každá na jedné straně Labe. Trať severně nad Starou Boleslaví je celostátní tratí spojující Lysou nad Labem a Ústí nad Labem, zatímco regionální trat vedoucí Brandýsem propojuje Čelákovice a Neratovice.

# ŠIRŠÍ KONTEXT



- S+
- S
- železniční trať
- dálnice II. třídy
- silnice II. třídy
- silnice III. třídy
- cesta udržovaná, ulice
- cesta neudržovaná
- vodní tok - povrchový
- vodní tok - podzemní
- vodní plocha
- budova, blok budov
- okrasná zahrada, park
- trvalý travní porost
- les



1 : 25 000

BRANDÝS NAD LABEM - STARÁ BOLESLAV

# řešené území

---

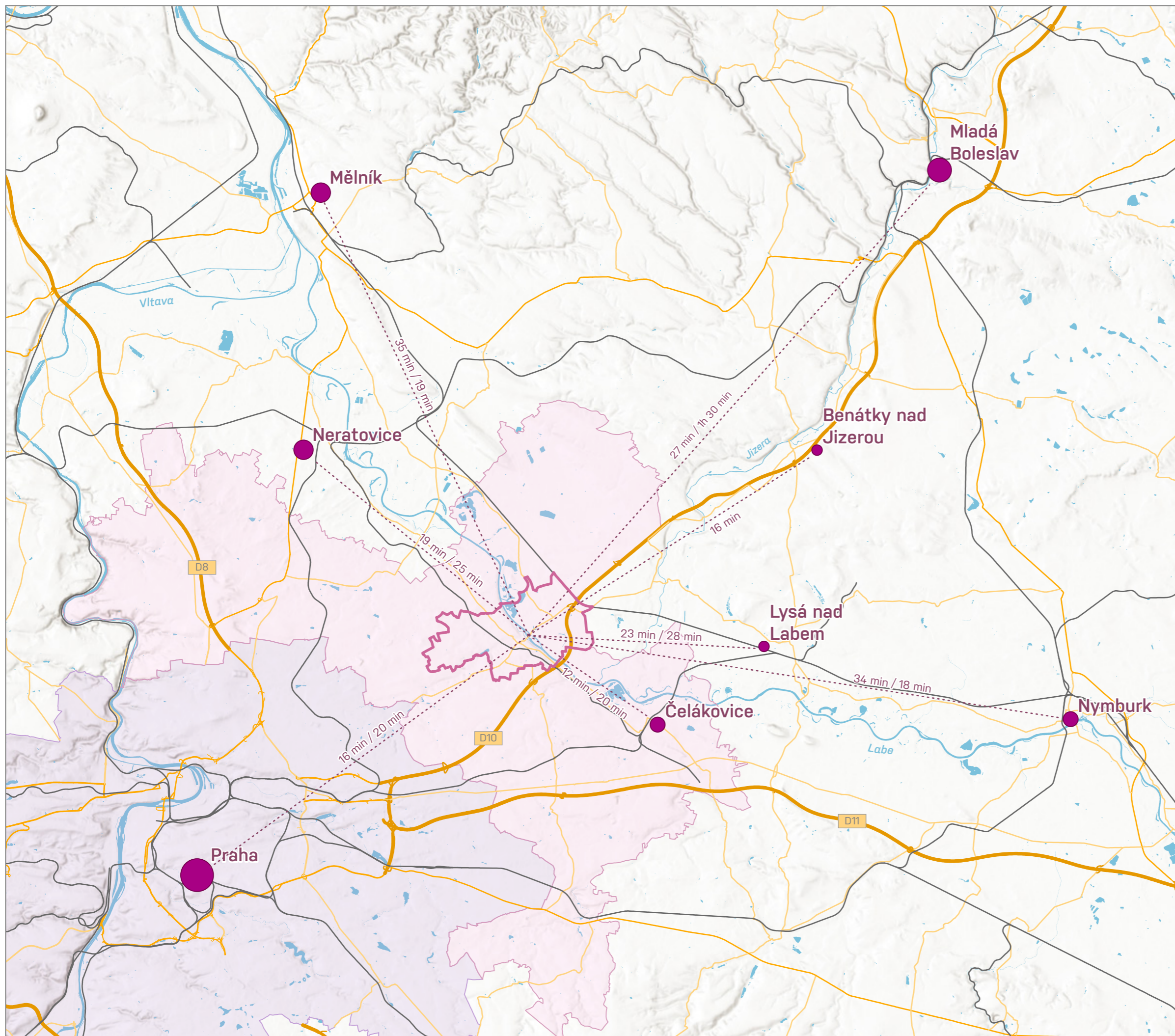
## Širší vazby

Město je efektivně propojeno s Prahou díky existenci dálnice D10 (do 20 minut jízdy autem). Současně dálnice umožňuje rychlé spojení s Mladou Boleslaví (do 30 minut jízdy) a Benátkami nad Jizerou (do 16 minut jízdy). Okolní města jsou také dobře dostupná prostřednictvím silnic II. třídy. Do Mělníka a Nymburka, kdy obě města jsou vzdálena přibližně 30 km, se lze dojet autem do 35 minut.

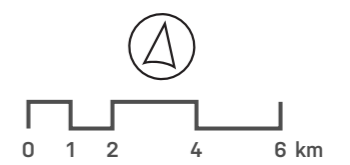
Železniční spojení mezi Ústím nad Labem a Kolínem zajišťuje ještě rychlejší veřejnou dopravu s dojezdem do Mělníka i Nymburka do 20 minut ze železniční stanice Stará Boleslav. Neratovice a Čelákovice jsou s městem propojena díky regionální železniční trati s dostupností do 25 respektive 20 minut. V Čelákovicích je možné přestoupit na osobní vlak do Prahy. V současné době neexistuje přímé vlakové spojení do Prahy. Město je tak závislé na autobusové a individuální automobilové dopravě.

Podle údajů ze Sčítání lidu, domů a bytů z roku 2021 a síťových analýz dojezdových vzdáleností z obou center dvojměstí, v oblasti dojezdu do 30 minut jízdy autem žije zhruba 1 450 850 obyvatel. V dojezdové vzdálenosti 20 minut je to přibližně 546 590 obyvatel a v dojezdové vzdálenosti do 15 minut dosahuje počet obyvatel 248 900.

# ŠIRŠÍ VZTAHY



- Dopravní dostupnost  
auto / MHD (vlak, autobus)
- hranice obce Brandýs nad Labem-Stará Boleslav
- Obce s rozšířenou působností  
Brandýs nad Labem-Stará Boleslav  
Praha
- významná města dle počtu obyvatel
- méně než 10 000
  - 10 001 - 15 000
  - 15 001 - 20 000
  - 20 001 - 50 000
  - více než 50 000
- železniční trať  
dálnice  
silnice I. třídy  
silnice II. třídy  
vodní plocha







# 2 Analýza

metodika  
limity  
infrastruktura  
kontexty  
závěry

# metodika

---

## Data

Sběr dat a strukturovaná práce s daty je klíčovou součástí analytické práce. Vždy nejprve identifikujeme zdroje dat a nastavujeme způsob a formu získávání, zpracování a vyhodnocování těchto dat. Data následně pro další zpracování strukturuje dle matrice ASaP popsané níže.

## ASaP / Analýza stavu a potenciálu území

Pro zpracování studie byly využity relevantní moduly metody ASaP – Analýza Stavů a Potenciálu. ASaP je strukturovaný nástroj pro orientaci v datech a informacích v časovém vývoji. Slouží k přehledné a objektivizované a strukturované analýze stávajícího stavu a budoucího potenciálu. Jedná se o poznání daného území skrze data a informace v kontextu.

ASaP je základně strukturován do tří hlavních tematických okruhů:

- **Limity** – analýza jevů stanovujících limity pro realizaci záměru v území. Jedná se jak o legislativní a právní limity, tak limity vycházející z fyzické podstaty území.
- **Infrastruktury** – analýza infrastruktur posuzuje míru a kvalitu vybavenosti, dostupnosti a kapacity jednotlivých infrastruktur v území.
- **Kontexty** – zpravidla hůře kvantifikovatelné údaje, hodnocené komparativní analýzou. Popisují vlastní obraz území v jeho jednotlivých předem definovaných vrstvách nebo tématech s rozdílnou silou vlivu.

## Terénní průzkum

V rámci analytické práce je nezbytné vnímat území jako celistvý soubor informací, skutečností a dějů. Fyzické poznání řešeného území v různých časových obdobích je nezbytnou součástí analytické práce.

Terénní průzkum byl proveden opakovaně, byla pořízena relevantní fotografická dokumentace. V rámci zpracování studie nebyly zpracovatelem prováděny žádné specializované průzkumy, jejichž dopracování může být doporučením této studie.

## Pracovní setkání a konzultace

Projekt tohoto typu vyžaduje úzkou spolupráci a koordinaci se zadavatelem, tedy městem. Kromě předání dat a podkladů byly prováděny jak skupinové, tak individuální konzultace se zástupci vedení města, jeho orgánů a městskými architekty. Dále proběhl workshop a diskuse se členy Komise stavební a Komise pro strategii a rozvoj města, nezávisle se také uskutečnila schůzka se zástupkyní Komise pro životní prostředí.

Účelem bylo získání co nejširší škály odborných informací o území včetně širších vztahů, záměrů a strategií. V rámci tohoto procesu byly také kontaktovány nejvýznamnější dotčené orgány státní správy.

## **Zapojení veřejnosti**

Individuální poznání a zkušenost s územím je nenahraditelný zdroj informací. Zapojení veřejnosti neboli participace je pro řešení území takového významu, potenciálu a rozlohy zásadní. Pro účely této práce byla rozlišena obecná veřejnost a klíčoví aktéři v území (majitelé pozemků, provozovatelé). Jako úvodní krok byla realizována individuální setkání/rozhovory s nejvýznamnějšími aktéry v území. Zapojení široké veřejnosti proběhne v následující fázi formou diskuse nad mapou. Podrobněji v samostatné kapitole tohoto dokumentu.

## **Syntéza a formulace závěrů**

Výsledkem analytické části je strukturovaná analýza všech relevantních témat definujících řešené území. Na základě těchto tematických analýz je následně prováděna syntéza vycházející z kombinace jednotlivých součástí analýz. Výsledkem je formulace závěrů sloužících jako základ pro strategickou část studie.

## 1 Majetkoprávní vztahy

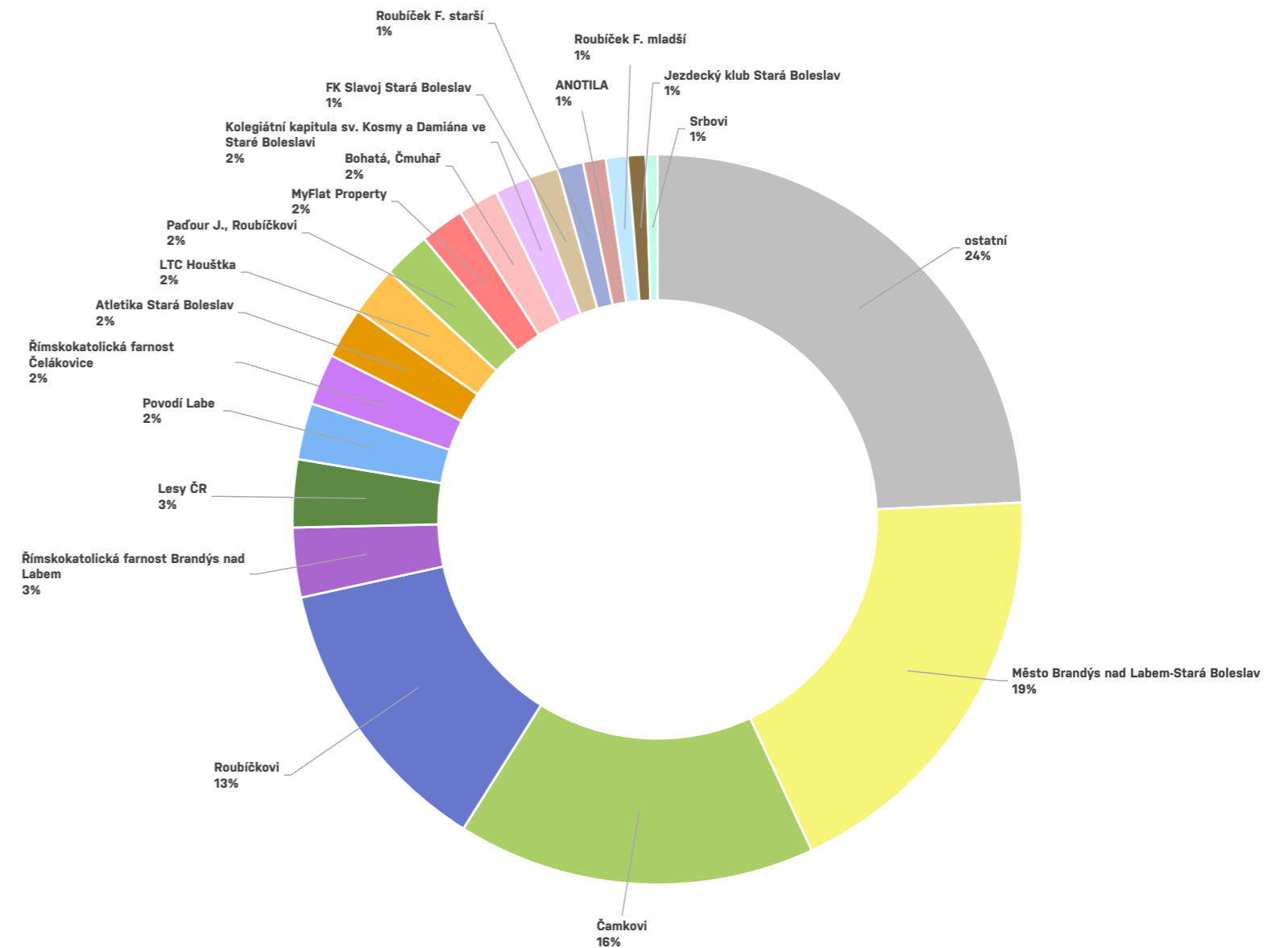
Z hlediska majetkoprávních vztahů se jedná o velmi komplexní území, ve kterém má svůj podíl více než 100 vlastníků. Většinové vlastnictví území spadá pod majetek města Brandýs nad Labem-Stará Boleslav. Jedná se především o oblast samotné Houšky. Nicméně na celém území Hluchov-Houška vlastní město pouze 19 % rozlohy.

Část území je ve vlastnictví České republiky, respektive ve správě státních orgánů – Lesy ČR, Povodí Labe, Ředitelství silnic a dálnic.

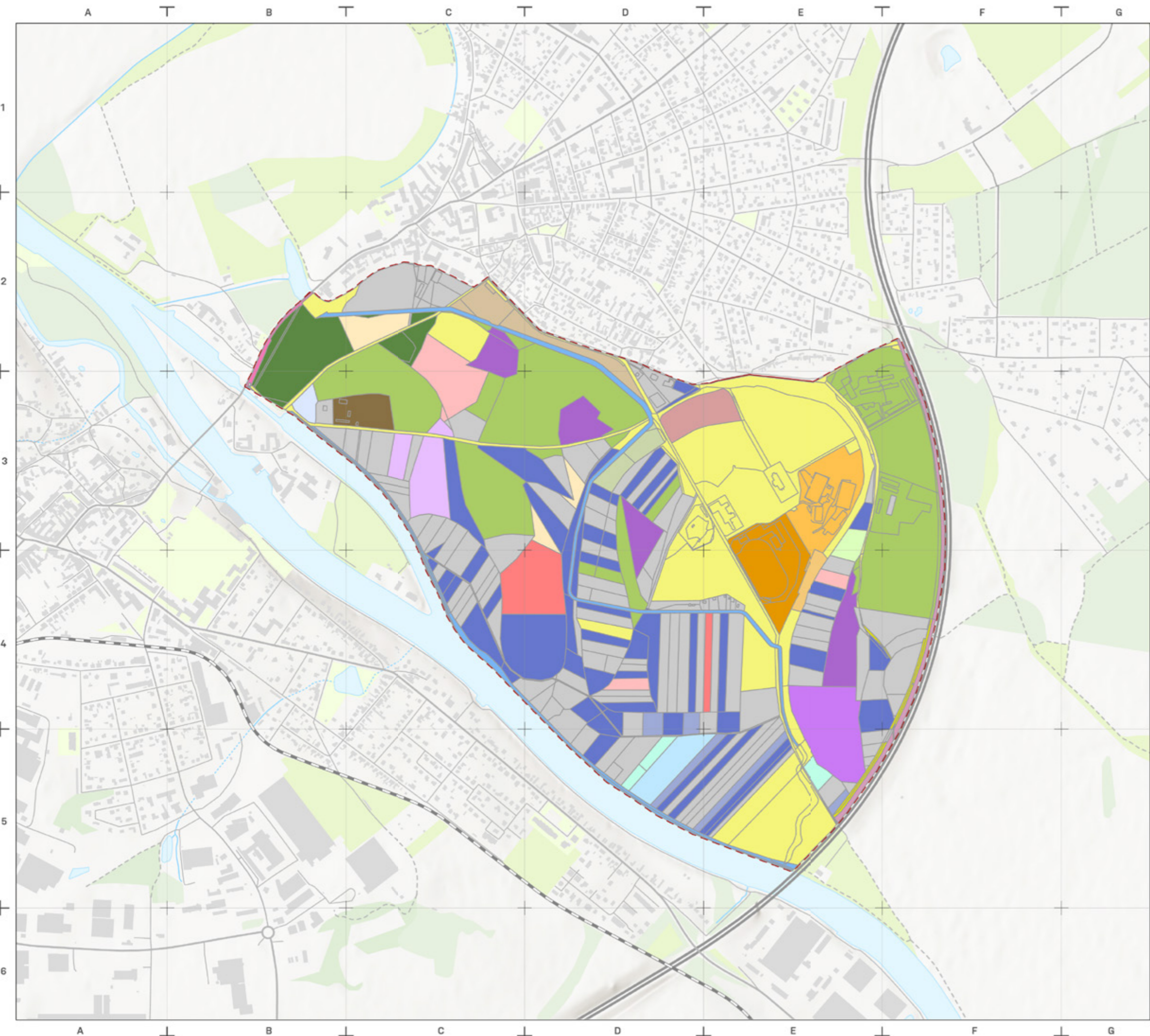
Rozlehlé pozemky zde vlastní také římskokatolická farnost Brandýs nad Labem, římskokatolická farnost Čelákovice a Kolegiální kapitule sv. Kosmy a Damiána ve Staré Boleslavi.

Významná část území je ve vlastnictví soukromých osob. Největší podíl vlastní pan Čamek a to 16 % především zemědělské půdy. Dalšími významnými vlastníky jsou manželé Josef a Marie Roubíčkoví s 13 % území. V samotné Houšce jsou významnými aktéry především majitelé sportovních areálů, LTC Houška provozující tenisový areál a Atletika Stará Boleslav. Důležité prostranství zde vlastní také společnost ANOTILA organizující zde pouťové atrakce.

Spolupráce s významnými aktéry v území je jedním z nejdůležitějších aspektů studie.



# MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY



- S+
- S
- Město Brandýs nad Labem-Stará Boleslav
- Obec Nový Vestec
- Atletické středisko Emila Zátopka
- Atletika Stará Boleslav
- LTC Houštka
- FK Slavoj Stará Boleslav
- Jezdecký klub Stará Boleslav
- Kolegiální kapitula sv. Kosmy a Damiana ve Staré Boleslavi
- Římskokatolická farnost Čelákovice
- Římskokatolická farnost Brandýs nad Labem
- Lesy ČR
- Povodí Labe
- Státní pozemkový úřad
- Ředitelství silnic a dálnic
- Středočeský kraj - údržba silnic
- Český rybářský svaz
- Čamkovi; Čamek L.; Čamková V.
- Roubíček František ml.
- Roubíček František st.
- Roubíček Josef; Roubíčkoví Josef a Marie
- Srbovi Zdeněk a Štěpánka
- Bohatá, Čmuhař
- MyFlat Property
- TAPAS BOREK
- ANOTILA
- ostatní

500 m



1 : 10 000

BRANDÝS NAD LABEM - STARÁ BOLESLAV

## 2 Regulace územního rozvoje

### 2.1 Územní plány

Stávající územní plán byl vydán 18.9. 2014 zastupitelstvem města a účinnosti nabyl 18.10. 2014. Územní plán byl aktualizován změnou č. 6, která byla vydána zastupitelstvem dne 18. 11. 2020.

Téměř celé zájmové území S+ se nachází na katastrálním území Staré Boleslavi. Jihovýchodní část spadá pod katastrální území Nový Vestec. Územní plán ponechává nivu řeky částečně jako produkční krajinu a případně ji doplňuje o lesní plochy.

V zájmovém území S+ jsou navrženy plochy změn především pro plochy přírodní a lesní za účelem ochrany nivní krajiny. Ke zvýšení ekologické stability je v rámci územního plánu navržen územní systém ekologické stability. V samotné Houštně jsou definovány plochy změn pro Sluneční lázně a lázeňský dům (dům Kim Ir Sen) jako navržené plochy občanské vybavenosti. Dále jsou v území vymezeny zastavitelné plochy za účelem dopravní infrastruktury.

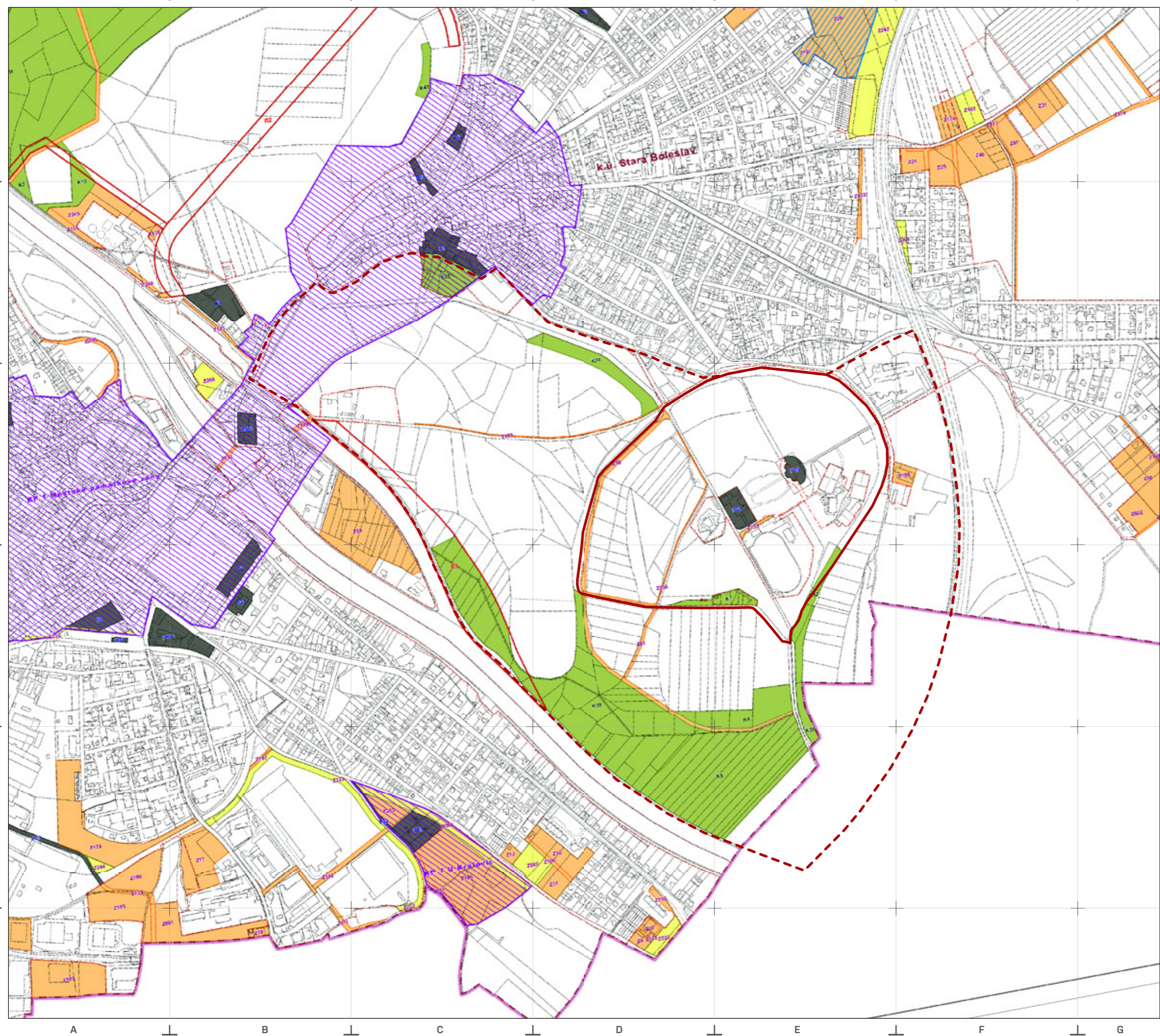
Výkres základního členění zobrazuje především plochy změn, plochy přestavby, zastavitelné plochy a plochy přestavby jejichž výčet nacházející se na území S+ je uveden v následující tabulce. Část zájmového území S+ se nachází v ploše, kde případné změny stanovuje regulační plán.

Kód	Využití	Účel	Poznámka
<b>Územní rezerva</b>			
R3	Dopravní infrastruktura	Koridor pro průplavní spojení Dunaj–Odra–Labe	
<b>Zastavitelná plocha</b>			
Z58	Dopravní infrastruktura – silniční	Komunikace	předkupní právo určeno pro město Brandýs n. L. - SB
Z61	Dopravní infrastruktura – silniční	Komunikace	předkupní právo určeno pro město Brandýs n. L. - SB
Z120	Veřejné prostranství	Místní/účelová komunikace	předkupní právo určeno pro město Brandýs n. L. – SB, využití plochy je podmíněno vydáním regulačního plánu
Z153	Veřejné prostranství	Místní/účelová komunikace	předkupní právo určeno pro město Brandýs n. L. – SB
Z173	Veřejné prostranství	Místní/účelová komunikace	předkupní právo určeno pro město Brandýs n. L. – SB
Z188	Výroba a skladování – lehký průmysl		
Z256	Veřejné prostranství	Místní/účelová komunikace	předkupní právo určeno pro město Brandýs n. L. – SB
<b>Plochy změn v krajině</b>			
K4	Plocha smíšená nezastavěného území		
K5	Plocha smíšená nezastavěného území		
K7	Plocha lesní		
K24	Plocha přírodní		
K38	Plocha přírodní		
K39	Plocha přírodní		
K60	Plocha smíšená nezastavěného území		Využití plochy je podmíněno vydáním regulačního plánu
K62	Plocha vodní, vodohospodářská		
<b>Plochy přestavby</b>			
P24	Občanské vybavení	Veřejná vybavenost	
P25	Občanské vybavení	Veřejná vybavenost	

# ÚZEMNÍ PLÁN

BRANDÝS NAD LABEM-STARÁ BOLESLAV  
ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO ZMĚNĚ č. 6 (2020)

ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ



- hranice řešeného území
- hranice katastrálních území
- zastavěné území k 31. 5. 2020
- zastavitelná plocha
- plocha návrhu sídelní zeleně
- přestavbová plocha
- plocha změn v krajině
- R1 územní rezerva
- plocha dohody o parcelaci
- plocha, kde změny prověří územní studie
- plocha, kde změny stanoví regulační plán
- hranice parcel
- vnitřní kresba

500 m



1 : 10 000

BRANDÝS NAD LABEM - STARÁ BOLESLAV

## 2 Regulace územního rozvoje

Na území zájmovém území S+ se nachází následující plochy různého způsobu využití:

### PLOCHY LESNÍ (NL):

- Většina těchto pozemků je na území Hluchov – Houštka stabilizovaných s výjimkou plochy K7, kde je navrženo rozšíření lužního lesa.
- **Hlavní využití:** pro pozemky lesa a jejich obhospodařování, včetně lesních cest
- **Přípustné využití:** jednotlivé účelové stavby a zařízení pro lesní hospodářství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury,
- **Nepřípustné využití:** všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím.

### PLOCHY PŘÍRODNÍ (NP)

- Vymezeny za účelem zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny a zahrnují zejména pozemky v rámci evropsky významných lokalit, biocenter a částečně pozemků biokoridorů
- **Hlavní využití:** přírodní funkcí zahrnující mimo jiné zvláště chráněné plochy, plochy určené pro územní stabilizaci a vytváření biocenter, plochy evropsky významných lokalit, pozemky smluvně chráněné, prvky ÚSES apod.,
- **Přípustné využití:** vodní plochy tvořící základ biocenter,
- **Podmíněné využití:** jednotlivé účelové stavby a zařízení pro lesní hospodářství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury za podmínky, že nenaruší hlavní a přípustné využití,
- **Nepřípustné využití:** činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím, využití území vedoucí k narušování ekologicko-stabilizační funkce těchto ploch, změny kultur na nižší stupeň ekologické stability.

### PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ (NS)

- Pozemky bez rozlišení převyšujícího způsobu využití, které jsou určeny k plnění funkcí lesa, biokoridory systému ÚSES, pozemky zemědělského půdního fondu, pozemky vodních ploch,
- **Hlavní využití:** není s ohledem na jeho charakter blíže určen,
- **Přípustné využití:** pozemky určené k plnění funkcí lesa, pozemky zemědělského půdního fondu, pozemky vodních ploch a koryt vodních toků, pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů, rekreační využití bez stavební činnosti, pěší a cyklistické stezky,
- **Podmíněné využití:** zařízení dopravní a technické infrastruktury související s využitím a obsluhou území,
- **Nepřípustné využití:** umístění jiných objektů, zařízení a opatření včetně individuální rekreace a těžby nerostů. Nepřípustné jsou činnosti, zařízení, stavby, které by ve volné krajině rušily její ráz, včetně trvalého oplocení.

### PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ (NZ)

- **Hlavní využití:** zemědělské pozemky, včetně polních cest, rozptýlenou zeleň, meze, terasy a terénní úpravy, pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství,
- **Přípustné využití:** protierozní opatření (meze, zatravněné průlehy, stromořadí apod.) snižující vodní a větrnou erozi, včetně eliminace rizik záplav extravilánovými vodami, vytváření suchých poldrů a prostorů pro primární retenci v návaznosti na vodní plochy, související dopravní a technická infrastruktura, cyklotrasy, vzdušná vedení sítí,
- **Nepřípustné využití:** všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím.



# ÚZEMNÍ PLÁN

BRANDÝS NAD LABEM-STARÁ BOLESLAV  
ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO ZMĚNĚ č. 6 (2020)

**PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**

stabilizované plochy	plochy změn	plochy rezerv	
[Red]	[Light Red]	[Light Red]	BH - BYDLENÍ v bytových domech
[Light Red]	[Light Red]	[Light Red]	BI - BYDLENÍ v rodinných domech - městské a příměstské
[Light Red]	[Light Red]	[Light Red]	BV - BYDLENÍ v rodinných domech - venkovské
[Light Red]	[Light Red]	[Light Red]	BX - BYDLENÍ se specifickým využitím
[Light Red]	[Light Red]	[Light Red]	RH - REKREACE - hromadná
[Light Red]	[Light Red]	[Light Red]	RZ - REKREACE - zahradkářské osady
[Light Red]	[Light Red]	[Light Red]	RI - REKREACE - speciální
[Light Red]	[Light Red]	[Light Red]	OY - OBČANSKÉ VYBAVENÍ - veřejná vybavenost
[Light Red]	[Light Red]	[Light Red]	OM - OBČANSKÉ VYBAVENÍ - komerce malá a střední
[Light Red]	[Light Red]	[Light Red]	OK - OBČANSKÉ VYBAVENÍ - komerce plošně rozšířená
[Light Red]	[Light Red]	[Light Red]	OS - OBČANSKÉ VYBAVENÍ - klubovna a sport
[Light Red]	[Light Red]	[Light Red]	OH - OBČANSKÉ VYBAVENÍ - hřbitovy
[Light Red]	[Light Red]	[Light Red]	SM - SMÍŠENÉ OBYTNÉ - městské
[Light Red]	[Light Red]	[Light Red]	SV - SMÍŠENÉ OBYTNÉ - venkovské
[Light Red]	[Light Red]	[Light Red]	SK - SMÍŠENÉ OBYTNÉ - komerční
[Light Red]	[Light Red]	[Light Red]	DS - DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA - silniční
[Light Red]	[Light Red]	[Light Red]	DZ - DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA - železniční
[Light Red]	[Light Red]	[Light Red]	DV - DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA - vodní
[Light Red]	[Light Red]	[Light Red]	TI - TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA - inženýrské sítě
[Light Red]	[Light Red]	[Light Red]	TO - TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA - nakládání s odpady
[Light Red]	[Light Red]	[Light Red]	VT - VÝROBA A SKLADOVÁNÍ - těžký průmysl a energetika
[Light Red]	[Light Red]	[Light Red]	VL - VÝROBA A SKLADOVÁNÍ - lehký průmysl
[Light Red]	[Light Red]	[Light Red]	VS - SMÍŠENÁ VÝROBNÍ
[Light Red]	[Light Red]	[Light Red]	PV - VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ
[Light Red]	[Light Red]	[Light Red]	ZV - VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ - veřejná zelen
[Light Red]	[Light Red]	[Light Red]	ZS - ZELEN' soukromá a vyhrazená
[Light Red]	[Light Red]	[Light Red]	ZO - ZELEN' ochranná a izolační
[Light Red]	[Light Red]	[Light Red]	X - Plochy SPECIFICKÉ
[Light Red]	[Light Red]	[Light Red]	W - Plochy VODNÍ a VODOHOSPODÁŘSKÉ
[Light Red]	[Light Red]	[Light Red]	NZ - Plochy ZEMĚDĚLSKÉ
[Light Red]	[Light Red]	[Light Red]	NL - Plochy LESNÍ
[Light Red]	[Light Red]	[Light Red]	NP - Plochy PŘÍRODNÍ
[Light Red]	[Light Red]	[Light Red]	NS - Plochy SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
[Light Red]	[Light Red]	[Light Red]	NT - TĚŽBA NEŘOSTŮ

NOVÝ VESTEC  
ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO ZMĚNĚ č. 2 (2022)

**PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**

stabilizované plochy	plochy změn	plochy rezerv	
[Red]	[Light Red]	[Light Red]	PLOCHY BYDLENÍ osobní v rodinných domech
[Light Red]	[Light Red]	[Light Red]	PLOCHY BYDLENÍ osobní v rodinných domech
[Light Red]	[Light Red]	[Light Red]	PLOCHY REKREACE osobní v rodinných domech
[Light Red]	[Light Red]	[Light Red]	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ osobní v rodinných domech
[Light Red]	[Light Red]	[Light Red]	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ
[Light Red]	[Light Red]	[Light Red]	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ
[Light Red]	[Light Red]	[Light Red]	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY silniční
[Light Red]	[Light Red]	[Light Red]	PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY těžký průmysl a energetika
[Light Red]	[Light Red]	[Light Red]	VÝROBA A SKLADOVÁNÍ lehký průmysl a energetika
[Light Red]	[Light Red]	[Light Red]	PLOCHY SPECIFICKÉ
[Light Red]	[Light Red]	[Light Red]	ZELEN' osobní v rodinných domech
[Light Red]	[Light Red]	[Light Red]	ZELEN' osobní v rodinných domech
[Light Red]	[Light Red]	[Light Red]	ZELEN' osobní v rodinných domech
[Light Red]	[Light Red]	[Light Red]	ZELEN' osobní v rodinných domech
[Light Red]	[Light Red]	[Light Red]	ZELEN' osobní v rodinných domech
[Light Red]	[Light Red]	[Light Red]	VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ
[Light Red]	[Light Red]	[Light Red]	INVESTICE DO PŮDY plochy se zvláštním využitím
[Light Red]	[Light Red]	[Light Red]	PLOCHY PŘÍRODNÍ osobní v rodinných domech
[Light Red]	[Light Red]	[Light Red]	PLOCHY VODNÍ
[Light Red]	[Light Red]	[Light Red]	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ
[Light Red]	[Light Red]	[Light Red]	PLOCHY LESNÍ
[Light Red]	[Light Red]	[Light Red]	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ osobní v rodinných domech
[Light Red]	[Light Red]	[Light Red]	Plochy rezervy

500 m



1 : 10 000

BRANDÝS NAD LABEM - STARÁ BOLESLAV

## 2 Regulace územního rozvoje

### PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ (W)

- **Hlavní využití:** plochy vodních toků a vodních nádrží, protipovodňová opatření a vodní zařízení, včetně doprovodné břehové zeleně,
- **Přípustné využití:** podmiňující nebo vhodně doplňující hlavní využití (zejména využití pro chovné a rekreační rybníky, přírodní a umělé vodní nádrže a toky, suché retenční nádrže přírodního charakteru, močály, mokřady, bažiny a vodní plochy občasného charakteru, jezy, hráze a ostatní technická zařízení vodních děl, opatření k ochraně před erozní činností vody), vodní doprava a související dopravní a technická infrastruktura,
- **Podmíněné využití:** pro stavby a zařízení pro ochranu a využívání vodních zdrojů, rekreaci a vodní sporty, zeleň, rekreační a zemědělské využití plochy suchých poldrů, cesty a cyklostezky, křížení s liniovými stavbami dopravy a inženýrských sítí za podmínky, že je slučitelné s hlavním využitím a je ve veřejném zájmu,
- **Nepřípustné využití:** všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím.

### OBČANSKÉ VYBAVENÍ – VEŘEJNÁ VYBAVENOST

- **Hlavní využití:** veřejná správa, vzdělávání a výchovu, kulturu a společenské organizace, zdravotnictví a sociální služby, péči o rodinu, ochranu obyvatelstva, církevní zařízení a stavby,
- **Přípustné využití:** pro vědu a výzkum, služební a pohotovostní byty, ostatní související provozní zařízení a stavby nezbytné plochy pro dopravní a technickou infrastrukturu a veřejná prostranství, související plochy izolační a vnitro areálové zeleně,
- **Podmíněně přípustné využití:** samostatně umístěné stavby pro tělovýchovu a sport, za předpokladu, že plošně nepřesáhne více jak 30% výměry plochy,

- **Nepřípustné využití:** všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím, zařízení zhoršující kvalitu životního prostředí.
- **Maximální zastavěná plocha stavebního pozemku:** 55%
- **Minimální zastoupení zeleně na stavebním pozemku:** 20%

### OBČANSKÁ VYBAVENOST – TĚLOVÝCHOVA A SPORT

- **Hlavní využití:** tělovýchova, sport a pohybová rekreace,
- **Přípustné využití:** doprovodné sociální zázemí sportu a využití pro ubytování, související stavby a zařízení pro sport a tělovýchovu, rekreaci a služby, parkování, související plochy izolační a vnitro areálové zeleně, související stavby dopravní a technické infrastruktury sloužící k obsluze a ochraně území, služební byty správců objektů a nezbytného technického personálu, maximální je ozelenění ploch mimo vlastní sportoviště,
- **Nepřípustné využití:** všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím veškerá zařízení zhoršující kvalitu životního prostředí pro sportovní aktivity.
- **Maximální zastavěná plocha stavebního pozemku:** 30%
- **Minimální zastoupení zeleně na stavebním pozemku:** 30%

### VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ (VP)

- **Hlavní využití:** pro zpřístupnění a obsluhu přilehlých pozemků dopravní a technickou infrastrukturou za současného umožnění průchodu a pobytu obyvatel, případně jejich shromažďování, a umístění veřejně přístupné zeleně v rámci zastavěného a zastavitelného území obce, zčásti parkově upravené (náměstí, ulice, chodníky, pěší a cyklistické stezky),
- **Přípustné využití:** pro vegetační úpravy, veřejná a izolační zeleň, pěší a cyklistické stezky, menší hřiště, maloplošná otevřená sportovní zařízení, mobiliář a další využití podmiňující nebo vhodně doplňující hlavní využití,
- **Podmíněně přípustné využití:** protihluková opatření za předpokladu, že veřejné prostranství navazuje na plochu, ve které se nachází zdroj hluku,
- **Nepřípustné využití:** všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím.
- Maximální zastavěná plocha a minimální zastoupení zeleně není stanoveno.

### VÝROBA A SKLADOVÁNÍ – LEHKÝ PRŮMYSL (VL)

- **Hlavní využití:** areály lehkého průmyslu, malovýrobu a přidruženou výrobu, pro výrobní služby a řemeslnou výrobu, negativní vliv nad přípustnou mez nepřekračuje hranice areálu,
- **Přípustné využití:** výroba, sklady, technická a dopravní zařízení, výrobní služby, servisní a opravárenské areály, administrativa, byty pro osoby zajišťující dohled, dvory na třídění odpadu,
- **Nepřípustné využití:** všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím.
- **Maximální zastavěná plocha stavebního pozemku:** 60%
- **Minimální zastoupení zeleně na stavebním pozemku:** 20%

## 2 Regulace územního rozvoje

### 2.2 Strategický plán

**Strategický plán rozvoje města určuje jak by se mělo město rozvíjet v období 2015–2025. V rámci strategického plánu si město klade za cíl mimo jiné vytvořit sportovní infrastruktura a podporovat a propagovat sport, vytvořit infrastrukturu pro kulturní vyžití, podporovat masovou kulturu i kulturu pro specifické cílové skupiny, revitalizaci a rozvoj zeleně ve městě, obnovu přírodních biotopů, zklidnění dopravy, rozvoj a modernizaci dopravní infrastruktury, vytvoření komplexních podmínek pro rozvoj cestovního ruchu. Součástí strategického plánu je také socioekonomická analýza a průzkum spokojenosti obyvatelstva.**

Město Brandýs nad Labem-Stará Boleslav se vyznačuje pozitivních demografickým růstem a vysokou poptávkou po bydlení v obci. Hlavním důvodem stěhování obyvatel z Prahy je větší blízkost přírody a zároveň dostupnost města. To má významný dopad na místní infrastrukturu – doprava, školství, zdravotnictví, volnočasové aktivity a životní prostředí. V obci je vyšší podíl obyvatel s vysokoškolským a vyšším odborným vzděláním. Velký podíl obyvatel vyjíždí za zaměstnáním nebo studiem mimo město. Obec se vyznačuje nízkým podílem nezaměstnaných. A existuje zde přes 4,5 tisíc podnikatelských subjektů.

Průzkum spokojenosti obyvatelstva probíhal v roce 2014. Občané identifikovali priority rozvoje města jako dopravu (parkovací místa, údržba a opravy silnic), bezpečnost, zdravotnictví a kulturní vyžití. Jako silné stránky města respondenti hodnotili především památky a jejich rekonstrukce, dostupnost do Prahy a zeleň (řeka Labe, Houštka, Ostrov). Jakou slabou stránku lidé nejčastěji uváděli nedostatečnou bezpečnost (herny, ubytovny, bezdomovci), špatný stav silnic, nedostatek parkovacích míst a hustou dopravu.

### 2.3 Územně-analytické podklady

**Územně analytické podklady jsou aktuální k roku 2020 a obsahují zjištění a vyhodnocení stavu a vývoje území. Zásadní výstupy jsou hodnoty, limity využití území, záměry na provedení změn, zjištění a vyhodnocení udržitelného rozvoje území a určení problémů.**

V území Hluchov–Houštka ÚAP označují hodnoty ve formě významných krajinných prvků, zachovalých hodnot krajiny, významné zařízení občanské vybavenosti: atletický stadion, LTC Houštka, letní kino a Jezdecký klub. U břehu řeky Labe se nachází území s archeologickými nálezy. Dále jsou jako hodnotné prvky vymezeny cenné stavby (Houštecký lesopark).

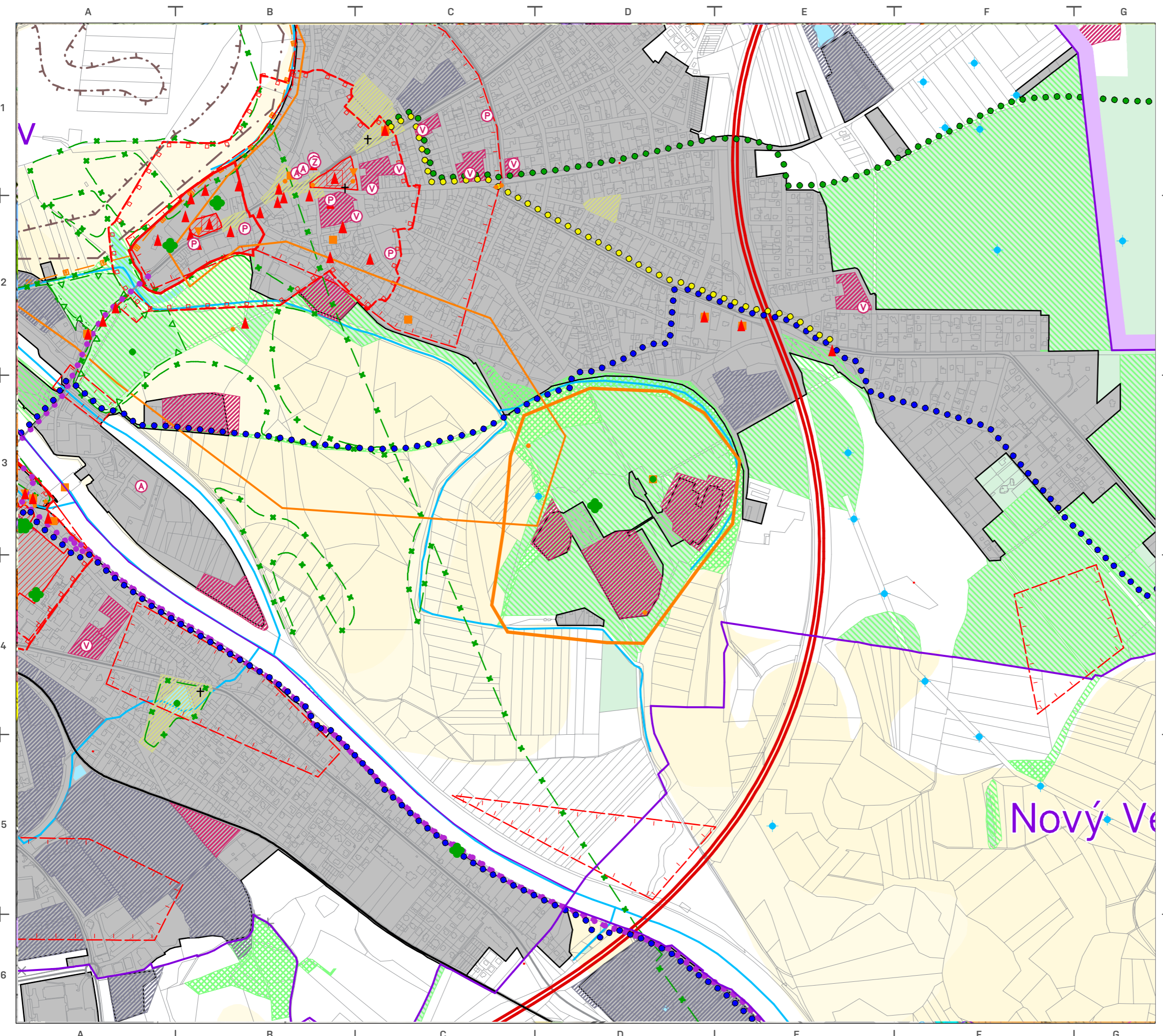
Záměry stanovenými v ÚAP jsou především založení prvků ÚSES, vznik nových cyklostezek propojujících Houštku s Brandýsem a záměr využití Slunečních lázní a lázeňského domu (Kim Ir Sen) jako ploch občanského vybavení.

Stanovené problémy souvisí především s dopravou v obci, kdy silnice druhé třídy s vysokou intenzitou a podílem těžké dopravy procházejí obytnou zástavbou. Dalším problémem je nedostatek parkovacích míst v obci a také chybějící lávka přes Labe pro pěší a cyklo v oblasti dálničního mostu.

Limity jsou blíže rozepsány v kapitole Limity.

# ÚAP

VÝKRES HODNOT ÚZEMÍ



## HODNOTY KULTURNÍ

- A005a - městská památková zóna
- A008a - nemovitá národní kulturní památka
- A008a - nemovitá národní kulturní památka
- A008a - nemovitá kulturní památka
- A008a - nemovitá kulturní památka
- A011 - krajinná hodnota
- A011 - zachovalé hodnoty krajiny
- A011 - významný vyhlídkový bod
- A011 - stavební dominanta
- A011 - urbanistická hodnota
- A011 - urbanistická hodnota
- A011 - urbanistická hodnota
- A013a - architektonicky cenná stavba
- A013a - historicky významná stavba
- A013a - vymezení cenných staveb
- A013a - kontaktní zóny cenných staveb (dle ÚSK)
- A016 - území s archeologickými nálezy - I. kategorie
- A113a - pohřebiště
- A113a - pietní místo

## HODNOTY PŘÍRODNÍ

- A017a - místo krajinného rázu
- A023a - významný krajinný prvek registrovaný
- A023a - významný krajinný prvek (dle ÚSK BnL-SB)
- A027a - MZCHÚ - národní přírodní rezervace
- A027a - MZCHÚ - přírodní rezervace
- A027a - MZCHÚ - přírodní památka
- A030 - přírodní park
- A032 - památný strom - solitér
- A032 - památný strom
- A034 - Natura 2000 - EVL
- A036 - lokality výskytu zvlášť chráněných druhů
- A036b - biotop velkých savců - jádrové území
- A044 - vodní zdroje pro zásobování pitnou vodou
- A068 - chráněné ložiskové území
- A060 - ložisko nerostných surovin



1 : 10 000

BRANDÝS NAD LABEM - STARÁ BOLESLAV

## 3 Další limity v území

**Limity ovlivňující rozvoj území jsou definovány vymezením především biokoridorů a biocenter ÚSES a jejich ochranného pásma, záplavovou oblastí 100leté vody, včetně aktivní oblasti 100leté vody, ochrannými pásmy technické infrastruktury a ochranným pásmem dálnice D10.**

### 3.1 Ochrana přírody

Do zájmového území zasahuje nadregionální biokoridor tvořený řekou Labe s jejími břehy. Velká část nivy podél Labe zabírá ochranné pásmo tohoto biokoridoru. Na pravém břehu Labe v zájmovém území, v Houštce a Hluchově existuje záměr vzniku lokálních biocenter, které budou propojeny lokálními biokoridory vedených především podél vodních toků.

Hlavním využitím těchto ploch je posílení či zachování funkčnosti ÚSES. Do vymezených ploch nelze umisťovat budovy, podmíněně lze umístit stavby pro vodní hospodářství, dopravní infrastruktury a stavby technické infrastruktury. Vše za předpokladu minimálního negativního vlivu na funkčnost ÚSES.

Lužní les Hlučov, který protíná páteřní komunikace mezi oběma městy, je přírodní památkou.

### 3.2 Záplavy

Téměř celé zájmové území se nachází v záplavovém území a je ohroženo i povodněmi menšími než Q100. Územím, které není 100letou vodou zaplaveno jsou pouze místa současných staveb Slunečních lázní a lázeňského domu (Kim Ir Sen), letní kino, část atletického stadionu, LTC Houštka a část pozemků mezi Houškou a dálnicí D10. Nicméně přístupové cesty jsou již prokazatelně ohroženy a při případných povodních je odříznut přístup k těmto

### 3.3 Dopravní infrastruktura

Do území zasahuje ochranné pásmo dálnice D10, které je definováno jako 100 m od osy přilehlého jízdniho řádu dálnice a nebo od osy větve její křižovatky.

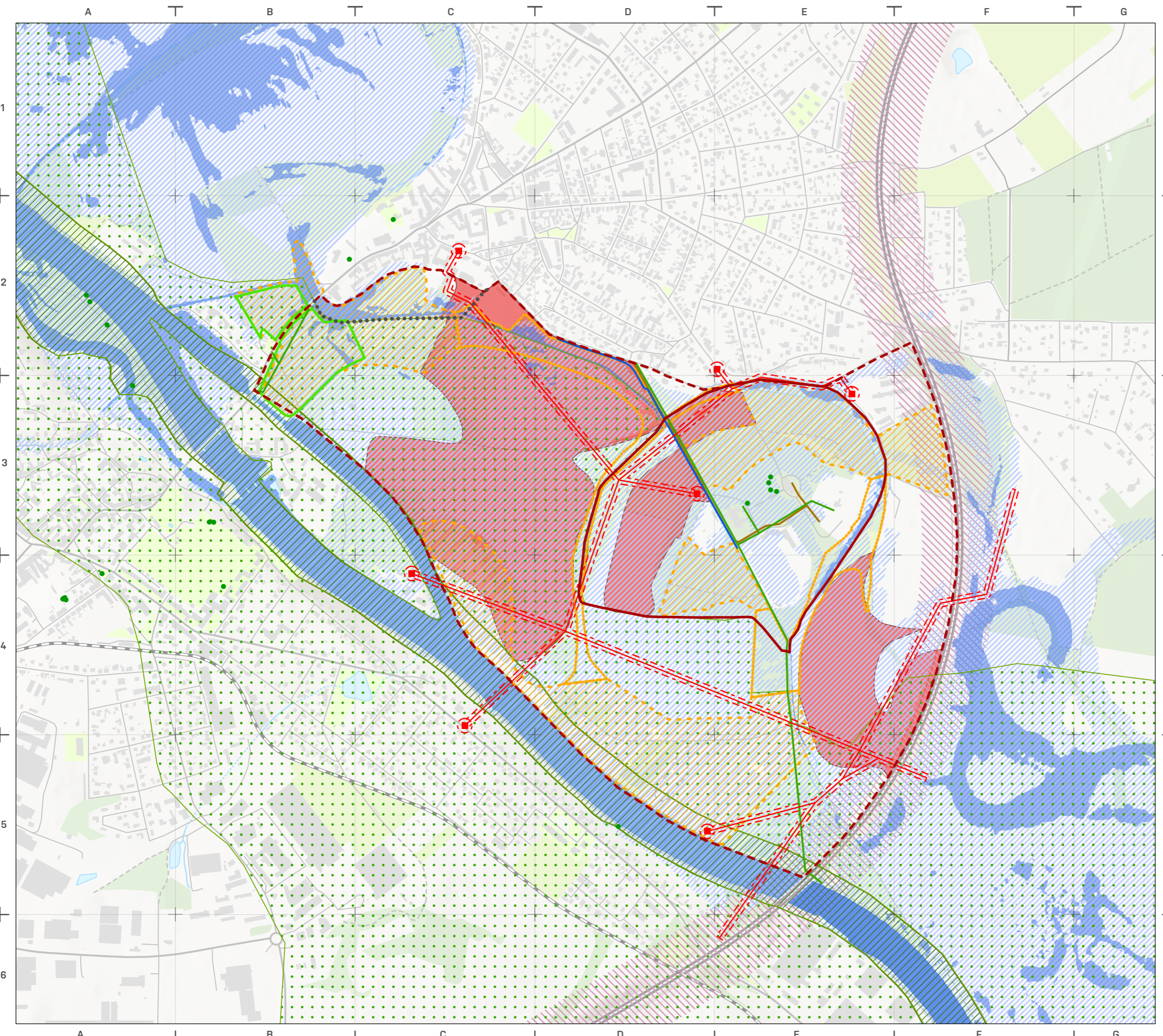
### 3.4 Technická infrastruktura

Limitem jsou především ochranná pásma existující technické infrastruktury v území. Tato ochranná pásma jsou blíže definována v kapitole 4 - Technická infrastruktura.

### 3.5 Ochrana zemědělského půdního fondu

Na území Hlučov – Houštka se nacházejí vysoce chráněné půdy. Část území spadá do I. třídy ochrany zemědělského půdního fondu. Tyto půdy jsou bonitně nejcennější a je možné je odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně, převážně se záměrem souvisejícím s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu.

# LIMITY



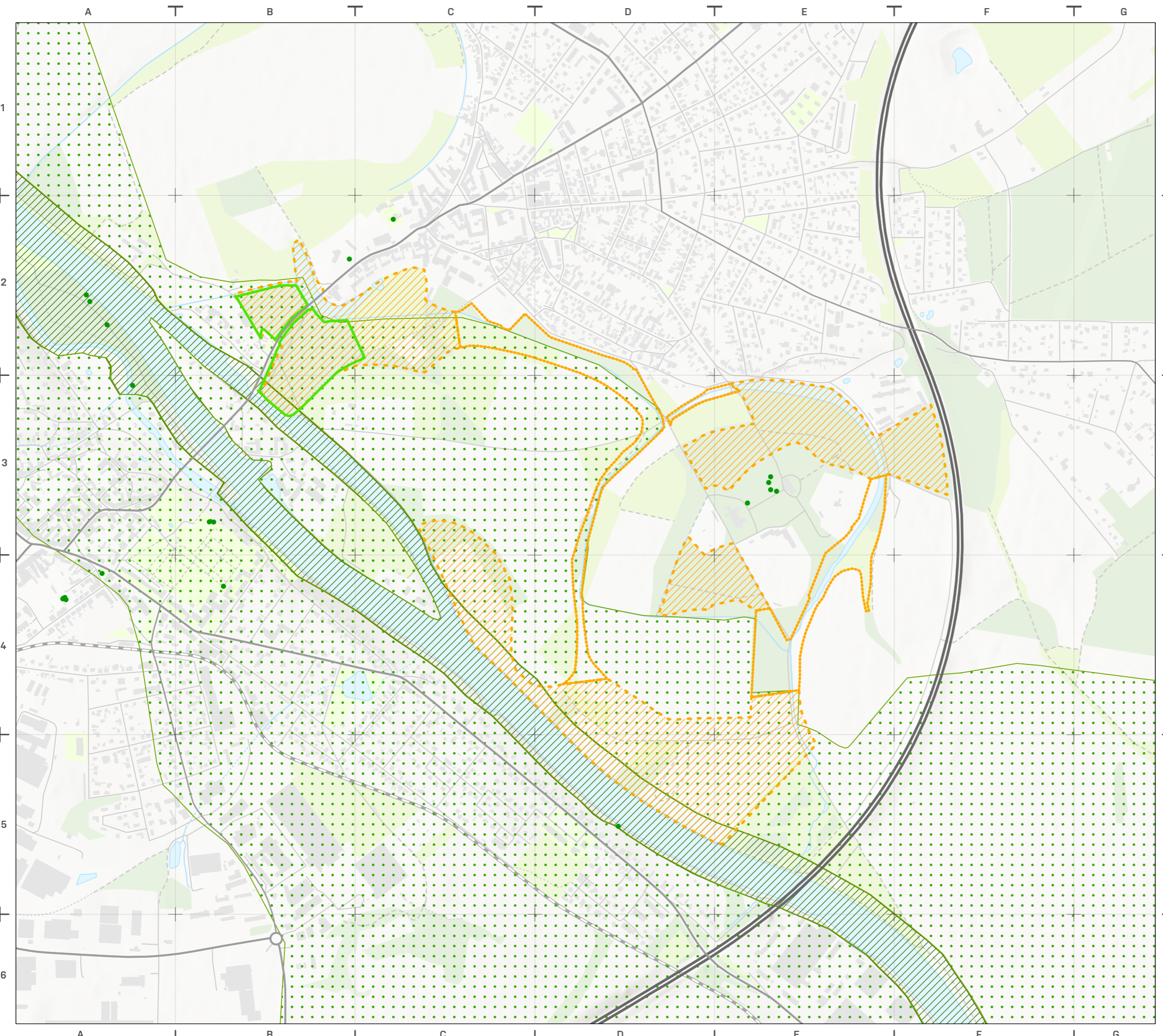
-  S+
-  S
-  hranice památkové zóny
-  trafostanice
-  elektrické vedení
-  plynovod
-  vodovod
-  kanalizace
-  elektrické vedení - ochranné pásmo
-  významný strom
-  přírodní památka
-  lokální biokoridor - návrh
-  lokální biocentrum - návrh
-  ochranné pásmo nadregionálního biokoridoru
-  nadregionální biokoridor
-  aktivní zóna 100leté vody
-  záplavové území 100leté vody
-  ochranné pásmo 100 m od dálnice
-  první třída půdní ochrany



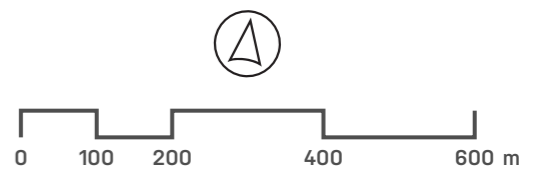
1 : 10 000

BRANDÝS NAD LABEM - STARÁ BOLESLAV

# OCHRANA PŘÍRODY



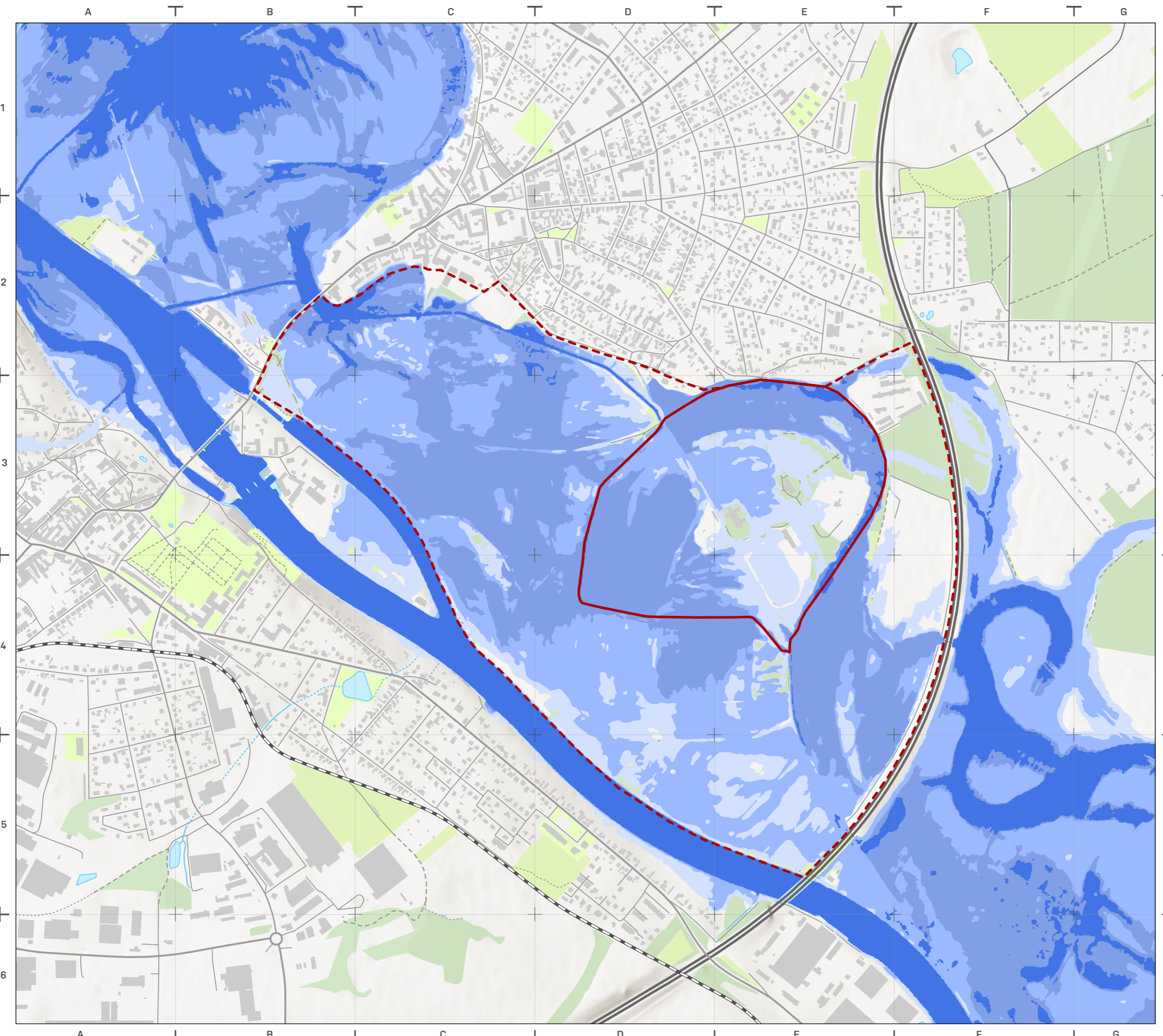
- významný strom
- ▭ lokální biokoridor - návrh
- ▨ lokální biocentrum - návrh
- ▭ ochranné pásmo nadregionálního biokoridoru
- ▨ nadregionální biokoridor
- ▭ přírodní památka



1 : 10 000



# ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ



- aktivní zóna 100leté vody
- záplavové území 5leté vody
- záplavové území 20leté vody
- záplavové území 100leté vody

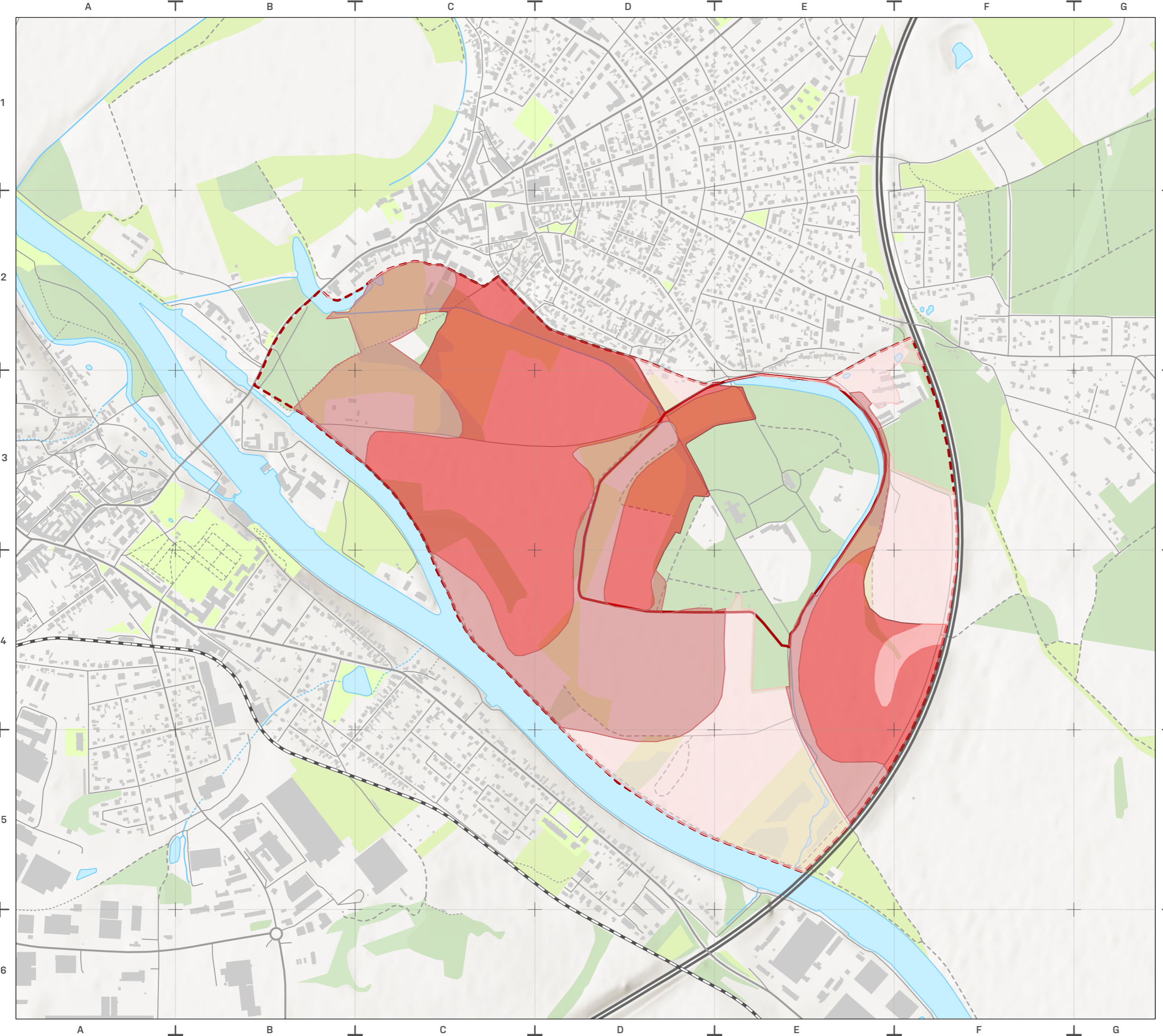


0 100 200 400 600 m

1 : 10 000

BRANDÝS NAD LABEM - STARÁ BOLESLAV

# OCHRANA ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU



S+  
S

Třída ochrany  
1  
2  
3  
4

500 m



1 : 10 000





### 4.1 Zásobování vodou

Zásobování vodou je ve dvojměstí řešeno ze tří zdrojů: Káraný, prameniště Motorlet, prameniště Na Praporci. Území Houšky je napojeno na veřejný vodovod stávající sítě. U vodovodních řadů do průměru 500 mm včetně je ochranné pásmo stanoveno na 1,5 m. Ochranná pásma jsou definována Zákonem č. 274/2001 Sb. o vodovodech a kanalizacích.

### 4.2 Kanalizace

Z území Houšky jsou odpadní vody odváděny jednotnou kanalizací. Čistírna odpadních vod při řece Labi byla k roku 2017 rozšířena na kapacitu ČOV o 10 000 EO. Ochranné pásmo kanalizačních stok do průměru 500 mm včetně je 1,5 m. Ochranná pásma jsou definována Zákonem č. 274/2001 Sb. o vodovodech a kanalizacích.

### 4.3 Zásobování plynem

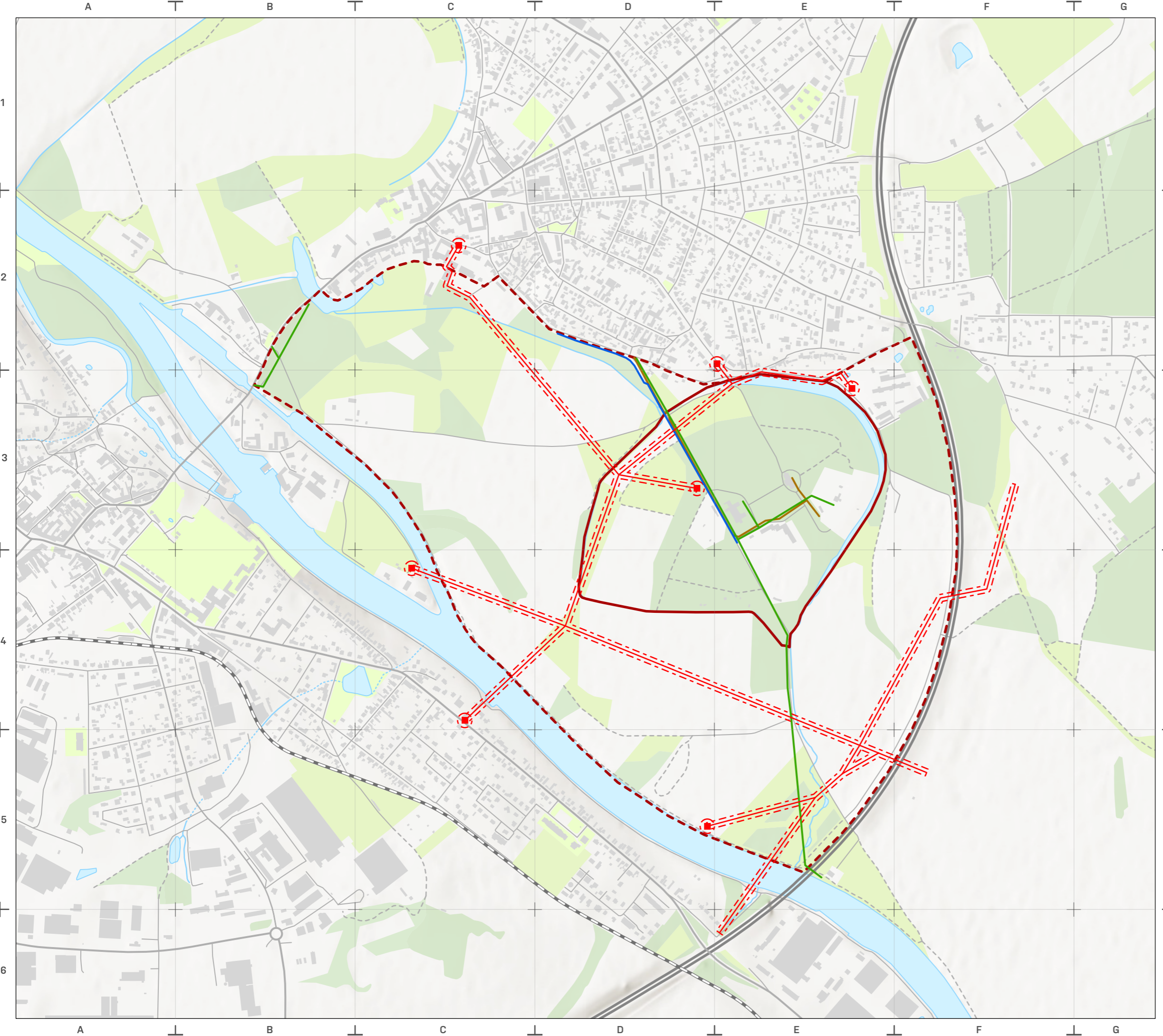
Území Houšky je napojeno na stávající síť zásobování plynem. Na území je veden středotlaký plynovod (STL). Ochranné pásmo středotlakých plynovodů je v zastavěném území obce 1 m na obě strany od půdorysu. U ostatních plynovodů je ochranné pásmo 2 m na obě strany od půdorysu. Ochranná pásma jsou definována Zákonem č. 458/2000 Sb. Energetický zákon.

### 4.4 Zásobování elektrickou energií

Území Houšky je napojeno na distribuční síť elektrické energie a nachází se zde několik trafostanic. Nad územím Hlučov – Houška vede síť elektrického vedení vysokého napětí, včetně jejich ochranných pásem.

Stožárová elektrická stanice, která má převod napětí 22 kV je ochranné pásmo stanoveno na 7m od vnější hrany půdorysu stanice ve všech směrech. Ochranné pásmo elektrického vedení vysokého napětí je 10 m. Ochranná pásma jsou definována Zákonem č. 458/2000 Sb. Energetický zákon.

# TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA



- trafostanice
- elektrické vedení
- plynovod
- vodovod
- kanalizace
- - - elektrické vedení - ochranné pásmo
- - - S+
- S



1 : 10 000

BRANDÝS NAD LABEM - STARÁ BOLESLAV

### 5.1 Automobilová doprava

Dvojměstím prochází dálnice D10 vedoucí z Prahy do Trutnova. Dálnice je nejdůležitější komunikací regionu spojující dvojměstí především s Prahou a Mladou Boleslaví či Libercem. Dálnice je v krajině ale také výraznou bariérou, která rozděluje Starou Boleslav a také přirozené okolí Houšky. Dálnice protíná historickou osu spojující Sluneční lázně, lázeňský dům (Kim Ir Sen) a vilu Smetanka, která se v současné době nachází již na druhé straně dálnice.

Dálnice slouží částečně jako obchvat města pro rychlé spojení s Prahou a odklon nákladní dopravy. Nicméně při jejím vytížení se naopak obchvatem stává hlavní komunikace II. třídy procházející dvojměstím, tzv. stará pražská cesta. Jedná se o ulice Boleslavská – Maxe Švabinského – Ivana Olbrachta – Pražská. Jedná se o jedinou spojku obou měst. Centra obou měst jsou automobilovou dopravou intenzivně zatížena.

Starou Boleslaví dále prochází nedávno zprovozněná silnice II. třídy ve směru na Mělník. Na tuto komunikaci by měl v budoucnu navazovat obchvat. V územním plánu města je v současné době uveden záměr vzniku obchvatu středu Staré Boleslavi ve formě propojení Mělnické ulice a Maxe Švabinského. Umístění této komunikace by měla řešit studie US-7 U Hluchova s lhůtou pořízení 5 let.

Automobilová doprava způsobuje hlukové zatížení ve městě. Zdrojem hluku je především komunikace D10 a dále také provoz na silnicích II. třídy.

### 5.2 Doprava v klidu

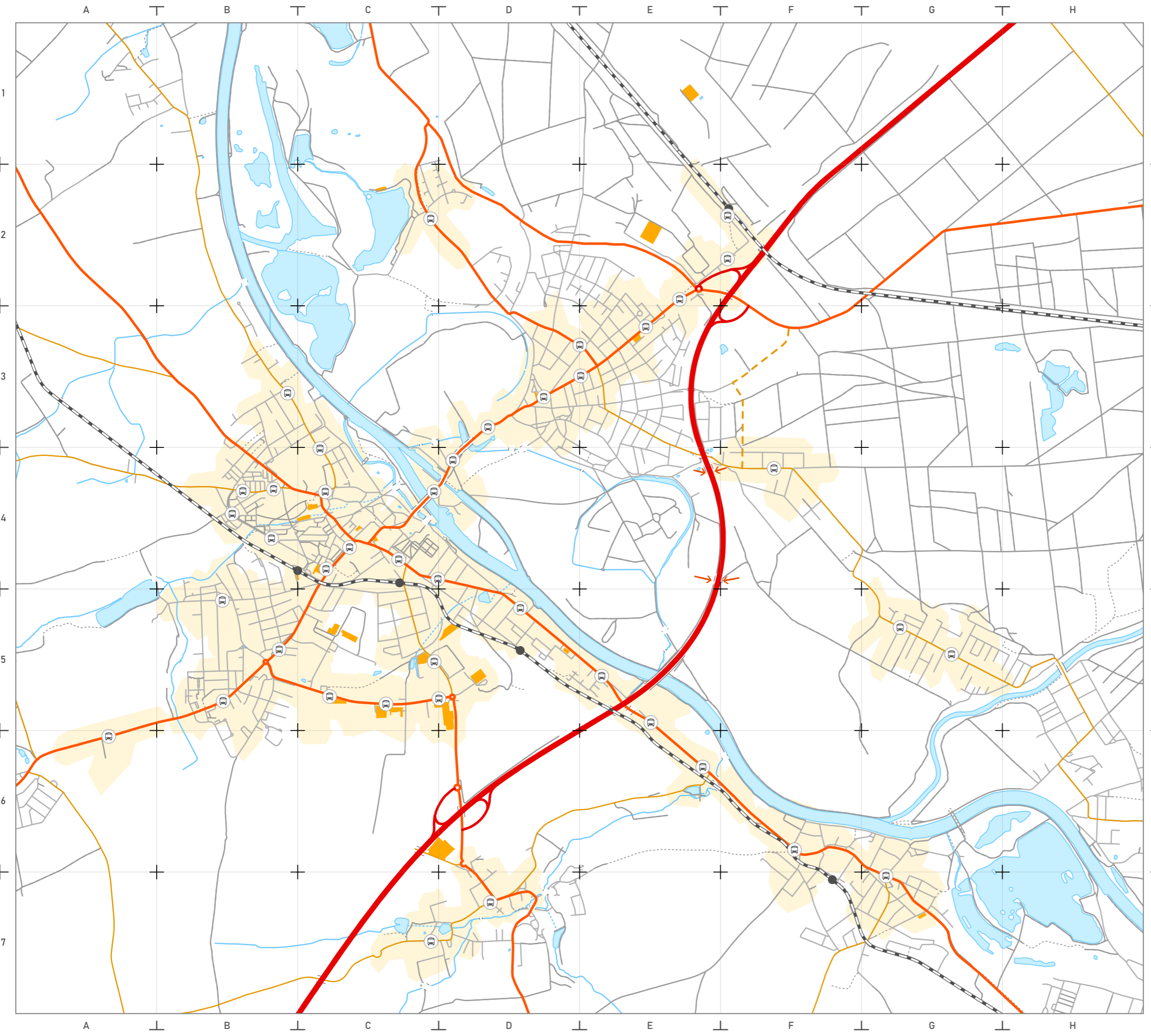
Dvojměstí se vyznačuje nedostatečnou kapacitou stávajících parkovacích míst, především v centrální části města, v oblastech s vyšší hustotou obytné zástavby a u rekreačních ploch. Obyvatelé města potřebují parkovací stání dlouhodobého charakteru (přes noc) a co možná nejbliže svého bydliště. V současné době se ve městě a jeho okolí parkuje prakticky kdekoli, kde to není zakázáno.

### 5.3 Železniční doprava

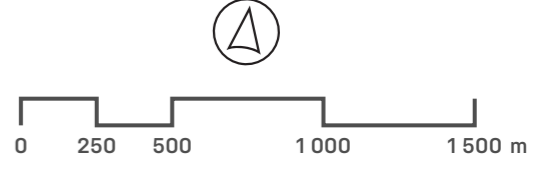
Brandýsem nad Labem přímo prochází železniční trať spojující Neratovice a Čelákovice. Nachází se zde dvě zastávky – hlavní stanice Brandýs nad Labem a menší zastávka Zápská. Hlavní železniční zastávka se nachází v dobře obsluhované oblasti přímo vedle sídliště u Central parku a nedaleko Masarykova náměstí.

Stará Boleslav je obsluhovaná druhým nádražím obsluhovaným vlaky spojující Mělník – Kolín, Ústí nad Labem – Lysá nad Labem, Nymburk – Ústí nad Labem, Kolín – Ústí nad Labem. Nádraží se nachází na severozápadním okraji města u areálu armády ČR a je vzdáleno 2,5 km od centra Staré Boleslavi.

# DOPRAVA širší kontext



- autobusová zastávka
- železniční zastávka
- pěší dostupnost autobusové zastávky do 5 min
- železniční trať
- dálnice II.třídy
- silnice II. třídy
- silnice III. třídy
- navrhovaná silnice III. třídy
- most
- pěšina
- cesta neudržovaná
- cesta udržovaná, ulice
- parkoviště
- vodní plocha
- podzemní
- povrchový nesplavný
- propustek pod dálnicí



1 : 25 000

BRANDÝS NAD LABEM - STARÁ BOLESLAV

### 5.4 Městská hromadná doprava

Na území dvojměstí funguje městská hromadná doprava ve formě autobusu. Ve Staré Boleslavi se nachází autobusové nádraží. Autobusy spojují dvojměstí s okolními městy – Kostelec nad Labem, Benátky nad Jizerou nebo Praha. Město patří do Pražského integrovaného systému – PID.

Z autobusového nádraží ve Staré Boleslavi je Praha průměrně vzdálena 30 minut jízdy. Celkem jezdí do Prahy sedm autobusových linek a to na Černý most, Letňany nebo Českomoravskou. Nejrychlejším autobusem je linka 379, která je přímým spojením a nezastavuje na jiných zastávkách, cesta trvá pouhých 16 minut.

Většina zastávek MHD jsou rozmístěny především na hlavních silnicích II. třídy procházející dvojměstím a málokteré spoje se dostanou do okrajových částí města.

### 5.5 Dostupnost území

Dostupnost území Houšky je výrazně odlišná pro obyvatele Staré Boleslavi a pro obyvatele Brandýsa nad Labem. Zatímco z centra Staré Boleslavi je možné se pěšky do Houšky dostat do 15 minut, z centra Brandýsa nad Labem se jedná o dvojnásobnou dobu. Hlavní přístupovou trasou je v tomto případě směr od Lázeňské ulice pro obyvatele Staré Boleslavi a alej olympioniků pro návštěvníky směřující od Brandýsa nad Labem.

Autem je Houška přístupná pouze ze směru Staré Boleslavi. Autem do centra Staré Boleslavi je možné dojet do 3 minut. Do centra Brandýsa je to více než 5 minut. Významným faktorem pro dostupnost Houšky z Brandýsa je také aktuální provoz na páteřní komunikaci.

### 5.6 Dojížděky a vyjížděky

Interakce mezi Brandýsem nad Labem – Stará Boleslav a okolními městy je znázorněna na schématu dojížděk a vyjížděk. Jedná se o data ze SLDB 2021. Nejsilnější vazba existuje s Prahou, kam velká část obyvatel každý den vyjíždí za prací či školou. Obyvatelé často dojíždějí také do Čelákovic, Záp a Mladé Boleslavi. Současně dvojměstí funguje jako centrum spádové oblasti okolních i větších měst jako jsou Neratovice, Benátky nad Jizerou, Kostelec nad Labem.



# DOSTUPNOST ÚZEMÍ



- S+ (dashed red line)
- S (solid red line)

### pěší dostupnost

- v minutách
- 0-5
  - 6-10
  - 11-15
  - 16-20
  - 21-25
  - 26-30
  - 31-35
  - 36-40
  - 41-45
  - 46-50
  - 51-55
  - 56-60

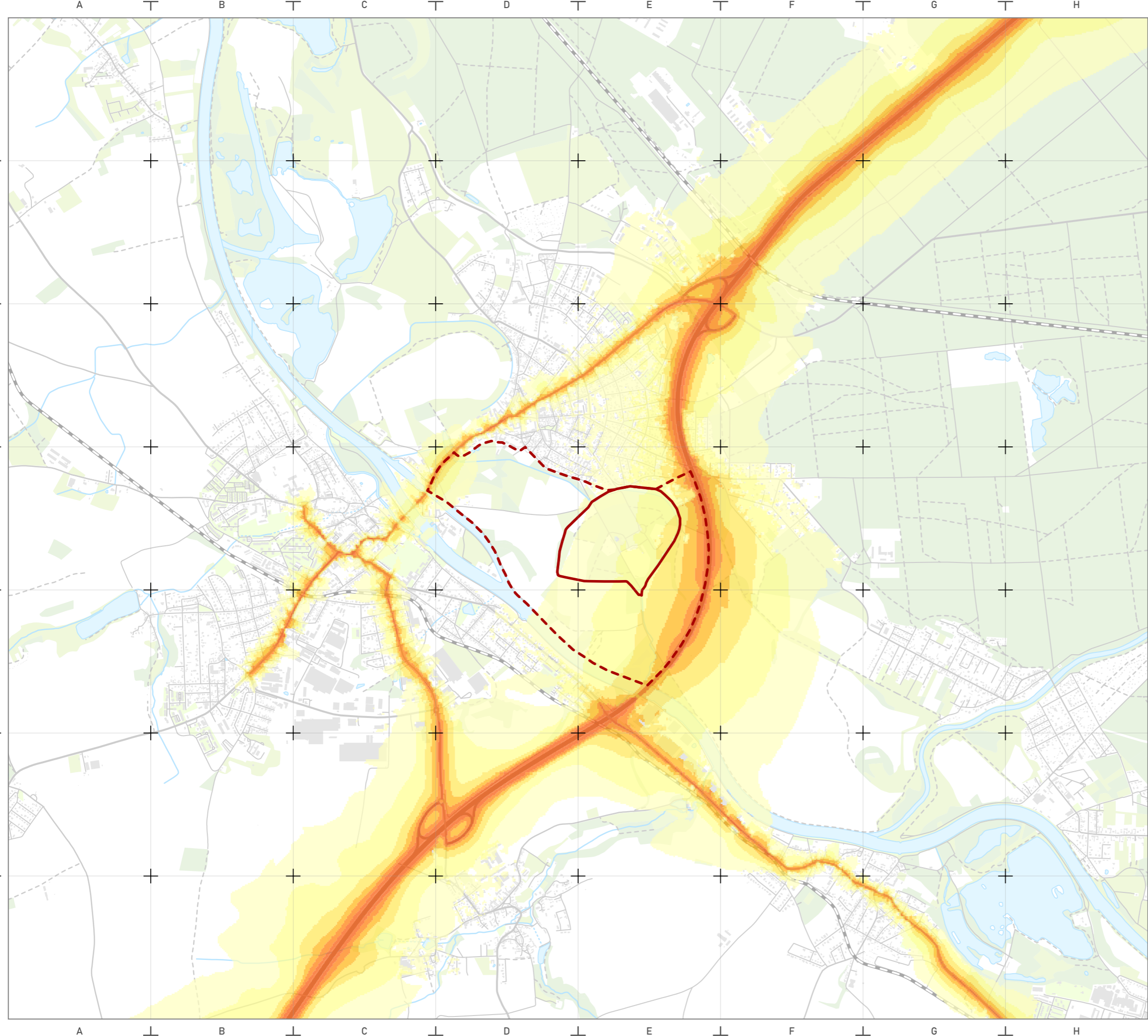
### automobilová dostupnost

- v minutách
- 1
  - 2
  - 3
  - 4
  - 5



1 : 25 000

# HLUKOVÁ ZÁTĚŽ ÚZEMÍ



hlukový ukazatel pro den-večer-noc

- 50-54 dB
- 55-60 dB
- 61-65 dB
- 66-70 dB
- 71-75 dB
- více než 75 dB



1 : 25 000

BRANDÝS NAD LABEM - STARÁ BOLESLAV



### 5.8 Cyklistická doprava

Po levém břehu Labe vede velmi frekventovaná cyklostezka Labská, která je součástí 1 300 km dlouhé trasy podél Labe od Špindlerova mlýna až do Hamburku. Na labskou cyklostezku v Brandýse navazují další cyklostezky spojující s centrem města a okolními sídly. Napojení na Starou Boleslav je v současné době nevyhovující vzhledem k umístění pruhu pro cyklisty na velmi frekventované silnici II. třídy. Napojení Houštky je možné následně z ulice Maxe Švabinského po aleji olympioniků. Aktuální intenzitu využívání lokality cyklistickými aktivitami zaznamenává aplikace Strava. Tuto aplikaci využívají uživatelé pro mapování svých sportovních aktivit. Dle vizualizace těchto dat je nejfrekventovanější právě polabská cyklostezka a hlavní dopravní tepna propojující obě centra. Cyklisté využívají také Alej olympioniků, Husovu alej a okružní komunikaci v Houštce a dále se napojují na komunikaci Vestecká a pokračují k Zátokovým okruhům a na Nový Vestec. Pravý břeh řeky Labe je v současné době cyklisty téměř nevyužívaný.

#### Heat mapa Strava – Cyklo



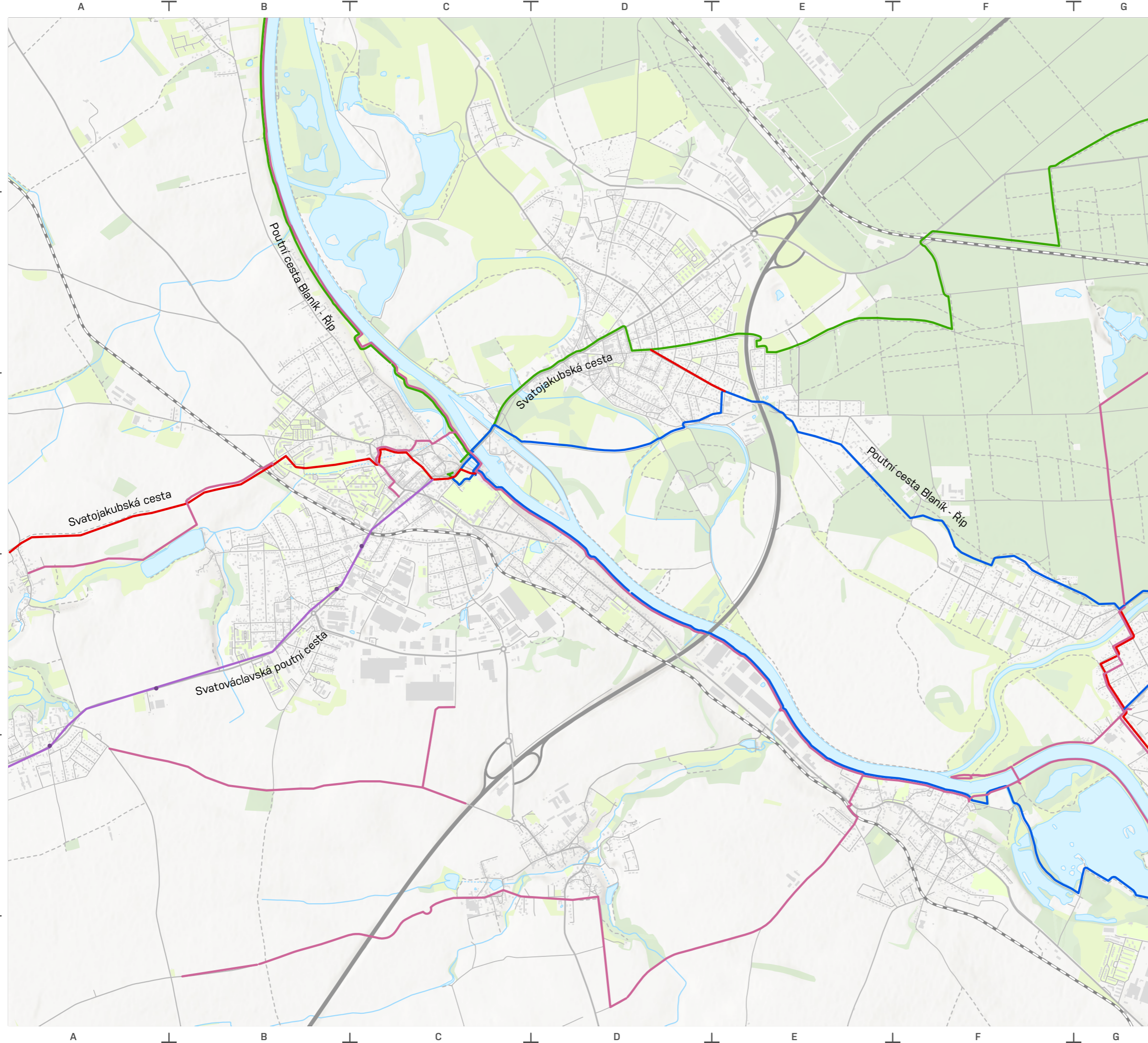
### 5.9 Pěší dostupnost

Hlavní pěší trasa vede Brandýsem z prostoru železniční stanice přes Masarykovo náměstí k zámku a k řece. Jediným mostem spojující oba břehy je v současné době zároveň silniční most s velmi frekventovanou automobilovou dopravou. Dvojměstím vede hned několik turistických a poutních cest. Svatováclavská cesta spojuje Prahu se Starou Boleslaví, Svatojakubská cesta je jedna z mnoha cest vedoucí do španělského Santiaga de Compostela. Brandýsem také prochází poutní cesta spojující Říp a Blaník.

#### Heat mapa Strava – Běh



# CYKLOSTEZKY A TURISTICKÉ TRASY



- cyklostezka
- turistická trasa - červená
- turistická trasa - modrá
- turistická trasa - zelená
- Svatováclavská poutní cesta

500 m



1 : 10 000

BRANDÝS NAD LABEM - STARÁ BOLESLAV

### 5.7 Infrastrukturální projekty

Na následující mapě jsou zobrazeny infrastrukturální záměry v různých stádiích realizace.

#### Rozšíření dálnice D10

Ředitelství silnic a dálnic v zájmovém území sleduje záměr modernizace dálnice D10 s rozšířením na 3+3 jízdní pruhy. Předpokládáno je rozšíření osově na obě strany dálnice, lokálně může dojít k většímu rozšíření či rozšíření pouze jednostrannému s posunem osy dálnice. Je nutno počítat s dostatečnou rezervou podél stávajícího tělesa dálnice. Aktuálně je zpracována základní technická studie, dokončený proces EIA závazným stanoviskem. Realizace je uvažována ve 2. nebo 3. etapě celé modernizace s termínem někdy po roce 2030.

#### Nové železniční napojení na Prahu

Záměr realizace přímého železničního propojení města Brandýs nad Labem - Stará Boleslav s Masarykovým nádražím v Praze. Záměr je ve fázi ideové přípravy ve dvou variantách. Hlavním nositelem zámeru je spolek obcí na plánované trase.

#### Městský obchvat

V územním plánu je hned několik ploch za účelem přeložení stávajících komunikací druhé třídy. Z Brandýsa nad Labem–Staré Boleslavi směrem na Popovice je předpokládáno přeložení silnice II/101 dále od zastavěné části města. Na pravém břehu Labe je plánován dopravní koridor propojující ulic U Přístavu a Mělnická. Na tento navržený koridor navazuje návrh propojení ulic Kostelecká a Staré Boleslavi. Záměr je v současné době ve formě rezervy v územním plánu.

#### Lávka pod zámkem

Lávka pro pěší a cyklisty by měla stát v místě původního mostu přes Labe. Záměr je ve fázi vypsání soutěže na zhotovitele.

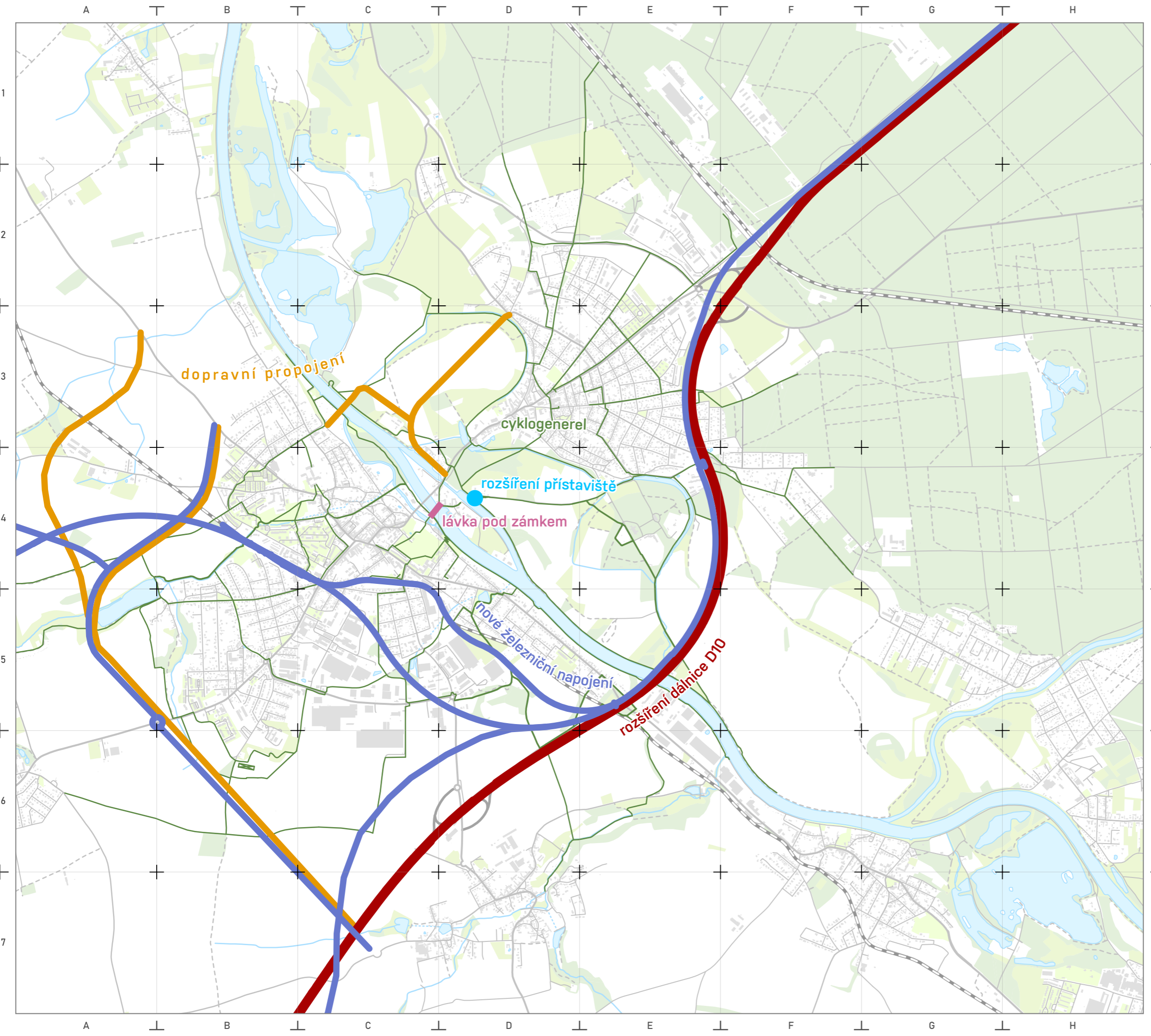
#### Rozšíření přístaviště

Záměr rozšíření krátkodobého stání pro osobní lodní dopravu. V současné době ve fázi projektové přípravy.

#### Nový cyklogenerel

V současné době je připravována koncepce cyklogenerelu, se kterým by se mohlo území Houšky provázat s širším okolím.

# ZÁMĚRY V RÁMCI INFRASTRUKTURY



- nové železniční napojení
- rozšíření dálnice II. třídy
- nové dopravní propojení
- cyklogenerel
- rozšíření přístaviště
- lávka pod zámkem



1 : 25 000

BRANDÝS NAD LABEM - STARÁ BOLESLAV

### 5.10 Detail řešení dopravy v území

**Zájmové území Hluchov – Houštka je odděleno od svého okolí výraznými přírodními i antropogenními prvky, které ovlivňují dostupnost Houšky. Významnou bariérou pro přístup od Brandýsa představuje řeka Labe, přičemž jediným spojením mezi Brandýsem a Starou Boleslaví je most generála Lišky.**

Hlavním a v podstatě jediným přístupem pro automobilovou dopravu je směrem od Staré Boleslavi po Lázeňské ulici. Od mostu se dá sjet také do PP Hluchova a dá se dojet k jezdeckému klubu, ovšem dál je alej olympioniků i Husova alej pro automobilovou dopravu oficiálně uzavřena. Alej olympioniků je hojně využívána cyklisty a chodci.

V samotné Houštce je značný provoz na okružní komunikaci, která propojuje letní kino, bývalé sluneční lázně, atletický stadion, LTC houštka, lázeňský dům (dům Kim Ir Sena). Tato komunikace je zatížena zejména návštěvníky atletického stadionu a tenisových kurtů, v letních měsících také návštěvníky letního kina.

Parkovací kapacity v Houštce jsou velmi omezené a v drtivé většině případů se realizuje živelným parkováním. Vlastním plochou pro parkování je vybaven tenisový areál. Před atletickým stadionem a letním kinem jsou malé parkovací plochy, při vjezdu do Houšky je možné zaparkovat u kynologického cvičiště, parkovací místa jsou ovšem určena pro uživatele kynologického areálu.

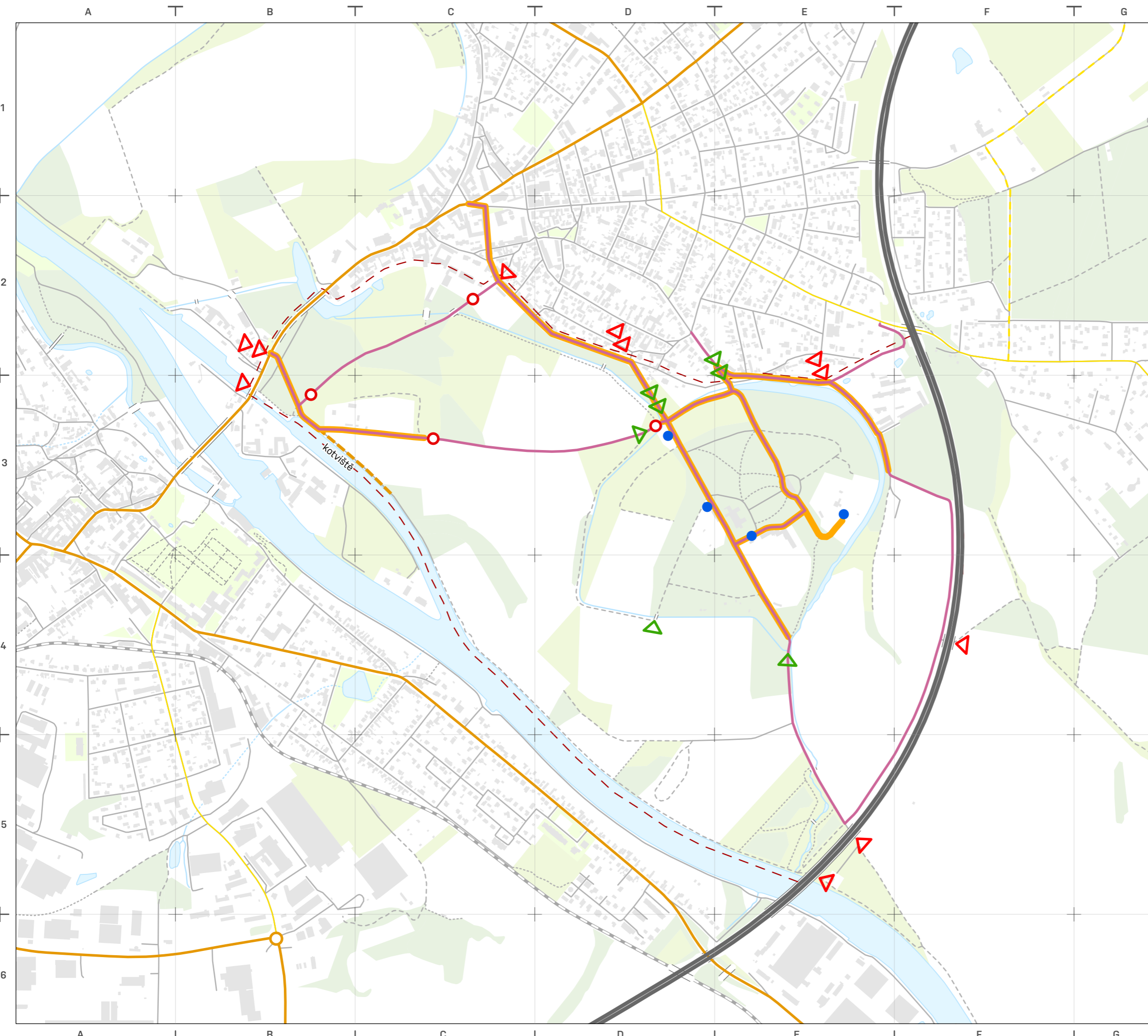
Zájmové území není dostatečně napojeno na městskou hromadnou dopravu. Téměř celé území S+ se nachází mimo území s dochozí vzdáleností na autobusovou zastávku menší než pět minut. Nejbližší autobusové zastávky se nacházejí na hlavní spojnici Staré Boleslavi a Brandýsa tzv. staré pražské cestě.

### 5.11 Dopravní infrastruktura – Shrnutí

**Město má díky dálnici D10 velmi dobrou dostupnost do hlavního města. Slabou stránkou dvojměstí je pouze jeden most přes řeku Labe spojující obě centra. Houštka disponuje periferní polohou vůči centřům obce a současně má slabé napojení na městskou hromadnou dopravu. K místu vedou pouze místní komunikace vedené obytnými lokalitami. Parkování v Houštce je v současné době neregulované a parkovacích kapacit je nedostatek. Napojení bezmotorovou dopravou je nekomfortní a nedostatečné. Blízkost dálnice zvyšuje hluk a emisní zátěž v lokalitě.**



# HLUCHOV - HOUŠTKA DOPRAVA



S+

- vjezd do území S+ pro automobily
- vjezd do území S pro automobily
- vjezd do území S+ pro cyklisty a pěší
- vjezd do území S pro cyklisty a pěší
- zákaz vjezdu automobilům
- automobilová doprava
- rybáři - auta, karavany, čtyřkolky
- cyklistická doprava
- plocha k parkování

- dálnice II.třídy
- silnice II. třídy
- silnice III. třídy
- navrhovaná silnice III. třídy
- most
- pěšina
- cesta neudržovaná
- cesta udržovaná, ulice



1 : 10 000

BRANDÝS NAD LABEM - STARÁ BOLESLAV





### 6.1 Analýza přírodních podmínek

#### KLIMA

Území se nachází v teplé klimatické oblasti (T2) dle Quittovy klasifikace, která je charakterizována dlouhým a teplým létem a relativně krátkou zimou, chudou na srážky.

Letní denní teploty dosahují v průměru 25 °C, nejteplejších dny jsou v měsících červenec až srpen, kdy teploty dosahují 33 °C.

Zimní teploty klesají v průměru k -2 °C, nejchladnější teplota v noci klesá k -10 °C. Dvojměstí spadá do USDA zóny (zóny tvrdosti rostlin) 7a.

Průměrný roční úhrn srážek je 660 mm. Nejvíce srážek spadne v letních měsících – červen a červenec.

Převažují západní, jihozápadní větry v menší míře pak větry jihovýchodní, s rychlostí většinou okolo 5–20 km/h.

#### GEOLOGIE

Území dvojměstí se nachází v oblasti Českého masivu, v České křídové pánvi a Labské oblasti. Podloží tvoří křídové sedimenty (flyš, pískovce, břidlice...) a kvartérní fluvialní náplavy v říční rovinaté tabuli.

Do podloží tvrdých křídových sedimentů modelují zářezy potoky vlévající se po stranách do Labe.

Naopak v rovinaté části říční nivy vytváří mírné reliéfní zvlnění výběžky kvartérních vátvých písků.

## **PEDOLOGIE**

Hodnotné půdy I. kategorie BPEJ, které se nachází v říční nivě jsou významným limitem rozvoje území.

Půdy vznikající na rozdílném geologickém podkladu rovněž rozdělují území do rozdílných celků.

Na pískovcích v okolí Brandýsa se vyvinuly úrodné čenozemě modální (a karbonátové) s půdami BPEJ v kategorii I a II., v částech méně úrodné kambizemě. V okolí malých vodních toků, které v podloží vyřezali potoční údolí se vyvinuli zamokřené oglejené černice.

V říční nivě v okolí Staré Boleslavi se na kvartérních sedimentech vyvíjí hodnotné fluvizemě, místy oglejené. Pozemky určené k zemědělství spadají hlavně do I. a II. kategorie BPEJ. V místech ložisek vátých písků na sever od řešeného území se vyvinuli typické písečné půdy – arenické regozemě.

## **GEOMORFOLOGIE / RELIÉF**

Území dvojměstí se rozkládá na rozhraní dvou geomorfologických útvarů, které v tomto místě odděluje řeka Labe. Zatímco hranu nad řekou v části Brandýsa nad Labem tvoří erozně denudační svahy dané tvrdším podložím pískovců a břidlic, oblast na pravém břehu řeky v okolí Staré Boleslavi je tvořena pleistocenní říční terasou s typicky rovinatým reliéfem.

## **POTENCIÁLNÍ VEGETACE**

V návaznosti na řeku je v zájmové oblasti S+ potenciální přirozenou vegetací jilmová doubrava – lesní porost tvrdého luhu, ve kterém by při přirozeném kolísání vody převažoval ve stromovém patře dub letní a jasan ztepilý s doplňující lípou srdčitou a jilmem habrolistým.

### VYUŽITÍ KRAJINY

Části území, které jsou lesním porostem, představují střípky potenciálního společenstva. Diagnostické druhy stromového patra – zejména duby a lípy – doplňují introdukované dřeviny dosazené v rámci parkových úprav (platan, ...), které se mohou šířit téměř invazivně (dub červený). Z keřů převažují synantropní druhy šířící se téměř invazivně, zejména pámelník bílý. V bylinném patře převažují typické lužní nitrofilní druhy, výrazné zejména v jarních měsících, kdy se stávají významným rekreačním lákadlem území.

V okolí revitalizovaného ramene se stavidlem se nachází plocha nových výsadeb dřevin. Vybrané druhy jsou v souladu s potenciální vegetací. Plocha prozatím nefunguje jako ekosystém porostu, jelikož se jedná o stejnověkou výsadbu.

Okolí toků a cest lemují plochy s roztroušenou dřevinnou vegetací (stromořadí / aleje / doplňková vegetace), které netvoří souvislý porost. Druhově se různí, nejvíce jsou zde zastoupeny duby a topoly. Výraznou dominantu tvoří topolové stromořadí u zdymadla a dubová alej olympioniků.

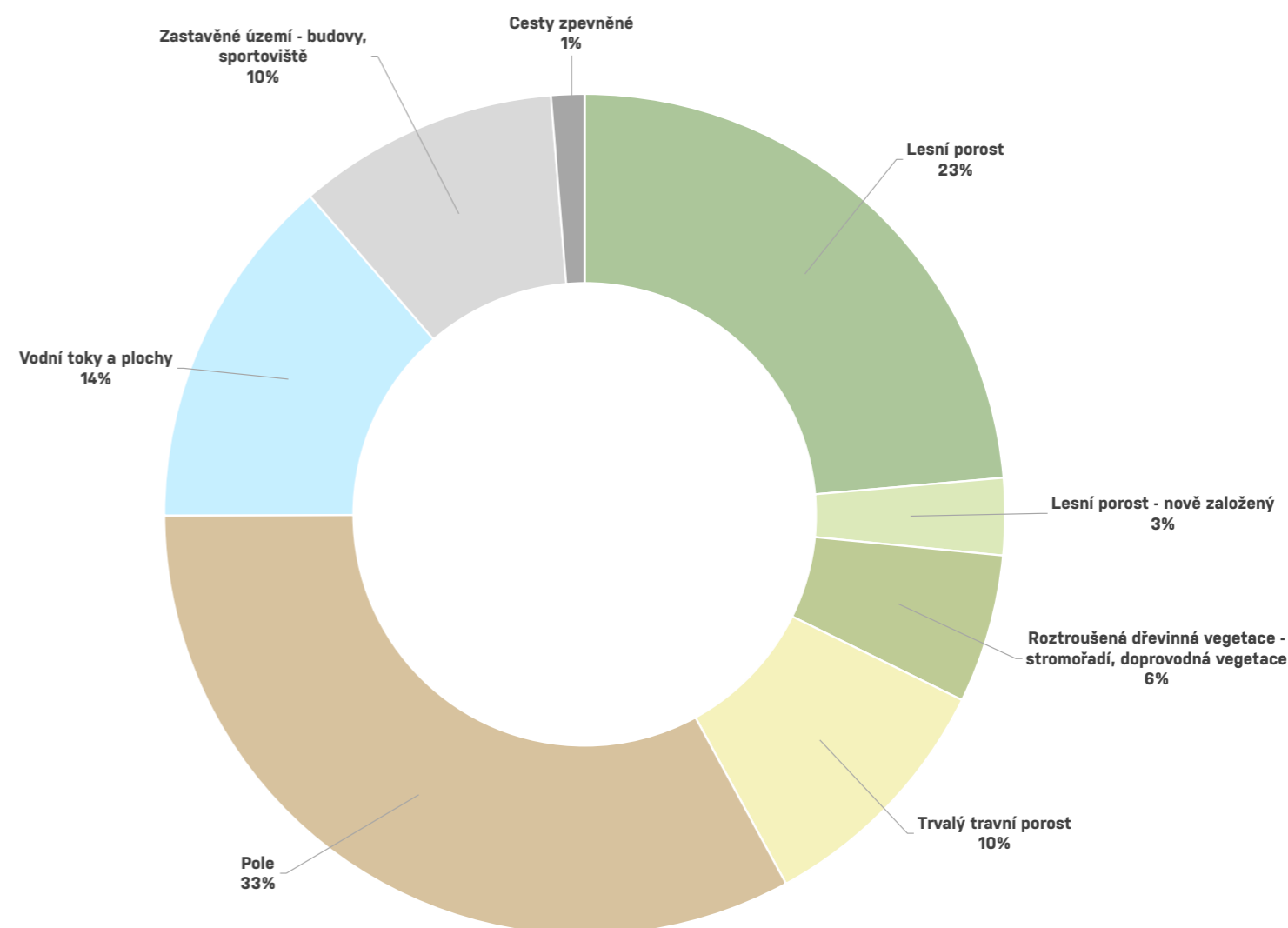
Části území jsou proměněny na zemědělsky obdělávanou půdu – trvalé travnaté porosty a pole.

Trvalé travnaté porosty / louky v území nemají v současnosti významnou botanickou hodnotu, zároveň ale v důsledku pravidelné péče nejsou výrazně degradovány invazními druhy.

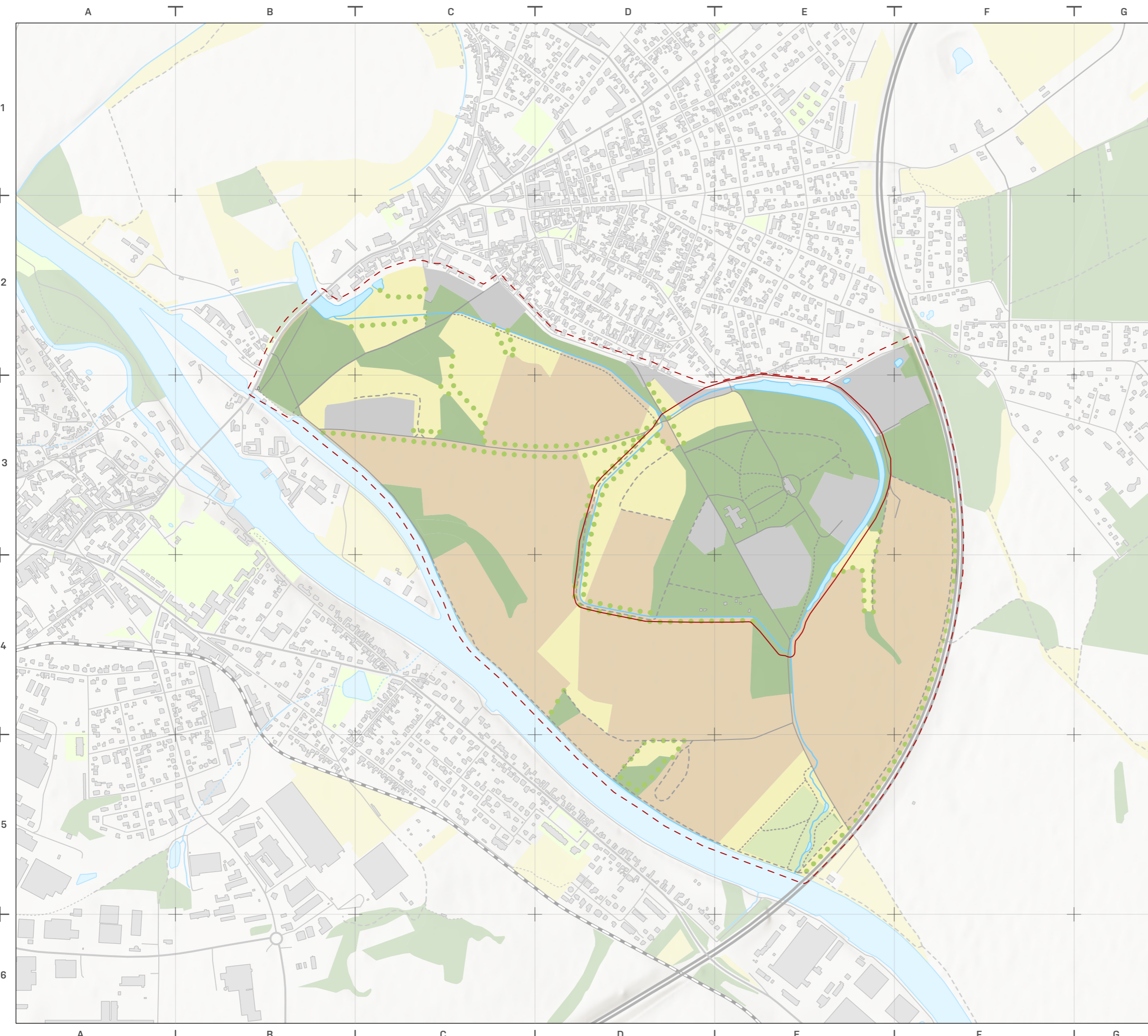
Hospodaření na polních pozemcích je v současnosti v mezích intenzivního zemědělství typického pro většinu ČR. Pěstovány jsou zejména obiloviny, kukuřice, hrách, hořčice, brambory, řepka.

Lesy tvrdého luhu jsou významně ovlivněny regulací řek, která mění hydrologické podmínky v území omezením pravidelných záplav. Přesto jsou v zájmovém území důležité ostrůvky přírodě blízkých lužních společenstev.

V kontextu říční krajiny je rovněž nutné nakládat obezřetně se zemědělskými pozemky, jelikož hospodářské praktiky na těchto pozemcích mají přímý vliv na kvalitu podzemní vody i vody v řece.



# VYUŽITÍ ÚZEMÍ



- vysoká biologická hodnota biotopu
- snížená biologická hodnota biotopu v důsledku intenzivní zátěže sportovním rybářstvím
- nízká biologická hodnota biotopu
- S+
- S
- cesta udržovaná, ulice
- cesta neudržovaná
- pěšina
- vodní tok - povrchový
- vodní tok - podzemní
- vodní plocha
- lesní porost
- lesní porost - nově založený
- trvalý travní porost
- orná půda
- zastavěné území - budovy, sportoviště
- roztroušená dřevinná vegetace - stromořadí, doprovodná vegetace

500 m



0 100 200 400 600 m

1 : 10 000

BRANDÝS NAD LABEM - STARÁ BOLESLAV

### 6.2 Širší vazby v rámci lesního komplexu

**V zájmovém území se nachází menší jednotky lesních porostů – zejména přírodní památka Hluchov a lesopark Houštka. Tyto segmenty jsou pozůstatkem rozlehlých lužních lesů, které původně pokrývaly oblast soutoku Labe a Jizery. Zdejší lužní lesy postupně přecházejí dál od řeky do vysokých teplomilných porostů.**

Na pozůstatky lesů v zájmovém území navazuje velký lesní komplex táhnoucí se nad Starou Boleslaví k menším obcím Lhota, Hlavenec, Skorkov ...

Historicky, před stavbou dálnice a výstavbou čtvrti v okolí ulice Vestecká, byl segment Houšteckého lesa přirozeným pokračováním rozlehlého lesního komplexu. Les byl členěný liniemi vycházejícími z urbanistického založení města. Části lesa nesli názvy příznačné k jejich správci nebo vzniku a morfologii – Spálený les, Panský les, Kobylí hlava, Grünbauden Revier. Jednotlivé linie členění lesa jsou patrné v porostech dodnes, v rámci intenzivního lesního hospodaření rovné linie porost poněkud geometrizují.

Lesní komplex je ve správě LS Brandýs nad Labem. V lese probíhá klasické hospodaření se dřevem – les hospodářský.

Segmenty lesa v rámci řešeného území jsou z hospodaření vyjmuty (od roku 2013). Les Houštka je kategorizován jako les zvláštního určení – subkategorie příměstské a další lesy se zvýšenou rekreační funkcí. Pro tuto část lesa jsou zpracovány samostatné lesní hospodářské osnovy.





II. vojenské  
mapování (1848-1852)

### 6.3 Krajinná typologie

**Geologie zásadním způsobem ovlivňuje charakter částí dvojměstí.**

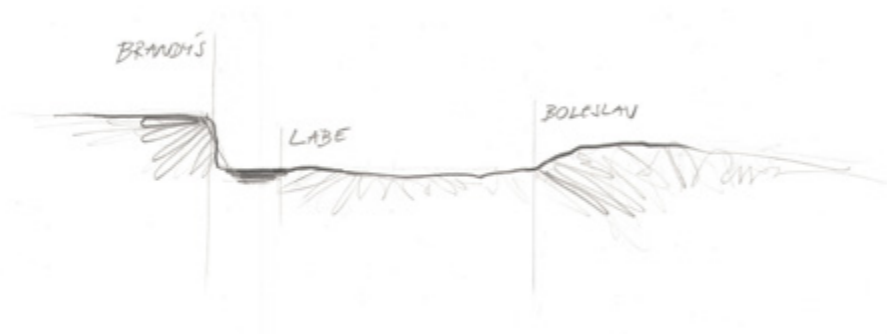
**Brandýs nad Labem se nachází na vyvýšené terase tvrdých sedimentů pískovců a břidlic, jejichž hranici v tomto místě vymezuje tok řeky Labe. Stará Boleslav se nachází v rovinaté říční tabuli, kde dominují kvartérní měkké sedimenty. Tato část dvojměstí je neoddělitelně spjata s vodou.**

Rozdílný geologický základ je jedním ze stavebních kamenů výrazného rozdílu v identitě dvou částí dvojměsta. Rozdílnou identitu z pohledu krajiny vyjadřujeme pro účely analýzy v rozčlenění území do dvou kategorií krajinné typologie:

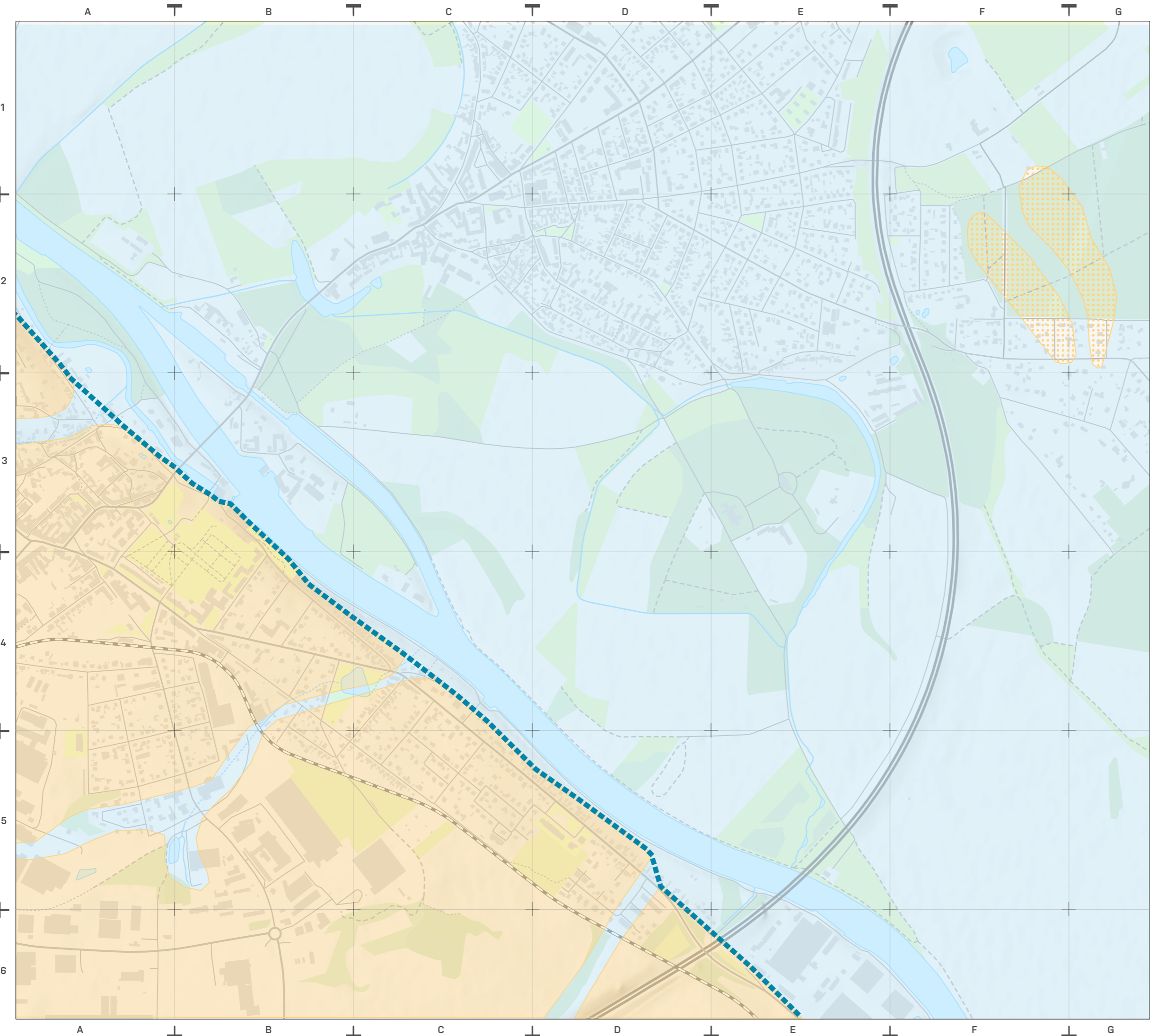
**HORIZONT PÍSKOVCOVÉ TABULE**





**ROVINA ŘÍČNÍ KRAJINY**

SKICA ŘEZ BRANDÝS A BOLESLAV



# KRAJINNÁ TYPOLOGIE



-  krajinné rozhraní
-  výběžky vátých písků - postupné zvedání říční roviny
-  rovina říční krajiny
-  pískovcová tabule - horizont území



1 : 10 000

BRANDÝS NAD LABEM - STARÁ BOLESLAV

### 6.4 Analýza krajinné kompozice, rázu, obrazu

#### ÚZEMÍ S+

**Vyvýšená pískovcová tabule tvořená tvrdými sedimenty (pískovec, břidlice) se tyčí nad řekou a říční rovinou. Zámek postavený na její hraně spolu se zástavbou Brandýse nad Labem tvoří mírně vyvýšený horizont ploché říční krajiny. Zámek v Brandýse je z důvodu umístění na terénní hraně výraznou krajinnou dominantou.**

Rovinatá říční niva je naopak typická otevřenými horizonty. Pohledy a průhledy se v rovinném terénu jednoduše ucpávají, jelikož se zde nenabízí scénická místa vyvýšených výhledů. Naopak jakékoliv krajinné novotvary, které modelují terén, jsou výrazně patrné. Na východní straně území tudíž násyp dálnice uzavírá plochu nejenom z hlediska prostupnosti ale i z hlediska pohledů.

Horizonty říční krajiny jsou většinou tvořeny liniemi porostů, za nimiž chybí další krajinný plán.

Dálkové kulturní dominanty jsou z hlediska pohybu v území S+ tvořeny vzdáleným pohledem od řeky na Kostel Nanebevzetí Panny Marie, a dále dvěma objekty symbolickými pro vstupy do jednotlivých částí dvojměstí – Brandýský zámek u vstupu do Brandýsa a Bazilika sv. Václava u vstupu do Boleslavi.

Rozlehlá plocha polí a luk, která se nachází mezi řekou a parkem Houška nepracuje s drobnými krajinnými prvky, které by jí členily do menších celků. Zejména chybí ztracené historické propojení, které bylo lemováno stromořadím v jižní části území. Místo propojení dnes označuje stavba posedu.

Nástupní prostory do území S+ jsou dnes omezeny hlavně na západní část území. Prvním vstupem na trase mezi Brandýsem a Boleslaví je přístav u zdymadla. Areál přístavu tvoří přísné linie technické úpravy břehu, která je podpořena linearitou výsadby topolového stromořadí.

Další nástupní bod označuje v krajině dominantu Kaple sv. Rocha. Vstup směřuje skrze přírodní porost Hluchov.

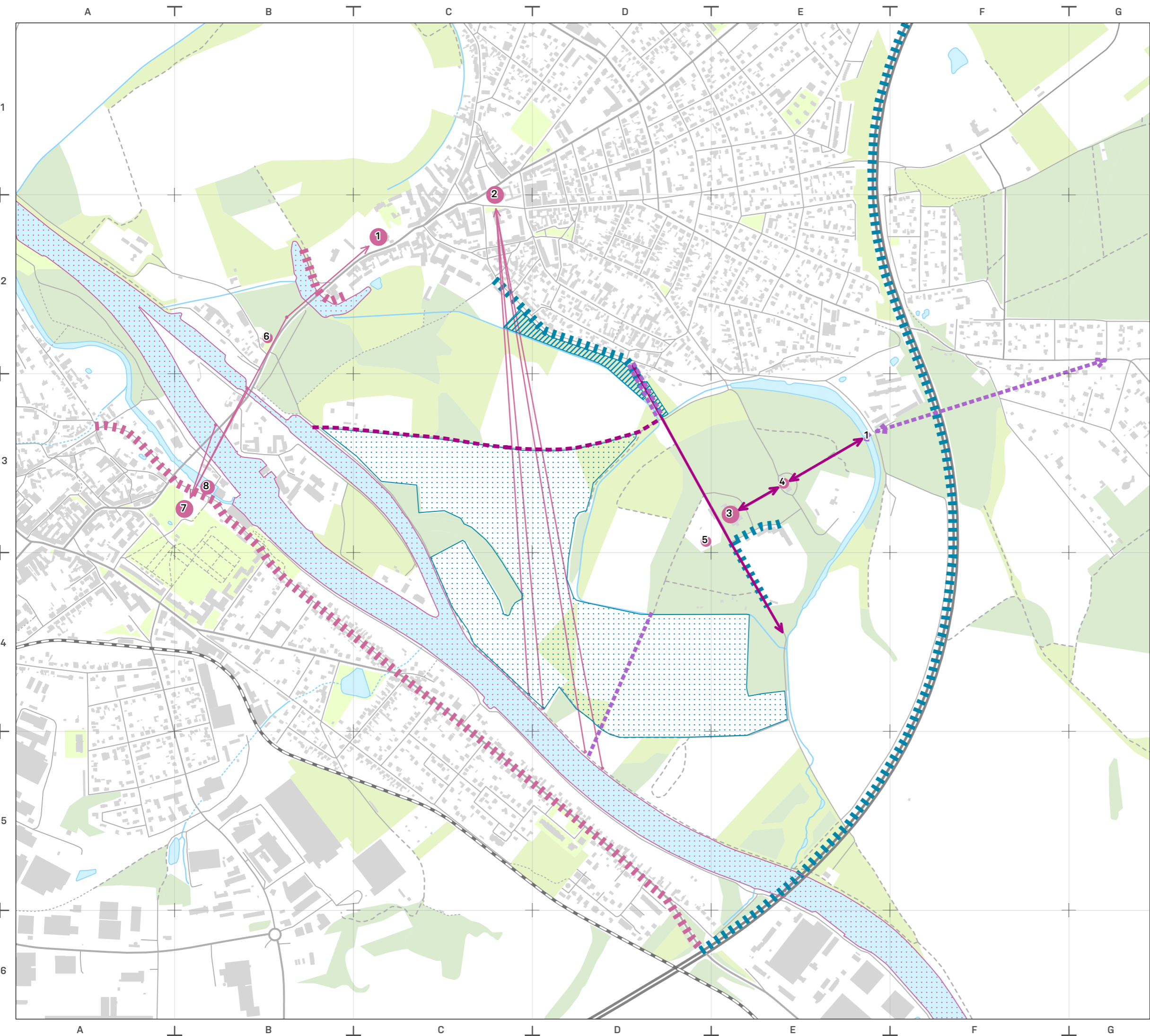
Oba tyto vstupy ústí do Aleje Olympioniků, která je důležitým krajinným prvkem území.

Další vstup do území je možný až ze zástavby Staré Boleslavi, kde hlavní přístupovou osu tvoří ulice Lázeňská. Ulice je nevhodně doplněna výsadbou kultivaru javoru s malou kulovitou korunkou, která je nasazena příliš nízko nad zemí a ucpává tak ulici vizuálně, v některých případech i fyzicky. Z jižní strany je ulice lemována hustým souvislým porostním pásem stromů a keřů, který neumožňuje průhled do otevřené krajiny. Ulice Lázeňská tak působí poměrně nepříjemným stísněným dojmem.

Další nástup do území se historicky nacházel v západní části území a překonával lávkou staré rameno řeky. Stavba dálnice však tento nástupní bod přerušila. Chybí rovněž lávka přes vodu.

Z východní části je území lemováno tělesem dálnice, které jej odřezává pohledově od navazující krajiny. Dálnici je možné v některých úsecích podejít, tato propojení však nejsou v současnosti významně využívána jako nástupy do území.

# KRAJINNÝ OBRAZ



-  pohledová bariéra - lineární stavby, nevhodné lineární výsadby
-  pohledově narušené měřítko krajiny - chybějící drobné krajinné prvky
-  pohledová bariéra - plocha vegetace neumožňující průhledy
-  pohledové rozhraní - výrazné přechody a vstupní horizonty
-  krajinná dominanta horizontální - plochy utvářející identitu místa
-  kompoziční vazby / stromořadí
-  kompoziční vazby / osy / stromořadí
-  pohledová vazba - pohled na vertikální krajinnou dominantu
-  ztracené / narušené krajinné vazby / objekty
-  kulturní objekty ovlivňující území - pohledové dominanty, uzly, ...

- 1 Bazilika sv. Václava
- 2 Kostel Nanebevzetí Panny Marie
- 3 Sluneční lázně
- 4 Kim ir sen
- 5 Letní kino Houštkva
- 6 Kaple sv. Rocha
- 7 Zámek Brandýs nad Labem
- 8 Kamenný most



1 : 10 000

BRANDÝS NAD LABEM - STARÁ BOLESLAV

### ÚZEMÍ S – UVNITŘ PARKU HOUŠTKA

**Areál parku je založen jako výrazně osový. První nástupní osa vede do parku z ulice Lázeňská. Dle dostupných pramenů byla v historii v nástupní části akcentována topolovou alejí.**

V současnosti je nástupní část osy z jedné strany lemována zanedbaným lipovým stromořadím, za kterým se nachází neprůhledný pás porostu. Na druhé straně cesty v části pokračuje výsadba nevhodně zvolených javorů s nízkou nasazenou kulovitou korunkou. Dále stromořadí pokračuje jako roztroušené stromy různého stáří – je pravděpodobné, že některé z vzrostlých stromů jsou pokračovateli z původní topolové aleje.

Tato hlavní lázeňská osa dále vstupuje do porostu parku a vede k lázeňskému domu a sportovnímu stadionu Emila Zátopka. Osa směřuje k říčnímu ramenu a není na svém konci v parku ukončena žádným objektem ani pokračováním cesty/pěšiny.

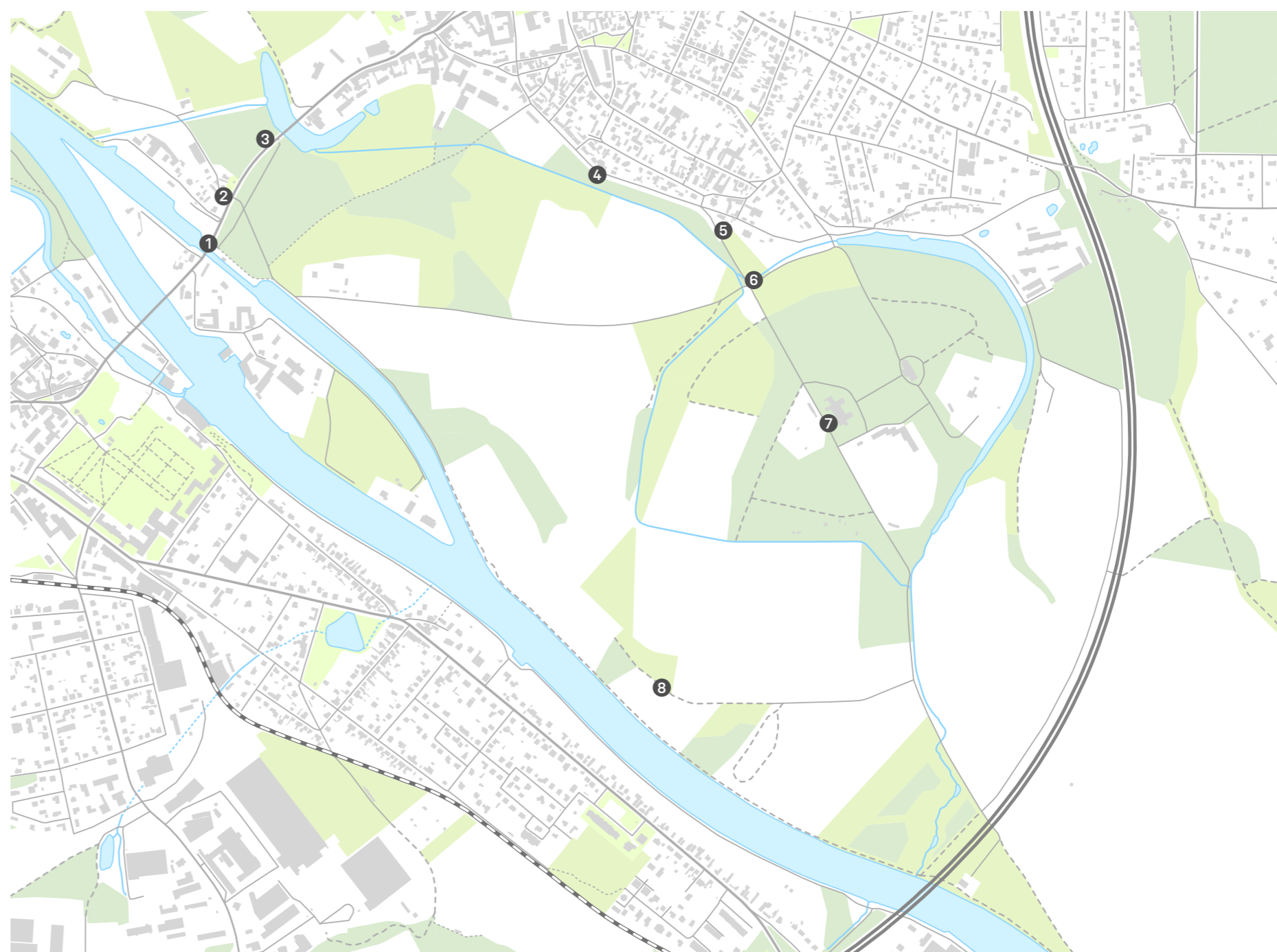
Druhá lázeňská osa je kolmá na nástupní osu a propojuje dva hlavní historické objekty v parku – Sluneční lázně a lázeňský dům.

Osa historicky pokračovala za lázeňským domem k říčnímu ramenu, kde se nacházela lávka přes vodu. Dnes je tato část osy z velké části zarůstající.

Další kulturní a sportovní objekty v parku postaveny převážně v druhé polovině 20. století nemají žádné výrazné pohledové vazby s okolím. V mnohých případech naopak postupným vrstvením objektů vznikly pohledové bariéry.

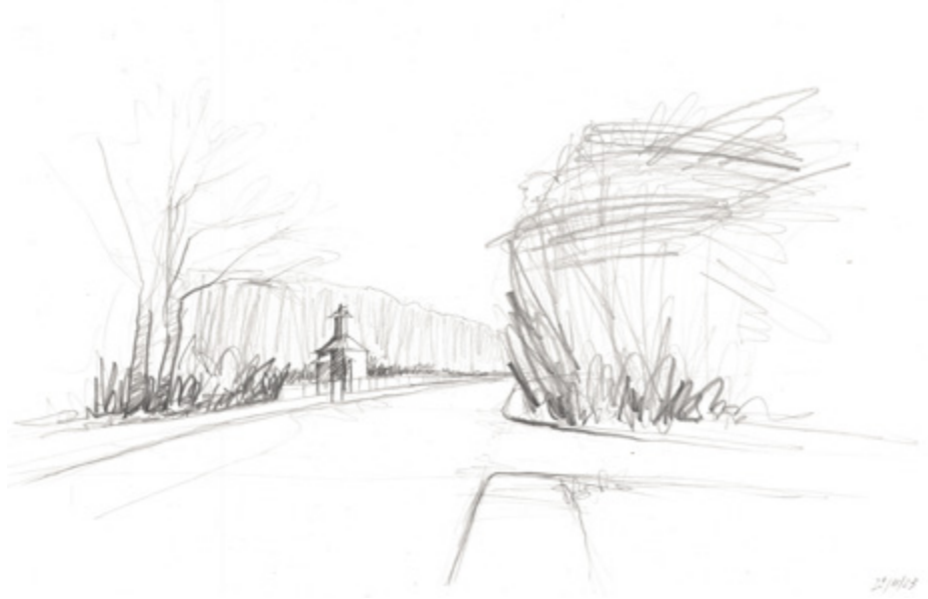
V rámci areálu parku jsou velkým tématem oplocení jednotlivých ploch pro aktivity. Nejvíce problematické je oplocení areálu stadionu Emila Zátopka. Neprůhledný dřevěný plot ve výšce člověka / horizontu prodlužuje uměle pohled neukončené nástupní osy. Neprůhlednost dlouhého plotu vytváří na ose slepé, nepříjemné místo.

### TERÉNNÍ SKICI – VAZBY A PROBLÉMOVÁ MÍSTA



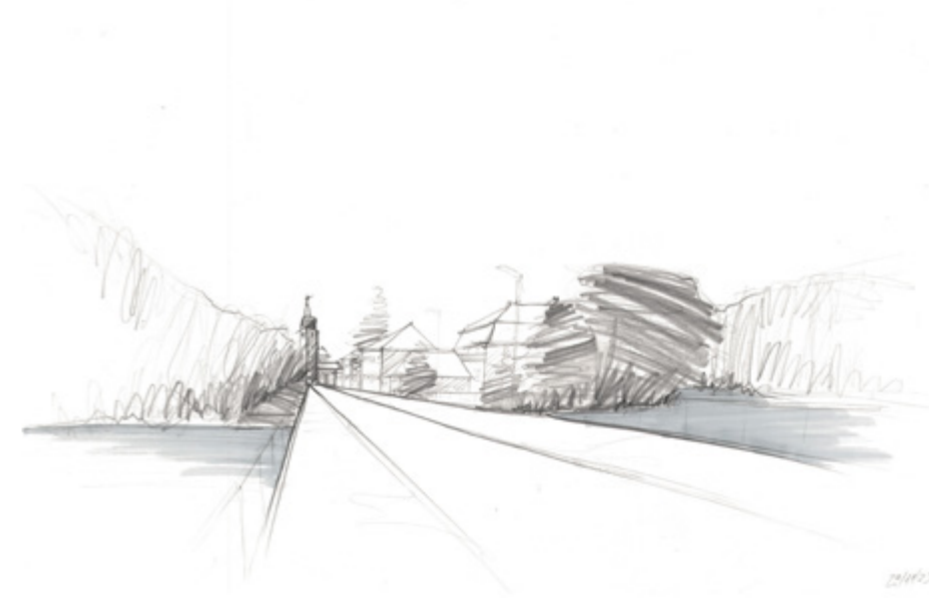
### SKICA 1

Dalším významným orientačním bodem na trase mezi Brandýsem a Boleslaví je Kaple sv. Rocha. Kaple označuje rovněž místo vstupu do porostu přírodní památky Hlučov. Předprostor kaple je pohledově ucpaný umístěním zastávky.



### SKICA 2

Vodní hrad Stará Boleslav. Voda vytváří vstupní bránu do města a je tak silně propsána do identity města.



### SKICA 3

Lázeňská ulice je hlavním přístupovým tahem do parku Houštko. Ulice je doplněna výsadbou nevhodně zvolených stromů, které kulatou, nízko nasazenou korunou ucpávají prostor. Hustý, souvislý porostní pás na jižní straně ulice vytváří pohledovou bariéru od cesty do krajiny.



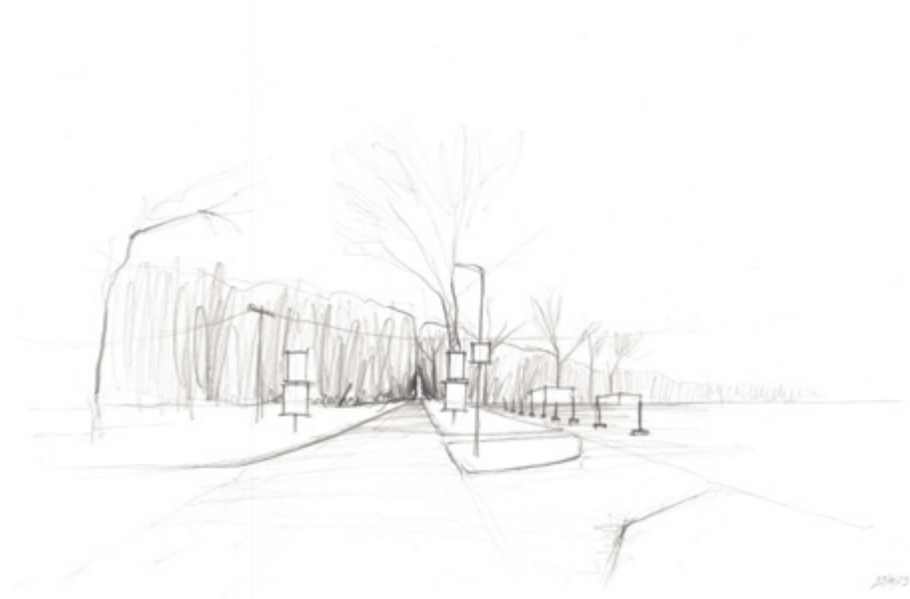
### SKICA 4

Nástup na hlavní osu parku byl dle dostupných zdrojů v minulosti lemován topolovou alejí. Dnes je jedna strana cesty lemována zanedbaným lipomovým stromořadím, z druhé strany pokračuje výsadba nevhodně zvolených kultivarů javoru s malou kulatou korunou. Osa není těmito stromy adekvátně akcentována.



### SKICA 5

Hlavní vstup do parku Houška je přeplněný cedulemi. Uspořádání zpevněných ploch a objektů v okolí vstupu působí nekoncepčním dojmem.



### SKICA 6

Zarůstající cesta ztracené osy vedoucí přes slepé rameno řeky. Osa původně tvořila východní vstup do parku.



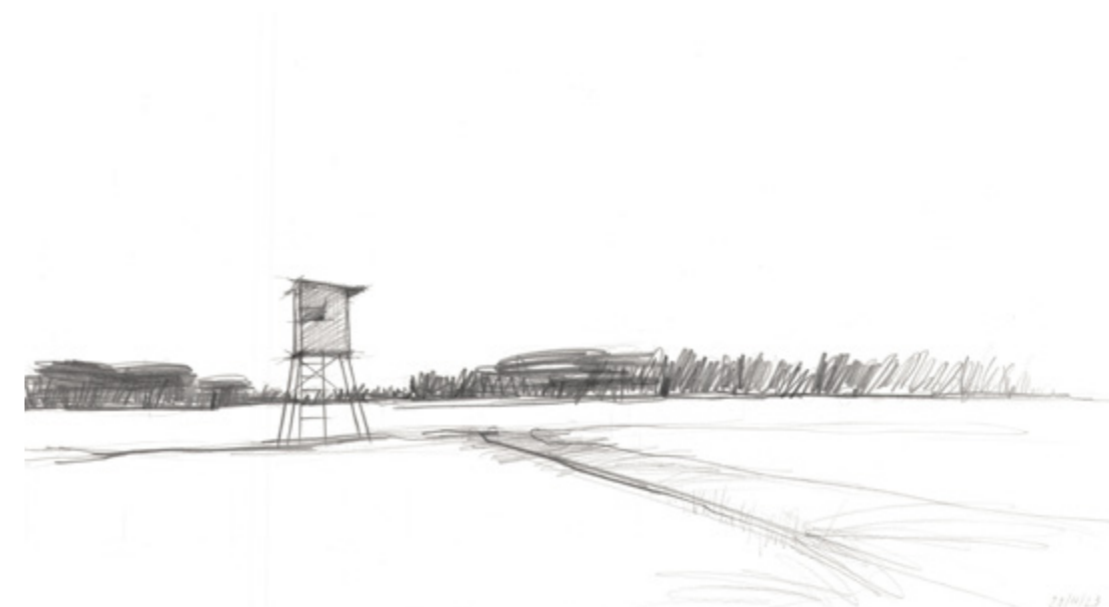
### SKICA 7

Objekt lázeňského domu na hlavní ose parku připomíná ve svém efemerním vzezření obtisk lidského ducha v houští Houšky.

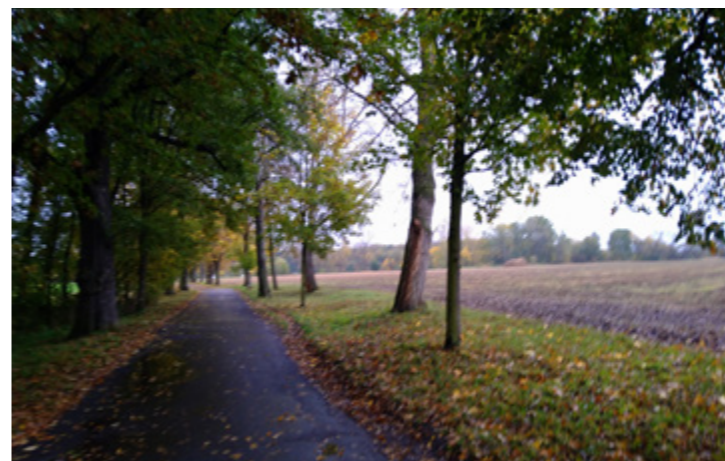
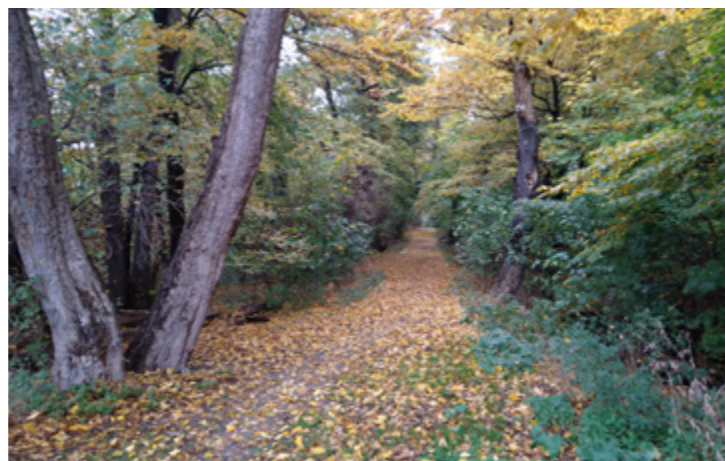


### SKICA 8

Říční krajina s otevřenými dálkovými horizonty, které tvoří linie nejbližšího porostu. V krajině jsou intenzivně patrné veškeré výškové stavby. Ztracenou linii propojení do parku skrze pole a louky – jižní vstup – dnes připomíná stavba posedu.











### 7.1 Širší vazby v rámci říčního systému

**Prostor mezi Brandýsem nad Labem a Starou Boleslaví byl původně krajinou neustále se měnících říčních ramen na soutoku Jizery a Labe.**

Území dvojměstí Brandýs nad Labem a Stará Boleslav protíná řeka Labe pramenící v Krkonoších, směřující skrze Německo do Severního moře. Území tedy spadá do Povodí Labe.

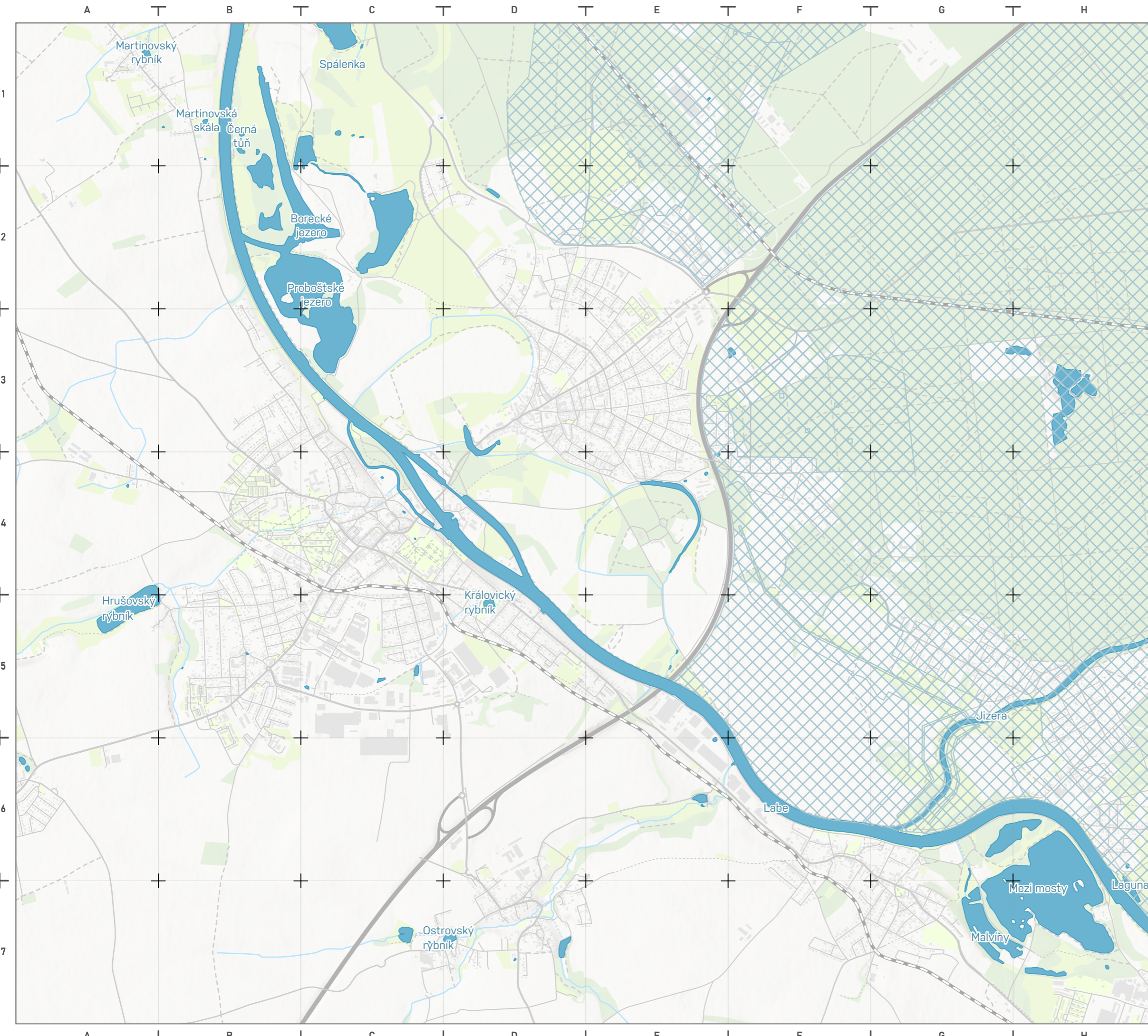
Labe je jednou z nejdelších a největších evropských řek. Slouží pro lodní dopravu i vodácký turismus, který je aktivní zejména v úsecích toku zařezávaných se ve skalnatých údolích.





Od Pardubic je Labe vodní cestou pro velké lodě a rekreační plavidla se spalovacím motorem. Od Chvaletic (70 km vzdálených od Brandýse nad Labem) je po řece plavba povolena celoročně.

V důsledku splavnosti byl tok Labe ve většině úseků regulován a napřímen. Na toku se nachází několik zdymadel – jedno ze zdymadel spolu s vodní elektrárnou Brandýs nad Labem se nachází přímo v doteku s řešeným územím S+.

V blízkosti dvojměstí, u obce Lázně Toušeň vtéká do Labe jeden z jejích velkých přítoků – řeka Jizera. Řeka Jizera byla v historii rovněž regulována a napřímena. Dnes je významná zejména pro svoji vysokou kvalitu vody, sloužící jako zdroj pitné vody na vícero místech – jedním z nich je i místo v blízkosti soutoku s řekou Labe, kde je voda z řeky čerpána jako zdroj pitné vody pro Prahu. Zájmové území S+ je zahrnuto do ochranného pásma vodních zdrojů 2 stupně.

# ŘÍČNÍ SYSTÉM širší kontext



-  ochranná pásma vodních zdrojů
-  vodní plocha
-  vodní tok podzemní
-  vodní tok povrchový



1 : 25 000

BRANDÝS NAD LABEM - STARÁ BOLESLAV

### 7.2 Historické toky

#### **Vojenská mapování nám ukazují Houštku v 18. století jako ostrov, obtékaný říčním ramenem Labe.**

Prostor mezi Brandýsem a Starou Boleslaví byl původně krajinou neustále se měnících říčních ramen na soutoku Jizery a Labe. Krajina soutoku, která neměla jasnou striktní podobu jednoho koryta řeky Jizera vlévajícího se do toku Labe u obce Lázně Toušeň, naopak krajina soutoku dynamická, krajina meandrujících ramen, které vtékají do hlavního toku a znovu se od něj oddělují, neustále se mění. Dynamický tanec soutoku Jizery a Labe.

Místo soutoku dvou řek je intenzivně spjato s kinetickou energií slévající se vody. Proto byla krajina v okolí soutoku výrazně dynamicky meandrující.

Systematické mapování na území Rakousko-Uherska nám ukazuje postupný vývoj říční nivy od 18. století, kdy bylo území Brandýsu nad Labem i Staré Boleslavy již poměrně významně osídleno. Nicméně lze předpokládat, že řeka v tomto místě meandrovala divoce po tisíciletí. Její zazemněná ramena mnohdy vytváří čitelné stopy v krajině (zejména zemědělské), která již nejsou patrna ani v mapách z posledních 250 let. Voda se tedy na základě paměti krajiny může objevit mnohdy i v místech, která nejsou z map čitelná – zejména v okolí obce Nový Vestec.

Vojenská mapování nám ukazují Houštku v 18. století jako ostrov, obtékaný říčním ramenem Labe. Významná část tohoto ramene je dodnes zachována v severní části Houšky. Rameno se v severní části dělí na dvě, jedna část se vrací do Labe a druhá pokračuje směrem na západ, kde před vstupem do Staré Boleslavy vytváří výraznou vodní plochu formující obraz města dodnes – Stará Boleslav – vodní hrad.

V dalším vývoji nivy jsou ramena postupně odštěpena od hlavního toku Labe a zůstávají slepá.

V 19. století je krajina soutoku již výrazně kultivována jako rekreační, s jasnými kompozičními osami. Záměrem tudíž je rovněž omezovat přirozený vývoj řeky v prospěch bezpečného rekreačního prostředí pro šlechtu.

Hlavní tok řeky Labe je rovněž postupně napřimován s cílem co nejlepší splavnosti. Počátkem 20. století jsou napřimovány i menší meandry v této poměrně rovné části hlavního toku Labe, zároveň je postaveno těleso zdymadla.

V 50. letech 20. století je krajina nivy již výrazně zbavena přirozených vodních biotopů, zachován je fragment slepého ramene nad Houškou a u vstupu do Staré Boleslavy. Naopak jsou vybudovány nové umělé rovné kanály, které slouží k závlaze zemědělských ploch. Kanály jsou dodnes využívány.

V 60. letech 20. století se pak na místě původního říčního meandru začíná těžit štěrkopísk. Po těžbě vzniká v území nová vodní krajinná struktura – Proboštská jezera.

V posledním desetiletí (21. století), bylo pak s důrazem na zlepšení kvality vody a podporu ekologických vazeb v území revitalizováno propojení slepého ramene nad Houškou s hlavním tokem Labe pomocí menšího stavidla. Na novém toku ramene bylo vytvořeno několik tůní.

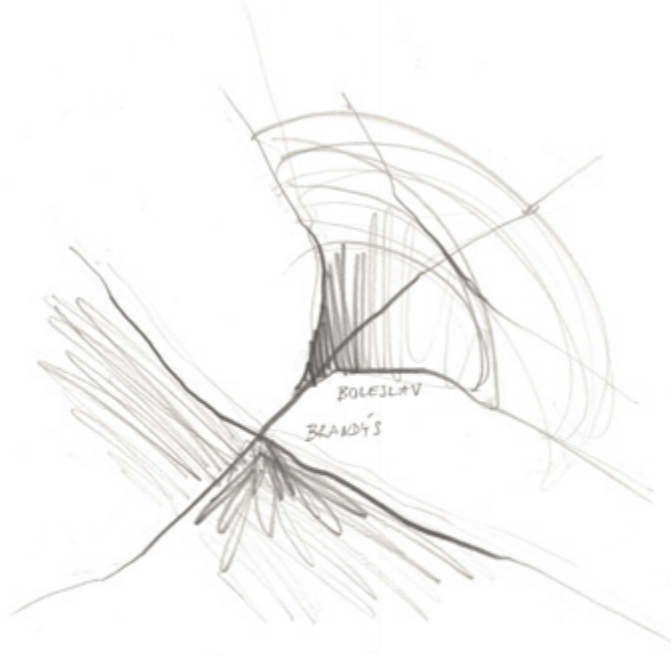
### 7.3. Formování zástavby v kontextu vody

**Stará Boleslav vznikla jako vodní hrad. Její identita je neoddělitelně spjata s vodou.**

Říční systém určil formování měst Brandýs nad Labem a Stará Boleslav. Zatímco Brandýs nad Labem stojí na tvrdém podloží pískovců a břidlic – na skále, čnějíc nad řekou, Stará Boleslav je město rozkládající se na vyvýšené terase měkkých sedimentů lužní krajiny.

Zástavba Staré Boleslavi je ze severní a severozápadní části ohraničena přirozenou křivkou nivy řeky Labe – rozlivovou zónou. Formování města bylo významně ovlivněno říční krajinou. Stará Boleslav vznikla jako vodní hrad. Její identita je neoddělitelně spjata s vodou.

Aktivní rozlivová oblast řeky znemožňuje rozšiřování zástavby Staré Boleslavi v jihozápadním směru a tím také brání propojení dvouměstí.



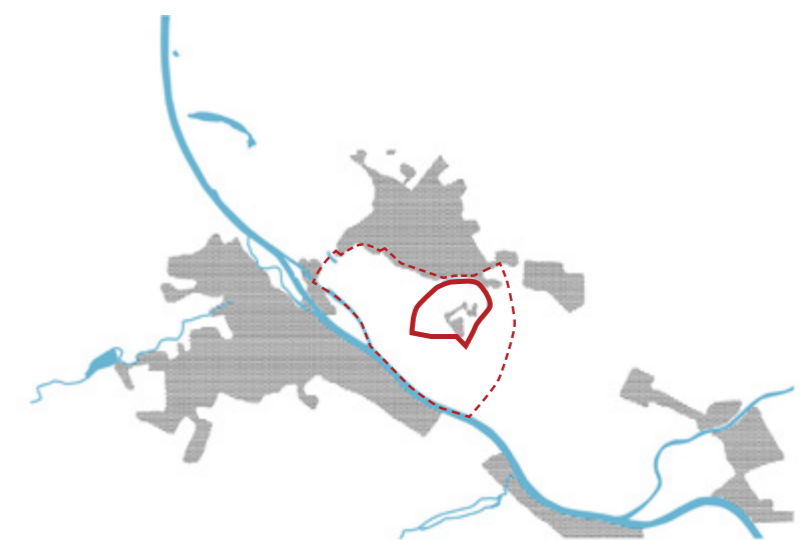
18. století



19. století



20. století / 1950









## 8 Environmentální kontext

**Analýza environmentálního kontextu se soustředí na vazby mezi společnostmi a přírodním světem v území.**

**Řešené území parku a jeho okolí je souhrou přírody a člověka několik století. Intenzita využívání člověkem se postupně zvyšuje, přesto, že v současnosti park samotný není na vrcholu své návštěvnosti.**

**Hledání rovnováhy prostředí, ekosystému je důležitým tématem na mnoha úrovních.**

### 8.1 Měnící se klima

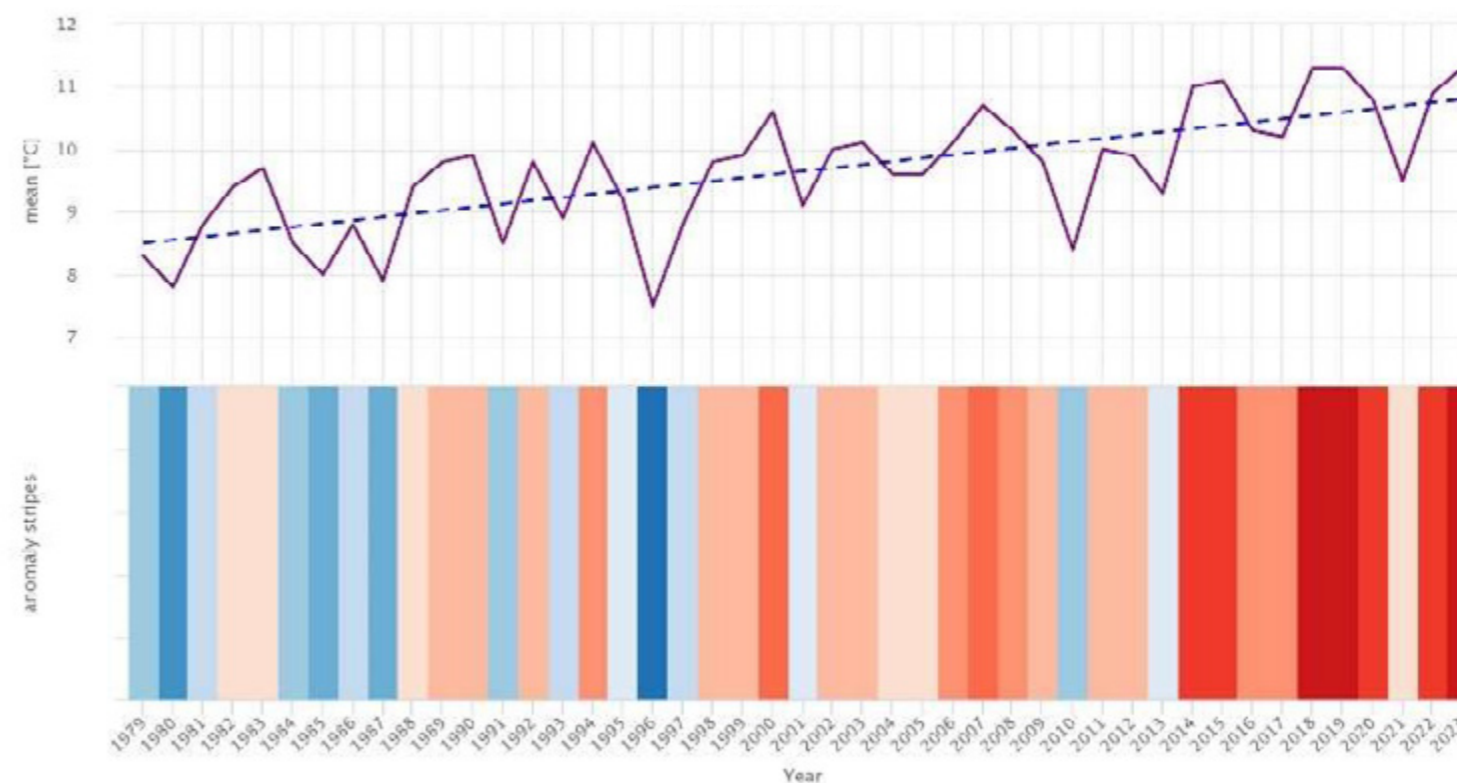
Dle dostupného klimadiagramu došlo v oblasti dvojměstí ke zvýšení průměrné roční teploty o 2,3 °C v posledních 50 letech.

Tento nárůst teploty se blíží horním příčkám průměrného nárůstu teplot v českých městech a to přesto, že srdcem dvojměstí je říční niva.

Co se týče konkrétního území parku a okolí, ústí sdělení v rámci sběru informací o území, udává předpoklad nižších průměrných teplot v rámci parku vzhledem k okolí. Toto tvrzení nelze bez sběru dat potvrdit.

Doporučením vyplývajícím z analytické části je pořízení snímků teplotní mapy, případně také měření průměrných teplot v rámci parku se zaměřením na studium efektivity zelenomodré infrastruktury pro regulaci mikroklimatu.

**Průměrná roční teplota, trendy a anomálie, 1979-2023**



**ZDROJ: Meteoblue - změna klimatu**

## 8.2 Sucho a říční krajina

### Prostor mezi Brandýsem nad Labem a Starou Boleslaví byl původně krajinou neustále se měnících říčních ramen na soutoku Jizery a Labe.

Klimatický diagram naznačuje, že průměrné množství srážek na území se v posledních 50 letech významně nezměnilo. V důsledku změny klimatu se mění zejména rozložení srážek v průběhu roku. Z tohoto důvodu je důležité sledovat schopnost krajiny absorbovat vodu – a to jak pojmout přívalové srážky, tak schopnost krajiny zadržovat vodu a poskytovat jí v období sucha. S tímto tématem je propojeno zejména zdraví půdy v území.

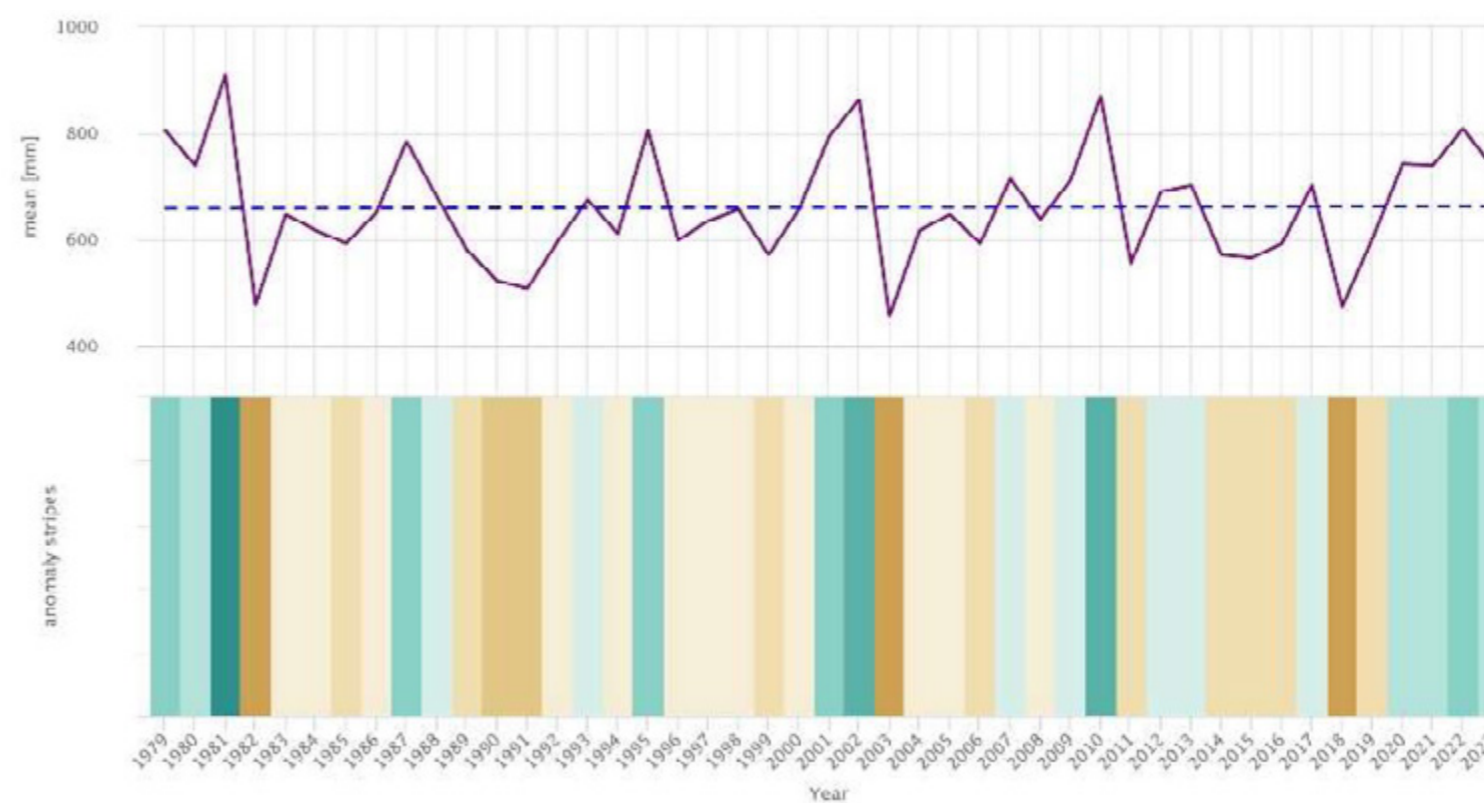
V rámci říční nivy je vodní tok významným prvkem, který ovlivňuje celkové hospodaření s vodou. Zachovalý meandr původního říčního systému je po obnově průtoku v roce 2018 (obnova propojení říčního ramene nad Houškou s hlavním korytem řeky pomocí stavidla a stavba soustavy mokřadů) propojení s hlavním tokem regulován. Množství průtoku vody je řízeno mechanickým stavidlem.

Voda vpuštěna do průtočného systému bočního ramene nezasobuje pouze původní stopu říčního meandru, ale rovněž vodní kanál (součást zemědělských meliorací), ze kterého je čerpána voda pro zavlažování zemědělských plodin – zemědělství má přímý vliv na množství vody v systému meandru.

Říční meandr hraje zároveň zásadní funkci v regulaci mikroklimatu území. Krajina říční nivy je modelovým příkladem schopnosti vody a zeleně ochlázovat okolí.

K vhodným adaptačním opatřením provedeným v území patří rovněž vytvoření soustavy mokřadů v revitalizované oblasti stavidla u řeky Labe.

### Průměrná roční srážky, trendy a anomálie, 1979-2023



ZDROJ: Meteoblue - změna klimatu

## 8 Environmentální kontext

---

### 8.3 Obecná ochrana přírody

**Údolní / říční niva je významný krajinný prvek, který utváří typický vzhled krajiny a přispívá k její stabilitě.**

Říční niva je území, které nejenom vytváří identitu dvojměstí, rovněž je významným krajinným prvkem chráněným dle obecné ochrany přírody:

„ekologicky, geomorfologicky nebo esteticky hodnotná část krajiny utvářející její typický vzhled nebo přispívající k udržení její stability“,

„chráněno před poškozováním a ničením“,

„využívá se pouze tak, aby nebyla narušena jeho obnova a nedošlo k ohrožení nebo oslabení jeho stabilizační funkce“.

(114/1992 Sb. Zákon o ochraně přírody a krajiny)

V rámci obecné ochrany přírody je tak chráněno celé území a vazby v něm jako prostředí, které poskytuje prostor pro život organismů včetně člověka.

Hledání rovnováhy ve správě tohoto prostoru je proto klíčové.

V území se postupně vyvinul bohatý ekosystém, který je z části závislý na lidské péči pro udržení biodiverzity. Lidský faktor musí naopak respektovat přírodní procesy v území.

V současnosti je v území patrné zejména směřování k environmentální výchově formou naučných cedulí a prvků v území parku, věnovaných primárně ochraně druhů.

### 8.4 Ekosystémové služby

Služby, které říční krajina poskytuje jako stabilizační krajinný prvek lze rozvíjet a potenciálně ocenit / vyčíslit v rámci systému ekosystémových služeb. V území se jedná zejména o:

**PROTIPOVODŇOVÁ OCHRANA**

**OVLIVNĚNÍ MIKROKLIMATU (snížení dopadu klimatických extrémů)**

**RETENCE VODY**

**SEQUESTRACE UHLÍKU**

**BIODIVERZITA (vázaná na specifické podmínky)**

**ČIŠTĚNÍ VODY V ŘÍČNÍM SYSTÉMU**

## 8.5 Zemědělství v kontextu říční nivy

Zemědělství v území říční nivy vyžaduje specifický citlivý přístup.

Jak již bylo naznačeno zemědělství přímo ovlivňuje hospodaření s vodou v krajině, a to na několika úrovních.

### **ODEBÍRÁNÍ VODY Z ŘÍČNÍHO SYSTÉMU PRO ZÁVLAHU**

### **SCHOPNOST PŮDY ZADRŽOVAT VODU**

### **OVLIVNĚNÍ PRŮTOKU VODY V RÁMCI ZÁPLAV**

### **KVALITY VODY A CHEMIZACE V ZEMĚDĚLSTVÍ**

Půdy v oblasti nivy jsou z kategorie fluvizemí. Tyto půdy jsou tvořeny vrstvami říčních sedimentů s různorodým podílem organické složky (většinou cca 2 %) a vzhledem k tomu mají obecně dobrou schopnost zadržovat vodu ve vrchní části svého profilu. Z hlediska hospodaření je důležité používat postupy tak, aby nedocházelo k úbytku organické a jílové frakce půdy, které vytváří podmínky pro poskytování ekologických služeb / zadržování vody.

Zemědělské kultury a krajinné prvky ovlivňují průtočnost záplavové vlny – některé druhy hustých kultur mohou vytvářet bariéru záplavové vody, která se v důsledku snížené průtočnosti může lokálně zvedat. To je důležité zejména vzhledem k exponovaným budovám v parku Houštka.

V rámci záplav je důležité rovněž brát v potaz vodní erozi půdy – splavování vrchní části půdy proudící vodou, v případě, že se záplavy odehrávají v období, kdy je půdní povrch odhalen.

Zemědělství rovněž zásadním způsobem ovlivňuje kvalitu vody, která skrze půdu protéká do říčního systému. Chemikálie využívané v rámci zemědělských praktik jsou v oblasti říční nivy násobně více ohrožují krajinu kontaminací. Rizikové látky se šíří půdním profilem rychle v důsledku vysoké hladiny podzemní vody směrem k vodním tokům.

V současnosti jsou zemědělské pozemky v území obdělávány třemi hlavními hospodáři. Tito pěstují různorodé plodiny. Plochy nejsou v režimu bio pěstování, nicméně zemědělci v území pracují s organickými hnojivy – částečně statkovými z vlastního chovu.

Stávající mozaika způsobu zemědělství v řešeném území je dobrým příkladem hospodaření v říční nivě. Dobré praktiky jsou založeny zejména na osobnosti jednotlivých hospodářů, kteří vnímají správcovství krajiny jako svůj osobní zájem.

Doporučením pro území je podpořit v krajině další tvorbu prvků ekologické kostry, které rozšíří biologickou rozmanitost území. Dále je možné v území pracovat s identitou dobrého příkladu zemědělství – inspirační území pro zemědělství v říční nivě.

## 9 Urbánní kontext

---

### 9.1 Analýza prostupnosti a přístupnosti území

Území je charakterizováno významnými bariérami zahrnující jak přírodní, tak antropogenní prvky, což má za následek omezenou prostupnost a dostupnost některých částí zájmového území. Zvláště významnou bariérou je dálnice D10, oddělující zájmové území s oblastí směrem k Novému Vestci. Pod dálnicí se nachází několik propustků, které poskytují možnost průchodu pro pěší a cyklisty.

Další významnou bariérou v území je vodní prvek reprezentovaný řekou Labe a plavební komorou, kterou překonává pouze hlavní tepna spojující obě centra. Na území Houšky tvoří vodní bariéru rameno starého Labe, kde v současné době chybí most nebo lávka. Prostorovou dostupnost a prostupnost území ovlivňují také rozlehlé zemědělské plochy s absencí pěšího propojení stávajících cest.

Bariérou v území je také pozice a podoba plotů, kterými jsou odděleny areálové celky. Existence a podoba těchto plotů nejenže omezuje prostupnost území, ale zároveň snižuje jeho celkovou atraktivitu.

### 9.2 Veřejný prostor a prostranství

Dominantní veřejné prostory jsou zpravidla koncentrovány do okolí historických center. V případě dvojměstí se jedná o obě hlavní náměstí a v Brandýse také prostor zámku. Tyto prostory můžeme označit jako formální. Parkové nezpevněné prostory jsou především zámecká zahrada, lesopark Ostrůvek a Houštecký lesopark. V Houšce jako zpevněný veřejný prostor lze označit spojnici slunečních lázní a lázeňského domu (Kim Ir Sen), kde se koná festival Houšťák.

Na mapě jsou značeny také hlavní pěší trasy spojující veřejné prostory. Jedná se především o spojnici mezi centry obou měst, přístup k zámku, polabskou cyklostezku, lázeňskou ulici vedoucí do Houšky, alej olympioniků a okružní komunikaci Houšteckým lesoparkem.

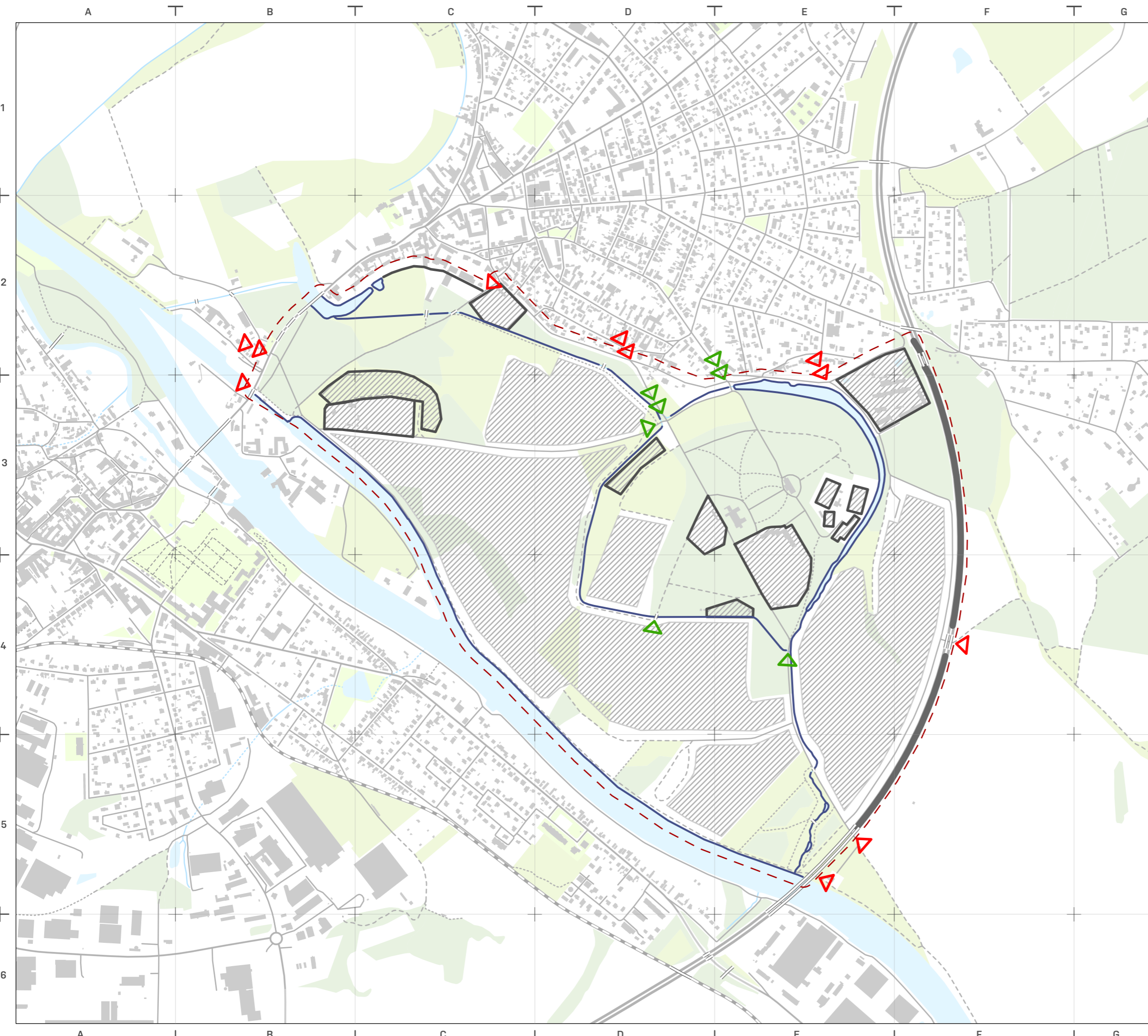
### 9.3 Distribuce obyvatel v území - hustota osídlení

Při analýze hustoty osídlení byla použita hexagonová síť, kde se rozloha jednoho šestiúhelníku rovná 1 hektaru. Z analýzy je viditelná koncentrace obyvatel podle bydliště uvedeného ve sčítání lidu, domů a bytů v roce 2021.

Nejvyšší koncentrace obyvatelstva je především v Brandýse nad Labem kolem Central parku, kde je intenzivní bytová výstavba sídlištního charakteru. Druhé významné centrum koncentrace obyvatelstva je na okraji Brandýsa nad Labem u ulice Pražské, kde se také nacházejí především bytové domy.

Oproti tomu Stará Boleslav nemá tak výrazná maxima v koncentraci obyvatelstva. Jediným místem s vyšší hustotou obyvatelstva je sídliště u ulice Boleslavská. Valná většina obyvatel Staré Boleslavi žije v rodinných domech, čemuž odpovídají i nižší hodnoty obyvatel v přepočtu na hektar.

# HLUCHOV - HOUŠTKA PROSTUPNOST A PŘÍSTUPNOST ÚZEMÍ



- S+
- vjezd do území S+ pro automobily
- vjezd do území S pro automobily
- vjezd do území S+ pro cyklisty a pěší
- vjezd do území S pro cyklisty a pěší
- bariéra
- plot
- bariéra - voda
- neprostupná území

500 m

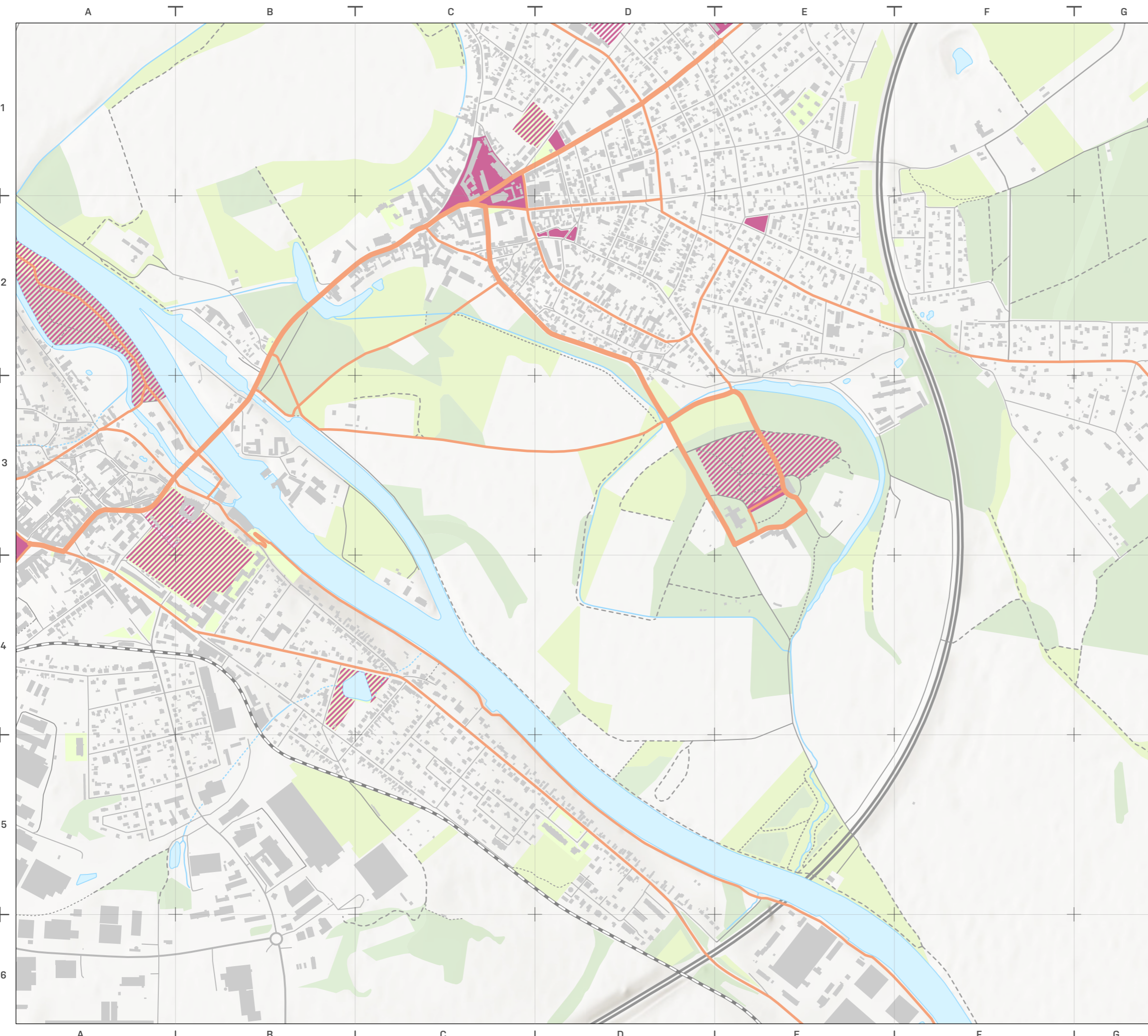





0 100 200 400 600 m

1 : 10 000

BRANDÝS NAD LABEM - STARÁ BOLESLAV

# VÝZNAMNÉ VEŘEJNÉ PROSTORY MĚSTA



-  významné pěší trasy
-  významné veřejné prostory - zpevněné
-  významné veřejné prostory - nezpevněné

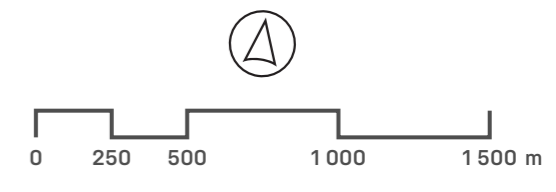
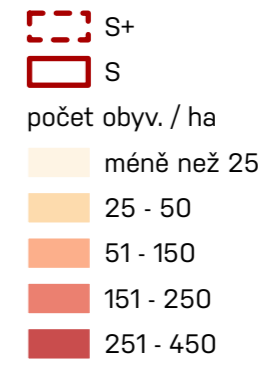
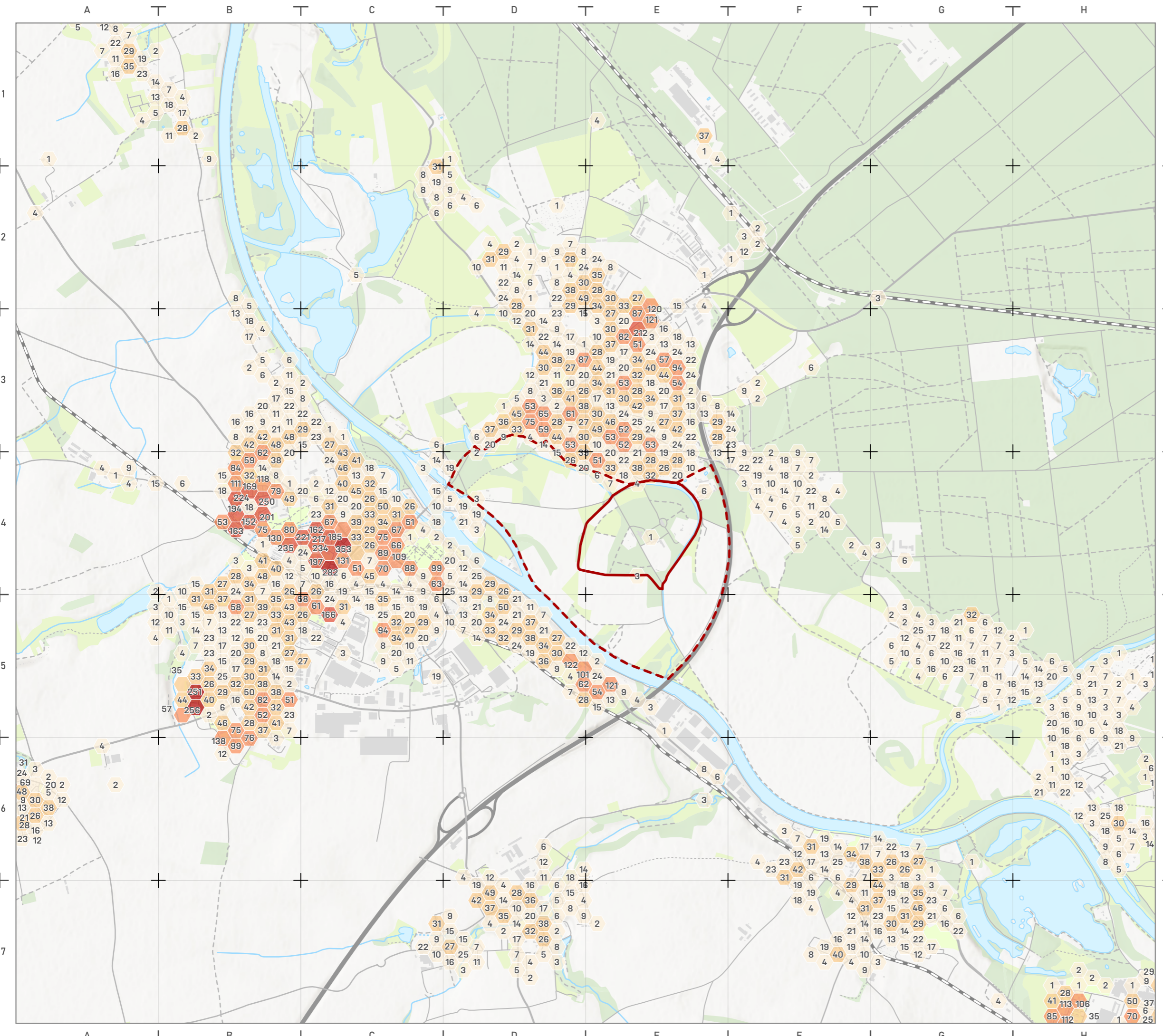


1 : 10 000

BRANDÝS NAD LABEM - STARÁ BOLESLAV



# HUSTOTA ZALIDNĚNÍ



1 : 25 000

BRANDÝS NAD LABEM - STARÁ BOLESLAV

### 9.4 Občanská vybavenost města

#### SPORT A VOLNÝ ČAS

Ve městě se nachází více než 70 sportovních zařízení.

V Brandýse se nachází sportovní areál s hotelem zahrnující sportovní halu, tělocvičnu, bazén, fitness a hned tři fotbalová hřiště. Další fotbalové hřiště se nachází ve Staré Boleslavi v širším území Hlučov – Houštka.

Na Labi jsou provozovány vodní sporty (např. kanoistika) a v Brandýse se nachází umělý vodní slalom. Na řeku Labe navazuje také podél vedoucí cyklostezka a pláž, kde je možné se koupat.

Přímo v Houštce se nachází atletický stadion Emila Zátopka, kde je k dispozici atletický ovál, vrhačská louka, víceúčelové hřiště, venkovní posilovna, atletický tunel. Dále je zde provozován tenisový klub LTC Houštka. Nachází se zde 12 tenisových kurtů, některé z nich jsou v zimě zastřešovány nafukovací halou.

Další sportoviště v Houštce jsou in-line bruslařská dráha. Houštka je využívána pro běžecké trasy v lesoparku.

#### KULTURA

Obě města nabízejí z hlediska turistiky zejména historické památky. Stará Boleslav je zároveň významným poutním místem.

Ve městě se nachází řada kulturních turistických cílů. Většina z nich je umístěna v Brandýse – zámek se zámeckou zahradou, dvě muzea, kino, dvě galerie, několik kostelů a synagoga. Ve Staré Boleslavi se nachází pouze letní kino v Houštce a významné církevní stavby – Chrám Nanebevzetí P. Marie a bazilika sv. Václava, která je národní památkou.

Ve dvojměstí v současné době chybí kulturní sál s dostatečnou kapacitou pro maturitní plesy a jiné větší kulturní akce. Původní kulturní dům Labín nyní neslouží této funkci. Původní kulturní dům Labín nyní neslouží této funkci.

#### GASTRONOMIE

Ve městě je velké množství restaurací, kaváren či cukráren. Nevyváženost mezi městy je znát v množství supermarketů. Valná většina z nich se nachází v Brandýse.

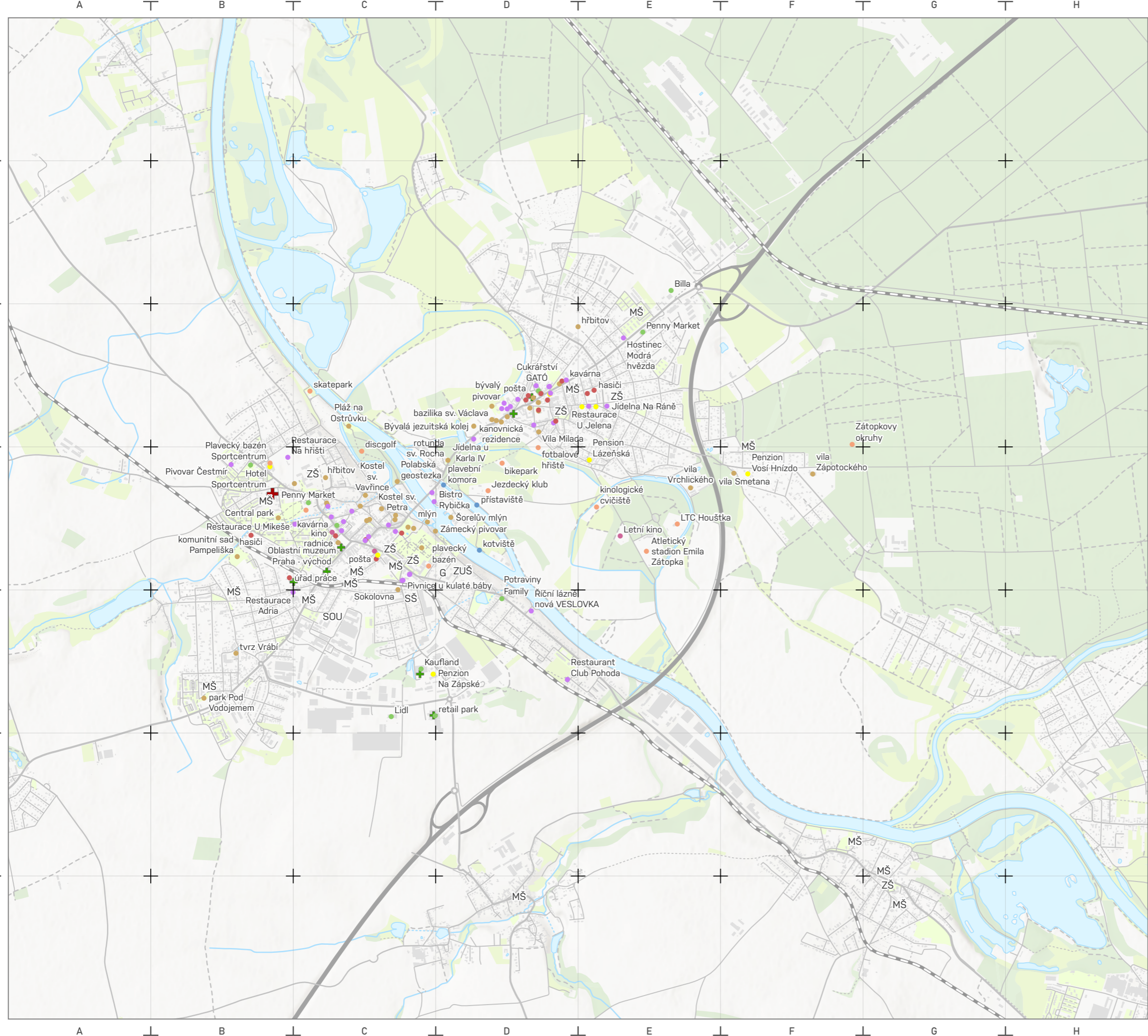
#### UBYTOVÁNÍ

Brandýs nad Labem – Stará Boleslav disponuje pouze 9 ubytovacími zařízeními s 298 lůžky. V roce 2022 se zde dle ČSÚ ubytovalo 7 569 hostů. Největší ubytovací kapacitou disponuje Sportcentrum Brandýs se 120 lůžky.

#### VZDĚLÁVÁNÍ

Nachází se zde 7 mateřských škol provozovaných městem a 9 soukromých. Město zřizuje tři základní školy a současně se zde nachází základní škola praktická a speciální zřizovaná Středočeským krajem. Krajem je zřizováno také gymnázium a dvě střední školy. Nachází se zde také základní umělecká škola a Dům dětí a mládeže. V Brandýse částečně působí Katedra tělesné výchovy a částečně Katedra hudební výchovy Pedagogické fakulty Univerzity Karlovy.

# OBČANSKÁ VYBAVENOST



- kultura
- sport
- městské instituce (úřady apod.)
- restaurace, kavárny apod.
- turistické zajímavosti
- kotviště, přístaviště
- ubytování
- obchod
- ✚ lékárna
- ✚ nemocnice



1 : 25 000

BRANDÝS NAD LABEM - STARÁ BOLESLAV

### **ZDRAVOTNICTVÍ A SOCIÁLNÍ SLUŽBY**

Ve městě je k dispozici 69 zdravotnických zařízení včetně nemocnice. Přestože se jedná o nemocnici s významnou spádovou oblastí, disponuje pouze 144 lůžky. Ve městě je k dispozici také 7 lékáren.

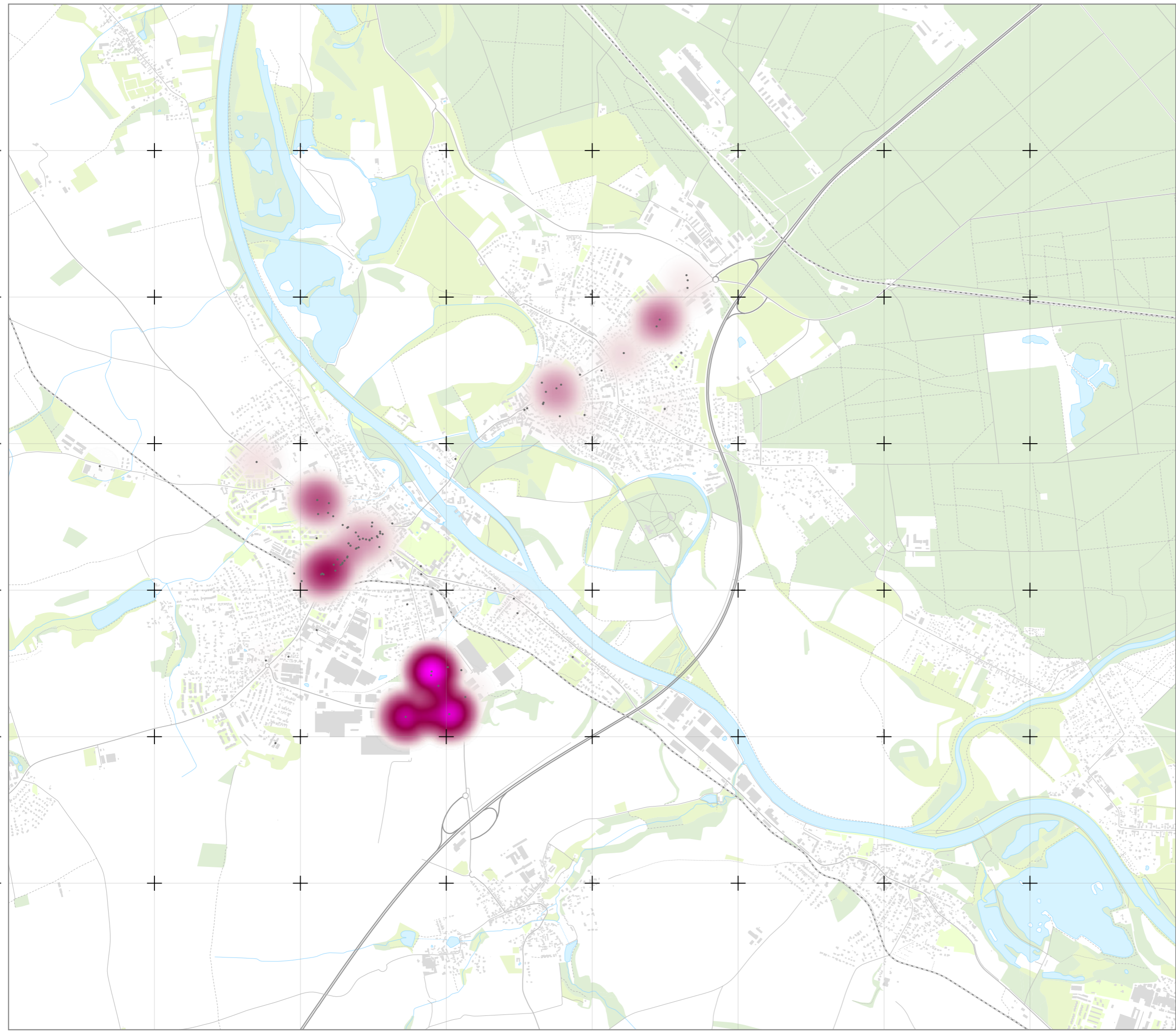
Brandýs nad Labem – Stará Boleslav má dva domy s pečovatelskou službou s celkem 71 byty. Také zde fungují komunitní centra U Podivena a rodinné centrum ROUTA.

### **RETAIL**

Složená vizualizace zobrazuje rozmístění jednotek retailu a ilustrační koncentraci návštěvnosti. Obchody a služby jsou nejvíce koncentrovány v centru Brandýsa. Velké supermarkety jsou rozmístěny podél ulice Průmyslové a Zápské. Vybavenost obchody a službami Staré Boleslavi je nižší. Nachází se zde retail park u Mariánského náměstí a dva menší supermarkety podél Boleslavské ulice.

# OBČANSKÁ VYBAVENOST

obchody a jejich návštěvnost



• obchody

koncentrace celkové kumulované  
návštěvnosti

vysoká

nízká



1 : 25 000

BRANDÝS NAD LABEM - STARÁ BOLESLAV

### 9.5 Vybavenost a děje v území

**Sport hraje v zájmovém území klíčovou roli. Na severním okraji je umístěné fotbalové hřiště, dále se zde nachází bikepark a jezdecký klub. V samotné Houštce je významný atletický stadion a areál tenisových kurtů. Obě sportovní zařízení mají v této lokalitě dlouhou tradici. Tenisové kurty zde fungují již od roku 1898. Atletický stadion je v současné době uzavřen v samostatném oploceném areálu. Tenisové kurty jsou situovány do jihovýchodní části Houšky a jsou volně distribuovány v okolní zeleni. Součástí obou těchto sportovních areálů je navazující vybavenost ve formě ubytovny pro sportovce (atletika) a ubytování pro tenisty včetně restaurace.**

Dále se na území Houšky nachází kynologické cvičiště. Rameno starého Labe a břeh řeky Labe je hojně využíván rybáři, kteří vjíždí i automobily, případně využívají dočasného ubytování (karavany, stany apod.).

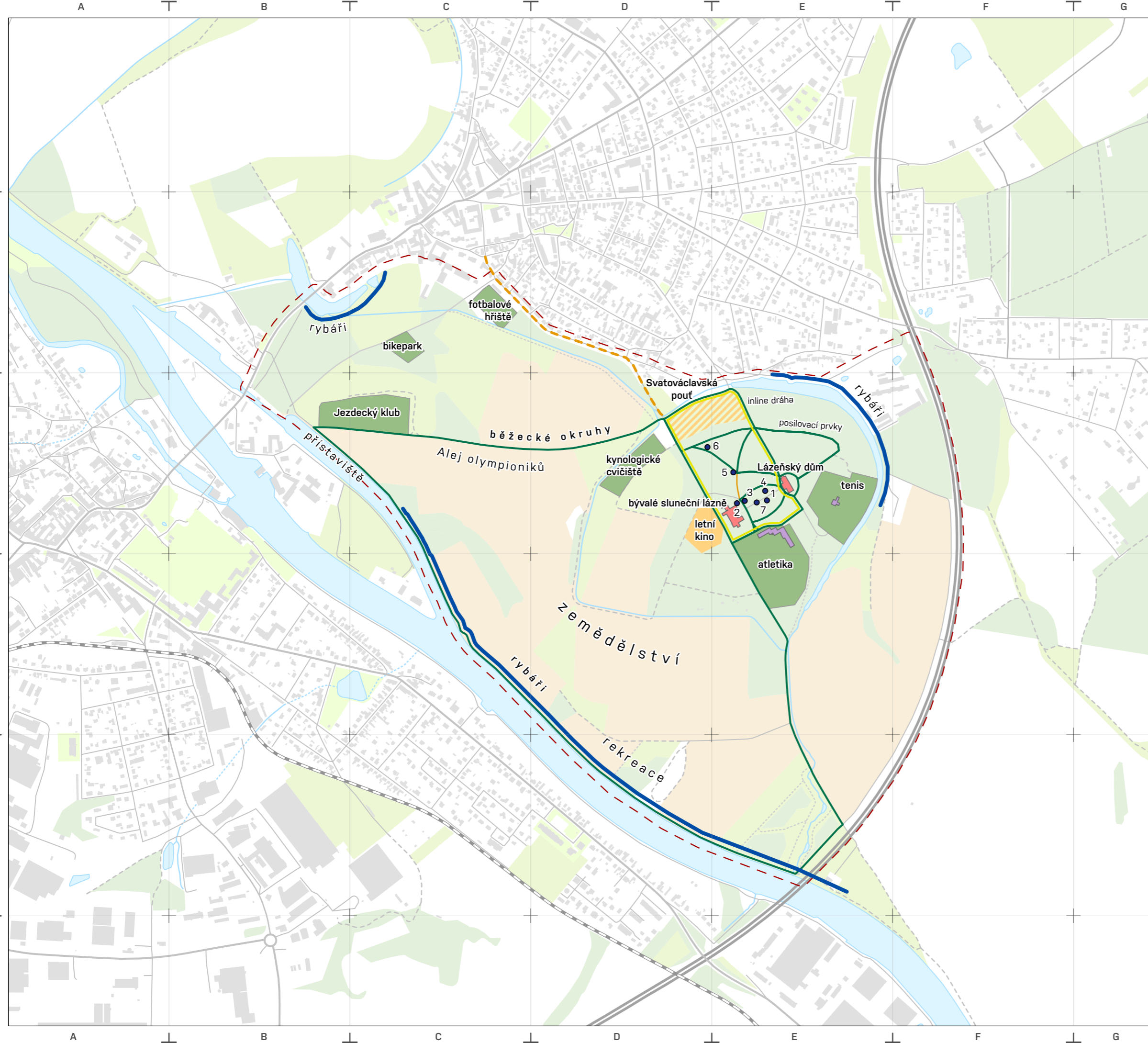
Území je hojně využíváno běžci, jsou zde i oficiálně značené běžecké okruhy. V Houštce se pak nachází značená inline dráha, která je ovšem vlivem automobilové dopravy do jisté míry nefunkční, ale přesto využívána. V Houšteckém lesoparku jsou k dispozici také dětské lanové hřiště, dendrologická stezka, stezka s venkovními posilovacími stroji.

Naproti bývalým slunečním lázním je umístěno letní kino a na prostranství mezi slunečními lázněmi a lázeňským domem (Kim Ir Sen) je každoročně organizován festival Houšťák. Festival zahrnuje skateové závody, hudební program, výstavy obrazů a fotografií, občerstvení apod. Festival je pořádán spolkem Space Club společně s městem a sociální službou Plejs Brandejs. Houška je cílem návštěvníků svatováclavské poutě, kdy pouťové stánky a atrakce jsou rozmístěné podél ulice Lázeňská a na louce vlastněné společností AMZ / Anotila.

### 9.6 Urbánní kontext – Shrnutí

**Město se vyznačuje cenným kulturním dědictvím a má kulturní a historickou tradici. Ve městě v současné době nefunguje kulturní dům. Významná je blízkost řeky a jezer využitelných k rekreaci. Ve městě fungují sportovní organizace s dlouhou tradicí. Město má nedostatek jednoduchých otevřených sportovních zařízení a rekreačních ploch pro neorganizovaný sport a pohybové aktivity. Hluchov – Houška je v tomto směru jedním z nejvýznamnějších území.**

# VYBAVENOST A DĚJE V ÚZEMÍ



- 1 U-rampa
- 2 kamenná kašna
- 3 Platan v Houštce
- 4 Duby lesmistra J. Neumanna
- 5 altán Soví hrad
- 6 dětské lanové hřiště
- 7 festival Houšťák

- S+
- běžecké okruhy
- dendrologická stezka
- inline stezka
- rybáři
- Svatováclavská pouť - procesí
- Svatováclavská pouť
- kultura
- restaurace a ubytování
- sport
- významná stavba
- vodní plocha
- orná půda
- trvalý travní porost
- les



1 : 10 000

BRANDÝS NAD LABEM - STARÁ BOLESLAV

### 9.7 Správa a údržba řešeného území

#### Údržba a správa lesa

##### Houšťka

Území lesů v rámci území S jsou evidována oficiálně jako rekreační les.

Území postrádá plán péče a lesnickou vizi.

V území se nacházejí stromy různého stáří a kvality, které mohou být potenciálním zdrojem úrazů v případě pádu. Momentálně je na stromech umístěno varování Městské policie před padajícími stromy - vstup na vlastní nebezpečí. Cesty a pěšiny v rámci lesoparku postupně zarůstají neprůhledným pásem nižšího porostu, který vytváří dojem stísněnosti.

##### Hlučov

Přírodní památka Hlučov je oficiálně evidována jako bezzásahový les.

Pro území je zpracován plán péče pro přírodní památku.

Informace o bezúdržbovém přístupu k lesu není v místě dostatečně komunikována. Veřejnost může území vnímat jako zanedbané.

#### Správa a údržba veřejných prostranství

Území není dostatečně osvětleno.

Menší cesty v rámci lesoparku Houšťka nejsou dostatečně udržovány.

Chybí přehledný orientační systém.

Dopravní značení v rámci území je chaotické a degraduje vizuální kvalitu území.

#### Důsledky

- Problémy s bezdomovectvím
- Potenciální hrozba úrazu
- Vizuální roztříštěnost
- Nižší atraktivita a návštěvnost
- Nižší schopnost orientace
- Nižší pocit bezpečí





Dopravní značení jako hlavní vstup do území



Zarůstající okraje hlavních cest v území



Různorodá kvalita dřevin v rámci území



Zarůstající okraje hlavních cest v území

## 10 Historický kontext

### 10.1 Historická osa vývoje dvojměstí a území Hluchov-Houštka

#### 2000-30 př.n.l.

nejstarší osídlení (doba bronzová a železná)

#### 929 nebo 935

smrt sv. Václava ve Staré Boleslavi (zabití bratrem Boleslavem)

**Stará Boleslav** – konkrétně bazilika Nanebevzetí Panny Marie je nejstarším mariánským poutním místem u nás, často označována jako duchovní střed Čech. Svatá cesta z Prahy (katedrála sv. Víta, Václava a Vojtěcha) do Staré Boleslavi (bazilika sv. Václava) je lemována 44 kapličkami (z 2. pol. 17. stol)

#### 1046

Vysvěcení kostela sv. Václava a počátek dominance církevního významu

#### 1290-1304

první zmínky o Brandýse a nacházejí se zde tvrze vyšší a nižší Hrádek

#### 1351

Karel IV. nechal vybudovat nové hradby (zachovala se východní brána)

#### 1420

Brandýs dobyt husity

#### 1437

První písemná zmínka o lokalitě Houštky – luh Houšt

#### 1581

Brandýs prohlášen za královské komorní město

#### 1604

Postaven nový kamenný most přes mlýnské rameno (zachován dodnes)

#### 1618-1648

Třicetiletá válka – téměř zničena obě města (vzpamatovala se do poloviny 18. stol.)

#### 18. stol. (vláda Habsburků)

Hluchov vrcholná lovecká sláva zdejších lesů (od pradávna součástí královského loviště)

#### Konec 18. stol.

Houštka je stále ostrovem odděleným ramenem řeky Labe

#### 1818

Při vysoušení luhu objeven léčebný pramen

#### 1820

Založeny lázně Houštka

#### 1831

Počátek regulací Labe z důvodu splavnosti

#### 1874

Vybudován ocelový most přes Labe a postavena železnice na pravém břehu řeky Labe

#### 1883-89

Vybudována železnice na levém břehu řeky Labe (důležitý podnět k vývoji města)

#### 2. pol. 19. stol.

Vybudována strojírna a počátek průmyslového rozmachu Brandýsa

#### 20.-30. léta 20. stol.

Rodinná zástavba – hlavně jihozápadně

#### 20.-30. léta 20. stol.

Rodinná zástavba – hlavně severovýchodně

#### 1936

Výstavba plavební komory

#### 1960

Administrativní sloučení měst Brandýs nad Labem a Staré Boleslavi

Stará Boleslav, Brandýs nad Labem, Hluchov-Houštka, obecně

#### 50.–80. léta 20. stol.

Růst města a výstavba hromadného bydlení (panelové domy)

#### 80. léta 20. stol.

Vybudován dálniční obchvat a přetnutí centrální lázeňské osy vedoucí k vilám na severovýchodě a umožňující po-klidný přechod do lesoparku směrem na „Orel-Vestec-Káraný“

#### 1992

Vyhlášení památkových zón v historických jádrech obou původních měst

#### 1994

Modernizace plavební komory a vybetonování téměř celého břehu u Hluchova

#### 1995

Hluchov vyhlášen za přírodní památku

#### 2015

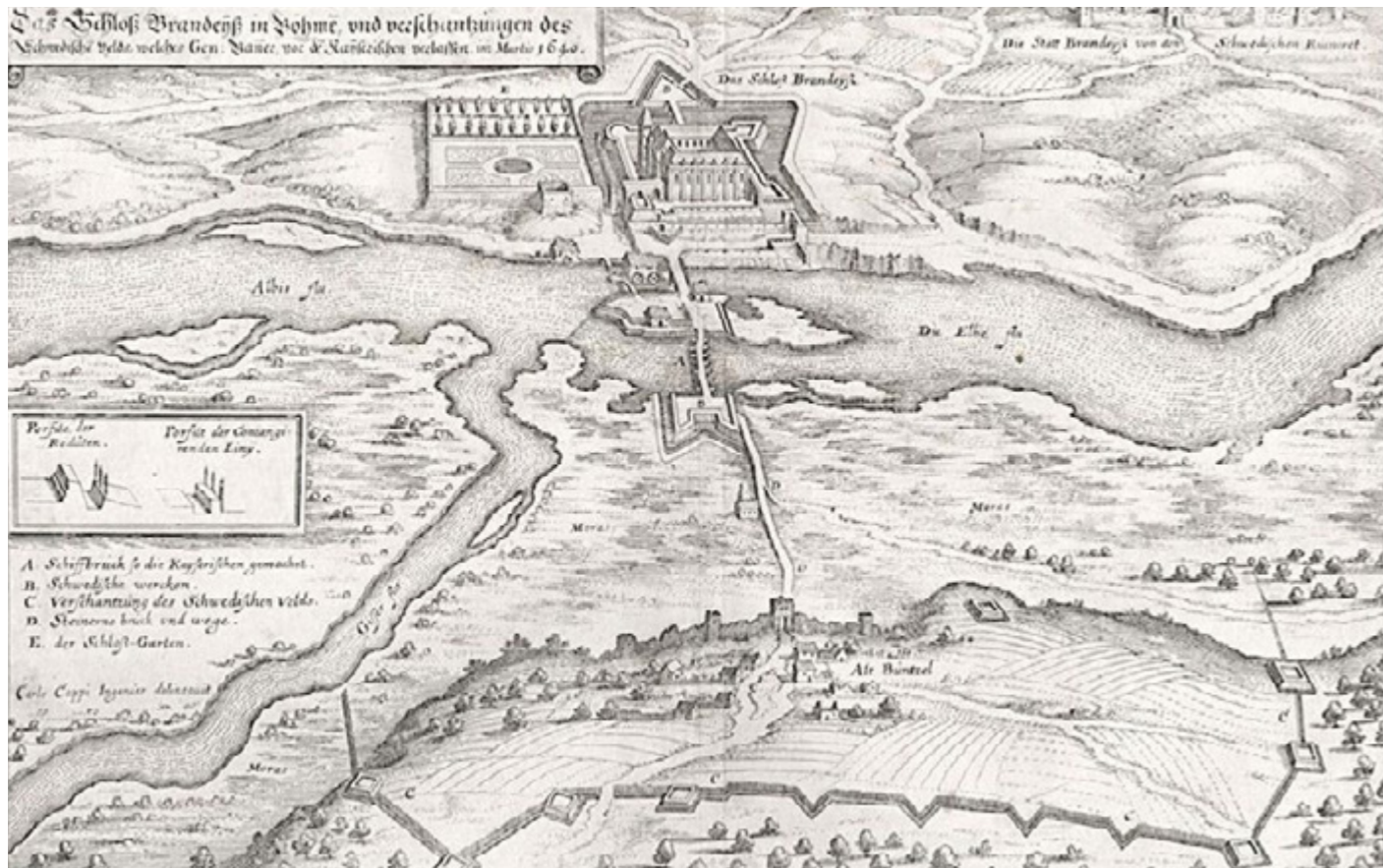
Zakoupení Slunečních lázní a lázeňského domu městem Brandýs nad Labem-Stará Boleslav



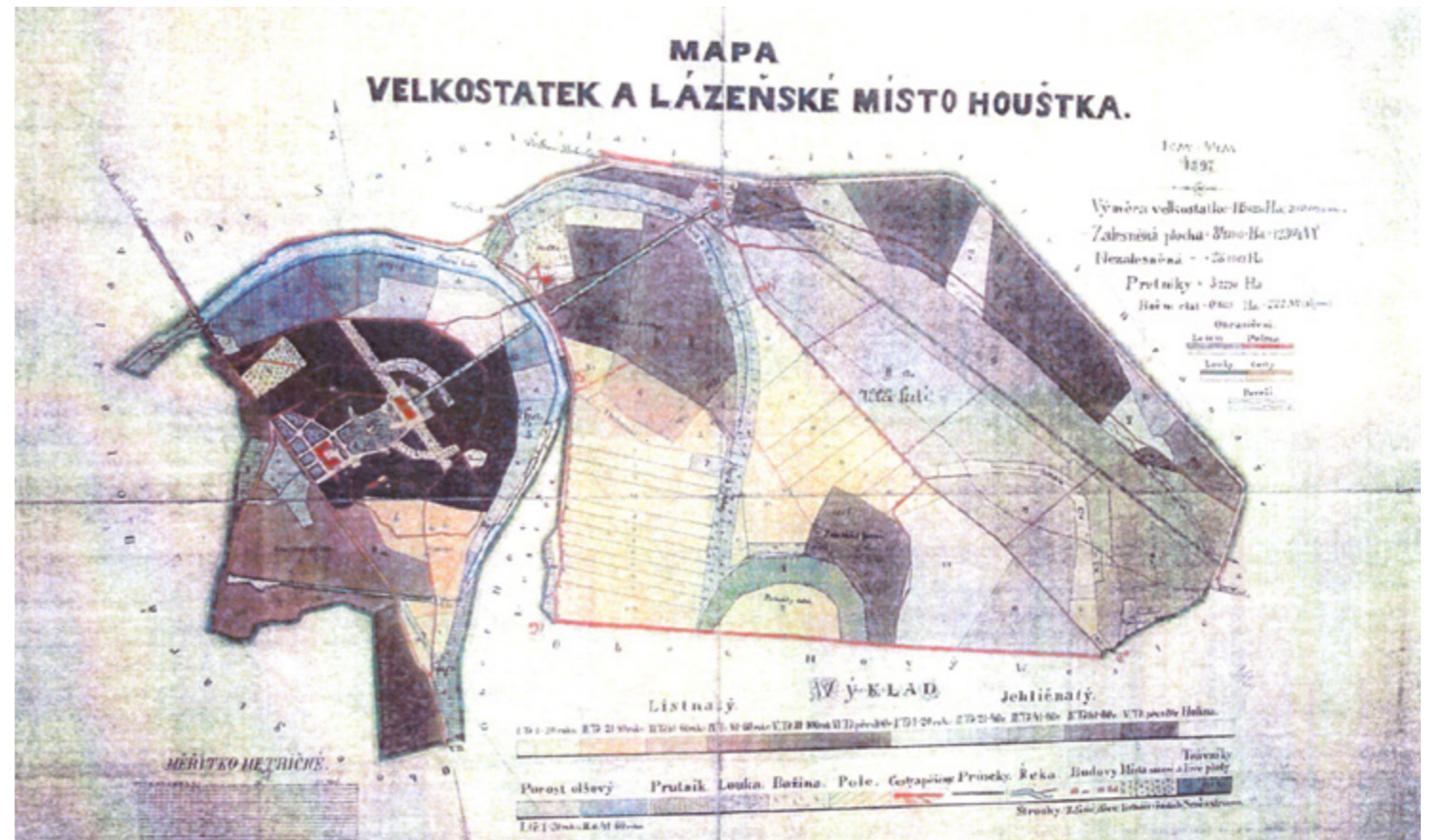
Sv. Václav



Stará Boleslav po r. 1500



Zámek Brandýs r. 1640

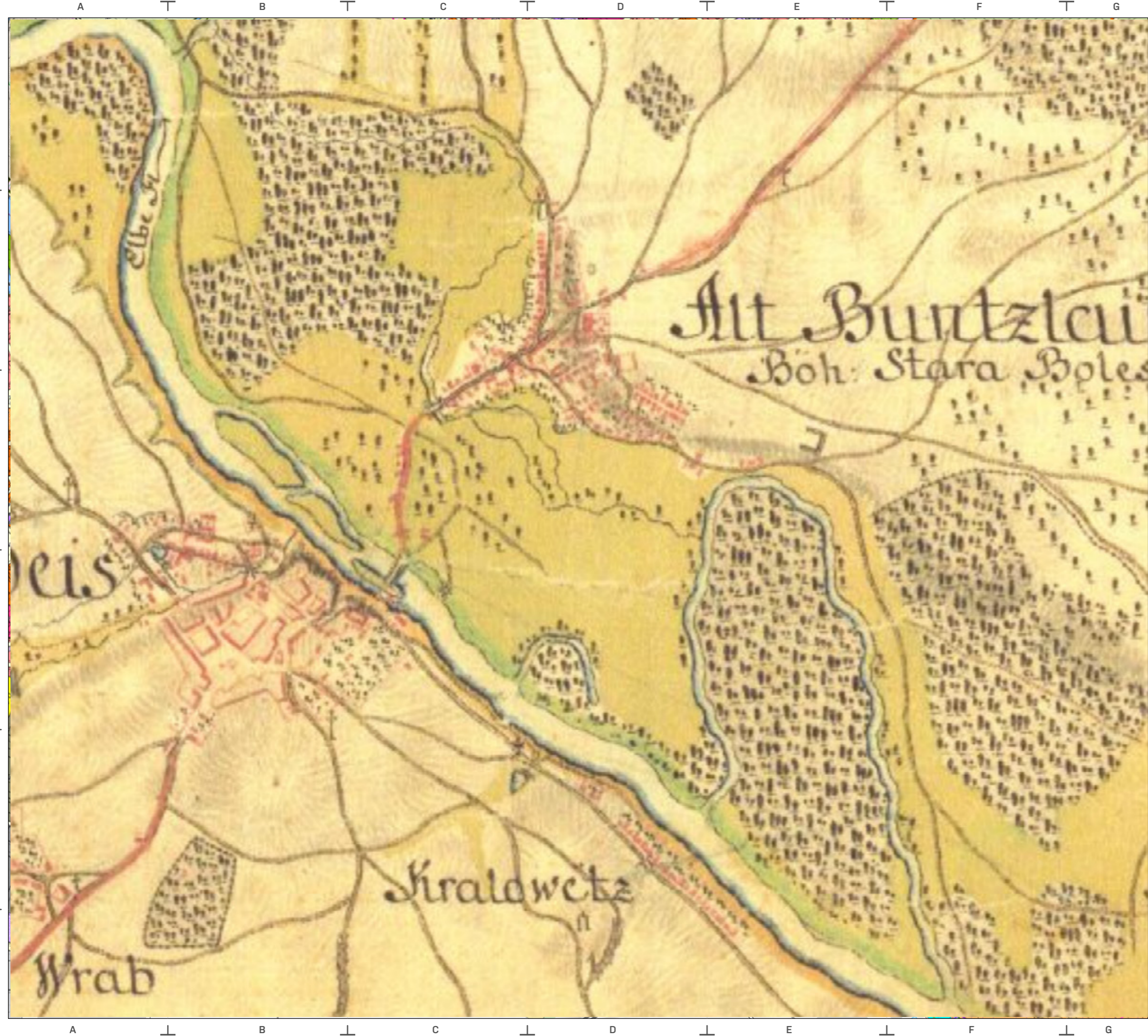


Urbanismus Houška

### 10.2 Historický vývoj území Houšky a jeho staveb

#### AREÁL

- Do konce 18. stol je Houška ostrovem a jeho význam je převážně lovecký
- 1818 objeven léčebný pramen Josefem Neumannem - počátek lázeňství
- 1824 návštěva císaře Františka I. - na památku této návštěvy byl postaven kamenný empírový sloup s mramorovou deskou (dodnes k nalezení v lese za stadionem)
- V první pol. 19. stol. se královská obora mění v krajinný park po vzoru anglických zahrad a dochází k odvodňování a vysoušení močálů, částečné vykácení dubového lesa, největší vzestup a obliba houšteckých lázní
- 1842 smrtí Josefa Neumanna zaniká péče o lázeňský areál a Houška začíná pozvolna upadat
- 1898 vybudován první tenisový dvorec
- 1913 založen Lawn – Tennis – Club Houška (LTC Houška)
- Ve 20. letech 20. stol. vzniká velké hřiště v místě stávajícího atletického stadionu – na pozemku, který Ervín Mandelík věnoval staroboleslavským fotbalistům
- 20.-30. léta 20. stol. – rozvoj lázeňství a společenského významu ve spojení s mladou republikou a významnějšími osobnostmi a postupná proměna v rekreačně-sportovní areál. Zábavu hostů kromě procházek po parku a jízdě na koni tvoří také koupání v Labi, rybolov, honitba nebo tenis.
- 1949 počátek výstavby atletického stadionu
- V 50. letech zde Emil Zátopek láme rekordy
- V 70. letech byl vybudován amfiteátr a pódium k pořádání okresních slavností na místě dnešního letního kina
- V 80. letech došlo k zastřešení pódia
- Postupnou rekonstrukcí dochází letní kino od roku 2007, kdy bylo znovu otevřeno

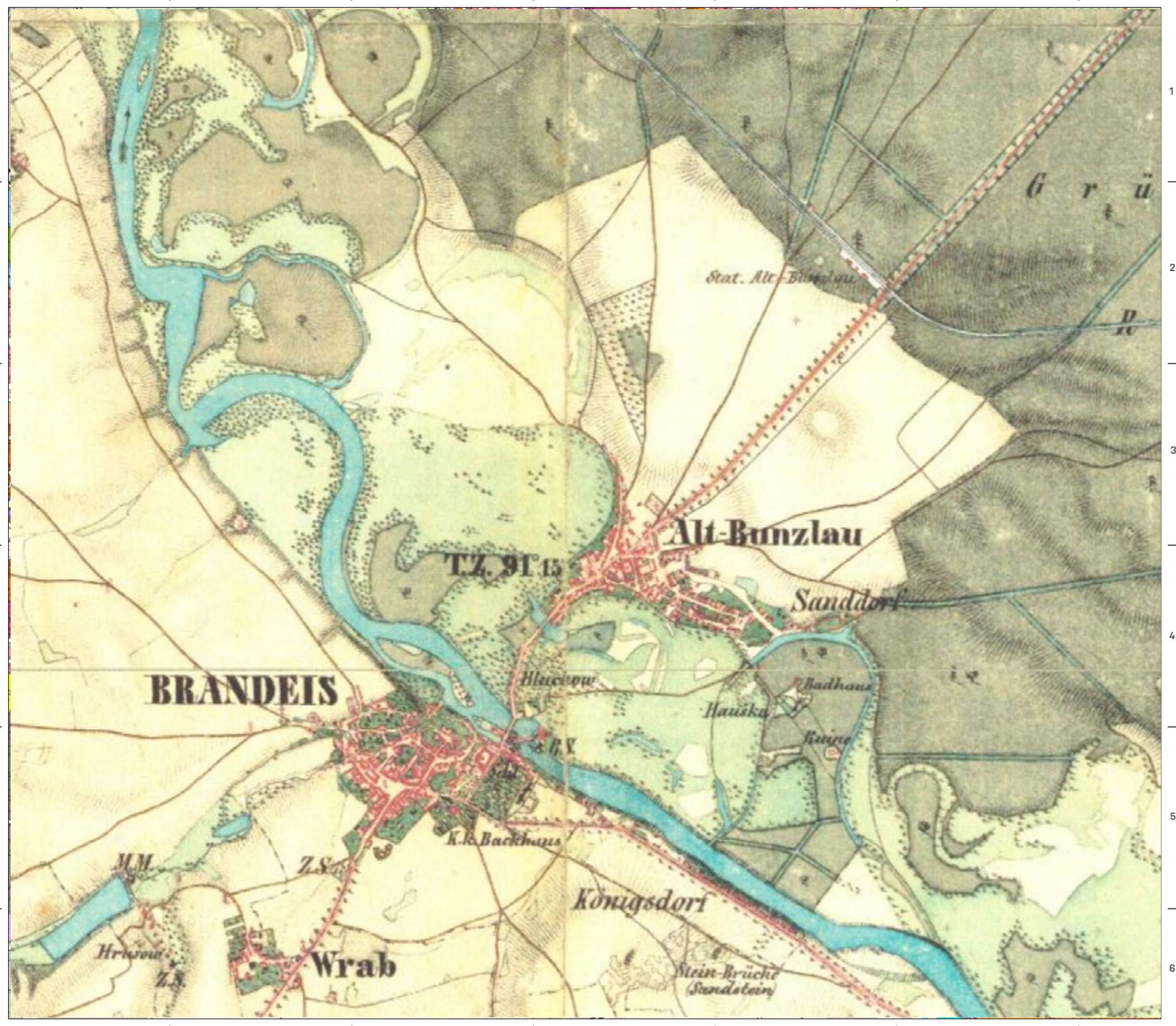


# I. vojenské mapování

(1780-1783)

# II. vojenské mapování

(1848-1852)



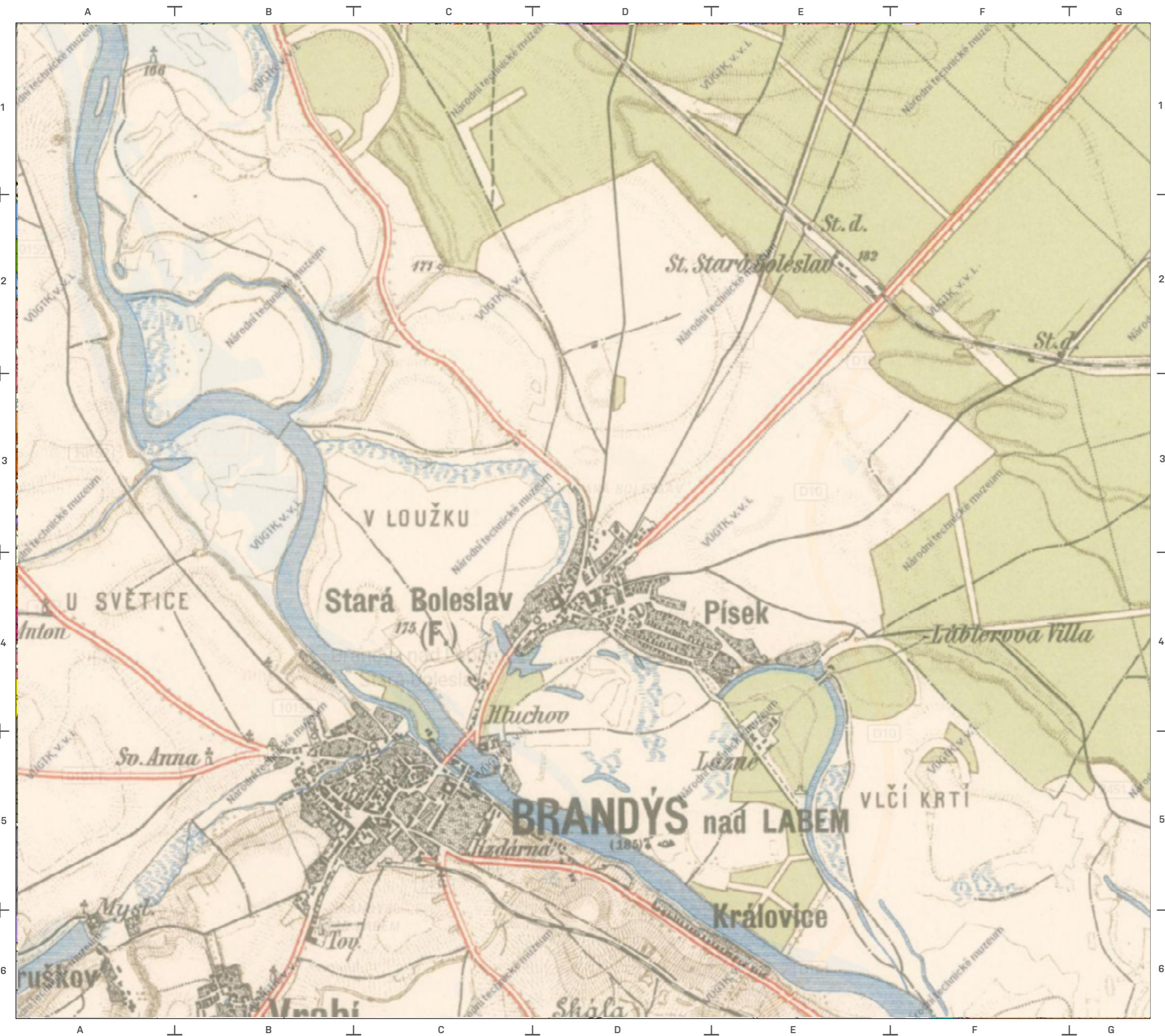
# III. vojenské mapování

(1878)

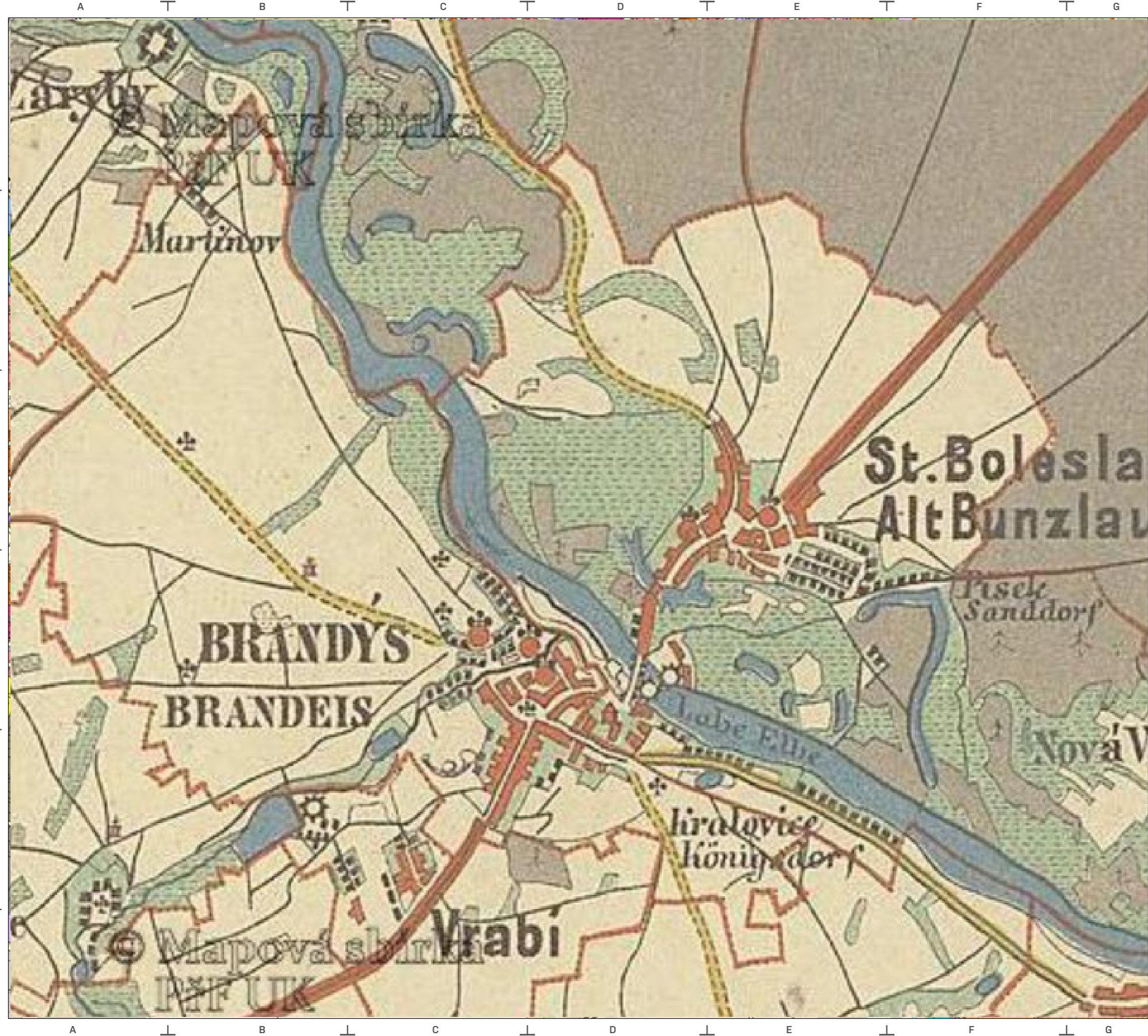


mapa pol. okresu

(?)





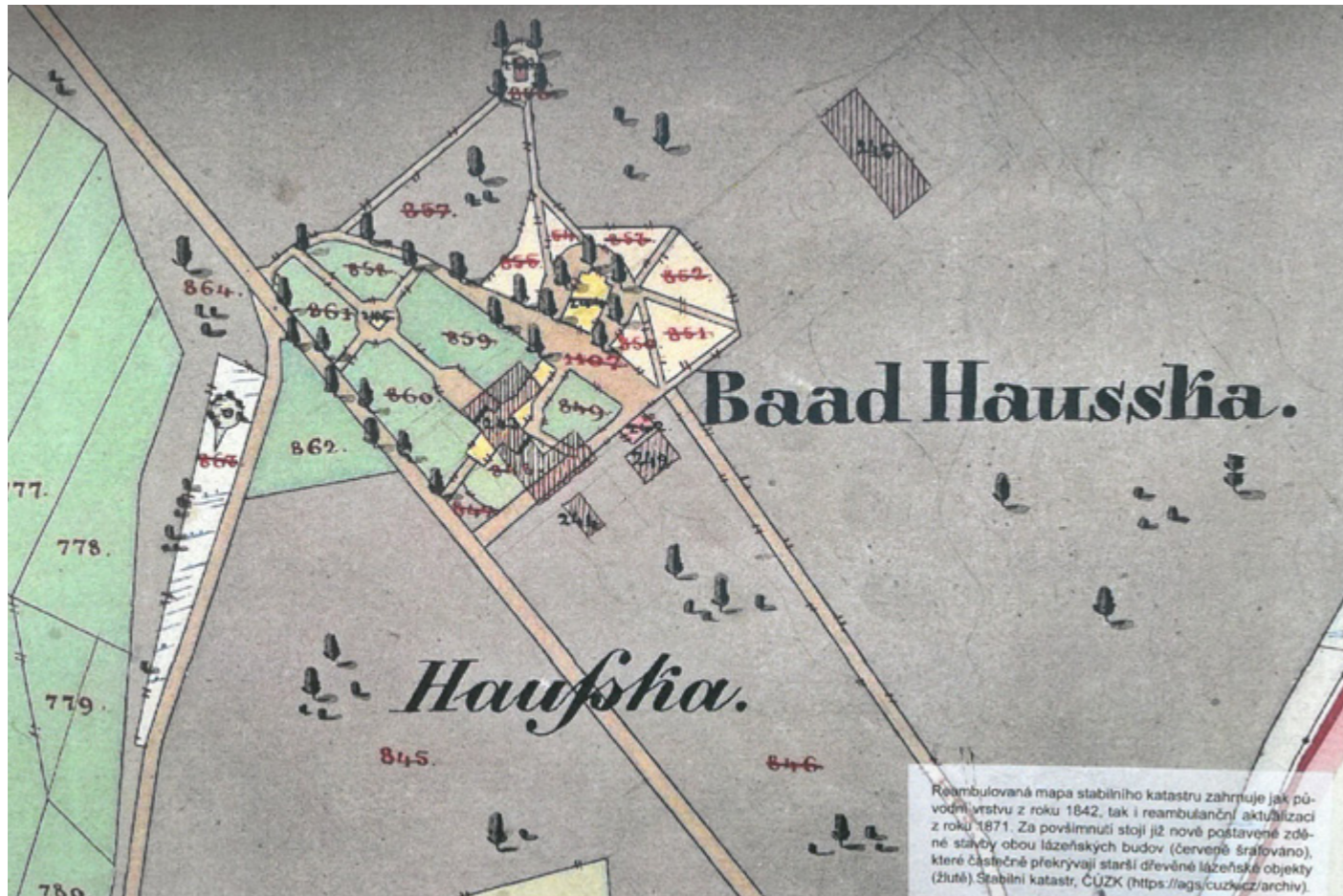


?

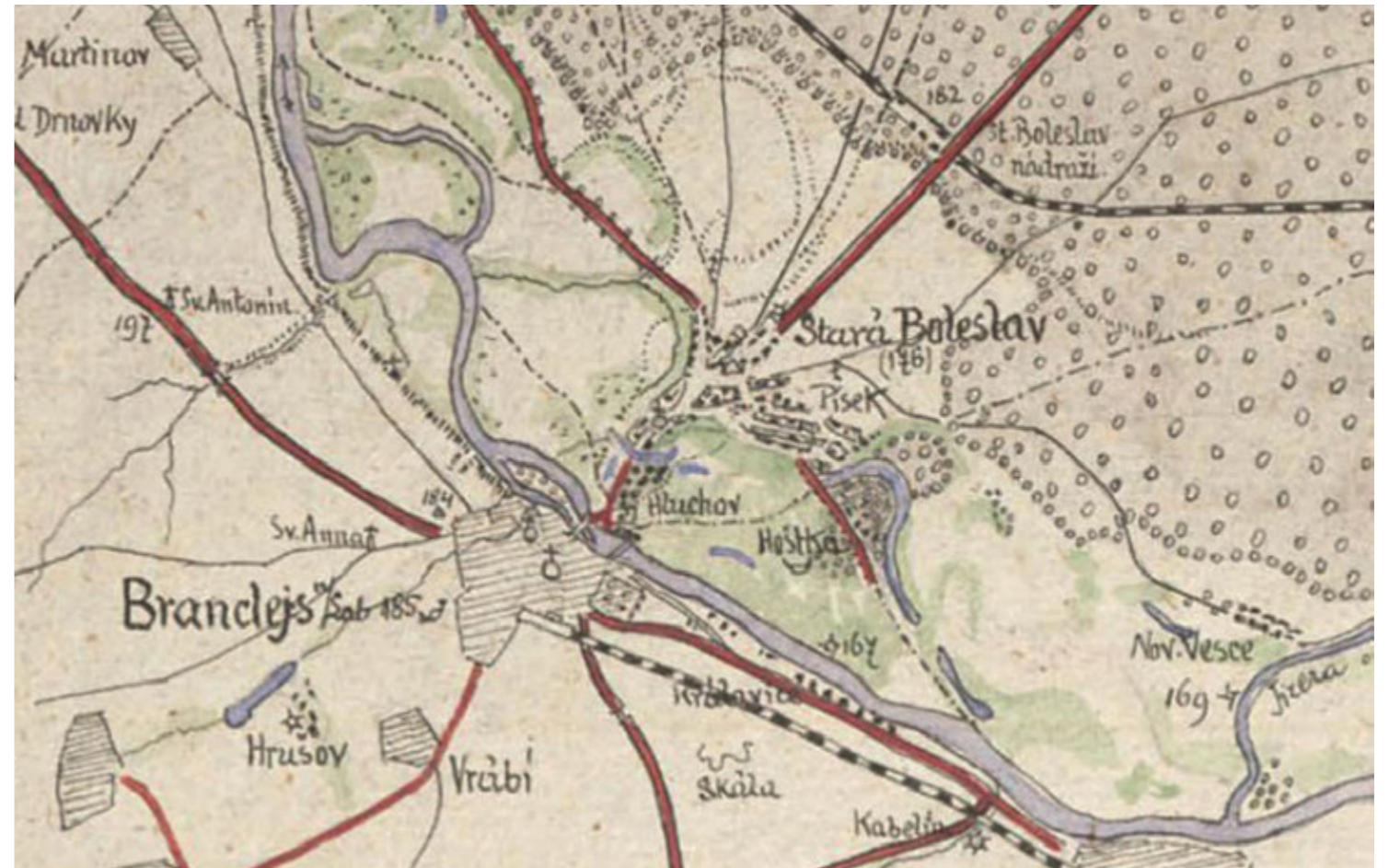
(?)



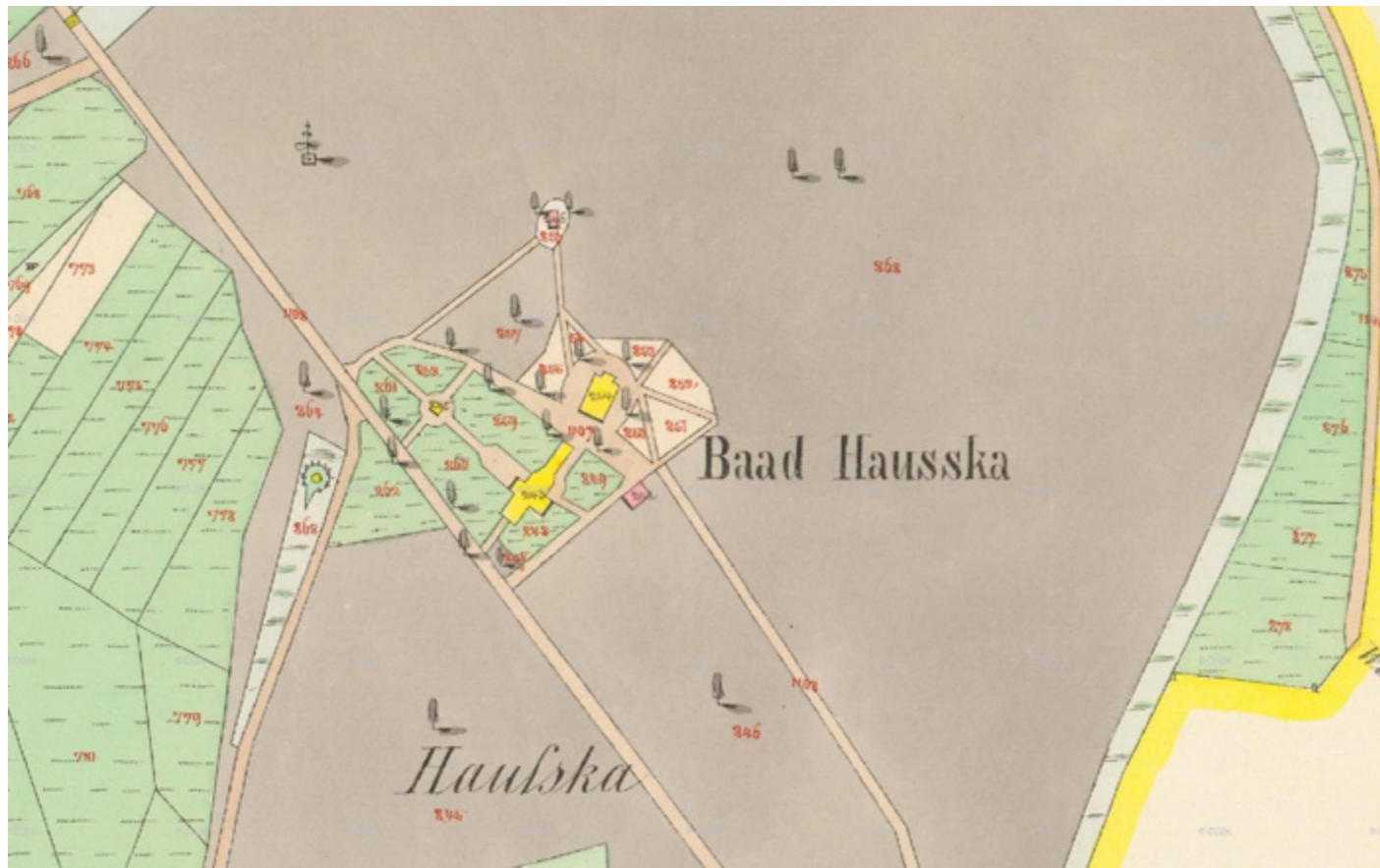
Císařské otisky 1842



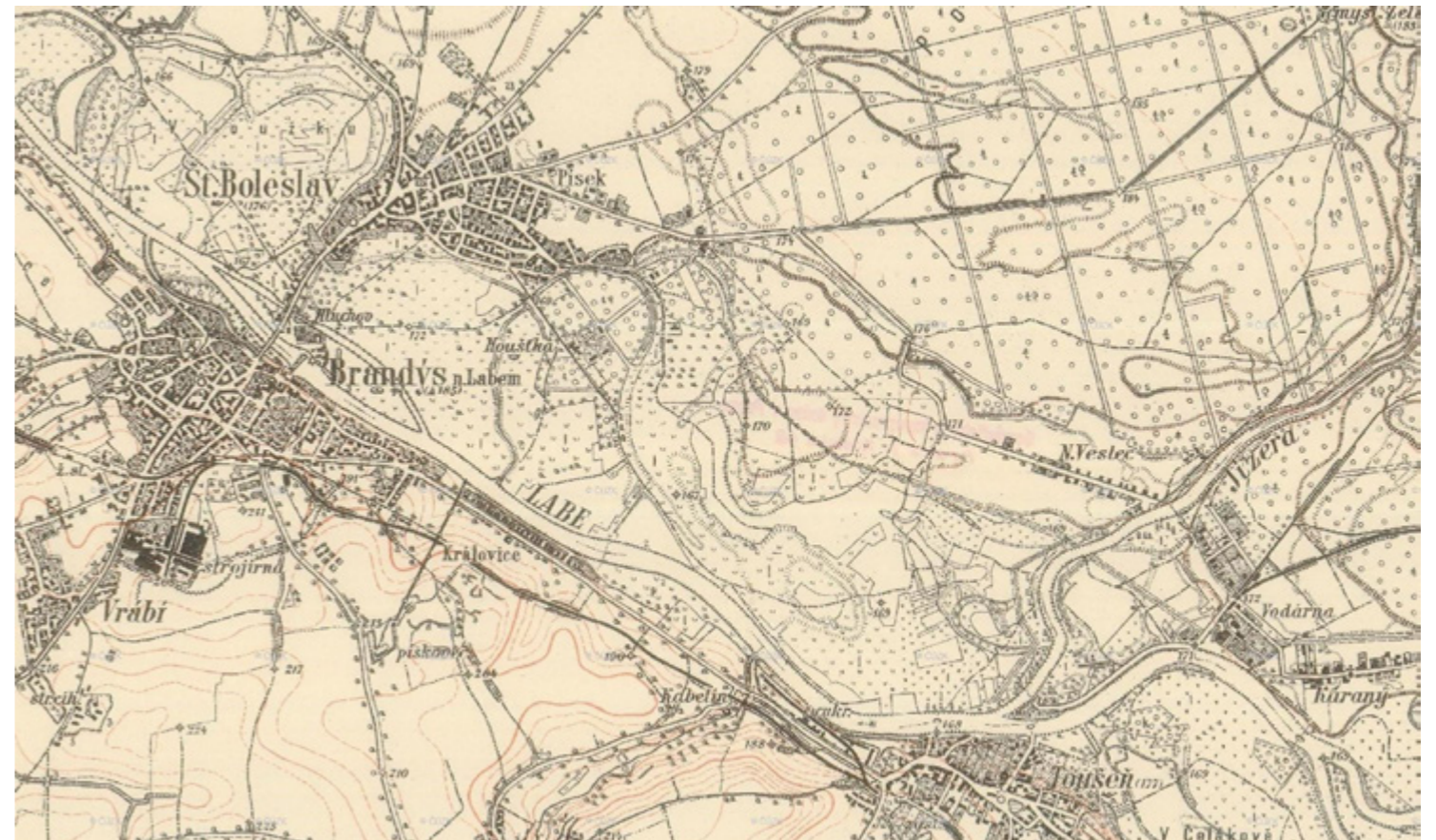
**Baad Hausska**



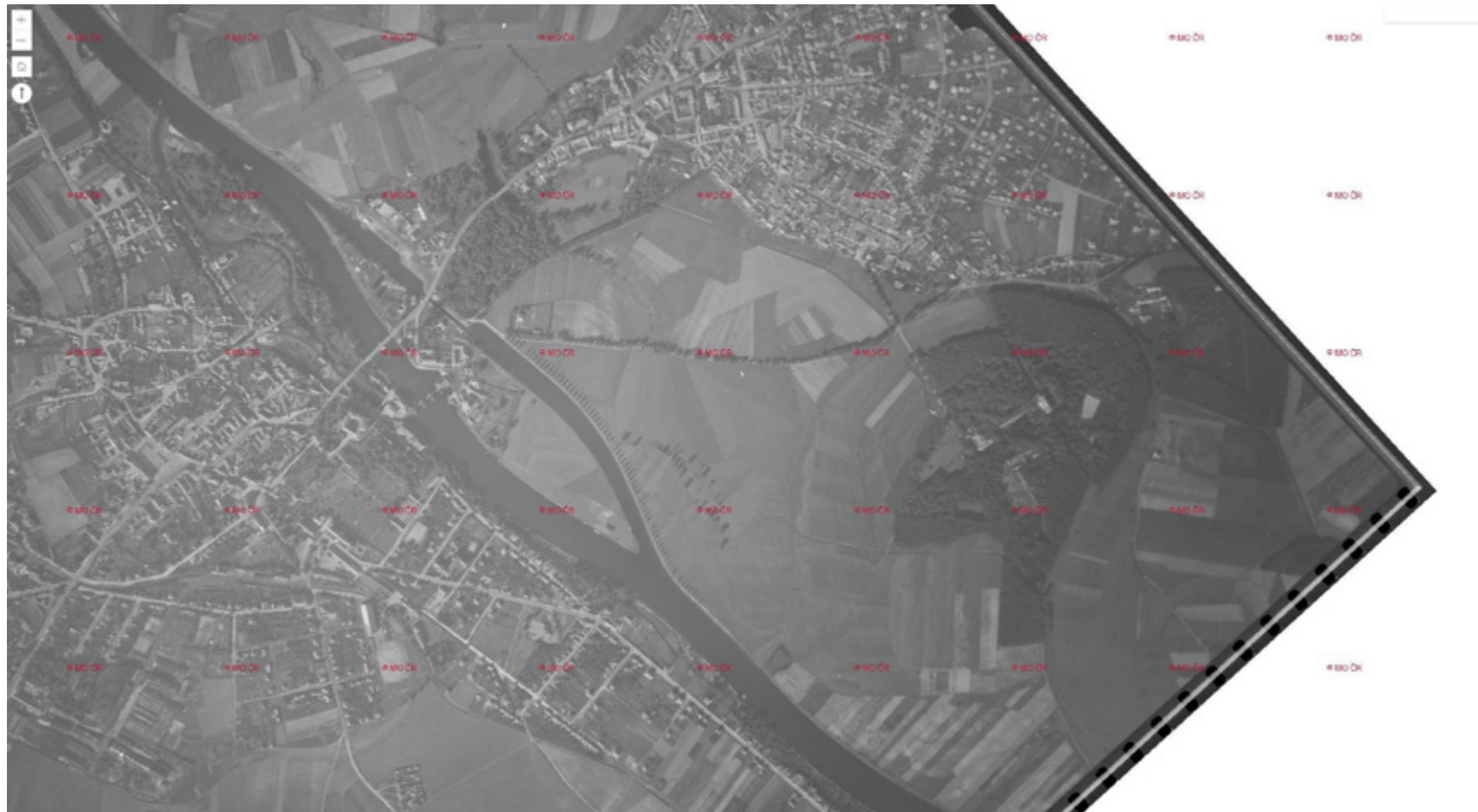
**Mapa 1883**



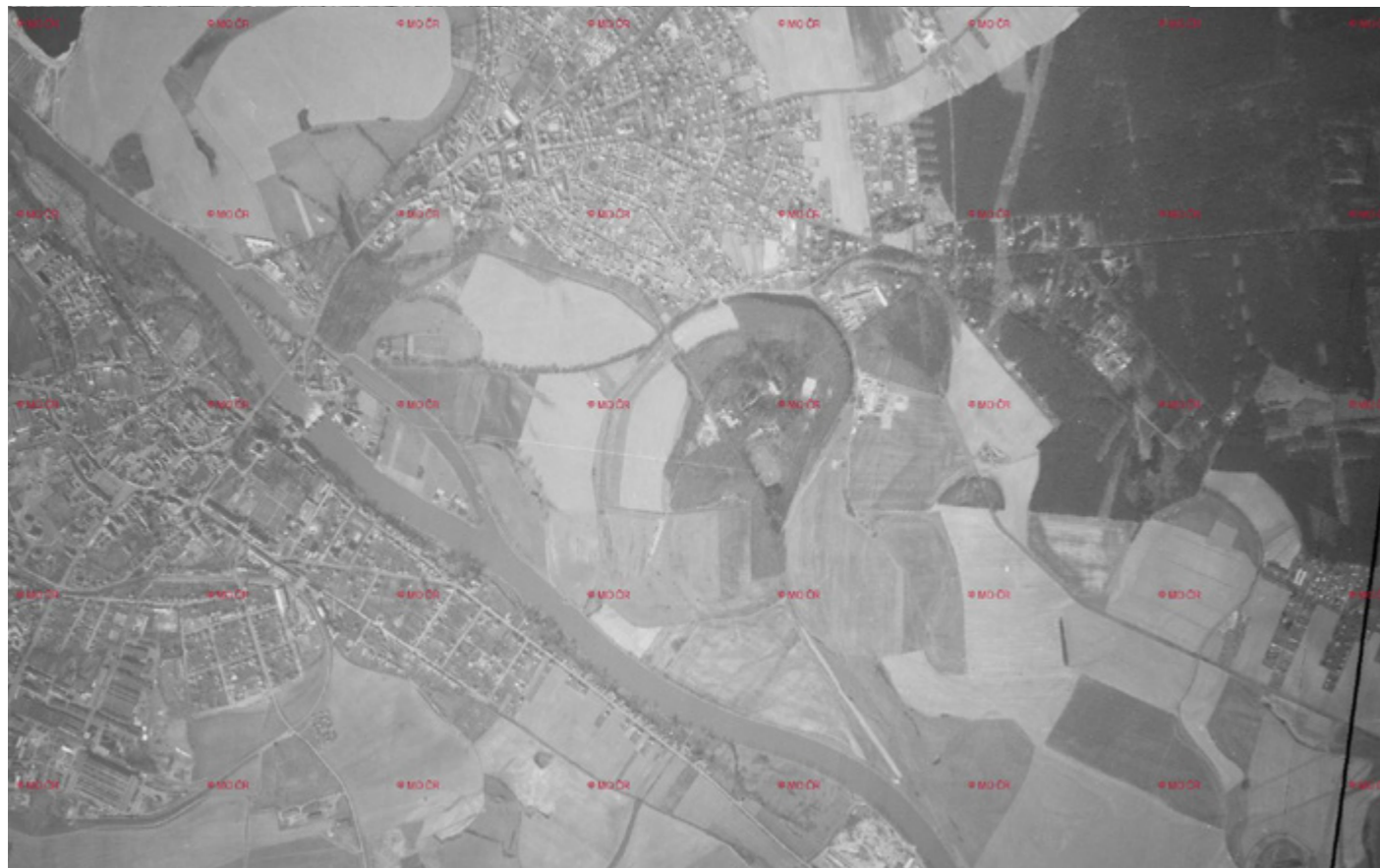
**Baad Hausska**



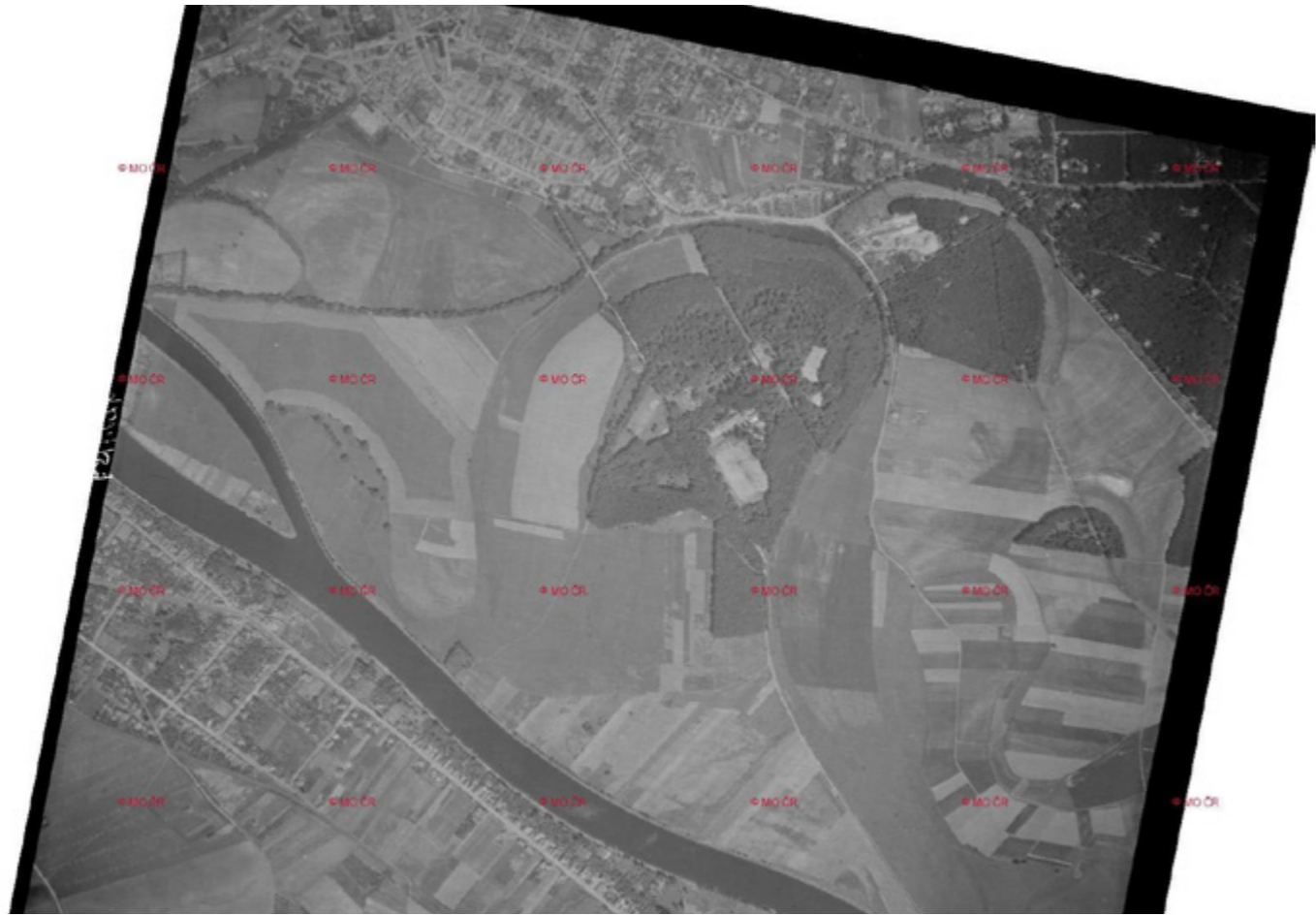
**Třetí vojenské mapování mezi lety 1872-1893**



**Letecký snímek 1946**



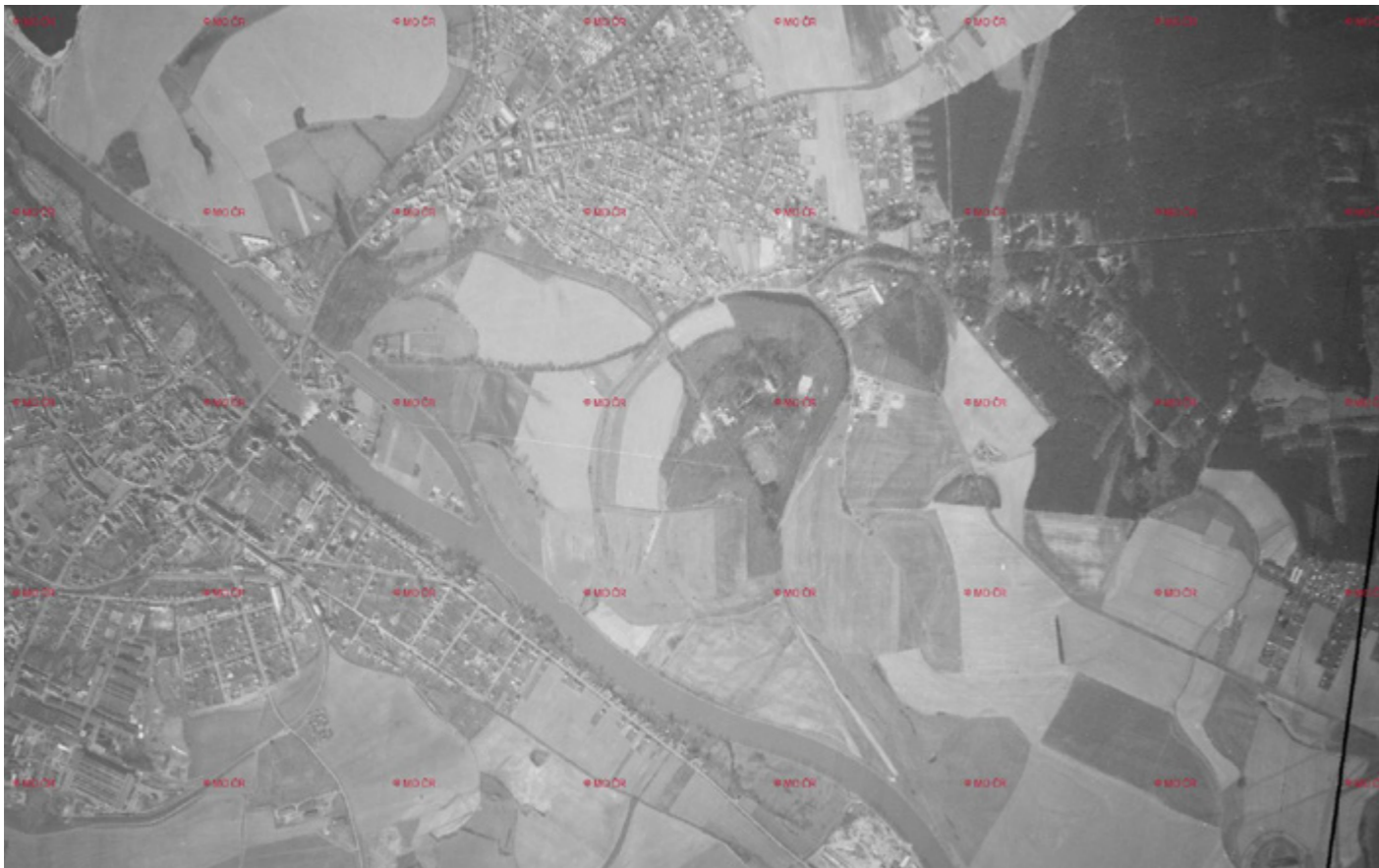
**Letecký snímek 1949**



Letecký snímek 1957



Letecký snímek 1975



Letecký snímek 1968



Letecký snímek 1995

### SLUNEČNÍ LÁZNĚ

- 1820 na místě stávajících Slunečních lázní postavena první zděná lázeňská budova Janem Wolframem
- Do dnešní doby se dochovaly technické prostory lázní, které původně sloužily jako ledárna umístěná pod valem terénu
- 1836 přistavěna hostinská místnost s dřevěnou taneční síní
- 1867 zásadní přestavba na nový dvoupatrový lázeňský dům se zahradní restaurací arciknížetem Karlem Salvátorem (stavitel Karel Lábler) a vznik urbanistické koncepce s osou spojující areál s významnými vilami na severovýchodě
- Od roku 1904 je novým vlastníkem Jan Suda, nechal postavit nový dřevěný most přes tůň Staré Labe (na lázeňské ose vedoucí k vilám ve Vestci) a rozšířil budovu o západní křídlo s pokoji v neorenesančním stylu.
- 1917-1919 na místě lázeňského domu dochází k novostavbě objektu stávajících Slunečních lázní na popud velkostatkáře Ervína Mandelíka, který lázně i s lesem koupil od Jana Sudy, podle návrhu Jana Kotěry
- Osově symetrická stavba podporující klasicistní centrální kompozici urbanismu areálu (z původní podoby budovy dle návrhu Jana Kotěry však po následných přestavbách v 30. a 40. letech mnoho nezbylo)
- Jednalo se o železité, uhličitě a slatinné lázně určené pro léčbu nervových onemocnění, chudokrevnosti, revmatismu, dny apod.
- Po Ervínu Madelíkovi vlastnili v krátkém sledu budovu lázní Alois Snížek, Podzimkovi, Jordovi a Čamkovi.
- 1931 architekt Zdeněk Hofmann navrhl přístavbu skleněné verandy u jihozápadní fasády Slunečních lázní. Následně byla odstraněna klasicistická střecha, kterou nahradila střešní terasa s kopulemi a došlo tak k zásadně změně v podobě objektu.
- 1934 zřízen vodoléčebný a elektroléčebný ústav
- Roku 1940 se stali majiteli bratři Skorkovští, kteří nechali dále budovu přestavět podle návrhu architekta Josefa Fuchse
- Dochází k navýšení severního křídla lázeňského domu o dvě patra a roku 1941 pak dále k přestavbě a nástavbě druhého patra východního „kuchyňského“ křídla. Bylo přestavěno průčelí verandy, za kterým se nacházel taneční sál s plochou střechou. Dále došlo k zastřešení terasy mezi kupolemi.
- Přibližně v této, však velmi zanedbané, podobě nalezneme budovu dnes
- 1941-1944 lázeňský provoz budov ukončen a wehrmachtem využíváno jako lazaret
- 1946 snaha o obnovu a krátký lázeňský provoz bratry Skorkovskými
- 1948 znárodnění Slunečních lázní a převzetí provozu národním podnikem Československé hotely
- objekt fungoval také jako menza pro ubytované studenty a nacházely se zde i služební byty
- Ještě v 90. letech 20. stol. lázně sloužily jako kulturní sál a konaly se zde taneční zábavy a plesy
- 2015 chátrající lázně odkupuje město



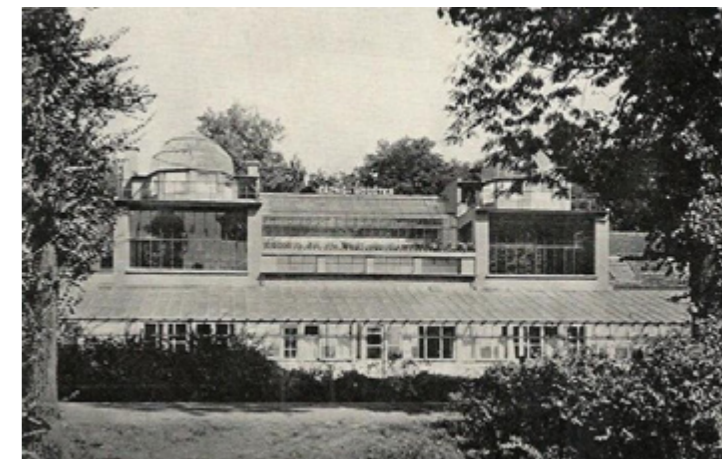
Lázně Houška - Zahrada



Sluneční lázně



Jihozápadní fasáda Slunečních lázní po přístavbě prosklené verandy architektem Zdeňkem Hoffmanem (1931)



Jihozápadní fasáda Slunečních lázní po přístavbě prosklené verandy architektem Zdeňkem Hofmannem (1931)



Lázně Houška pohled z jihozápadu od cesty spojující areál se Starou Boleslaví



Jižní budova lázní s lázeňskou restaurací postavená stavitelem Karlem Láblérem (1867)



Lázně Houška – dřevěný koncertní sál



Jižní pohled na budovu s přístavbou prosklené verandy (1931) a s pokojovým křídlem vlevo (1905)



Lázně Houška – novorenesanční přístavba (1905)



Pavilon minerálních vod



Dřevěný most přes tůň na Starém Labi (1904)

### LÁZEŇSKÝ DŮM

- 1867 při přestavbě lázní nechal Karel Salvátor postavit lázeňský dům jakožto novou budovu lázeňského hotelu (stavitel Karel Lábler)
- Po roce 1917 přistavěna vstupní terasa a balkón
- Kolem roku 1940 nástavba dvou pater
- 1948 znárodnění objektu a převzetí provozu národním podnikem Československé hotely. Komplex sloužil jako domov mládeže a kolej pro studenty
- V časech korejské války zde byly ubytovány děti ze severní části země – v roce 1953 se na ně přijel podívat tehdejší severokorejský vůdce Kim Ir-sen (svého času byl dům po severokorejském vůdci i oficiálně pojmenován)
- V 70. letech vystřídali korejské děti studenti z afrických zemí a následně objekt převzala Univerzita Karlova a byly zde zřízeny koleje pro studenty Pedagogické fakulty Univerzity Karlovy
- Ještě po roce 1989 byl dům dále využíván jako ubytování pro studenty UK
- 2015 opuštěný dům odkupuje město





Lázeňský dům (1910)



Lázeňský dům (1950)



Lázeňský dům (1867)



Lázeňský dům



Lázeňský dům (1936)



Lázeňský dům po dostavbě terasy a balkonu nad vstupem (1917)



Lázeňský dům



Lázeňský dům po nástavbě dvou pater (1941)



Lázeňský dům (1906)



Lázeňská alej



Lazenska osa (tzv Mozartovo korzo - pohled od lazenskeho hotelu)



Lázně Houštka pohled alejí od lázeňského hotelu (1917)

### 10.3 Osa osobností parku

**Park Houštka spolu se svými rekreačními objekty a náplní v historii vždy prosperoval ruku v ruce s osobou majitele či správce, který do místa vléval život. Důležité rovněž je, že každá osobnost parku přinesla unikátní vrstvu nových nápadů a využití. Dokud místo spravovala zapálená osobnost, park přitahoval pozornost veřejnosti. S odchodem patrona park naopak pokaždé rychle zarůstá zpět v houští.**

**Významní nositelé života parku jsou tak klíčovou součástí historie. Analýza zároveň představuje výzvu / otazník pro budoucího patrona areálu. Je patrné, že období opuštění a úpadku lázní a parku se za posledních 200 let pravidelně opakují. Otázkou je, jaký nový impulz opět oživí toto místo a kdo bude jeho patronem.**

#### **Josef Neumann, objev lázeňského pramenu a počátek století lázeňství**

Dle historického příběhu objevil nadlesní Josef Neumann lázeňský pramen při kácení dubu v parku Houštka v roce 1818. Celý život pak věnoval popularizaci léčivých účinků pramene a správě parku. S jeho odchodem kolem roku 1842 park a lázně upadají na dlouhou dobu.

#### **Karel Salvátor Rakousko – Toskánský a pohodlné lázeňství v novém domě**

Po více než 20 letech opuštění lázně zdědil arcikníže Karel Salvátor Rakousko-Toskánský, který v parku a okolní přírodě našel zalíbení. S úmyslem pozvednout lázeňský charakter a pohodlí pro hosty nechal postavit dvoupatrový lázeňský dům, dnes známý jako Kim Ir Sen. Lázně v novém kabátě fungovaly po dalších asi 20 let. Zájem hostů však postupně upadl, a tak arcikníže v roce 1892 lázně prodal a opět několikrát změnily majitele.

#### **Ervín Mandelík, první republika, období zábavy a počátků sportu**

Ervín Mandelík, syn úspěšného cukrovarníka, koupil lázně v roce 1917, aby tak započala nová éra rozkvětu a proměny areálu.

Podnikavá rodina Mandelíků postupně rozvíjela činnost v různých odvětvích (cukrovar, elektrárna, ...) v části Čech východně od Prahy. Nakonec, jestli jako sídlo pro společenské aktivity nebo jako investici do nového podnikání v lázeňství, Ervín Mandelík koupil lázně v Houštce. Ty se rozhodl opět zvelebit.

Pro novostavbu lázní oslovil architekta Jana Kotěru – jeho výběr nebyl náhodou – před tím si rodina Mandelíků pro výstavbu nového rodinného sídla v Ratboři pozvala právě tohoto světoznámého architekta. Sluneční lázně se staly oblíbeným místem prvorepublikové společenské zábavy.

Mandelík rovněž v území pokládá stavební kameny počátků sportovního využívání parku – věnuje pozemek na stavbu fotbalového hřiště (na jeho místě pak později dochází k výstavbě lehkootletického stadionu). Z místa se vedle společenského a lázeňského centra stává i sportovně-rekreační areál.

#### **Emil Zátopek a sportovní rekordy**

Po druhé světové válce a vzniku socialistické republiky přechází správa parku a lázní do státních rukou. Zatímco národní podnik Československé hotely spravuje budovy a lázeňství se z místa postupně vytrácí, největší pozornost a život do parku přitahuje Emil Zátopek.

Na lehkootletickém stadionu Emil Zátopek v 50. letech láme světové rekordy v běhu. Tím se park přesouvá definitivně k sportovnímu využívání, které je jeho hlavní náplní dodnes.



**Emil Zátopek při svém rekordním běhu v Houštce  
kde překonal tři světové rekordy**



**Emil Zátopek - Závod**



**Emil Zátopek - Závod**

### 11.1 Sluneční lázně

**Objekt bývalých slunečních lázní je od konce 90. let nevyužívaný a postupně chátrá. Ohledně polemik o autorství Jana Kotěry: v návaznosti na historickou osu a ze stavebně-historického průzkumu vyplývá, že stávající podoba budovy je tomuto významnému architektovi připisována mylně. Z jeho díla se zachovalo pramálo. Základ stávající vnější podoby s prosklenými kupolemi a střešní terasou lze připsat architektu Zdeňku Hofmannovi (podrobněji pak v kapitole 10.2 tohoto dokumentu).**

V interiéru se nezachovaly žádné ucelené části dispozic dle výše zmíněných architektů. Tento fakt však v žádném případě nesnižuje architektonickou hodnotu stavby. Současným majitelem, po koupi v roce 2015, je město Brandýs nad Labem-Stará Boleslav. Stavebně-historický průzkum, zpracovaný Mgr. Václavem Mikule v roce 2023, vnímá hodnoty zejména v základní půdorysné stopě, obestavěné původní hmotě a unikátním tvarosloví, které reprezentují dvě zasklené kupole určené k léčbě tuberkulózy a dalších respiračních onemocnění. Konkrétní prvky se po mnohých přestavbách a ve stávajícím stavu hledají jen velmi těžko. Za zmínku by mohlo stát betonové schodiště, u kterého by se dalo domnívat, že se jedná o pozůstatek návrhu Jana Kotěry. Pod terénním valem se nachází klenutý prostor sklepa pocházející z počátku 18. stol. a dříve sloužící jako ledárna. Malé hodnotné prvky typu kličky, dlažby, okenní profily apod. se na stavbě nenachází.

Pro poznání aktuálního technického stavu by bylo vhodné provést stavebně-technický průzkum se zaměřením na statické prověření konstrukcí. Nejedná se o jmenovitou kulturní památku.



zdroj: SHP Sluneční Lázně, Mgr. Václav Mikule



zdroj: SHP Sluneční Lázně, Mgr. Václav Mikule

### 11.2 Lázeňský dům

Vlastníkem objektu je také od roku 2015 město. Z hlediska fungování potkal objekt podobný osud jako objekt bývalých slunečních lázní – od konce 90. let je dům nevyužíván. V současné chvíli je objekt zajištěn proti vniknutí a postupně chátrá. Současný stav jeho konstrukcí by bylo vhodné ověřit stavebně-technickým průzkumem.









# 3 Závěry

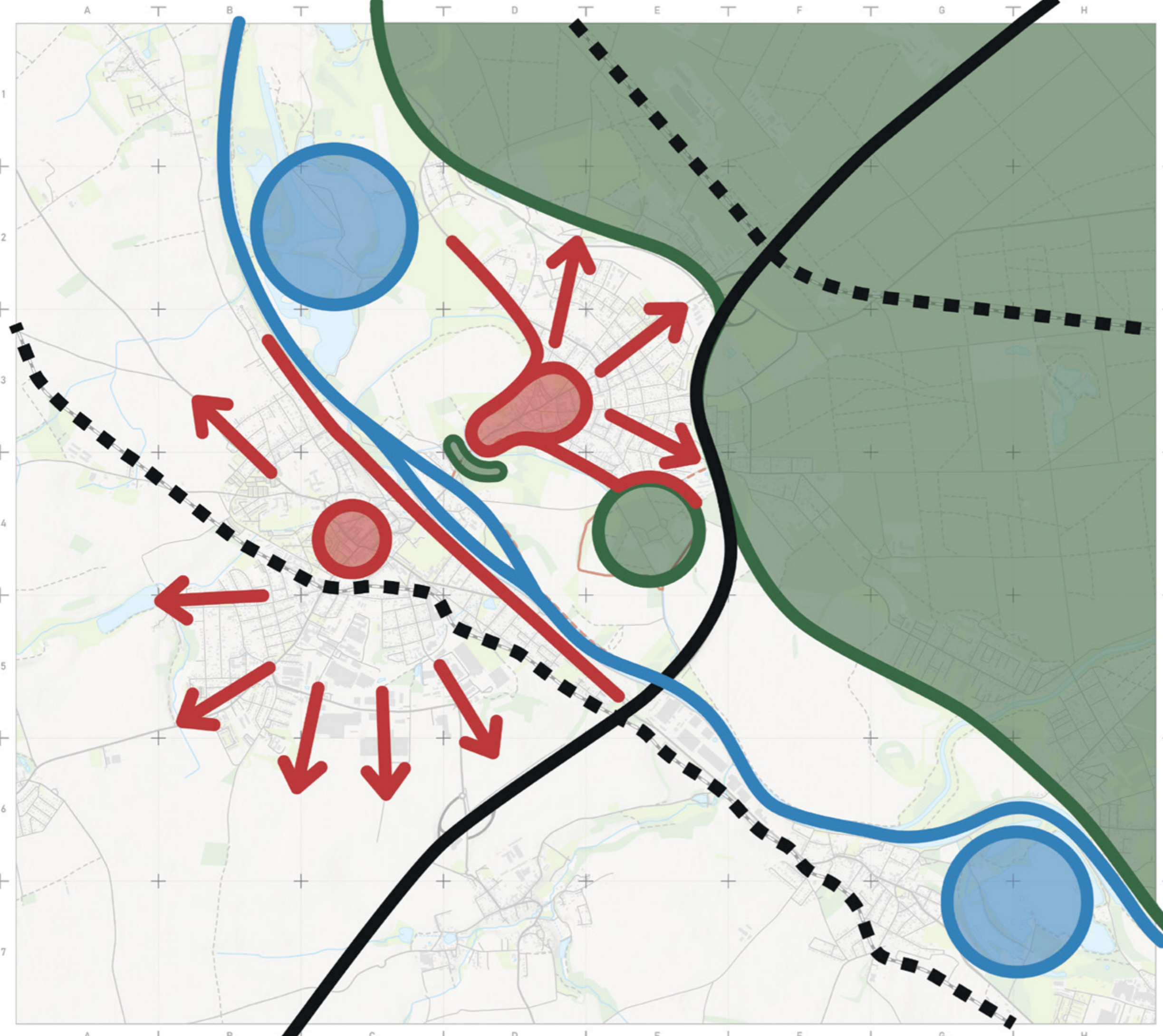
vazby a vztahy  
swot analýza  
hlavní témata k řešení

Území je primárně definováno prostorovými a infrastrukturními prvky a jejich vazbami. Základní prvky rozdělujeme na dopravní, urbánní, krajinnou a vodní infrastrukturu. Tyto čtyři základní prvky v kombinaci s morfologickými charakteristikami území ovlivňují základní uspořádání celého města i řešeného území Hluchov-Houštka.

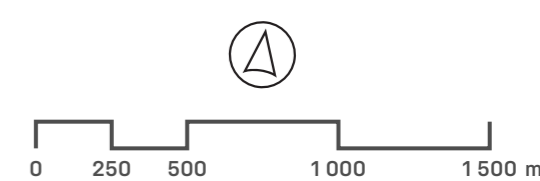
Území je především definováno morfologickými podmínkami, které určují rozložení jednotlivých infrastruktur. Dopravní infrastruktura je především zastoupena dálnicí D10, silnicí II/610 jako jediným vnitřním propojením města, a železnicí spojující obě města. Urbánní struktura města je definována historickými centry obou původně oddělených měst Stará Boleslav a Brandýs nad Labem. Tato historická jádra byla postupně rozšiřována ve směru ven na základě morfologických charakteristik a toku řeky Labe. Obě města mají stanovenou pevnou nezastavitelnou hranu směrem k řece a jejich rozvoj je logicky směřován excentricky ven. Vodní infrastruktura je zastoupena významným tokem a nivou řeky Labe a Jizery, včetně svých rozlehlých záplavových oblastí. Podél i proti proudu řeky Labe se nachází významné vodní plochy - jezero Mezi mosty, Malvíny a Probošťské jezero. Krajinná infrastruktura je reprezentována rozsáhlým lesem na straně Staré Boleslavi, který je využíván především pro produkční účely. Významnou krajinnou infrastrukturou, určenou primárně k rekreaci, je právě území Hluchov-Houštka.

Popsání těchto prostorových a infrastrukturních charakteristik je zásadní pro pochopení vazeb a důsledků na řešené území. Liniové prvky v území fungují jako směr pohybu, ale také jako bariéry – morfologie, řeky, dálnice, silnice, železnice. Fungování celého dvouměstí je určováno těmito prvky. Řešené území v tomto kontextu představuje oblast obklopenou více či méně prostupnými bariérami. Jedná se o uzavřenou, „opevněnou“ oblast, oddělenou od zbytku světa. Tento faktor je daností v území, může být slabou i silnou stránkou a musí být nezbytným východiskem pro jakékoli úvahy o rozvoji území.

# VAZBY A VZTAHY V ÚZEMÍ



- dopravní infrastruktura
- urbánní infrastruktura
- krajinná infrastruktura
- vodní infrastruktura



1 : 25 000

BRANDÝS NAD LABEM - STARÁ BOLESLAV

### 12.1 Silné stránky

- ekosystémová hodnota a pestrost lokálních biotopů
- flexibilita pro kulturní události a festivaly (kino, louka, cyklomaraton)
- klíčové části a komunikace jsou majetkem obce
- popularita rekreačního využití zejména místními obyvateli
- přírodní hodnota Hlučovského pralesa
- přítomnost hodnotných stromů
- přítomnost historického stromořadí a aleje olympioniků
- přítomnost historických os jako kompozičních prvků areálu
- přítomnost vodních ploch a toků
- neobydlená lokalita (NIMBY, flexibilita využití)
- variace sportovního využití - jezdeckví, atletika, inline bruslení, tenis, bikepark, v blízkosti veslařství, vodní slalom a fotbal.
- silná identita místa
- historie a lokální mytologie
- existence vodního pramene

### 12.2 Příležitosti

- rekreační potenciál pro návštěvníky z Prahy a "návyk" cesty rekreačních návštěvníků (Lhota, Proboštská jezera, lesy u Staré Boleslavi)
- atraktivita, vybavenost a využití území k rekreaci
- částečně konvergující zájmy lokálních aktérů
- dostupnost obce automobilovou dopravou (690K obyvatel do 30 minut)
- dostupnost zájmové oblasti na dálniční tah (<5m)
- implementace cyklogenerelu a zajištění příznivějších podmínek pro cyklodopravu
- komparativně vysoká kupní síla v obci a regionu
- komparativně vysoká poptávka po kapacitách k bydlení v obci a regionu
- nedostatečné kapacity školství v okolních obcích vedou ke zvyšující se centrální roli ORP Brandýs nad Labem - Stará Boleslav
- plánovaná pěší a cyklistická lávka přes Labe - plavební komora
- plánovaná pěší a cyklistická lávka přes Labe - vodní tok
- plánované přímé železniční napojení na Prahu a potenciální zastávka v pěší dostupnosti
- pozitivní demografie a poptávka po bydlení v obci
- příznivé mírné a resilientní mikroklima, zejména v letní sezóně
- silná lokální mytologie (prameny, mikroklima, velké dějiny, Emil Zátopek, prostředí ke sportu)
- stávající budovy (zastavěné enklávy) vlastněné městem
- unikátní poloha v říční nivě
- vedení turistických cest v rámci území
- poptávka po kulturním zájmu a ubytovacích kapacitách v rámci města

### 12.3 Slabé stránky

- chybějící mobiliář v odpovídající kvalitě a atraktivitě
- nedostatečná vizuální kvalita vstupů do území
- slabá čitelnost a orientace v území
- chybějící osvětlení v přístupných částech území
- chybějící "claimant", tzn. místní obyvatelé, správci či spolky s mentální zodpovědností za údržbu, bezpečnost a detaily lokality
- identita místa je složená zejména z historického vývoje a specifických zájmů aktérů a návštěvníků
- k území vedou pouze místní komunikace vedené obytnými lokalitami
- majetková roztržštěnost a individuální a rozličné zájmy v území
- nízká architektonicko-stavební kvalita budov areálových sportovišť
- nízká architektonicko-stavební kvalita přístaveb historických budov
- nízká prostupnost/přístupnost částí zájmové oblasti
- nízká variace užívání mimo sportovní a rekreační využití
- nízké vnímané bezpečí a sociální kontrola
- omezené možnosti kontaktu s vodními plochami a jejich zapojení do vnímání krajiny
- pozice a podoba plotů a bariér areálových celků
- přítomnost náletových dřevin a zanedbanost částí zájmové oblasti
- stavebně-technický stav stávajících budov
- živelné/neregulované parkování osobních vozidel v území

### 12.4 Hrozby

- hluk a emisní zátěž z dálničního tahu
- kolizní provoz automobilů s rekreačním využitím areálu
- omezená kapacita komunikací pro motorovou dopravu
- nekomfortní a rizikové propojení dvojměstí pro pěší a cyklo dopravu
- omezené možnosti rozvoje z hlediska platných územně-plánovacích limitů
- periferní poloha lokality vůči centrům obcí
- poloha v záplavové oblasti a povodňové ohrožení
- slabé spojení lokality obecní hromadnou dopravou
- slabé spojení obce regionální hromadnou dopravou
- urbánní konfigurace dvojměstí vyvolávající preferenci automobilové dopravy

## 14 Hlavní témata k řešení

---

### VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- Jaký je vhodný způsob a míra využití území?
  - Jak najít balanc mezi společenskými, ekonomickými a ekologickými přínosy území?
  - Jak napomoci lepšímu fungování stávajících funkcí v území a jak je vhodně doplnit o nové/původní?
  - Jaké naplnit potřeby a požadavky obyvatel, vedení města a uživatel území?
- 

### VAZBY A PROPOJENÍ

- Jak zlepšit propojení území s Brandýsem nad Labem a Starou Boleslaví?
  - Jak zlepšit prostupnost samotným územím?
- 

### AUTOMOBILOVÁ DOPRAVA

- Jak zkombinovat automobilovou dopravu a obsluhu území s pěším a jiným bezmotorovým užíváním území?
  - Jaká je optimální forma organizace individuální automobilové dopravy v území?
  - Jaké je maximální zatížení území cílovou automobilovou dopravou?
  - Jak vyřešit parkování v území?
- 

### IDENTITA

- Jak vhodně rozvíjet identitu území v návaznosti na její významnou historii i současnost?
- 

### OBJEKTY

- Jak nakládat s historickými, původně lázeňskými budovami v území?
- 

### PŘÍRODA / KRAJINA / VODA

- Jak zachovat a rozvíjet přírodní a ekologické kvality území?
  - Jak nakládat s klíčovým elementem vody v území?
- 

### SPRÁVA A ÚDRŽBA

- Jak spravovat, udržovat a pečovat o území?
  - Jak zlepšit celkovou užitnost a podobu veřejného prostoru v území?
-

# PROBLÉMOVÝ VÝKRES

- 1 neprostopné území s vysokým rekreačním potenciálem - souvislá plocha pohledově narušuje měřítko krajiny
- 2 dálnice jako bariéra oddělující území a zdroj hluku v území
- 3 k místu vedou pouze místní komunikace vedené obytnými lokalitami
- 4 objekty s nízkou architektonickou hodnotou a bariérovým oplocením
- 5 nástupní plocha lesoparku vizuálně narušená, nedůstojný nástup narušuje identitu parku
- 6 opuštěné budovy v rozpadu vytvářející neudržovanou a nebezpečnou atmosféru místa
- 7 území často podmáčené po povodních

→ hlavní přístupové komunikace

— bariéra

— plot

— hluk z dálnice

živelné parkování a pohyb automobilů v areálu parku  
vytvářející kolize s cyklisty, pěší a uživateli inline dráhy

← zaniklé historické vazby  
prostupnosti krajiny

chybějící pobytové prvky v odpovídající kvalitě, chybějící osvětlení

••••• stromořadí - nevhodné / v rozpadu

voda jako bariéra místně  
znamenající prostupnost krajiny s vysokým rekreačním potenciálem

voda jako významný prvek krajinné identity říční nivy - prvky se sníženou biologickou hodnotou v důsledku nevhodného technického zřízení, údržby a využívání

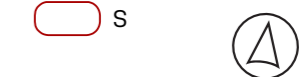
▨ neprostopná území

▨ biologicky hodnotné území ohrožené vysokou koncentrovanou návštěvností

▨ navážka různorodého materiálu

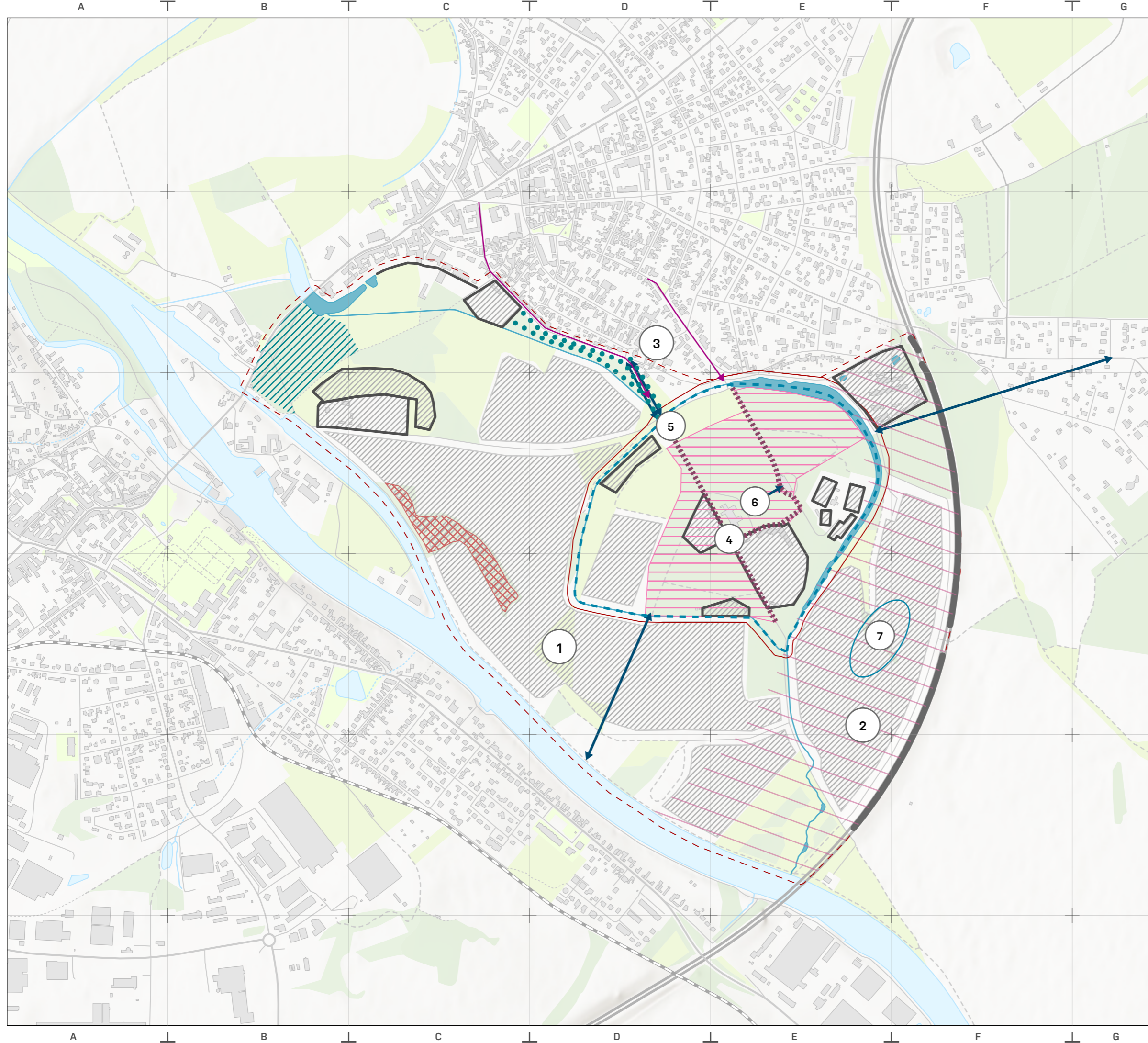
--- S+

— S



1 : 10 000

BRANDÝS NAD LABEM - STARÁ BOLESLAV







# 4 Participace

**Veřejnost  
Aktéři v území**

**Zapojení veřejnosti v nejširším smyslu slova je pro řešení území takového významu, potenciálu a rozlohy zásadní. Nedílnou součástí Konceptce rozvoje proto je participace, a to jak ve fázi analytické, tak části strategické.**

**V každé z těchto fází hraje veřejnost odlišnou roli. V obou případech jde především o zapojení obyvatel do procesu a jejich průběžné seznámení s projektem. Sběr podnětů a dat zároveň podporuje zájem veřejnosti o území jako takové. Významnou roli hraje veřejnost v analytické části, kdy její zkušenosti a znalosti poslouží zpracovatelům jako cenný zdroj informací o poměrech a využití řešeného území.**

**Takový proces napomáhá budování vzájemné důvěry mezi obyvateli a městskou správou při přípravě proměny území a upevňuje její reálnou šanci na realizaci. Pro účely dokumentu byla rozlišena obecná veřejnost a klíčoví aktéři v území.**

### **Zapojení významných aktérů v území**

V rámci přípravy dokumentu byli vytipováni a osloveni klíčoví vlastníci a provozovatelé v území, kteří budou pozváni k setkání u kulatého stolu, kterého budou účastni zpracovatelé projektu a zástupci města. V rámci tohoto setkání proběhne představení projektu a sběr informací o aktuálním využití území i jeho vnímání ze strany vybraných zájemníků. Důležitou částí bude získání informace o případných záměrech a dlouhodobých plánech daných aktérů.

### **Zapojení veřejnosti**

V analytické fázi proběhne zapojení veřejnosti formou participativního setkání nad mapou. Akci bude předcházet informační kampaň ze strany města. Program setkání bude rozdělen na část informativní, kdy bude veřejnosti představena vize proměny území Hluchov-Houštka ze strany městské správy. Zpracovatelé Konceptce pak představí princip celého vznikajícího dokumentu a témata, kterým se budou účastníci setkání věnovat v druhé části programu. Druhá fáze bude tvořena diskusí obyvatel nad mapou území. Úkolem zpracovatelů ve spolupráci s externími facilitátory bude sběr podnětů o využití a naplní daného území. Výstupem bude přehledná mapa se zakreslenými výstupy z diskuse a stručná textová zpráva.

Po dokončení strategické části bude projekt jako celek komunikován městu i veřejnosti – předběžně se předpokládá projednání na veřejném zasedání zastupitelstva, nicméně konkrétní forma bude určena po dohodě s městem.

Součástí budoucího rozvoje území by měla být také kontinuální komunikace s veřejností: zaprvé pro získání široké a relevantní zpětné vazby od obyvatelstva k možným scénářům rozvoje, zadruhé pro dlouhodobé zapojení obyvatelstva. Nad rámec tohoto projektu by proto bylo vhodné uvažovat například o:

- Digitálními nástroji pro informování a získávání zpětné vazby od obyvatelstva k záměrům
- Založení platformy pro setkávání zástupců nejdůležitějších skupin občanů, města a aktérů
- Průběžné komunikaci rozvoje území (procházky, výstava, diskuse)
- ...

### Iniciační setkání s nejvýznamnějšími aktéry v území

Jako úvodní krok participační části bylo realizováno setkání s klíčovými aktéry v území. Jednotlivé osoby byly zvoleny na základě rozsahu vlastněných pozemků, respektive na významu jejich činnosti v území.

Účelem setkání bylo zahájení dialogu. Na úvod došlo k představení cílů a smyslu projektu „Koncepce rozvoje území Hluchov-Houštka“. Hlavním cílem setkání pak bylo vyslechnout si představy a záměry jednotlivých aktérů, seznámit se s jejich dlouhodobými plány a pochopit, jakou perspektivou se na území dívají lidé aktivně v něm působící.

Výstupem jednání je soupis základních informací o vybraných aktérech a karty jednotlivých aktérů shrnující bodový zápis z jednotlivých jednání.

### Seznam vybraných aktérů

Atletické středisko Emila Zátopka

Atletika Stará Boleslav

LTC Tenis

ANOTILA / AMZ

Římskokatolická farnost Brandýs nad Labem

F. Roubíček

J. Roubíček

L. Čamek

Jezdecký klub Stará Boleslav

PRODANCE

Z. Srb

id	1
název aktéra	<b>Atletické středisko Emila Zátopka</b>
rozloha majetku [m <sup>2</sup> ]	<b>5 584</b>
podíl z celkového území S+	<b>0,3%</b>
právní forma	zapsaný spolek
role v území	sport

konzultace s aktérem NE  
záměry a přání v území žádné - pozemky chtějí prodat

id	3
název aktéra	<b>LTC Tenis</b>
rozloha majetku [m <sup>2</sup> ]	<b>40 286</b>
podíl z celkového území S+	<b>2,1%</b>
právní forma	zapsaný spolek
role v území	sport

konzultace s aktérem ANO  
záměry a přání v území Záměr nadále rozvíjet tenisový areál - 2 nové kurty, tenisová hala pro 2-3 kurty.

id	2
název aktéra	<b>Atletika Stará Boleslav</b>
rozloha majetku [m <sup>2</sup> ]	<b>41 243</b>
podíl z celkového území S+	<b>2,1%</b>
právní forma	zapsaný spolek
role v území	sport

konzultace s aktérem ANO  
záměry a přání v území Záměr nadále postupně vylepšovat kvalitu sportovního areálu. Jsou otevřeni zlepšovat kvalitu parkování ve spolupráci s městem. Oplocení jsou ochotni změnit na nižší a průhledné. V rámci Houšky by uvítali realizaci dalších sportovních prvků a cest.

id	4
název aktéra	<b>ANOTILA / AMZ</b>
rozloha majetku [m <sup>2</sup> ]	<b>18 413</b>
podíl z celkového území S+	<b>1,0%</b>
právní forma	společnost s r.o.
role v území	provatel poutí

konzultace s aktérem ANO  
záměry a přání v území Nadále využívat území pro pořádání poutí. Majitel je otevřen k využívání území i pro jiné akce a aktivity.

id	5
název aktéra	<b>Římskokatolická farnost Brandýs nad Labem</b>
rozloha majetku [m <sup>2</sup> ]	<b>56 359</b>
podíl z celkového území S+	<b>2,9%</b>
právní forma	evidované církevní právnické osoby
role v území	pacht pozemků pro zemědělství
konzultace s aktérem	ANO
záměry a přání v území	Bez záměru, ochota propachtovat pozemky k jiným účelům.

id	7
název aktéra	<b>J. Roubíček</b>
rozloha majetku [m <sup>2</sup> ]	<b>269 439</b>
podíl z celkového území S+	<b>14,0%</b>
právní forma	fyzická osoba
role v území	zemědělství
konzultace s aktérem	ANO
záměry a přání v území	Potenciálně je zvažována možnost přesunu živočišné výroby. V rámci území by uvítali zpevnění příjezdových cest pro lepší obsluhu polí nákladními vozy a technikou.

id	6
název aktéra	<b>F. Roubíček</b>
rozloha majetku [m <sup>2</sup> ]	<b>17 570</b>
podíl z celkového území S+	<b>0,9%</b>
právní forma	fyzická osoba
role v území	rekreace, zemědělství
konzultace s aktérem	ANO
záměry a přání v území	Záměr rozvíjet rekreační aktivity v rámci území - zlepšování kvality, pokračování v zemědělství.

id	8
název aktéra	<b>L. Čamek</b>
rozloha majetku [m <sup>2</sup> ]	<b>290 160</b>
podíl z celkového území S+	<b>15,1%</b>
právní forma	fyzická osoba
role v území	zemědělství
konzultace s aktérem	ANO
záměry a přání v území	Záměr v rámci pozemku p.č. 2929/2 realizovat kompostovací zařízení. Na hranice polí a dálnice by uvítali realizaci strouhy a systému pro odvodňování polí při zvýšených srážkách. Vhodnou úpravou by bylo zvýšení podjezdové výšky v rámci podjezdů dálnice.

id		9
název aktéra	<b>Jezdecký klub Stará Boleslav</b>	
rozloha majetku [m <sup>2</sup> ]		<b>14 640</b>
podíl z celkového území S+		<b>0,8%</b>
právní forma	občanské sdružení	
role v území	jezdecký klub	
konzultace s aktérem		ANO
záměry a přání v území	Záměr nadále pokračovat v provozu jezdeckého klubu. V rámci území by bylo vhodné realizovat cestní síť pro koně.	

id		11
název aktéra	<b>Z. Srb</b>	
rozloha majetku [m <sup>2</sup> ]		<b>9 406</b>
podíl z celkového území S+		<b>0,5%</b>
právní forma	fyzická osoba	
role v území	rekreace, rybář	
konzultace s aktérem	NE - podněty předány skrze pana F. Roubíčka	
záměry a přání v území	Zachování rekreačních aktivit.	

id		10
název aktéra	<b>PRODANCE</b>	
rozloha majetku [m <sup>2</sup> ]		<b>7 803</b>
podíl z celkového území S+		<b>0,4%</b>
právní forma	společnost s r.o.	
role v území	provatel letního kina	
konzultace s aktérem		NE
záměry a přání v území	Záměry budou definovány majitelem areálu, tady zástupci města.	



# zdroje

---

## Podklady

Územně analytické podklady

Strategický plán rozvoje 2015-2025

Zásady pro výstavbu ve městě – město Brandýs nad Labem–Stará Boleslav

Územní studie krajiny 2019

Územní studie Mýtka

Územní studie Na Panském

Regulační plán městských památkových zón

Návrh zadání studie území

Připomínky a podněty ke Studii Houška

Podněty od Komise rady města

Návrh zadání studie – Z. Vitouš

Návrh zadání studie – J. Zaňko

Návrh zadání studie / návrh požadavků pro urbanistickou studii

Stavebně historický průzkum Slunečních lázní

Generel dopravy, cyklogenerel

Vedení sítí technické infrastruktury

Průzkum ekologické zátěže

## Diplomové a seminární práce

CHEREMNYKH, V. (2023): Brandýs nad Labem–Stará Boleslav: Jedno město – dva charaktery. Diplomová práce, FA ČVUT.

PILAŘOVÁ, B.; ŠMÍD, D.; SLADKÁ, T. (2020): Stará Boleslav: ostrov Houška. Ateliér Sitta – Chmelová. FA ČVUT.

ČAPEK, A. (2023): Možnost využití brownfields pro rozvoj podnikání (na příkladu vybraného území). Diplomová práce. Masarykův ústav vyšších studií, ČVUT.

ATELIÉR A1, UMPRUM (2015): Brandýs nad Labem–Stará Boleslav: průzkumy, analýzy. Semestrální práce, UMPRUM.

MYŠKA, V. (2014): Lázně Houška. Seminární práce. ČVUT.



## Další zdroje dat

ZABAGED

DMR 5G

Data OpenStreet Map

Katastrální mapy

Ochrana půdy – katalog BPEJ

Mapy.cz

Záplavová území, ochranná pásma vody

Ochrana přírody

Sčítání lidu, domů a bytů 2021

Hluková mapa 2022

Atlas krajiny ČR

eKatalog BPEJ

Geologická mapa ČR

Historická ortofotomapa na Národním geoportálu INSPIRE

Mapa I. vojenské mapování

Mapa II. vojenské mapování

Mapa Císařské povinné otisky stabilního katastru

Mapa Klimatické oblasti ČR

Meteoblue – historie a podnebí

Meteoblue – změna klimatu

Oficiální stránky města Brandýs nad Labem-Stará Boleslav

Pladius

Strava

ČÚZK

ČÚZK

OpenStreet Map

ČÚZK

Ministerstvo zemědělství

Seznam.cz

ČHMÚ

AOPK

ČSÚ

Ministerstvo zdravotnictví

Ministerstvo životního prostředí

Ministerstvo zemědělství

Geology.cz

Geoportal.gov.cz

Geolab.cz

Geolab.cz

ČÚZK

Hydrosoft.cz

Meteoblue

Meteoblue

brandysko.cz

Pladius

Strava.com







Brandýs Boleslav