

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE  
FAKULTA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ  
KATEDRA APLIKOVANÉ GEOINFORMATIKY A  
UZEMNÍHO PLANOVANÍ



BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

ÚZEMNÍ STUDIE ROZVOJOVÉ  
LOKALITY SPOŘILOV VE MĚSTĚ  
BRANDÝS NAD LABEM- STARÁ  
BOLESLAV

Vedoucí práce: Ing. Vojtěch Novotný Ph.D.

Bakalant: Lukáš Fryč  
2020

# ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Fakulta životního prostředí

## ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Lukáš Fryč

Rozvoj venkova a zemědělství  
Územní plánování

Název práce

**Územní studie rozvoje lokality Spořilov ve městě Brandýs nad Labem – Stará Boleslav**

Název anglicky

**Master plan of Spořilov in Brandýs nad Labem – Stará Boleslav**

---

### Cíle práce

Cílem bakalářské práce je navrhnout plošné a prostorové uspořádání rozvojové lokality Spořilov vč. koncepce veřejné infrastruktury.

### Metodika

Student vypracuje literární rešerši zaměřenou především na nástroje územního plánování, veřejná prostranství, dostupnost veřejné infrastruktury a typologii staveb. Na základě získaných poznatků provede analýzy širšího kontextu řešeného území (a to zejména: pozici řešené lokality v rámci celého města, systém zeleně, rekreace a sportu, systém veřejných prostranství, historický vývoj, přírodní podmínky a limity využití území). Následně navrhne plošné a prostorové uspořádání rozvojové lokality Spořilov tak, aby naplnil cíle a úkoly územního plánování.

### **Doporučený rozsah práce**

do 50 stran textu doplněného adekvátními grafickými přílohami (fotodokumentace, mapové přílohy, schémata, vizualizace, hl. výkres v měř. 1:200)

### **Klíčová slova**

územní studie, návrh, Brandýs nad Labem – Stará Boleslav

---

### **Doporučené zdroje informací**

Doutlík L., 1996: Zonální struktury – urbanistická typologie, České vysoké učení technické v Praze, Praha, ISBN 80-01-00167-9

Kotas P., 2007: Dopravní systémy a stavby, ČVUT, Praha, ISBN 978-80-01-03602-0

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

Rozmanová N. a kol., 2006: Principy a pravidla územního plánování: kapitola C funkční složky – bydlení. Ústav územního rozvoje, Brno

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

---

### **Předběžný termín obhajoby**

2019/20 LS – FŽP

### **Vedoucí práce**

Ing. Vojtěch Novotný, Ph.D.

### **Garantující pracoviště**

Katedra aplikované geoinformatiky a územního plánování

---

Elektronicky schváleno dne 10. 3. 2020

**doc. Ing. Petra Šimová, Ph.D.**

Vedoucí katedry

---

Elektronicky schváleno dne 11. 3. 2020

**prof. RNDr. Vladimír Bejček, CSc.**

Děkan

V Praze dne 16. 03. 2020

---

## Čestné prohlášení

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci na téma: Územní studie rozvojové lokality Spořilov ve městě Brandýs nad Labem – Stará Boleslav vypracoval samostatně pod vedením Ing. Vojtěcha Novotného, Ph.D., a uvedl jsem všechny literární prameny a publikace, ze kterých jsem čerpal.

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

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

V Praze dne 30.6. 2020

.....

Abstrakt:

Cílem mé bakalářské práce bylo navržení způsobu zastavění lokality, kterou město Brandýs nad Labem – Stará Boleslav vymezuje jako rozvojovou.

Lokalita Spořilov se nachází na severním okraji města Brandýs nad Labem – Stará Boleslav. Město leží ve Středočeském kraji, v okrese Praha - východ a těží ze své polohy, která je dána blízkostí Prahy a dálnice D10.

Základem práce jsou vypracované analýzy současného stavu města a blízkého okolí lokalit. Analýzy čtenáři přiblíží problémy a hodnoty území. Další nedílnou součástí práce je také literární rešerše, ze které jsou čerpány poznatky sloužící pro objektivní zpracování návrhu. Na základně zjištěných poznatků bude zpracována územní studie, ze které jsou čerpány poznatky sloužící pro objektivní zpracování návrhu v souladu s danou problematikou.

Klíčová slova: Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, územní studie, územní plánování

Abstract

The goal of my bachelor's work was to come up with an idea to stop the locality, which the cities Brandýs nad Labem - Stará Boleslav defines as development.

Area Sporilov is located on northern edge of Brandýs nad Labem - Stará Boleslav.

The city is placed in the Central Bohemian Region, in the district of Prague - east and benefits from that location. Which is given by the proximity of Prague and the D10 highway.

Basis of this work are elaborated analyzes of the current state of the city and the areas around. Another indivisible part of work is also literal search, from which knowledge is drawn for the objective processing of the design. Based of found knowledge will be processed territorial study from which are pulled out informations drawn for objective proposal along with the given issue.

Key words: Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, spatial study, spatial planning

## Obsah

1	Úvod.....	8
2	Cíl bakalářské práce.....	8
3	Metodika.....	8
4	Literární rešerše.....	9
4.1	Územní plánování.....	9
4.2	Nástroje územního plánování.....	10
4.3	Udržitelný rozvoj území.....	11
4.4	Struktura a charakter zástavby.....	12
4.5	Bydlení.....	13
4.6	Požadavky na obytné prostředí.....	15
4.7	Veřejná prostranství.....	17
4.8	Občanská vybavenost.....	18
4.9	Doprava.....	20
5	Analytická část.....	22
5.1	Základní informace o městě.....	22
5.2	Historická analýza.....	22
5.3	Obyvatelstvo.....	23
5.4	Bydlení.....	24
5.5	Systém veřejných prostranství.....	24
5.6	Systém zeleně ve městě.....	26
5.7	Občanská vybavenost.....	27
5.8	Sport a rekreace ve městě.....	27
5.9	Doprava.....	28
5.10	Rozbor ÚPD.....	31
5.11	Vymezení řešeného území.....	33
5.12	Lokalita a územní plán.....	33
5.13	Současný stav území.....	34
5.14	Přírodní analýza lokality.....	34
5.15	Veřejná infrastruktura.....	35
5.16	Limity využití území.....	36
5.17	Analýza řešeného území a nejbližšího kontextu.....	36
5.18	Problémy a hodnoty území.....	36
5.19	Kapacita obyvatel v lokalitě.....	37

6	Návrh .....	37
6.1	Koncepce návrhu .....	37
6.2	Funkční členění .....	38
6.3	Občanská vybavenost .....	39
6.4	Doprava .....	40
6.5	Etapizace .....	41
7	Diskuze .....	42
8	Závěr .....	43
9	Seznam použitých zkratk .....	44
10	Přehled literatury a použité zdroje: .....	44
11	Seznam použitých obrázků .....	47
12	Přílohy.....	47

## **1 Úvod**

Bakalářská práce řeší návrh územní studie v rozvojové části města Brandýs nad Labem – Stará Boleslav. Lokalita Spořilov se nachází na severovýchodním okraji města. S návrhem je vyhotovena analýza řešené lokality a celého města. Město se nachází nedaleko Prahy v okrese Praha – východ a díky skvělé poloze a intenzivní výstavbě v posledních letech poblíž velkých měst (tzv. suburbanizace) se město rozhodlo, vymezit rozvojové plochy k funkci bydlení.

## **2 Cíl bakalářské práce**

Cílem bakalářské práce je vypracování územní studie v rozvojové lokalitě Spořilov. Návrh studie bude vycházet z místních podmínek a podmínek stanovené platným územním plánem města Brandýs nad Labem – Stará Boleslav.

## **3 Metodika**

Bude vypracována literární rešerše, která bude zaměřena na nástroje územního plánování, veřejná prostranství, dostupnost veřejné infrastruktury a typologii staveb. Dále budou vypracovány analýzy lokality v kontextu města, přírodní podmínky, limity v území, historický vývoj. Na základě zjištěných poznatků bude vyhotovena územní studie, která bude čerpat ze silných a slabých stránek lokality. Při navrhování studie se budu opírat o platné legislativní zdroje (normy, vyhlášky) a odbornou tuzemskou a zahraniční literaturu.



## **4 Literární rešerše**

### **4.1 Územní plánování**

Územní plánování můžeme charakterizovat opatřeními a možnostmi nakládáním s územím. Hlavním úkolem územního plánování je ve veřejném zájmu komplexně a zároveň soustavně řešit funkční využití území, důležité je ale to, že musí zohlednit i zájmy soukromých subjektů. Do řešení územního plánování totiž vstupují např.: vlastníci dotčených pozemků a nemovitostí, soukromé subjekty či podnikatelé. Nedílnou součástí územního plánování je i názor samotné veřejnosti, která bude v území žít. Je žádoucí, aby k tvorbě území měla veřejnost co říci. Dále si územní plánování musí stanovit zásady organizace území a časově řídit činnosti, které ovlivňují rozvoj území. Jedná se zejména o výstavbu za současného zachování, anebo rozvíjení hodnot území. S pojmem územní plánování souvisí i pojem udržitelný rozvoj území, který stavební zákon definuje jako vyvážený vztah podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a pro soudržnost obyvatel území. Udržitelný rozvoj také musí zajistit to, že potřeby současné generace nesmí ohrožovat potřeby a podmínky generací budoucích. (§18-19 zák. č.183/2006 Sb.)

#### **Cíle a úkoly územního plánování**

Dle zákona 183/2006 Sb. je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území, který spočívá ve vytváření vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí. Dále vytvářet vhodné podmínky pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. (§18-19 zák. č.183/2006 Sb.)

Mezi hlavní úkoly územního plánování je zejména zjišťování a posuzování stavu území. V území se posuzují jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty. Dále stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území. Územní plánování musí prověřit a posoudit potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání a stanovení pořadí provádění změn v území (etapizace).

V neposlední řadě musí vytvářet podmínky pro snižování přírodních katastrof, stanovení podmínek pro obnovu a rozvoj sídelní infrastruktury, a další. (§18-19 zák. č.183/2006 Sb.)

## **4.2 Nástroje územního plánování**

Nástroje územního plánování vymezuje zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu. Nástroje územního plánování mohou být lokálního nebo celorepublikového významu a mají určitou hierarchii. Základní nástroje územního plánování definuje stavební zákon. Jedná se o politiku územního rozvoje, územně plánovací dokumentaci a územně analytické podklady.

Územně plánovací podklady slouží jako podklad k pořizování politiky územního (dále jen PÚR) rozvoje a územně plánovací dokumentace (dále jen ÚPD) a svou povahou jsou nejobecnějším nástrojem územního plánování. PÚR je nástroj, který konkretizuje úkoly územního plánování. Vymezuje plochy a koridory technické a dopravní infrastruktury, které mají celorepublikový nebo mezinárodní význam. PÚR pořizuje Ministerstvo pro místní rozvoj a schvaluje ji vláda. PÚR je závazná pro pořizování a vydávání ÚPD z důvodu, že jsou podkladem společně s územně plánovacími podklady. (§31-35 zák. č. 183/2006)

ÚPD se skládá ze tří dokumentů. Jsou nimi zásady územního rozvoje (dále jen ZÚR), územní plán (dále jen ÚP) a regulační plán. Všechny výše zmíněné dokumenty jsou vydávány jako opatření obecné povahy. (§171-174 zák. č. 500/2004)

ZÚR jsou územně plánovacím dokumentem pro území celého kraje. Jsou závazné pro územní plán, regulační plán a územní rozhodování. Vymezují základní požadavky na účelné a hospodárné uspořádání území kraje, vymezí plochy nebo koridory nadmístního významu. (§36-42 zák. č. 183/2006).

ÚP se zpracovává se pro celé území obce, pro celé území vojenského újezdu a pro celé území Prahy. Územní plán se vydává formou obecné povahy a je závazný pro pořízení a vydávání regulačního plánu a pro rozhodování v území. (§43 zák. č. 183/2006)

Regulační plán stanovuje podrobné podmínky pro využití pozemků, umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury, ochranu hodnot a charakteru území a v neposlední řadě pro vytváření příznivého životního prostředí. Dále vymezí

veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření. O regulačním plánu můžeme říci, že se jedná o detailnější studii. Na rozdíl od studie je ovšem regulační plán závazný. Regulační plán se vydává na základě územního plánu a vydává ho obecní úřad nebo Krajský úřad. Regulační plán vydaný krajem je závazný i pro ÚP a regulační plán vydaný obcí. Podněty na vydání regulačního plánu mohou být z řad zastupitelstva či kraje a ministerstva obrany. Nebo na základě fyzické či právnické osoby. (§61-75 zák. č. 183/2006)

ÚPD se skládají ze dvou typů dokumentů. Jsou nimi územně analytické podklady (dále jen ÚAP) a územní studie. ÚAP a územní studie nejsou závazné, ale musí k nim být přihlédnuto.

ÚAP dle zákona (č. 183/2006) obsahují zjištění a vyhodnocení stavu a vývoje území, jeho hodnot, omezení změn v území z důvodu ochrany veřejných zájmů, vyplývajících z právních předpisů nebo stanovených na základě zvláštních právních předpisů nebo vyplývajících z vlastností území. Jsou pořizované úřadem územního plánování nebo krajským úřadem. Pořizuje je úřad územního plánování nebo krajský úřad. Aktualizace ÚAP je povinná, ať už průběžná, anebo úplná každé 4 roky. (§26-29 zák. č. 183/2006)

Územní studie se pořizuje z vlastního nebo jiného podnětu. Územní studie by se měla zpracovávat tam, kde jsou složitější území, anebo tam, kde je řada střetů a nejistot s budoucím využitím území. Prověřuje možnosti daného území a je vhodná pro menší rozvojová území, kde se předpokládá stavební záměr. Pořizuje ji ministerstvo, krajský úřad, obec s rozšířenou působností a obecní úřad. (Maier a kol., 2012)

### **4.3 Udržitelný rozvoj území**

Udržitelný rozvoj území je dle Bruntlanda takový rozvoj, který zajistí potřeby současných generací, aniž by bylo ohroženo splnění potřeb generací příštích. Potřeby by neměly být ohroženy ani na úkor jiných národů. (Brundtland, 1987)

Máme tři základní pilíře udržitelného rozvoje. Jedná se o pilíř – enviromentální, sociální a ekonomický. Mezi všemi třemi pilíři musí panovat určitá vyváženost a zároveň na sobě musí být závislé. Dle definic je udržitelný rozvoj o naplňování lidských potřeb a ty jsou ekonomicky podmíněné. V ekonomickém pilíři se snažíme o to nespotřebovat více, než jsme schopni vyprodukovat. Ekonomika je nedílnou

součástí naší společnosti a snaží se o zajištění bezpečného a kvalitního života pro každého jedince a s tím i spojené vylučování chudoby. Sociální a ekonomický pilíř nemohou existovat bez enviromentálního pilíře. Enviromentální pilíř je o využívání neobnovitelných přírodních zdrojů. Jedná se především o půdu, vodu nebo globální oteplování. (Maier a kol., 2012)

#### **4.4 Struktura a charakter zástavby**

Struktura a charakter zástavby je dána stavbami, veřejnými prostory a technickým zařízením v daném sídle. Základní skladební složky města jsou bydlení, výroba a rekreace. Obecně lze říci, že jde o vazbu a vztah těchto tří funkčních složek. (Zalčík T., 1980)

Dle Corneliuse van Eesterena (předseda CIAM) by mělo město mít 4 základní funkce – bydlení, práci, rekreaci a dopravu. Tyto funkce by měly být ve městě propojeny. (Hrůza, 2002)

Dále je struktura zástavby dána primárně typem sídla. Sídla lze dělit na města a sídla venkovského typu. Struktura a charakter zástavby je dána typem sídla. Sídlo chápeme jakožto sídelní útvar, který poskytuje funkce bydlení, výrobní zařízení, potřebné vybavení, výrobní zařízení a služby, které jako celek utvářejí předpoklady pro společenský život lidí. (Marhold K., 1996)

Sídlo venkovského typu (obec či vesnice) má zpravidla menší hustotu obyvatel než město. Je zde i menší podlažnost a převládá zde zemědělská výroba. Výjimkou jsou obce ve spádovém území průmyslových měst. Často jde zde o vyjížděka do měst za prací a službami. Takové sídlo nemá více než 2000 obyvatel (Marhold K., 1996)

Ve městě dochází ke koncentraci služeb, výroby a kulturního vyžití obyvatel. Další rozdíl mezi venkovským sídlem a městem je velikost a počet obyvatel. Zpravidla počet obyvatel přesahuje 5000 obyvatel. Město se dále vyznačuje určitou spádovostí, jelikož do města dojíždí obyvatelé okolních obcí za prací a službami. Ve městě by měla převládat průmyslová výroba, kdežto zemědělská výroba by měla převládat v sídlech venkovského typu. (Marhold K., 1996)

## 4.5 Bydlení

Bydlení je jednou ze základních lidských potřeb. Mít vlastní bydlení dává člověku pocit bezpečí a jistoty. Bydlení chrání jedince před vnějšími přírodními vlivy a zajistí mu dostatečné hygienické podmínky. Ti, kteří nemají kde bydlet, se lehce ocitají na okraji společnosti. Úroveň bydlení reflektuje socioekonomické možnosti jedince a celé společnosti. Každý jedinec by si principiálně měl zajistit bydlení. Kvalita bydlení jedince se odráží na jeho finančních možnostech a reflektuje prostředí ve kterém se pohybuje a jeho schopnosti. Bydlení je nejdůležitější funkční složkou v problematice územního plánování a urbanismu a jeho úloha je v procesu plánování a rozvoje měst a obcí nezastupitelná. Základním kritériem pro hodnocení kvality sídla je také kvalita bydlení. (ÚÚR, C.3, 2006)

Obytná budova je dle normy ČSN 73 4301 stavba určená pro trvalé bydlení, ve které alespoň dvě třetiny podlahové plochy připadají na byty, včetně plochy domovního vybavení určeného pro obyvatele jednotlivých bytů (nezapočítávají se plochy společného domovního vybavení a domovních komunikací). Člení se na bytové nebo rodinné domy. (ČSN 73 4301, Obytné budovy)

### Typy staveb pro bydlení:

#### Rodinný dům

Rodinný dům je stavba pro bydlení, kde více než polovina podlahové plochy místností a prostorů je určena k funkci bydlení. Rodinný dům může mít nejvýše dvě nadzemní podlaží s využitelným podkrovím a jedno podzemní podlaží. Dále rodinný dům může mít maximálně tři samostatné byty. (ČSN 73 4301, Obytné budovy) Výhodou rodinného domu je bezesporu méně rušné prostředí, větší soukromí, zahrada a přívětivější prostředí pro vývoj dětí. (Hájek a kolektiv, 2004)

### Typy rodinných domů:

**Izolované domy** jsou ze všech typů staveb nejnákladnější formou bydlení. Domy jsou nejnáročnější na pozemek. Velikost pozemku by měla být cca 800 m<sup>2</sup> (min. 450 m<sup>2</sup>). Izolovaný dům je plně vystaven povětrnostním vlivům. Výhodou izolovaných domů je bezesporu soukromí, možnost univerzální dispozice a orientace, oslunění.

**Dvojdomy** mají společnou jednu stranu se sousedy a jsou levnější alternativou oproti izolovaným domům. Jsou zde také menší náklady na pozemek a jeho oplocení. Velikost pozemku by měla být cca 500 m<sup>2</sup> (min. 350 m<sup>2</sup>). Soukromí u dvojdomů je menší než u izolovaných domů. Nevýhodou dvojdomů je horší oslunění oproti samostatně stojícímu domu, kde dvojdomek má přístup ke dvou, anebo tří světovým stranám.

**Řadové domy** mají společné dvě zdi, které šetří náklady na vytápění. Velikost pozemku by měla být cca 300 m<sup>2</sup> (min. 150 m<sup>2</sup>). Dále jsou zde výrazně menší náklady na pozemek a jeho oplocení. Nevýhodou je ztráta soukromí a horší přístup vůči světovým stranám.

**Atriové domy** je dobře osluněný dům, který poskytuje dobrou možnost soukromí a je ekonomický. Velikost pozemku by měla být cca 250 m<sup>2</sup>. Dům ovšem nemá mimo atrium zahradu a většinou nenabízí výhled do okolí, ale do atria.

**Terasové domy** nabízejí zajímavé bydlení s dobrým výhledem do okolí a nabízí i dobré soukromí. Velikost pozemku by měla být cca 300 m<sup>2</sup> (min. 100 m<sup>2</sup>). Nevýhodou terasových domů je náročnost výstavby a horší dostupnost.

(Batík, Vodičková, 1989, Stašek, 1965)

### **Bytový dům:**

Bytové domy obsahují více než čtyři byty, které jsou přístupné ze společné domovní komunikace se společným hlavním vstupem. Případně může mít vstupy z veřejné komunikace. (ČSN 73 4301, Obytné budovy)

### **Bytové domy dělíme na:**

**Schodišťový bytový dům** je vhodným řešením pro středně velké bytové domy. Je ekonomicky výhodný v případě, že je na jednom podlaží větší počet bytů. V tomto případě ale může docházet k problémům s osluněním.

**Chodbový bytový dům** nemá příliš výhod. Byty mají přístup pouze k jedné světové straně. Chodbový bytový dům lze vyřešit využitím vícepodlažních bytů. Tímto řešením můžeme vynechat komunikace v mezipatře, čímž se dům stává daleko více ekonomický.

**Pavlačový bytový dům** má horizontální komunikaci, která zajišťuje přístup k bytům.

**Bodový bytový dům** lze ho orientovat na jakoukoliv světovou stranu. Jeho nevýhodou jsou velké nároky na pozemek.

**Věžový bytový dům** má podobnou charakteristiku jako bodový dům. Věžový dům má ale menší zastavěnou plochu a vyšší podlažnost (devíti, či více podlažní domy). Díky menší zastavěné ploše je i ekonomicky příznivější na výstavbu.

(Batík, Vodičková, 1989)

## **4.6 Požadavky na obytné prostředí**

### **Technické požadavky:**

Zákon 183/2006 Sb. stanovuje obecné požadavky na umístování staveb a provádějící vyhlášky č. 501/2006 Sb. a vyhlášky č. 268/2009 Sb. Jedná se především o požární bezpečnost, vzájemné odstupy budov a napojení budov na technickou a dopravní infrastrukturu.

### **Vzájemné odstupy staveb:**

Vzájemné odstupy průčelí budov, v nichž jsou okna obytných místností, musí být nejméně 3 m od okraje vozovky silnice nebo místní komunikace. (ČSN 73 4301, Obytné budovy)

Pokud domy mezi sebou tvoří volný prostor, vzdálenost mezi nimi nesmí být menší než 7 m. Dále nesmí být vzdálenost rodinných domů menší než 2 m. Vzdálenost mezi rodinnými domy může být snížena na 4 m, pokud v žádné z protilehlých částí stěn nejsou okna obytných místností. Snížená vzdálenost se používá především ve zvláště stísněných územích. (ČSN 73 4301, Obytné budovy)

### **Ekonomické požadavky:**

Jedná se o požadavky, které zajišťují celkovou hospodárnost stavby. Budova musí být navržena tak, aby spotřeba energie na jejich vytápění, umělé osvětlení a větrání byla co nejnižší. Energetickou náročnost budov můžeme ovlivňovat správnou orientací vůči světovým stranám, tvarem budovy, použitými materiály a dispozičním řešením. Musíme také zohlednit klimatické podmínky lokality ve které stavba bude provedena. Těmito opatřeními se snažíme docílit o tzv. rentabilitu, kde je důležitá

pořizovací cena stavby, a ještě důležitější je následná ekonomika provozu a údržby. (Vyhláška 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby)

### **Psychosociální požadavky:**

Psychosociální požadavky jsou požadavky, které vytváří architektonický prostor. Tento architektonický prostor by měl pozitivně působit na lidskou pohodu a psychiku. Jedná se především o pocit intimity a bez. (ÚÚR, C.3, 2006)

### **Přírodní podmínky:**

Jednou ze základních a určujících podmínek lokalizace obytných ploch jsou přírodní podmínky. Jedná se především o geologické podmínky (svažitost, výškové členění, konfigurace terénu), geomorfologické podmínky (svažitost, výškové členění), hydrologické podmínky (podzemní a povrchové vody, agresivita vod, záplavová území), klimatologické podmínky (teplotní poměry, srážkové poměry, inverze), pedologické a biologické poměry (ekologické poměry a podmínky rostlinného krytu). Dobré podmínky jsou základem pro dobrou hospodárnost výstavby. (ÚÚR, C.3, 2006)

### **Hygienické podmínky:**

Hygienické podmínky jsou ty, které musí okolí bydlení splňovat, aby byly v souladu se zdravotními požadavky člověka. Jedná se o např.: zásobování vodou, ochrana hluku, kvalitu ovzduší a proslunění obytných místností. Každé vlastní urbanistické řešení by mělo zajistit proslunění každé obytné místnosti. Dále by mělo zajistit denní osvětlení v souladu s hodnotami v normě (vyhlášky č. 268/2009 Sb., část 2 ČSN 73 0580), kde se stanovují minimální hodnoty denní osvětlenosti v kontrolních bodech či průměrnou hodnotu denní osvětlenosti obytné místnosti. (ÚÚR, C.3, 2006)

### **Proslunění obytných místností:**

Dle normy ČSN 73 4301, je byt prosluněn, pokud součet podlahových ploch jeho prosluněných místností je roven nejméně jedné třetině součtu podlahových ploch všech jeho obytných místností.

Pokud zanedbáme oblačnost, tak musí být dne 1. března a 21. června doba proslunění v obytné místnosti činit nejméně 90 minut. (ČSN 73 4301, Obytné budovy)



## 4.7 Veřejná prostranství

Veřejná prostranství jsou plochy, které jsou vymezeny urbanistickými prostředky, především okolní zástavbou. Plochy veřejných prostranství mohou být také vymezeny zelení (stromy) nebo např.: vodní plochou či vodním tokem. Jedná se o veřejnosti volně přístupné plochy bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru, které dle zákona 128/2000 Sb. o obcích jsou veřejné prostranství všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory. Veřejná prostranství mají různé funkce. První z nich je komunikační funkce, která zajišťuje průchod a průjezd k cílům ležícím mimo veřejná prostranství. Další funkcí je sociální funkce, která zajišťuje setkávání přátel, obyvatel pro posílení vztahů. Rekreační funkci zajišťují zejména druhy veřejných prostranství s převažujícím podílem zeleně. A společenská funkce zajišťuje setkávání obyvatel okolí a návštěvníků při společenských akcích. (ÚÚR, C.4., 2006)

Měla by se řešit i kvalita veřejných prostranství. Každý má jiný názor na posuzování kvality veřejného prostranství, ale podle Madenna se kvalitní veřejné prostranství posuzuje podle dostupnosti, vzhledu, pohodlí, typu aktivit a sociability. (Madden K., 2003).

Náměstí je nejvhodnějším místem k setkávání obyvatel a zároveň je hlavním a dominantním prvkem celkové struktury města. Zpravidla se jedná o otevřený prostor, který je ohraničen přilehlými domy, která prostor náměstí vymezují. Nachází se zpravidla v historických centrech měst. U obcí můžeme náměstí přirovnat k návsi. Ulice jsou jakousi spojnicí celého města a převládá v nich funkce dopravy, a to buď automobilové, pěší či kombinace obou. Ve městech máme několik druhů ulic např.: pěší zóna, obytná ulice, obslužná ulice, městská třída (která plní funkci významné dopravní tepny).

Park je veřejné prostranství, které se vyznačuje velkým počtem zeleně a nezpevněných ploch, které slouží pro pěší dostupnost mezi místy parku. Parky jsou zpravidla doplňovány o městský mobiliář např.: lavičky, dětská hřiště a další. Park svou funkcí plní v systému veřejných prostranství společenskou, rekreační a estetickou funkci. Další veřejná prostranství mohou být např.: veřejná sportoviště, dětská hřiště či skateparky, kde může být přístup veřejnosti z části omezen - například otevírací dobou či rezervací. (Rózová, 2011)

## **4.8 Občanská vybavenost**

Občanské vybavení (vedle bydlení, výroby rekreace, dopravy a technického vybavení) je jednou ze základních funkčních složek sídel. (ÚÚR, C.4, 2006)

Občanské vybavení jsou stavby a zařízení, které lidem poskytují vzdělávací, kulturní, zdravotní a další služby. Vznikají zde různé druhy požadavků např.: bezbariérovost, počet parkovacích stání a další. Občanská vybavenost je pojem, který hovoří o rozmístění jednotlivých zařízení občanské vybavenosti v území, počtu a kapacitě. Dále v hodnoceném území popisuje standart životní úrovně obyvatel. U občanské vybavenosti je důležitá dostupnost zařízení v místě nebo snadná dostupnost v jiném dobře dopravně napojeném sídle. V území je nutné pamatovat na zajištění veřejného občanského vybavení (zejména pro vzdělávání, výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva a dále jeho potřebnou kapacitu a dobrou dostupnost.

U veřejného občanského vybavení (a to zvláště u zařízení pro vzdělání, výchovu a sociální služby) by mělo být rozmíst'ováno s přihlédnutím na normativně stanovené potřeby.

Rozmíst'ování komerčních zařízení v území je ovlivňováno několika faktory. První z nich je zvážit nabídku s poptávkou. Dále je potřeba uvažovat a zohlednit velikost sídla, strukturu obyvatelstva, vazby sídla k širšímu území, spád obyvatel za vybaveností a vliv atraktivit okolních sídel. (ÚÚR, C.4, 2006)

### **Občanská vybavenost se dělí na:**

#### **Základní občanská vybavenost**

Základní občanská vybavenost čítá objekty, které uspokojují denní potřeby obyvatel. Toto vybavení je úzce spjato s obyvateli, kteří ho využívají, a proto při návrhu umístění vybavení se berou v potaz docházkové vzdálenosti. Velikost vybavení je dána počtem a složením obyvatel. Mezi základní občanskou vybavenost patří jesle, mateřská a základní škola, kulturní zařízení, základní prodejna s potravinami a další. (Zdražilová, 2005)

### **Mateřské školy**

Mateřská škola je zařízení, které slouží k výchově dětí v předškolním věku od 3 do 6 let. Jedna mateřská škola může mít maximálně čtyři třídy, kdy jedná třída může mít kapacitu maximálně 22 (max. 25) žáků. Docházková vzdálenost do mateřské školy či jeslí by měla být 400 – 600 m. Na žáka by měla nezastavěná plocha pozemku činit 30 m<sup>2</sup> a kapacita mateřské školy v území by měla odpovídat 40 místům na 1000 obyvatel. Dalšími požadavky jsou dle Doutlíka například mírně svažité pozemky, 1 parkovací místo na 5 dětí a dopravní napojení mateřské školy na komunikaci typu C a D. (Doutlík, 1996)

### **Základní školy**

Základní škola zajišťuje základní vzdělání a výchovnou péči pro mládež od 6 do 15 let. Docházková vzdálenost základní školy prvního stupně by měla být 600 – 800 m. Docházková vzdálenost pro druhý stupeň by měla být 800 m. Velikost školy je dána počtem obyvatel v daném sídle. Na 1000 obyvatel by měla kapacita školy odpovídat 136 žákům a velikost pozemku by měla být 34 m<sup>2</sup> na žáka. Pozemek by měl být oplocený a měl by umožňovat sportovní využití. Před školou by mělo být 1 parkovací stání na 5 žáků. Podlažnost by měla být do 4 nadzemních podlaží. První dvě podlaží by mělo být využíváno prvním stupněm. Orientovaná by měla být ideálně na jihovýchod. (Doutlík, 1996) Vhodné napojení základní školy na dopravní komunikaci je připojení pomocí komunikací typu C a D (Vodný, 2017)

### **Vyšší občanská vybavenost**

Mezi vyšší občanskou vybavenost patří např. zdravotnická zařízení, sociální služby, prodejny nepotravinářského zboží, včetně celoměstských (např. divadla, kina, sportovní zařízení) a nadměstských (např. sportovní stadiony, nemocnice apod.) (ÚÚR, C.4, 2006) Jelikož má tato vybavenost větší spádové území než základní občanská vybavenost, tak se váže na motorovou dopravu, a to především na MHD.

### **Specifická občanská vybavenost**

Mezi specifickou občanskou vybavenost patří např. ozdravovny, lázeňská zařízení, horská střediska, veletržní areály.

## 4.9 Doprava

Doprava je organizované a záměrné přemísťování osob a věcí pomocí dopravních prostředků po dopravních cestách. Zákon č. 183/2006 Sb., definuje dopravní infrastrukturu, kam patří stavby pozemních komunikací, vodních cest, železničních drah či letišť (Bártová, a další, 2008). Doprava slouží k přemísťování osob, nákladů a informací a je tvořen dopravní cestou a dopravním prostředkem. (Kotas, 2007). Dále doprava slouží k propojení všech funkčních složek území pomocí dopravní infrastruktury. V územním plánování se u významnější dopravní infrastruktury používají pojmy „dopravní plocha“ a dopravní koridor“, které mají mezi funkčními plochami své samostatné využití. (ÚÚR, C.7, 2006)

### **Doprava se dělí na:**

- Motorová (silniční, železniční, vodní, letecká)
- Nemotorová (pěší, cyklistická)

### **Motorová doprava**

Motorizovanou dopravu tvoří síť komunikací, které se dělí do určitých kategorií (dálnice, silnice a místní komunikace). Tyto kategorie by na sebe měly navazovat.

### **Rozdělení motorové dopravy**

#### **Dálnice:**

Jedná se o komunikaci, která je určena pro rychlou dálkovou a mezistátní dopravu.

#### **Silnice:**

#### **Silnice se dále dělí do těchto tříd:**

- Silnice I. třídy: Je vystavěna jako rychlostní silnice sloužící k rychlé dálkové dopravě
- Silnice II. třídy: Tato silnice slouží k dopravě mezi okresy
- Silnice III. třídy: Tato silnice slouží k propojení obcí

#### **Místní komunikace:**

Slouží k převážně místní dopravě na území obce. Místní komunikace se dělí podle dopravního významu a určení na čtyři třídy:

- **Typu A:** Jedná se o rychlostní komunikace, s funkcí dopravní
- **Typu B:** Jedná se o sběrné komunikace, s funkcí dopravně - obslužnou
- **Typu C:** Jedná se o obslužné komunikace, s funkcí obslužnou
- **Typu D1:** Jedná se o komunikace se smíšeným provozem
- **Typu D:** Jedná se o komunikace s vyloučením motorového provozu  
(ČSN 73 6110, Projektování místních komunikací)

## **Nemotorová**

Nemotorová doprava se dále dělí na:

### **Zklidněné komunikace**

Zklidněné komunikace jsou komunikace se smíšeným provozem vozidel a chodců. Vznikají převážně v obytných a pěších zónách za účelem zvýšení bezpečnosti chodců. Zklidnění komunikace se dělá pomocí různých opatření, například pomocí zpomalovacích pásů, snížení rychlosti, snížená vozovky a další.

### **Pěší doprava**

Pěší komunikace jsou buď s oddělenou motoristickou dopravou, anebo přímo vyloučenou. Uvnitř sídel se používají k pohybu chodců chodníky, přechody a podchody. Pro vertikální pohyb se používají nadchody. Mimo sídla se používají pro pěší komunikaci různé stezky. Při nových urbanistických návrzích by se měla podporovat a zlepšovat pěší dostupnost v rámci lokality, ale i celého města. Dobrá pěší dostupnost má pozitivní vliv na atraktivitu a cenách dané lokality. (Gilderbloom, a další, 2014)

### **Cyklistická doprava**

Pro cyklistickou dopravu se využívají cyklistické pruhy, pásy a stezky s oddělenou motoristickou dopravou nebo úplně vyloučenou. Měl by být kladen důraz na podporování cyklistické dopravy, která odlehčuje silniční dopravě uvnitř sídel a zároveň zlepšuje životního prostředí.

## **5 Analytická část**

### **5.1 Základní informace o městě**

Město Brandýs nad Labem - Stará Boleslav leží ve Středočeském kraji, a to konkrétně v okrese Praha-východ. Město má výhodnou polohu vůči Praze. Vzdušnou čarou je Praha vzdálena pouze 8 km. Město je také dobře dostupné, díky přiléhající dálnici D10 na východní části města, která město spojuje s Prahou, Mladou Boleslaví a Libercem. Dále je město vzdáleno 8 km vzdušnou čarou od dálnice D11, která město spojuje s Prahou a Hradcem Králové. Z obou dálnic je možné se na pojit na pražský okruh. Město slouží jako centrum pro okolní obce. Do města lidé dojíždí za prací, vzděláním, službami anebo volnočasovými aktivitami. Město je spjato s historií české země. Nalezneme zde nespočet památek např.: bazilika sv. Václava, Zámek v Brandýse nad Labem a kostel Nanebevzetí Panny Marie. Nejvýznamnější přírodní atraktivita města je řeka Labe, lesopark Houštka, přírodní park Hluchov a Proboštský rybník.

### **5.2 Historická analýza**

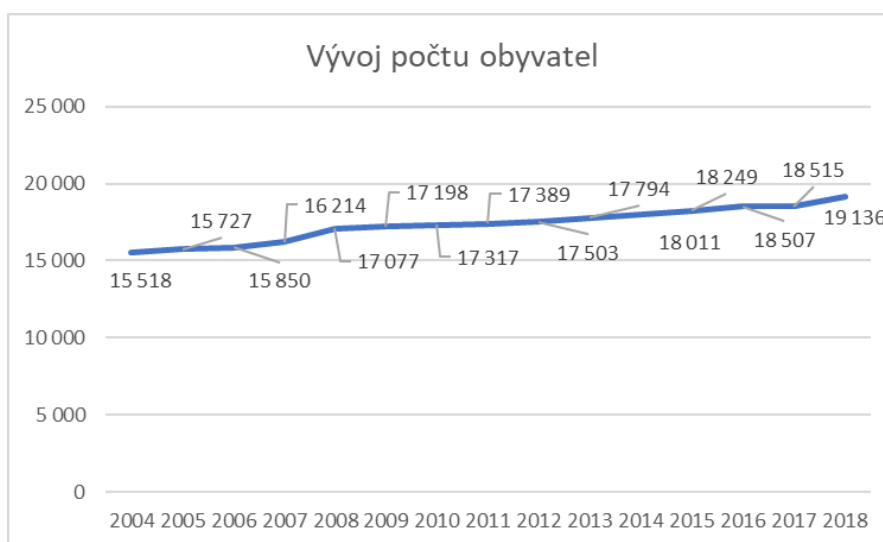
Ve městě a jeho blízkém okolí se nacházejí pozůstatky osídlení z doby kamenné a z doby bronzové. Nejstarší pozůstatky pochází z období 5. století 500 - 4 300 př. n. l. V 9. století je doložen příchod Slovanů do města, kde Stará Boleslav byla významnou lokalitou z počátků přemyslovského státu. V 9. a 10. století vzniklo staroboleslavské hradiště na ochranu labského brodu. Ve městě vznikl gotický hrádek, který byl přestaven z knížecího dvorce. Ve 12. století vznikl na břehu Vinořského potoka kostelík sv. Petra. Ve 14. století se ve městě nacházela opevněná kapitula, ze které byly zachovány hradby a městská brána. Záznamy z přelomu 13. a 14. století dokládají existenci kostelíka sv. Vavřince. Postupně zde vzniká městečko Brandýs s mostní pevností, na niž ještě dnes upomíná věž ze silného zdiva. Koncem 15. století byla začleněna do východního křídla hradu, přestavěného později v 16. století na honosný zámek. (Kuča, 1999)

Od poloviny 18. století ve městě vznikaly manufaktury a továrny. S tímto rozvojem se rozvíjely i komunikace ve městě. Některé závody, například Melicharova továrna, která vyráběla zemědělské stroje, dosáhla věhlasu i v zahraničí. Město vzniklo v roce 1960, kdy došlo ke spojení administrativně oddělených samostatných měst, která však fungovala společně. Města se sloučila, ale byly jim zachovány jejich původní historické názvy. Vznikl tak nejdelší název českého města. V roce 1992 byla

vyhlášena Ministerstvem kultury České republiky historická jádra obou měst za památkové zóny. Od roku 1996 - 2005 vyrostly v Boleslavi novostavby kolem silnice do Dřís, které navazovaly na dřívější zástavbu. V roce 2001 v jižní části města Brandýs nad Labem vznikla průmyslová zóna, kde má výrobu firma Continental. Později vedle této výroby zde vznikl centrální sklad pro firmu Lidl. V průmyslové zóně vznikly větší obchody s potravinami a lidé ze souměstí na nákupy jezdí převážně do této lokality. Dále v Brandýse od roku 2010 vzniklo hodně bytových domů v části města Vrábí. Další byty byly postaveny v části města V Olšinkách. Ze souměstí je více služeb a vyžití v Brandýse nad Labem, kdežto Stará Boleslav je klidnější část ze souměstí. (Lipovská Z. a kol., 2015)

### 5.3 Obyvatelstvo

Ve městě Brandýs nad Labem - Stará Boleslav žilo koncem roku 2018 dle dat ČSÚ celkem 19 136 obyvatel. Od roku 1869 vzrostl počet obyvatel ve městě 2,6 krát. Dále bylo město 8. nejlidnatější obcí ve Středočeském kraji. V republikovém měřítku bylo město 66. nejlidnatější obcí v České republice. Největší nárůst počtu obyvatel ve město zaznamenalo v letech 2008, 1986 a 2007. Po roce 2000 se stal Brandýs nad Labem - Stará Boleslav suburbální město vedle Prahy, kam se stěhují mladí lidé a lidé např.: z Moravy. Největší úbytek město zaznamenalo v roce 1990.



Obrázek 1 Vývoj počtu obyvatel v posledních letech, Zdroj: ČSÚ

Počet domů ve městě vzrostl mezi sčítáními v letech 1869 a 2011 na 4,9 násobek. Průměrný věk obyvatel ve městě v roce 2006 byl vyšší než průměr pro celou Českou republiku. Tato hodnota se změnila v roce 2007, kdy průměrný věk obyvatel města byl nižší než průměrný věk obyvatel České republiky. V porovnání se Středočeským krajem se průměrný věk města pohyboval na úrovni průměrného věku ve Středočeském kraji. Od roku 2012 vykazuje průměrný věk obyvatel nižší hodnoty jak oproti České republice, tak i Středočeskému kraji.

Nejvyšší podíl osob ve městě je ve věku 30 - 39 let (tzv. Husákovy děti). Takto silné zastoupení je dáno zvýšenou porodností v 70. letech minulého století. Další silné věkové zastoupení je populace ve věku 9 let, které zapříčinilo nedostatek míst v základních a mateřských školách. Podle ČSÚ by se podíl dětí v nejnižším věku, měl postupně snižovat.

Úroveň vzdělání v dnešní době je jedním nejdůležitějších faktorů uplatnění se na trhu práce. Dosáhnout přinejmenším středního vzdělání s maturitou vzdělání se stává standardem. V poslední době i vysokoškolského vzdělání. Ve městě mají největší zastoupení v populaci osoby se středoškolským vzděláním s maturitou i bez maturity. Dále ve městě roste počet vysokoškolsky vzdělaných osob v populaci (14,6 %). (Lipovská Z. a kol., 2015)

## **5.4 Bydlení**

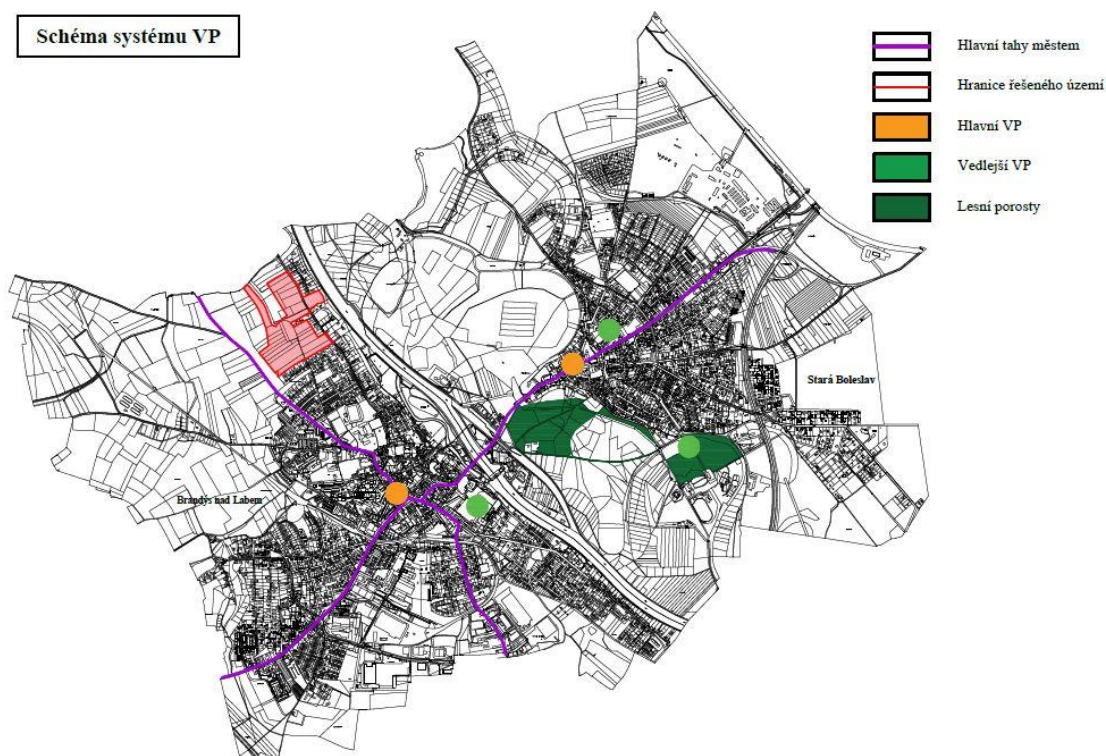
Bydlení má v souměstí dominantní funkci. Ve Staré Boleslavi převládá bydlení v rodinných domech. V centru nalezneme starší bytovou zástavbu, kde v parteru se nachází občanská vybavenost a v patrech jsou byty k bydlení. V Brandýse nad Labem také převládá bydlení v rodinných domech, ale má menší zastoupení než ve Staré Boleslavi. V Brandýse byly postaveny panelové domy v blízkosti náměstí, které se táhnou podél ulice Kralupská. Na jejím konci byly vyhotoveny dvě sídliště, a to konkrétně sídliště v Olšinkách a sídliště u ulice Brázdímská. Průmysl v souměstí se nachází především v Brandýse nad Labem v okolí dálnice a ulice Pražská.

## **5.5 Systém veřejných prostranství**

Z důvodu historického vývoje města, kdy každé město bylo původně oddělené má město dvě hlavní veřejná prostranství. Jedná se o dvě náměstí, která jsou pro souměstí hlavním místem, kde můžeme najít komerční vybavení v přízemí bytových domů. Obě tato prostranství jsou propojena hlavním tahem městem. Mariánské



náměstí ve Staré Boleslavi nenabízí tolik obchodů jako náměstí v Brandýse nad Labem. Náměstí v Brandýse je i více využívané celkově. Nejen z důvodů větší koncentrace služeb, ale pořádají se zde i kulturní akce. Přes rok jsou zde různé trhy či společenské akce, kdy se na náměstí postaví pódium a jsou zde různé koncerty kapel a jiné akce. V zimě se zde staví kluziště pro bruslení. Náměstí ve Staré Boleslavi je nejvíce využíváno při svatováclavských slavnostech, kdy se do města sjíždí lidé z celé republiky a na náměstí probíhá mše.



Obrázek 6 Schéma systému VP, Vlastní zpracování, 2020

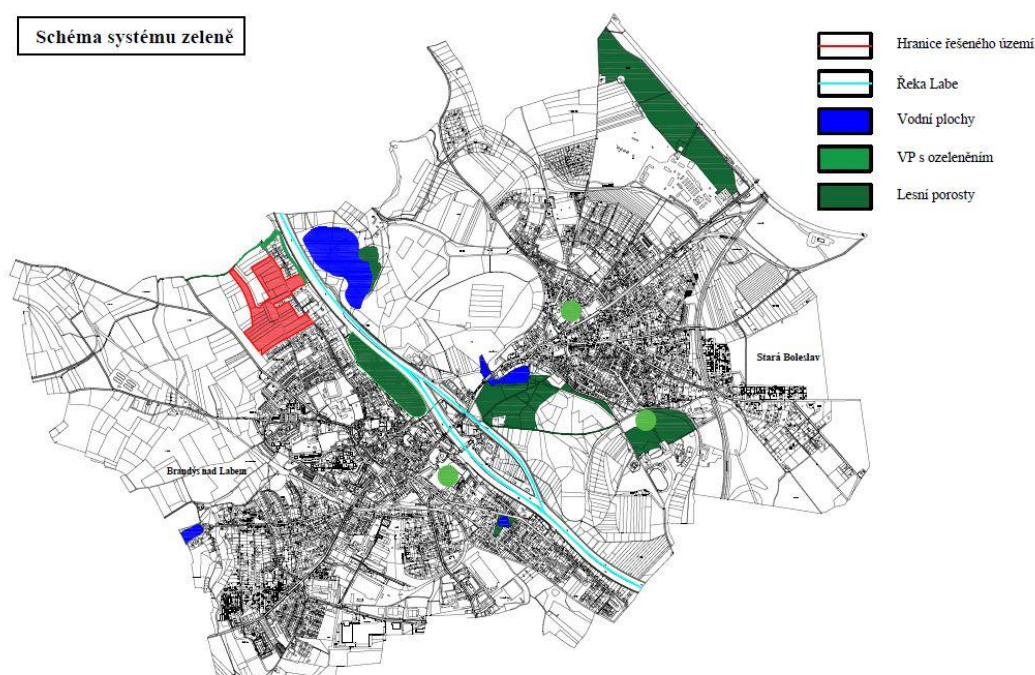
Dále jsou ve městě tři veřejná prostranství svým významem podružná. Dvě se nachází ve Staré Boleslavi a jedno v Brandýse nad Labem. Jedná se o lesopark Houštka ve Staré Boleslavi, kde se nachází atletický stadion či letní kino. Dále je zde dobrý asfaltový povrch a často sem lidé jezdí bruslit. Lesopark je využíván i při svatováclavských slavnostech, kdy v tomto parku je Národní svatováclavská pouť. V přilehlých ulicích jsou stánky s jídlem a pitím a na prostranství jsou různé atrakce. Další podružné veřejné prostranství ve Staré Boleslavi je park přiléhající k autobusovému terminálu. Třetí menší veřejné prostranství je zámecký park Panská

zahrada v Brandýse nad Labem, kde se odehrávají šermířské turnaje a jiné menší kulturní události. Dále je zde dětské hřiště, prostory pro odpočívání na dece či lavičky pod korunami stromů.

Nedílnou součástí jsou lesní porosty, které se táhnou mezi městy a fungují jako pěší propojení mezi městy.

## 5.6 Systém zeleně ve městě

Při pohledu na schéma můžeme vidět, že uvnitř města nenalezneme příliš zelených ploch. Hlavní tři plochy zeleně tvoří lesopark Houštka, který pokračuje až k ozelenění hlavního tahu, který spojuje přes mosty obě města. Další ozelenění pokračuje za mostem v Brandýse nad Labem, které lemují cyklostezku a zelený pás takřka nepřetržitě pokračuje po celé délce obou břehů řeky Labe. Nedílnou součástí systému zeleně ve městě jsou i 4 rybníky. První z nich se nachází na nejjižnější části Staré Boleslavi. Druhý z nich s největší vodní plochou je Proboštský rybník. Tento rybník využívají lidé z města a okolí v letním měsících a jedná se o nejbližší veřejné koupání pro občany města. Zbylé dvě vodní plochy slouží spíše jako estetický prvek daného území s ozeleněním kolem. V ÚP město uvádí, že koncepce krajiny ve městě by měla zajistit udržitelný rozvoj krajiny, zahrnujícího zachování stávajících estetických, ekologických a rekreačních kvalit krajiny a jejich další rozvoj.



Obrázek 7 Schéma systému zeleně, Vlastní zpracování, 2020

Dále je v koncepci uspořádání krajiny brán důraz na rozčlenění krajiny do ploch s rozdílným způsobem využití, vymezení územního systému ekologické stability, zabezpečení prostupnosti krajiny, zajištění podmínek pro fungování nezastavěného území při ohrožení povodněmi a vytvoření podmínek pro přiměřené rekreační využití krajiny. (Územní plán města Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, 2014)

## **5.7 Občanská vybavenost**

Občanská vybavenost je ve městě na velmi vysoké úrovni. V souměstí se nachází 6 základních škol, 5 mateřských škol, střední školy, gymnázium, kino, knihovna, muzeum a další (schéma škol ve městě v příloze 1.3.) Ve Staré Boleslavi se nachází celkem 4 školy, které jsou situované v centru města. Dvě školy jsou školy prvního stupně. Další škola je speciální škola, která vyučuje děti s různými druhy postižení. Jedinou školou ve Staré Boleslavi, která má první a druhý stupeň je škola v ulici Jungmannova. V Brandýse nad Labem jsou dvě školy. Jedna se nachází v blízkosti náměstí vedle tahu na Lázně Toušeň. V Brandýse jsou dvě základní umělecké školy, které se nachází v blízkosti náměstí.

Ve městě jsou celkem 2 kina. První z nich se nachází ve Staré Boleslavi v areálu Houštka. Druhé se nachází v Brandýse nad Labem na náměstí. Muzeum se nachází přímo na náměstí v Brandýse nad Labem. Velkou knihovnu můžeme nalézt také v těsné blízkosti náměstí v Brandýse. Dále je ve městě komunitní centrum, dům dětí a mládeže, plavecký bazén, nemocnice, poliklinika a široké spektrum služeb, které jsou situovány v centru města a jeho blízkého okolí. Zároveň na okraji města Brandýs se nachází větší City Market, který je hned u výjezdu z města u napojení na dálnici D10. Kvůli rozvoji města podél řeky Labe je zde horší dostupnost k vybavenosti města.

## **5.8 Sport a rekreace ve městě**

### **Volnočasové aktivity**

Obyvatelé města si mohou vybrat z velkého množství subjektů, které se zabývají volnočasovými aktivitami. Městský dům dětí a mládeže (Funatic) je volnočasové zařízení, které zajišťuje vzdělávání pro děti od 3 let, pro dospělé i seniory. Dům mládeže zajišťuje různé pohybové kurzy, výtvarné kurzy a kurzy na rozvíjení dalších znalostí, jako jsou modelářské kurzy, foto kurzy, anebo rybářské kurzy. Dále organizace pořádají příměstské tábory, víkendové dílny a akce pro širokou veřejnost např.: Čarodějnice, Den dětí na Mariánském náměstí a další. Městský dům Funatic se

nachází v blízkosti náměstí v Brandýse nad Labem. Druhý dům mládeže pro volnočasové aktivity se nachází ve Staré Boleslavi v těsné blízkosti náměstí. Spektrum aktivit ovšem není tak široký jako v Brandýse.

## **Sport**

Ve městě je nespočet neziskových organizací a soukromých podnikatelů se zaměřením na sportovní aktivity. Můžeme si vybírat ze širokého spektra sportovních aktivit. Převážná část sportovních aktivit se nachází v Brandýse nad Labem. Ve Staré Boleslavi se nachází víceúčelové hřiště s umělým povrchem, malý fotbalový stadion a atletický areál Houštka. V tomto atletickém areálu jsou i tenisové kurty. V Houštce se nachází i jezdecký klub, kde zájemci mohou provozovat parkur s koňmi. Dále je na nejnižnější straně Boleslavi Sokol, kde se provozuje nespočet sportovních aktivit. V Brandýse se nachází více vyžití. Hned za mosty, které spojují souměstí můžeme nalézt areál pro vodní sporty. Je zde vytvořena umělá divoká voda. Na své si zde tedy přijdou zájemci o surfing, kayaking a kanoistiku. Několikrát do roka zde probíhají i závody. V areálu školy v Brandýse nad Labem je velká multifunkční tělocvična, kde se může provozovat aktivně několik druhů sportů. Své zázemí zde mají basketbalisté, florbalisté a bojová umění. Dalšími sporty ve městě jsou plavání, střelectví, kuželky, stolní tenis a aerobic. Ve městě jsou dva bazény. Oba se nachází v Brandýse. Jeden se nachází přímo u řešené lokality a druhý se nachází v blízkosti náměstí města. Ve městě se nachází přes 70 sportovních zařízení. Dle brandýsko.cz z celkového množství patří městu jen nepatrný zlomek.

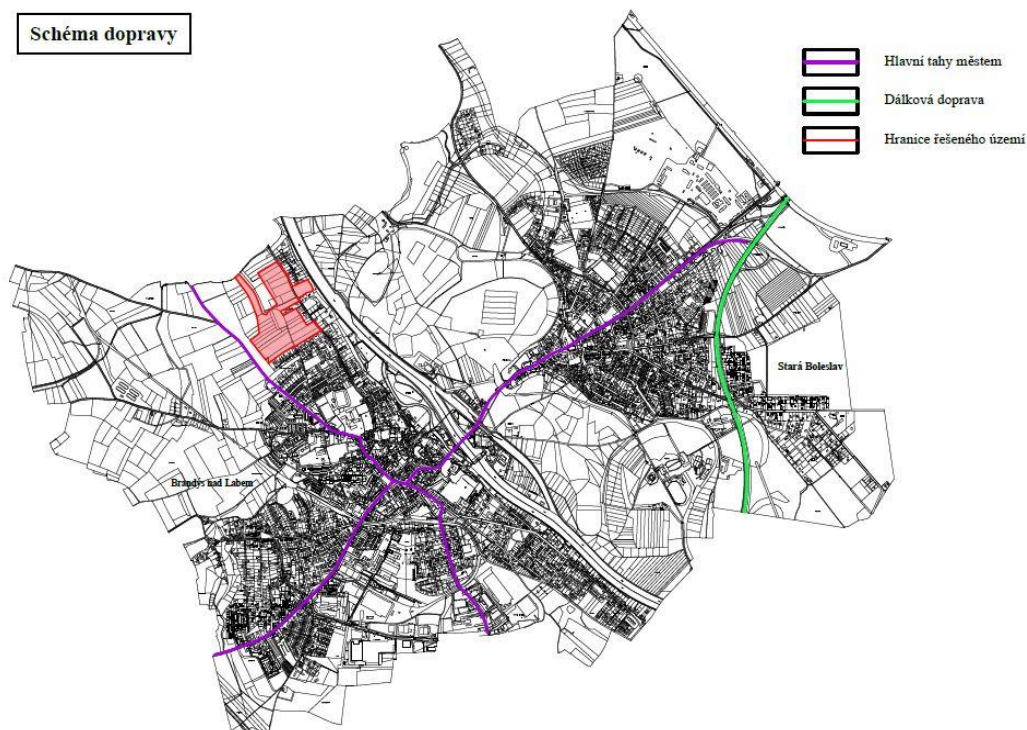
## **5.9 Doprava**

### **Doprava motorová**

#### **Silniční**

Nejvýznamnější komunikací, která vede v řešeném katastrálním území je dálnice D10 Praha - Mladá Boleslav - Turnov. V katastrálním území je jedna mimoúrovňová křižovatka dálnice D10 se silnicí II/610 (exit Stará Boleslav). Dálnice se napojuje na silnici R1 – Pražský okruh dálniční křižovatkou. Ve městě se nachází 37 autobusových zastávek, z toho dvě jsou autobusové nádraží, které město spojují s nejbližšími dopravními cíli, a to do Prahy, Mladé Boleslavi, Mělníka, Neratovic, Čelákovic a dalších přilehlých obcí. Jedno autobusové nádraží se nachází u železniční stanice Brandýs nad Labem. Z této stanice jsou v docházkové vzdálenosti velké průmyslové

areály, železniční trať a centru města. Ve Staré Boleslavi bylo v roce 2013 otevřeno zrekonstruované autobusové nádraží s bezbariérovým přístupem.



Obrázek 8 Schéma silniční dopravy ve městě, Vlastní zpracování, 2020

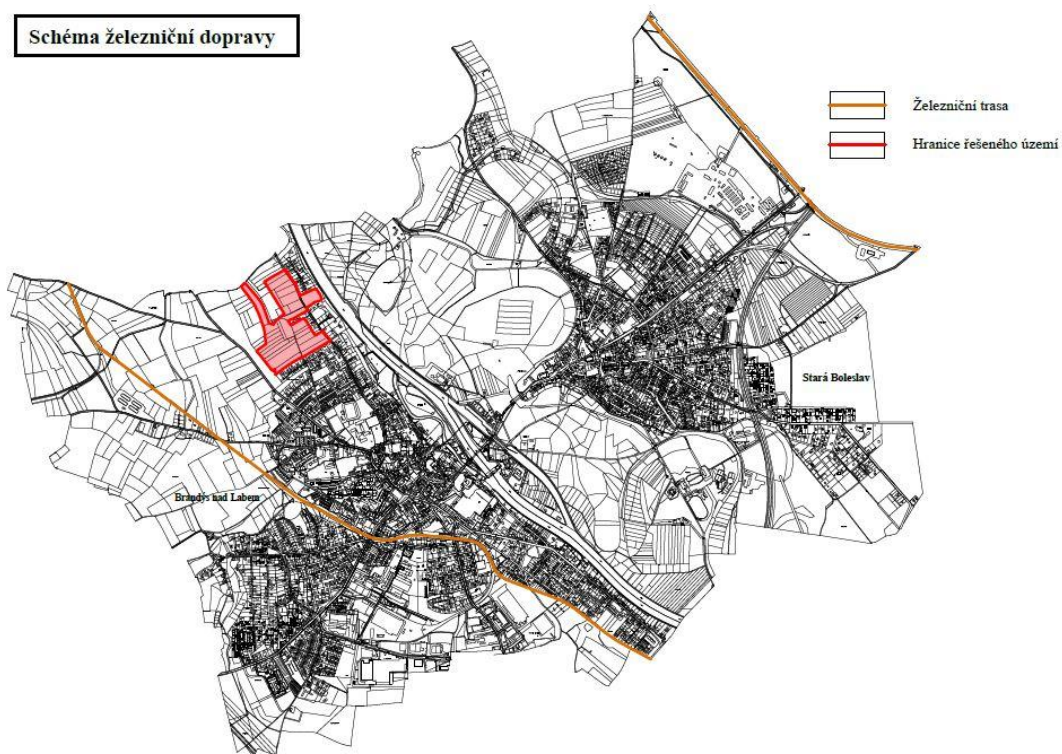
## Doprava nemotorová

### Železniční doprava

Železniční doprava je v souměstí zajištěna dvěma tratěmi. Jednokolejovou neelektrifikovanou tratí a dvou kolejovou elektrifikovanou tratí. Na jednokolejové trati leží zastávky Brandýs nad Labem, Brandýs nad Labem - Zápská. Všechny zastávky se nacházejí v centru města a u bytové zástavby městské části Brandýs nad Labem. Město jednokolejová trať spojuje s Čelákoviciemi a Neratovicemi.

Dvoukolejná elektrifikovaná celostátní trať prochází severním okrajem města Stará Boleslav mimo obytnou zástavbu. Železniční stanice Stará Boleslav spojuje město s Lysou nad Labem a Ústí nad Labem.





Obrázek 9 Schéma železniční dopravy ve městě, Vlastní zpracování, 2020

### **Vodní doprava**

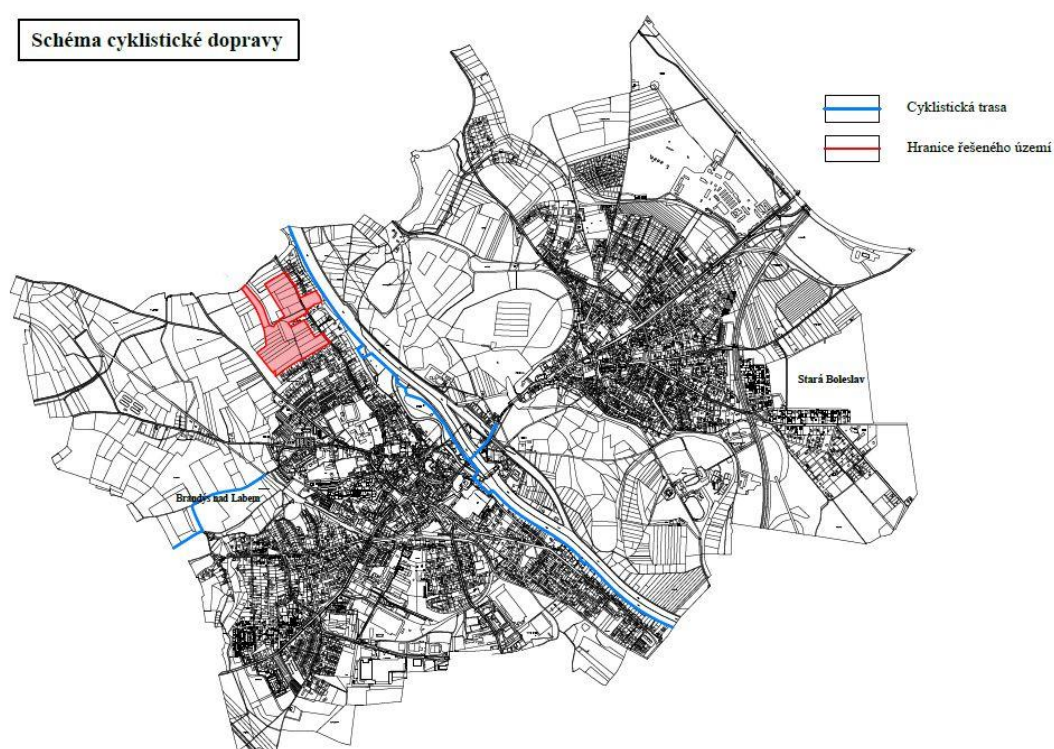
Město se nachází na vodní cestě střední Labe (Mělník – Chvaletice). Na toku se nachází horní a dolní plavební kanál, jednolodní komora v Brandýse nad Labem. Dále přístav pro malé plavidla, objekty jezu a malé vodní elektrárny.

### **Turistické trasy**

V katastrálním území je několik značených turistických tras. Z Kostelce nad Labem vede zelená trasa k zámku v Brandýse nad Labem. Modrá trasa vede z Čelákovic k zámku v Brandýse, která pokračuje přes Labe a Hluchov do Staré Boleslavi. Dále modrá trasa pokračuje z Mariánského náměstí ve Staré Boleslavi do Lhoty. Do nedalekých Sojovic vede trasa žlutá a zelená.

## Cyklistická doprava

Ve městě se nachází Polabská stezka s bezpečným povrchem, která má propojit historicky významná města a obce na levé straně řeky Labe (Kostelec nad Labem, Záryby, Brandýs nad Labem - Stará Boleslav, Zápý a Lázně Toušeň. Stezka měří 11 km a mohou ji využívat cyklisté, ale i pěší, vozíčkáři a in-line bruslaři. Jinak doprava uvnitř města není přívětivá pro cyklistickou dopravu. Ve městě jsou úzké ulice, které nedovolují vytvoření cyklo pruhů. Kromě cyklostezek na okrajích města uvnitř města je pouze jedna cyklotrasa, která vede přes mosty řeky Labe, která spojuje města. Na konci mostu však cyklostezka končí.



Obrázek 10 Schéma cyklistické dopravy ve městě, Vlastní zpracování, 2020

## 5.10 Rozbor ÚPD

### Rozbor ZÚR

Město Brandýs nad Labem – Stará Boleslav se nachází ve Středočeském kraji, ve kterém je hlavním cílem dosáhnout růstu v oblasti vzdělanosti, kultury, hospodářství a také rozvíjet obslužný potenciál center v příměstském území Prahy. Dále by se měly vytvářet podmínky pro zachování a rozvíjení polycentrické struktury osídlení kraje

založené na větších městech ve kterých je zmíněn i Brandýs nad Labem – Stará Boleslav. (ZÚR Středočeského kraje, 2011)

### **Koncepce města Brandýs nad Labem - Stará Boleslav**

V ÚP se uvádí, že by se měly stabilizovat charakteristická osídlení města. Měly by se vymezovat plochy potřebné k dalšímu rozvoji města. Současně by se měly řešit využití ploch, které jsou určeny k obnově. Celková koncepce města je ovšem založena na dvou samostatných městských centrech, která jsou oddělena řekou Labe a jsou rovnocenná. Nové plochy pro bydlení jsou vymezovány rovnoměrně, takže k novým plochám pro bydlení jsou vymezeny i potřebné plochy občanského vybavení. (ÚP města Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, 2014)

### **Regulativy města**

Pro lépe kontrolovaný rozvoj města usměrňuje město rozvojové plochy nebo plochy přestavby pomocí určitých regulací. Hlavním regulačním prvkem ÚP jsou funkční plochy, které mají předem dané využití. Jedná se o hlavní, vedlejší či nepřípustné využití, které vymezená plocha musí splňovat. Dalším regulativem, které město v územním plánu využívá je výšková regulace zástavby, maximální zastavění stavebního pozemku, minimální podíl zeleně na stavebním pozemku či zákaz narušení historických hodnot města. (ÚP města Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, 2014)

### **Regulační plán**

Město stanovuje vytvoření regulačního plánu pro dvě lokality. Konkrétně se jedná o městské památkové zóny a lokalita „sídlíště u nádraží“. (ÚP města Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, 2014)



## 5.11 Vymezení řešeného území

Řešené území se nachází v severní části města Brandýs nad Labem - Stará Boleslav. Konkrétně v části Brandýs nad Labem - Spořilov. Město Brandýs nad Labem – Stará Boleslav zde vymežilo v ÚP rozvojové plochy pro bydlení, veřejné prostranství a lokální biokoridor. Studie se bude zabývat rozvojovými plochami Z48, Z131, Z120, Z126 a plochou K36



Obrázek 11 Řešené území, podklad  
([www.app.gisonline.cz](http://www.app.gisonline.cz))

Řešené území má výměru 19,6 ha a má velmi nepravidelný půdorys. ÚP počítá s novou plochou zeleně na západní části území, kterou by měl vést již zmíněný lokální biokoridor. (ÚP města Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, 2014)

## 5.12 Lokalita a územní plán

Z ÚP města Brandýs nad Labem – Stará Boleslav vyplývá, že rozvojová oblast v městské části Spořilov bude prioritně využívána k funkci bydlení. Město zde v ÚP navrhuje BI/1- bydlení v rodinných domech - městské a příměstské. Výšková úroveň staveb nesmí přesáhnout výšku 10,5 m. Přípustné využití lokality může být pro školství, kulturu, zdravotnictví, sociální péči a sport za předpokladu, že plošně nepřesáhne více jak 30 % výměry plochy. V řešeném území jsou dle platného ÚP i podle obecně platných pravidel přípustné obchody, služby a ostatní podnikatelské aktivity s nerušícím vlivem na základní obytnou funkci území. Město dále v ÚP uvádí, že plochu Z131 je možno zastavovat až po naplnění plochy Z48 minimálně 80 % výměry umístěnými stavbami s příslušným povolením dle stavebního zákona.

Dále zde město vymezuje na východě veřejné prostranství, které by mělo sloužit k propojení lokality na cyklostezku, která vede podél řeky Labe.

ÚP v této lokalitě navrhuje dvě plochy zeleně. Jednu na severní části a druhou na západní části řešeného území. Tyto vymezené plochy budou tvořit biocentrum a biokoridor místního charakteru. (ÚP města Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, 2014)

### 5.13 Současný stav území

V současné době území řešené touto územní studií, pokrývají plochy územního půdního fondu a ovocný sad.

Území řešené touto územní studií je vymezeno z východní strany ulicí Martinovská a z jižní strany stávající zástavbou v podobě rodinných domů. Ze severní strany vymezuje území pás zeleně a ze západní strany zemědělská půda. V jižní části území má zástavba převážně jedno nadzemní podlaží s využitelným podkrovím a různorodou orientaci hřebenu střech. Prostupnost mezi stávající zástavbou a řešeným územím je na skvělé úrovni. Již při návrhu se počítalo s prostupností území a mezi domy jsou vytvořeny průchody a průjezdy. Východní část stávající zástavby je také jednopodlažní s využitelným podkrovím a různorodou orientací hřebenu střech.

V severní části řešeného území je pás zeleně, ve které vede potok Záhořská svodnice, který ústí do Labe. Ze západní strany se nachází zemědělsky obhospodařovaná půda.

### 5.14 Přírodní analýza lokality

Území se nachází na samotném okraji města, a tudíž je potřeba zajistit vhodné napojení na současnou zástavbu, ale i na krajinu. Řešené území má rovinatý charakter, a naopak při pohledu od řeky Labe, tedy východní strany za současnou zástavbou je terén výrazně vyvýšen. Výkres přírodní analýzy v příloze 1.2.



*Obrázek 12 Současný stav krajiny, Vlastní fotografie*

Při pohledu z centra města je lokalita mírně výše. Největší plochu zabírají zemědělské plochy, které se rozprostírají na téměř celém území. V území se nenachází zvláště chráněná oblast, která by znemožňovala výstavbu.

Pod celým územím se rozkládá podloží z písčitých slínovců až jílovců. Dále je zde nízká úroveň radiace. (geology.cz)

## **5.15 Veřejná infrastruktura**

### **Dopravní infrastruktura**

Území bude obslouženo silnicemi v ulici Martinovská, která se táhne po východní části území a silnice v ulici Zárybská, která se táhne na jižní straně území. Tato ulice dále vede na silnici II/101 Kostecká, která se táhne po západní straně. Od řešeného území se nachází v docházkové vzdálenosti (350 m) autobusová zastávka, která spojuje území s nedalekou školou, centrem města a zároveň vede na železniční stanici ve Staré Boleslavi. Velkou hodnotou této lokality jsou příznivé podmínky k cyklistické dopravě. Lokalita je v těsné blízkosti labské cyklostezky, která vede do Kostelce nad Labem a Čelákovic.

### **Vodní poměry**

Lokalita se nachází v blízkosti řeky Labe a v blízkosti záplavového území Q<sub>100</sub>. Díky tomu, že se řešené území nachází na vyvýšené terase, tak ani při překročení návrhové Q<sub>100</sub> nedojde k zaplavení řešeného území. Lokalita neleží v oblasti přirozené akumulace vod, tudíž zde nebudou žádné omezující regulativy.

### **Technická infrastruktura**

V řešeném území není zaveden v současné chvíli vodovodní řád. Napojení nového vodovodu na stávající proběhne jak pro severní a jižní část území z ulice Martinovská. Lokalita není v současné chvíli ani odkanalizována. Dle výkresu technické infrastruktury na webu brandysko.cz bude splašková a dešťová kanalizace napojena v ulici Martinovská. Napojení na plynovod jižní lokality proběhne v ulici Zárybská a severní část lokality bude napojena z ulice Martinovská. Lokalita, která navazuje na ulici Labská bude na veškeré sítě technické infrastruktury napojena právě z této ulice. Dále

se dle územního plánu počítá s rekonstrukcí čerpací stanice kanalizace v ulici Labská.

### **5.16 Limity využití území**

Jak již bylo zmíněno v kapitole 5.15. – vodní poměry, lokalita se nachází v blízkosti záplavového území  $Q_{100}$ , ale díky tomu, že leží na vyvýšené terase nad řekou Labe nedojde k zatopení oblasti při překročení hodnoty  $Q_{100}$ . Lokalitou nevede žádné vedení vysokého napětí, které by omezovalo výstavbu v území. Jedinými limitami jsou výšková omezení zástavby na 10,5 m a vymezení nového biokoridoru na západě území. Tento limit nám naznačuje, že dále se území směrem na západ rozrůstat nebude. Území se může rozrůstat až za vymezeným biokoridorem, ale stavby nebudou obsluhovány z ulice Martinovská, ale z ulice Kostelecká.

### **5.17 Analýza řešeného území a nejbližšího kontextu**

Občanská vybavenost ve městě je na vysoké úrovni. V okolí řešeného území je občanská vybavenost nedostatečná pouze u dostupnosti ZŠ a MŠ. Docházková vzdálenost k základní škole činí zhruba 850 m z nejjihnější části řešené lokality, namísto 800 m dle Maiera. Z toho vyplývá, že docházková vzdálenost pokrývá současné plochy bydlení, ale pro navrhované plochy bydlení bude docházková vzdálenost do základní školy nevyhovující. Mateřská škola je v docházkové vzdálenosti zhruba 1,2 km, namísto 600 m dle Maiera. Nejbližší mateřská škola navíc dosahuje maximální kapacity, dle Lipovské konkrétně 96 %. Naopak zdravotní zařízení se v docházkové vzdálenosti nachází. Vzdálenost činí zhruba 600 m. Poliklinika se nachází v docházkové vzdálenosti 1800 m. Obchod se základními potravinami se nachází v docházkové vzdálenosti zhruba 400 m. Dále je od lokality v docházkové vzdálenosti zhruba 300 m multifunkční sportoviště, kde se nachází krytý plavecký bazén, posilovna, fotbalové hřiště a tenisové kurty, které zajistí široké spektrum sportovních aktivit v těsné blízkosti lokality. Při pohledu na okolí území, lokalita nabízí vhodné podmínky pro umístění staveb s vhodnou návazností na občanskou vybavenost. (Lipovská Z. a kol., 2015, Maier K. a kol., 2012)

### **5.18 Problémy a hodnoty území**

Asi největším problémem této lokality je to, že zde není optimální docházková vzdálenost do základní a mateřské školy. Dále je lokalita rozdělena současnou zástavbou na dvě části. Jedná se o problém spíše pocitový než vážný. Velkou hodnotou

tohoto území je dobrá dostupnost občanského vybavení a s tím spojená dobrá dostupnost pro volnočasové aktivity. Dále je velkou výhodou prostupnost stávající zástavby a jeho napojení na řešené území. Ze stávající zástavby na jižní straně lokality je prostupnost řešena prostupy mezi domy. Dále se již při návrhu počítalo s napojením stávající lokality na tuto rozvojovou lokalitu a jsou zde vybudované ulice pro snadné propojení těchto dvou lokalit. Další hodnotou území jsou zajisté přírodní hodnoty. Rovinatý terén a blízkost řeky Labe, kudy vede cyklostezka do přilehlých měst přidává na hodnotách území. Dále se v blízkosti lokality nachází i písčité pláž u Labe.

### **5.19 Kapacita obyvatel v lokalitě**

ÚP pro řešené území nepočítá s žádnou kapacitou obyvatel. V ÚP se pouze uvádí, že by se mělo počítat s číslem 2,6 ob./ bytová jednotka, což je i republikový průměr. V území je navrženo 107 bytových jednotek, tudíž je v území počítáno s 278 obyvateli. Celková plocha řešeného území činí 19,6 ha. Z toho byla vypočítána průměrná hustota obyvatel, která činí 14,2 obyvatel na hektar. (ÚP města Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, 2014)

## **6 Návrh**

### **6.1 Koncepce návrhu**

Koncepce návrhu vychází ze zadání ÚP a vypracovaných analýz. Základním principem návrhu je plynulé propojení současné zástavby a nové zástavby a návaznosti nové zástavby na krajinu. Dalším základním principem návrhu je polyfunkční využití lokality pro bydlení a základní občanskou vybavenost místního významu. Koncepce návrhu také zohledňuje nedostatečnou docházkovou vzdálenost mateřské školy, která je v návrhu umístěna na jihozápadě lokality. Základním principem bude propojení lokalit pomocí vhodného navržení silniční sítě. Parkování v lokalitě je zajištěno na pozemcích. Pro chvilkové stání jsou parkovací místa vytvořena před jednotlivými domy v šikanách, které mají za úkol zklidnit dopravu v daném místě a zároveň dostat do ulic více zeleně. Na uliční síť navazuje veřejné prostranství, které bude sloužit k setkávání obyvatel či k různým možnostem služeb a aktivit. Dále se navrhne vhodná zástavba, která poskytne obyvatelům dostatečné množství veřejné zeleně a vhodnou návaznost na okolí lokality a zároveň dobrou prostupnost v území. Prostupnost územím je dána vhodně rozvrženými průchody, kudy se budou lidé pohybovat. Jedná se například o cestu do školky či na veřejnou dopravu. Prostup územím je zajištěn dle

Kubiše veřejně přístupnými komunikacemi, prostranstvími, průchody a chodníky. (Kubiš, 2013).

## 6.2 Funkční členění

Ve funkčním výkrese (příloha 2.2.) jsou znázorněny funkční využití ploch v řešeném území. V první řadě jsou zde odlišeny stavby pro bydlení, a to konkrétně pro bydlení v izolovaných domech, dvojdomcích a bytových domech. Dále jsou zde odlišeny plochy pro občanskou vybavenost. V tomto návrhu se jedná o mateřskou školu, menší obchod a restaurační zařízení v přízemí bytových domů. Na plochu mateřské školy navazuje veřejné prostranství, které vymezují právě již zmíněné bytové domy.

Zeleň je v území řešena ve dvou kategoriích. Jedná se o zeleň soukromou, která má v území největší zastoupení a zeleň veřejnou. Soukromá zeleň jsou pozemky, které přiléhají k izolovaným rodinným domům, dvojdomům a bytovým domům. Dále se do soukromé zeleně počítá i pozemek mateřské školy. Veřejná zeleň je v rámci ostrůvků šikan, které mají polyfunkční využití, v podobě vytvoření parkovacích míst, zklidnění dopravy a v neposlední řadě doplnění uličního prostoru o veřejnou zeleň, anebo veřejného prostranství. Veřejné prostranství na náměstí má dostatečné množství ploch zeleně a dále je vhodně doplněn o městský mobiliář. Ve funkčním výkrese jsou mimo jiné znázorněny i vstupy a vjezdy na pozemek. Ve výkresu jsou graficky znázorněny šipkou, která naznačuje, kde se bude na pozemek z komunikace vstupovat na soukromý pozemek. Lokalita je rozdělena na severní a jižní část stávající zástavbou.

V jižní části lokality zástavba plynule navazuje na stávající zástavbu. Jsou zde navrženy jednopodlažní izolované rodinné domy se šikmou střechou, využitelným podkrovím a okapovou orientací k uliční čáře. Toto řešení je zvoleno z důvodu návaznosti na charakter původní zástavby a definování uličního prostoru. Hlavní uliční osou jižní části lokality je ulice, která kolmo navazuje na ulici Martinovská a zároveň propojuje lokalitu se současnou zástavbou z ulice Zárybská. Hlavní uliční osu podporuje i samotná šíře ulice. Je zde částečně oddělen automobilový a pěší provoz ostrůvky zeleně či parkovacím stáním. Hlavní uliční osa vede až k veřejnému prostranství, které je vyvýšené a veškeré prvky jsou v jedné výškové hladině. Severní a jižní část území je propojeno ulicí, která vede na sever směrem od veřejného prostranství. Na mateřskou školu a veřejné prostranství navazuje park, ve kterém

můžeme nalézt dětské hřiště, altán či workoutové hřiště. Z tohoto parku dále vedou cesty směrem na sever a jih, podél kterých je stromořadí.

V severní části lokality jsou vymezeny izolované rodinné domy, které kopírují hlavní uliční síť. I zde mají domy šikmou střechu s okapovou orientací k uliční čáře a jedno podlaží s využitelným podkrovím. Dvojdomy jsou navrženy podél ulice Martinovská a kopírují její nepravidelný tvar. Další navržená zástavba je v ulici Labská, která vychází z místních podmínek a plynule navazuje na současnou zástavbu.

### **6.3 Občanská vybavenost**

#### **Mateřská škola**

V řešeném území je navržena jednopodlažní mateřská škola, která se nachází na západní části lokality. Svou velikostí je pro 30 žáků. Kapacita mateřské školy je odvozena od potřeb nově zastavěného území, ale i situací v celém městě. V této lokalitě mateřská škola chybí, a tudíž bude využívána i lidmi ze stávající zástavby. Školka je orientována v západní části lokality z toho důvodu, že jsem chtěl při návrhu využít potenciál navrženého biokoridoru za areálem mateřské školy, který by mateřská škola mohla využívat. Parkování je zajištěno na veřejném prostranství pomocí podélného parkování. Je zde vymezeno 5 parkovacích míst. Počet vymezených parkovacích stání je odvozen od počtu dětí. Platí zde, že na 1 parkovací místo je vyhrazeno na 5 dětí v mateřské škole.

Pozemek mateřské školy má rozlohu 3658 m<sup>2</sup> a plocha mateřské školy činí 1077 m<sup>2</sup>. Celková plocha pozemku mateřské školy činí 4735 m<sup>2</sup>. Hlavní vstup do budovy školy je z veřejného prostranství a boční vstup pro personál a zásobování je v severní části mateřské školy, hned za hranou budovy. Pozemek mateřské školy je rovinný a zahrada je vhodně orientovaná vůči světovým stranám. Dále je pozemek z důvodu bezpečnosti oplocen.

#### **Obchody**

Obchody jsou situovány v jižní části lokality, a to konkrétně u veřejného prostranství v přízemí smíšené zástavby. Návrh počítá s menším obchodem s potravinami či lokální restaurační zařízení.



## 6.4 Doprava

Návrh je v souladu s parametry normy ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací a dále podle normy ČSN 73 6056 Odstavné a parkovací plochy silničních vozidel.

Řešené území je napojeno z ulic Martinovská a Zárybská.



*Obrázek 9 Napojení lokality z ulice Zárybská, Vlastní fotografie*



*Obrázek 10 Napojení lokality z ulice Zárybská, Vlastní fotografie*



*Obrázek 11 Napojení lokality z ulice Zárybská, Vlastní fotografie*



*Obrázek 12 Napojení lokality z ulice Martinovská, Vlastní fotografie*

Pro napojení jižní části byla navržena hlavní uliční osa, která vede až k veřejnému prostranství. Po obou stranách má ulice chodníky o šířce 2 m. Po jedné straně jsou zelené ostrůvky, které jsou vytvořeny parkovacími místy pro chvilkové parkování, či parkování pro návštěvy. A dále jsou vymezeny i vjezdy na pozemek. Pro napojení severní lokality z ulice Martinovská byla využita ulice Větrná, která nyní není ani zpevněná. Byla rozšířena a prodloužena. Na obou stranách jsou široké chodníky, doplněné o pás zeleně. Na ulici Větrná kolmo navazuje hlavní uliční osa severní lokality. Jsou zde vytvořeny šikany, pro zklidnění dopravy a zároveň ozelenění ulice.



Domy na východě lokality, jsou obslouženy prodloužením ulice Labská a na konci ulice je vytvořena otočka, protože ulice dále nepokračuje. Dále je zde vymezeno veřejné prostranství.

V návrhu je většina území obsloužena komunikací typu C. V prostoru náměstí je vymezena komunikace D1- pěší zóna, která má za úkol zklidnit dopravu v této části území z důvodu návazností na mateřskou školu. Další místo, kde je vymezena komunikace typu D1- obytná zóna je v jižní části lokality. Konkrétně se jedná o dvě ulice pod současnou zástavbou, která dělí území na dvě části. Všechna tato území jsou opatřena zpomalovacími pásy při vjezdu a zároveň jsou zde všechny prvky v jedné úrovni. V těchto dvou ulicích je prvek, který je i v současné zástavbě a to ten, že je vymezen pruh po jedné straně ulice, který je jinak materiálově řešen a může být využíván pro chvilkové stání. Další lokalita s komunikací D1- pěší zóna je ulice Labská.

Prostupnost územím je zajištěna několika prostupy mezi zástavbou, a to jak směrem ven do krajiny, anebo uvnitř zástavby pro zkrácení docházkové vzdálenosti.

Dále se v návrhu počítá s vymezením dvou autobusových zastávek. Jelikož docházková vzdálenost je nevyhovující pro severní část lokality a územní plán stanovuje, že pokud není zajištěna docházková vzdálenost na autobusové zastávky, tak by návrh měl zajistit její dobrou pěší dostupnost. Jedna zastávka (směrem do centra a ke škole) je plnohodnotná i se zastavovacím ostrůvkem. Druhá zastávka je bez zastavovacího ostrůvku, a to z důvodu, že zde budou lidé pouze vystupovat. V menších městech je nástup umožněn pouze předními dveřmi, tudíž odbavování cestujících je směrem do centra časově náročnější. Navíc ulice Martinovská není frekventovanou silnicí.

## **6.5 Etapizace**

Z rozboru požadavků ÚP města Brandýs nad Labem – Stará Boleslav se požaduje, aby výstavba severní části lokality Z131 proběhla až po zastavění 80 % jižní části lokality Z48. (ÚP města Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, 2014)

## 7 Diskuze

ÚP města vymezil na severním okraji města rozvojovou lokalitu k funkci bydlení, která má velmi nepravidelný tvar. Bylo nutné vyřešit plynulý přechod mezi stávající zástavbou a novou zástavbou. Dále bylo nutné vyřešit přechod mezi novou zástavbou a krajinou. Všechny tyto problémy návrh řeší. ÚP na západě vymezil biokoridor, který napomáhá k plynulému přechodu mezi krajinou a nově vzniklou zástavbou.

Dále návrh řeší dobrou prostupnost územím. Jsou vymezeny prostupy mezi zástavbou pro zkrácení docházkové vzdálenosti, jak směrem ven z území, anebo uvnitř území.

Z provedených analýz jsem zjistil, že největší slabinou lokality je docházková vzdálenost do mateřské školy. O čem se dá polemizovat je umístění mateřské školy, kterou jsem vymezil na západě lokality. Zde je umístěna z důvodu, že přiléhá k vymezenému biokoridoru a může z jeho blízkosti těžit. Dále se dá polemizovat o velikosti pozemku mateřské školy, který má návrhově více než by měla mít. To ovšem vidím jako pozitivní věc. Kapacity mateřských škol ve městě jsou plné a při dalším rozšiřování města směrem na západ, za vymezeným biokoridorem přiléhající k řešené lokalitě se větší pozemek na další rozšiřování kapacit mateřské školy může hodit. Z toho vyplývá, že i umístění na západě lokality je vhodné.

Další otázkou je, zda návrh dokázal využít potencionál okolního prostředí. Z mého pohledu ano. Bylo vyřešeno napojení na nedalekou cyklostezku pomocí veřejného prostranství na východě území. Dále za zástavbou na západě je vymezený park, ve kterém mohou obyvatelé lokality, trávit volný čas. Z tohoto parku vede cesta na sever k potoku Záhořská svodnice, anebo na jih k ulici Zárybská. Odtud se mohou obyvatelé lokality opět dostat na nedalekou cyklostezku.

## 8 Závěr

V této práci byla řešena rozvojová lokalita Spořilov na severním okraji města Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, která by měla navazovat na současnou zástavbu. V literární části jsem se zabýval požadavky na zpracování územní studie. V analytické části jsem se zabýval analýzami celého města, ale i blízkým okolím řešené lokality. Výsledná podoba návrhu vznikla na základě zjištěných skutečností v analytické a teoretické části.

Výsledkem práce je vypracovaná územní studie, která se snaží podporovat hodnoty řešené lokality a řešit problémy daného území. Na ploše 19,6 ha navrhuje 107 bytových jednotek, které jsou navrženy ve formě rodinných domů, bytových domů a dvojdomů. Dále je zde navržena mateřská škola, ke které přiléhá veřejná prostranství. Velkou výhodou návrhu vidím v dobré návaznosti na krajinu a okolí řešené lokality.

## 9 Seznam použitých zkratk

PÚR	Politika územního rozvoje
ÚAP	Územně analytické podklady
ÚP	Územní plán
ÚPD	Územně plánovací dokumentace
ZÚR	Zásady územního rozvoje

## 10 Přehled literatury a použité zdroje:

### Internetové zdroje:

**Česká geologická služba** [online]. [cit. 2020-01-05]. Dostupné z:

[http://mapy.geology.cz/geocr\\_25/](http://mapy.geology.cz/geocr_25/)

**Český statistický úřad, ČSÚ, ©2018:** Veřejná databáze (online) [cit.2020-02-19]. Dostupné z [https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=profil-uzemi&uzemiprofil=31548&u=\\_VUZEMI\\_43\\_538094#profil31550=page%3Dpozice-profilu%26rup%3DA%26pvo%3DPU-DEM-OB1%26z%3DT%26f%3DTABULKA%26clsp%3D31550%26katalog%3D31550&w=](https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=profil-uzemi&uzemiprofil=31548&u=_VUZEMI_43_538094#profil31550=page%3Dpozice-profilu%26rup%3DA%26pvo%3DPU-DEM-OB1%26z%3DT%26f%3DTABULKA%26clsp%3D31550%26katalog%3D31550&w=)

**Lipovská Z. a kol., 2015:** Strategický plán rozvoje města Brandýs nad Labem – Stará Boleslav 2015-2025 [online]. [cit. 2020-02-08]. Dostupné z:

[https://www.brandysko.cz/assets/File.ashx?id\\_org=904&id\\_dokumenty=31183](https://www.brandysko.cz/assets/File.ashx?id_org=904&id_dokumenty=31183)

**Mapové podklady** dostupné na [www.app.gisonline.cz](http://www.app.gisonline.cz)

**Rozmanová N., 2014:** Veřejná prostranství a legislativa, [online]. [cit. 2020-02-21]. Dostupné z: <https://www.nadacepartnerstvi.cz/NAP/files/56/561cdc15-160c-428a-af4a-495f0098cb2e.pdf>

**Územní plán města Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, 2014** [online]. Dostupné z: [https://www.brandysko.cz/assets/File.ashx?id\\_org=904&id\\_dokumenty=26808](https://www.brandysko.cz/assets/File.ashx?id_org=904&id_dokumenty=26808)

**Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, 2011** [online]. Dostupné z: [http://up.webmap.cz/stredocesky/zasady-uzemniho-rozvoje/htm/\\_up/download.html](http://up.webmap.cz/stredocesky/zasady-uzemniho-rozvoje/htm/_up/download.html)

**Zdražilová R., 2005:** Typologie staveb II, [online]. [cit. 2020-02-14].  
Dostupné z:  
<http://fast10.vsb.cz/zdarilova/4.ro%E8n%EDk/p%F8edn%E1%9Aka%201M.pdf>

### **Literární zdroje:**

**Batík S., Vodičková E., 1989:** Obytné stavby, VUT v Brně, Brno

**Bártová H. a Růžička M., 2008:** Územní plánování a doprava. Praha :  
nakladatelství ARCH, 2008. 978-80-86905-48-8

**Brundtland G., 1978:** Zpráva z OSN, Naše společná budoucnost

**Doutlík L., 1996:** Zonální struktury - urbanistická typologie, České vysoké učení  
technické v Praze, Praha, ISBN 80-01-00167-9

**Gilderbloom J. I., Riggs W. W., Meares W. L. 2014:** Does walkability matter? An  
examination of walkability's impact on housing values, foreclosures and crime,  
ELSEVIER

**Hájek P. a kol., 2004:** Pozemní stavitelství III. Praha Sobotáles. ISBN 80-86817-04-  
06

**Hrůza J., 2002:** Charta moderního urbanismu, AGORA, ISBN: 80-902945-4-5

**Kotas P., 2002:** Dopravní systémy a stavby. ČVUT, Praha, ISBN 80-01-02321-4

**Kubiš, Kamil. 2013:** Prostupnost území, Praha: VCFA ČVUT, 2013.

**Kuča K., 1999** Města a městečka v Čechách, na Moravě a ve Slezsku 1.díl A-G. Libri,  
ISBN 80-85983-13-3

**Madden, Kathleen, 2003:** Utváření místa - příručka k vytváření kvalitních veřejných  
prostranství, Brno: Nadace Partnerství, ISBN: 80-239-0614-3

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

**Marhold K., 1996:** Sídla – Urbanistická typologie II, ČVUT, Praha, ISBN: 80-01-  
01467-3

**Rózová Z., Mikulová E., 2011:** Význam estetickej funkcie pri tvorbe nových  
obytných súborov, Univerzity Konštantína Filozofa, Nitra

**Stašek J., 1965:** Typologie budov pro bydlení I. A II. část. ČVUT v Praze, Praha

**Ústav územního rozvoje, ©2006:** Principy a pravidla územního plánování, kapitola C funkční složky. C.3 Bydlení

**Ústav územního rozvoje, ©2006:** Principy a pravidla územního plánování, kapitola C funkční složky. C4 Občanské vybavení

**Ústav územního rozvoje, ©2006:** Principy a pravidla územního plánování, kapitola C funkční složky. C.6 Rekrece

**Ústav územního rozvoje, ©2006:** Principy a pravidla územního plánování, kapitola C funkční složky. C.7 Dopravní infrastruktura

**Vodný R., 2017:** Principy a pravidla územního plánování, Odbor územního plánování Ministerstva pro místní rozvoj, Praha

**Zalčík T., 1980:** Urbanistická tvorba obytného prostředí, Alfa, Bratislava

### **Legislativa:**

**ČSN 73 4301,2004:** Obytné budovy,

**ČSN 73 6056, 2007:** Odstavné a parkovací plochy silničních vozidel, Český normalizační institut, Praha

**ČSN 73 6110, 2006:** Projektování místních komunikací, Český normalizační institut, Praha

**Vyhláška č. 268/2009 Sb.,** o technických požadavcích na stavby

**Vyhláška č. 501/2006 Sb.,** o obecných požadavcích na využití území

**Zákon č. 128/2000 Sb.,** o obcích

**Zákon č. 183/2006 Sb.,** o územním plánování a stavebním řádu

## 11 Seznam použitých obrázků

Obrázek 1 Vývoj počtu obyvatel v posledních letech, Zdroj: ČSÚ.....	23
Obrázek 2 Schéma systému VP, Vlastní zpracování, 2020 .....	25
Obrázek 3 Schéma systému zeleně, Vlastní zpracování, 2020.....	26
Obrázek 4 Schéma silniční dopravy ve městě, Vlastní zpracování, 2020 .....	29
Obrázek 5 Schéma železniční dopravy ve městě, Vlastní zpracování, 2020..	30
Obrázek 6 Schéma cyklistické dopravy ve městě, Vlastní zpracování, 2020.	31
Obrázek 7 Řešené území, podklad (www.app.gisonline.cz) .....	33
Obrázek 8 Současný stav krajiny, Vlastní fotografie .....	34
Obrázek 9 Napojení lokality z ulice Zárybská, Vlastní fotografie .....	40
Obrázek 10 Napojení lokality z ulice Zárybská, Vlastní fotografie .....	40
Obrázek 11 Napojení lokality z ulice Zárybská, Vlastní fotografie .....	40
Obrázek 12 Napojení lokality z ulice Martinovská, Vlastní fotografie .....	40

## 12 Přílohy

- Příloha 1: Širší vztahy – číslo výkresu 1.1.
- Příloha 2: Přírodní analýza – číslo výkresu 1.2.
- Příloha 3: Schéma škol ve městě – číslo výkresu 1.3.
- Příloha 4: Hlavní výkres – číslo výkresu 2.1.
- Příloha 5: Funkční výkres – číslo výkresu 2.2.
- Příloha 6: Vizualizace – číslo výkresu 2.3.