

## ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

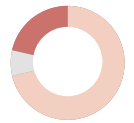
### I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita Třeboradice je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména charakteristického historického vývoje a shodného principu prostorového uspořádání struktury. Lokalita se nachází na rovinatém terénu podél údolí potoka. Nejstarší zástavba vznikala okolo Slaviborského náměstí u rybníka a kostela a dochovala se dodnes. Další zástavba se formovala v první polovině 20. století na sever od centra podél ulice K Teplárně a na jihu u hřbitova. Zástavba v jižní části se rozrůstala i v 50.–70. letech. Nejnovější zástavbou jsou domy v Pšovanské ulici. Síť veřejných prostranství je v rostlém jádru nepravidelná, respektuje historické cesty, struktura ulic v zástavbě rodinných domů je pravidelná. Páteřní osou je Schoellerova ulice, významným prostranstvím je místo původní návsi, dnešní Slaviborské náměstí s kostelem. V jádru má veřejný prostor vesnický charakter s travnatými plochami oddělujícími vozovku od domů. Zástavbu tvoří původní statky a vesnické domy, novější zástavbu rodinné domy se zahradami. Při severním okraji lokality při hlavní ulici Schollerova se nachází fotbalové hřiště. Významný je kostel Panny Marie nedaleko rybníka. Západní a východní část lokality a částečně i její severní část vykazují nízkou míru stability a vysokou míru potenciálu a jsou určeny pro rozvoj.

### II/ ODŮVODNĚNÍ ZÁKLADNÍCH VLASTNOSTÍ LOKALITY

#### Odůvodnění zastavitelnosti

Lokalita je vymezena jako zastavitelná stavební. Lokalitu tvoří převážně plochy, které jsou součástí zastavěného území, vymezeného k 31. 3. 2021 a zastavitelné plochy převzaté z Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy včetně změn schválených do 1. 1. 2022. Lokalita je převážně tvořena vystavěným prostředím. Metropolitní plán tento stav respektuje a navrhuje zachovat.



zastavitelnost

#### Odůvodnění typu struktury

Lokalita je vymezena jako lokalita s vesnickou strukturou. Strukturou lokality tvoří jádro bývalého samostatného sídla, které se formovalo okolo návsi na křížení historických cest, na které navazuje novější zástavba tvořená převážně samostatnými budovami ve vlastních zahradách. Zástavba má převážně do dvou podlaží. V jádru jsou veřejná prostranství nepravidelná a často jsou vymezena fasádami domů, navazující část tvoří pravidelná síť ulic vymezených převážně ploty. Vymezením lokality s vesnickou strukturou Metropolitní plán chrání základní strukturální rysy území.



uliční čára



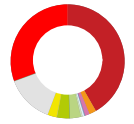
podlažnost



struktura

#### Odůvodnění způsobu využití

Lokalita je vymezena jako zastavitelná obytná. Stabilizovaná část lokality je tvořena převážně plochami obytného města, které typicky zahrnují plochy bydlení, administrativy, služeb, doplněné plochami občanské a komerční vybavenosti, plochami nerušící výroby a plochami pro rekreaci, relaxaci a sport. Metropolitní plán tento stav respektuje a s ohledem na polohu lokality ve městě, stanovené využití sousedních lokalit, dostupnost a rovnoměrné zatížení infrastruktury umožňuje doplnění rozmanitého městského prostředí i v ostatních částech lokality.



využití

#### Odůvodnění míry stability

Lokalita je vymezena jako stabilizovaná. Lokalita je převážně tvořena stabilizovanými plochami, jejichž charakter je určující pro charakter celé lokality. Transformační a rozvojové plochy vymezené Metropolitním plánem jsou zde oproti stabilizovaným plochám v menšině a jejich naplněním se nepředpokládá výrazná změna charakteru lokality.



míra stability

## VYHODNOCOVÁNÍ PLÁNU

### I/ INDEX VYUŽITÍ LOKALITY

index stabilizované části  $i_s = 0.20$

index návrhový  $i_n = 0.27$

-> [Index využití lokality, čl. 157](#)

### II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

Lokalita je součástí MČ Praha-Čakovice, což je městská část, ve které se předpokládá znatelný nárůst počtu obyvatel.

|                | 1991 | 1995 | 2001 | 2005 | 2011  | 2015  | 2019  | 2030  | 2040  | 2050  |
|----------------|------|------|------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Praha-Čakovice | 5561 | 5623 | 5629 | 6371 | 10071 | 10505 | 11868 | 13000 | 14000 | 15500 |

**ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNIHO FONDU****1312/235/01**

Zastavitelná rozvojová plocha určená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o plochu na severozápadním okraji lokality. Plocha je zastavitelnou obytnou plochou v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je dotvoření lokality, zarovnání její hranice a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

**1312/235/02**

Zastavitelná rozvojová plocha určená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o plochu na jihovýchodním okraji lokality rozdělenou pozemní komunikací na dvě dílčí plochy. Plocha je v platném územním plánu zastavitelnou plochou obytnou, smíšenou a veřejně vybavenosti. MPP navrhuje sjednocení využití plochy na zastavitelnou obytnou plochu. Severní část plochy je návrhem MPP určena k umístění občanské vybavenosti. Důvodem pro vymezení je dotvoření lokality, sjednocení dílčích pozemků z důvodu hospodářného využití území, uspokojení bytových potřeb a doplnění občanské vybavenosti v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě.

**1312/235/05**

Zastavitelná rozvojová plocha určená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o drobnou plochu na jižním okraji izolované části lokality umístěné na sever od hlavní zástavby obce Třeboradice. Plocha sousedí s plochou se zábořem ZPF 1370/235/09. Plocha je zastavitelnou plochou obytnou v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je dotvoření lokality a zarovnání její hranice. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

**1312/235/06**

Zastavitelná rozvojová plocha určená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o drobnou plochu na jihovýchodním okraji izolované části lokality umístěné na sever od hlavní zástavby obce Třeboradice. Plocha je zastavitelnou plochou obytnou v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je dotvoření lokality, zarovnání její hranice a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

**1312/235/07**

Zastavitelná rozvojová plocha určená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o plochu na východním okraji lokality. Plocha je z větší části zastavitelnou plochou obytnou a z menší části nestavební plochou krajinné a městské zeleně v platném územním plánu. MPP navrhuje sjednocení využití plochy na zastavitelnou plochu obytnou. Důvodem pro vymezení je dotvoření lokality, sjednocení dílčích pozemků z důvodu hospodářného využití území a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě i zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

**1312/235/30**

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Plocha v severní části lokality při Schoellerově ulici je v platném územním plánu nestavební plochou pěstební, ve výhledu navrženou pro krajinnou zeleň. Důvodem pro vymezení v MPP je hospodárné využití pozemků při ulici a propojení zastavěné části Třeboradice se zastavitelnou plochou severně. Důvodem vymezení je uspokojení bytových potřeb v lokalitě a spojení zastavitelných ploch, aby nedošlo k nadměrné fragmentaci území. Vzhledem k regulativům se předpokládá vznik převážně rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF. Uspokojení bytových potřeb lokality s cílem dlouhodobé konsolidace sídla a stabilizace jeho hranic lze pokládat za převažující veřejný zájem určující vhodné využití této plochy.

**1312/235/31**

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Drobná zbytková plocha je složena ze dvou nesouvisících částí, které jsou součástí ploch se zábořem ZPF 1312/235/02 a 1312/235/07. Z těchto ploch byly odříznuty pouze z důvodu jiného zařazení v platném územním plánu, kde se jedná o součást plochy pro dopravní infrastrukturu nebo pro nestavební krajinnou zeleň. Důvodem vymezení je částečné uspokojení bytových potřeb lokality. MPP zpřesní uspořádání území a sjednocuje charakter a využití dílčích ploch pro obytné využití. Uspokojení bytových potřeb lokality s cílem dlouhodobé konsolidace sídla a stabilizace jeho hranic lze pokládat za převažující veřejný zájem určující vhodné využití této plochy.

**1312/235/32**

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Plocha je složena ze dvou částí na východě lokality. Větší z nich navazuje na plochu se zábořem ZPF 1312/235/07, kde platný územní plán počítal se zástavbou až ve výhledovém období. Menší je drobnou plochou při ulici Na Zlaté v platném územním plánu plochou pěstební. MPP sjednocuje charakter a využití dílčích ploch pro obytné využití. Důvodem pro vymezení je dotvoření lokality, zarovnání její hranice, sjednocení dílčích pozemků z důvodu hospodářného využití území a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF. Uspokojení bytových potřeb lokality s cílem dlouhodobé konsolidace sídla a stabilizace jeho hranic lze pokládat za převažující veřejný zájem určující vhodné využití této plochy.

**1322/235/08**

Zastavitelná transformační plocha určená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o drobnou plochu v centrální části lokality. Plocha je zastavitelnou plochou smíšenou v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je neaktuální stav podkladů pro společné jednání – na ploše je již v současnosti realizována výstavba.

**1370/235/09**

Zábor pro dopravní infrastrukturu, 610/-/4 Pražský okruh, stavba č. 520 (Březiněves – Satalice). V úseku Satalice (Horní Počernice) – Březiněves je trasa vymezena koridorem východně od Satalic, kolem východního okraje Vínové, severně od Miškovic a Třeboradic do MÚK s D8 jižně od Březiněvsí. Hlavním důvodem stavby je realizace vnějšího komunikačního propojení radiálních dálničních tahů mezi dálnicemi D8 a D10 a s navazujícími úseky Pražského okruhu 510 a 511 na dálnici D1. Zprovoznění přispěje ke snížení stávajícího dopravního zatížení trasy Průmyslového polookruhu vedeného zastavěným územím městských částí Prahy 9 a Prahy 10 komunikacemi Kbelská a Průmyslová. Koridor je vymezen v nadřazené dokumentaci – ZÚR hl. m. Prahy i v Politice územního rozvoje ČR.

**1370/235/33**

Souvisí se zábořem 1370/235/09. Zábor pro dopravní infrastrukturu, 610/-/4 Pražský okruh, stavba č. 520 (Březiněves – Satalice). V úseku Satalice (Horní Počernice) – Březiněves je trasa vymezena koridorem východně od Satalic, kolem východního okraje Vínové, severně od Miškovic a Třeboradic do MÚK s D8 jižně od Březiněvsí. Hlavním důvodem stavby je realizace vnějšího komunikačního propojení radiálních dálničních tahů mezi dálnicemi D8 a D10 a s navazujícími úseky Pražského okruhu 510 a 511 na dálnici D1. Zprovoznění přispěje ke snížení stávajícího dopravního zatížení trasy Průmyslového polookruhu vedeného zastavěným územím městských částí Prahy 9 a Prahy 10 komunikacemi Kbelská a Průmyslová. Koridor je vymezen v nadřazené dokumentaci – ZÚR hl. m. Prahy i v Politice územního rozvoje ČR. Jedná se o částečně zpevněnou zahradu rodinného domu.