

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

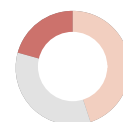
Lokalita Běchovice je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména charakteristického historického vývoje a shodného principu prostorového uspořádání struktury. Lokalita se nachází na rovinatém terénu podél Běchovického potoka. Jádrem obce je podél historické stezky (dnešní Ceskokobrodská ulice) se zástavbou vesnického charakteru s nepravidelným rastrem ulic. Na východě lokality postupně vznikla zástavba rodinných domů s pravidelnou uliční sítí. Veřejná prostranství tvoří uliční síť, která je v jádru nepravidelná, dodržuje stopu historických cest, po okrajích tvoří pravidelný rastr bloků. Kompozičním principem jsou ulice vybíhající z těžiště lokality, které tvoří rostlé jádro (ulice Ceskokobrodská ve stopě historické spojnice, ulice Manželů Lyčkových a Josefa Němce). Veřejná prostranství v lokalitě tvoří zpevněná uliční prostranství a parky místního významu umístěné podél osy lokality. Zástavbu lokality tvoří v jádru domy vesnického charakteru, novější zástavbu tvoří rodinné domy. Na jihu lokality je několik soliterních bytových domů, které nahradily původní vesnickou zástavbu. Dominantou je Stará pošta v místě původní tvrzi. Významným prostranstvím je ulice Ceskokobrodská a na ní navazující místní parky. Rozsáhlá východní část lokality a samostatná část lokality na jihu vykazují nízkou míru stability a vysokou míru potenciálu a jsou určeny pro rozvoj.

Vybrané limity: Přírodní park

II/ ODŮVODNĚNÍ ZÁKLADNÍCH VLASTNOSTÍ LOKALITY

Odůvodnění zastavitelnosti

Lokalita je vymezena jako zastavitelná stavební. Lokalitu tvoří převážně plochy vystavěného prostředí, které jsou součástí zastavěného území, vymezeného k 31. 3. 2021 a zastavitelné plochy převzaté z Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy. Metropolitní plán tento stav respektuje a na základě existující urbanistické studie koordinující zájmy v území umožňuje další doplnění urbánní struktury.



zastavitelnost

Odůvodnění typu struktury

Lokalita je vymezena jako lokalita s vesnickou strukturou. Strukturu 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



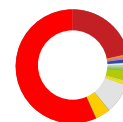
podlažnost



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. Přestože jsou v lokalitě stabilizované plochy oproti transformačním a rozvojovým plochám v menšině, jejich charakter je určující pro cílový charakter celé lokality. Metropolitní plán stanovuje parametry transformačních a rozvojových ploch tak, aby byl doplňován charakter stabilizované části.



míra stability

VYHODNOCOVÁNÍ PLÁNU

I/ INDEX VYUŽITÍ LOKALITY

index stabilizované části $i_s = 0.19$

index návrhový $i_n = 0.35$

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

II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

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

	1991	1995	2001	2005	2011	2015	2019	2030	2040	2050
Praha-Běchovice	1605	1509	1692	3259	3101	2611	2733	3400	4300	5200

ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚĚLSKÉHO PŮDŇÍHO FONDU**1312/280/02**

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Plocha je zastavitelnou plochou v platném územním plánu. Jedná se o relativně velkou rozvojovou plochu na východní straně lokality navazující na stávající zástavbu. Plocha se rozkládá rovnoměrně na severní i jižní straně komunikace Českobrodská. Tato část je vymezena zejména z důvodu zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území. Vzhledem ke skutečnosti, že lokalita Běchovic je ze severu omezena železniční tratí a z jihu je třeba počítat s odstupem od plánovaného silničního obchvatu, byla pro naplnění bytových potřeb budoucích obyvatel vymezena homogenní plocha na východě lokality, jejíž součástí je i plánovaný nový městský park a potřebná občanská vybavenost.

1312/280/30

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Plocha je v platném územním plánu nestavební plochou pro pěstební využití. Spolu s plochou záboru ZPF 1312/280/34 a dalšími vytváří ucelenou zastavitelnou plochu. Rozsah navržených zastavitelných ploch celé lokality byl prověřen studií. Plocha je nyní využívána jako pole. V návaznosti na plánovanou dopravní stavbu dojde v okolí ke krajinářským úpravám. Následně se nedá očekávat efektivní zemědělské obhospodařování této plochy. Plocha je vymezena z důvodu uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality 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.

1312/280/31

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití, která se skládá ze čtyř částí. Plocha je součástí většího rozvojového území, jehož základem jsou plochy se zábořem ZPF 1312/280/02 a 1312/280/33 na východním okraji lokality. V platném územním plánu je nestavební plochou pro městskou a krajinnou zeleň, vymezenou v rámci kompozičního založení budoucí obytné struktury. Z důvodu odlišné metodiky Metropolitní plán drobné parkové plochy nevyznačuje plošně, ale v tomto případě pomocí parametrických regulativů ploch. Tím bude zajištěno vymezení nestavebních ploch, které zůstanou součástí ZPF. Jejich přesné umístění však nelze odůvodnitelně přesně vymezit v měřítku územního plánu. Proto je plocha vymezena jako součást širší rozvojové plochy. Plocha je vymezena z důvodu uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě. Uspokojení bytových potřeb lokality s cílem dlouhodobé konsolidace sídla a stabilizace jeho hranic lze pokládat za převažující veřejný zájem určující vhodné využití této plochy.

1312/280/32

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Drobná plocha je součástí většího rozvojového území, jehož jádrem je plocha se zábořem ZPF 1312/280/02 na východním okraji lokality. V platném územním plánu je nestavební plochou pro krajinnou zeleň. V MPP je vymezena z důvodu dotvoření struktury lokality a zarovnání okraje lokality, při sjednocení charakteru a využití dílčích ploch. Vymezení hranice zastavitelného území vychází ze studie, která prověřila rozsah zastavitelných ploch v lokalitě.

1312/280/33

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Plocha je součástí většího rozvojového území, jehož jádrem je plocha se zábořem ZPF 1312/280/02 na východním okraji lokality. V platném územním plánu je nestavební plochou pro pěstební využití, pro zastavitelné obytné využití určenou ve výhledu. V MPP je vymezena z důvodu dotvoření struktury lokality a umožnění založení jednotného kompozičně vyváženého obytného celku při uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě. Vymezení plochy územních rezerv platného územního plánu formou návrhu lze považovat za splnění očekávané právní kontinuity v území. Hranice zastavitelného území vychází ze studie, která prověřila potřeby celé lokality. Vzhledem k charakteru lokality a regulativům Metropolitního plánu 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.

1312/280/34

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Plocha je v platném územním plánu nestavební plochou pro pěstební využití. Spolu s plochou záboru ZPF 1312/280/30 a dalšími vytváří ucelenou zastavitelnou plochu. Rozsah navržených zastavitelných ploch celé lokality byl prověřen studií. Plocha je nyní využívána jako pole. V návaznosti na plánovanou dopravní stavbu dojde v okolí ke krajinářským úpravám. Následně se nedá očekávat efektivní zemědělské obhospodařování této plochy. Plocha je vymezena z důvodu uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality 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.

1313/280/03

Rozvojová plocha navržená pro rekreační vybavenost. Vymezení této plochy souvisí s okolními obytnými rozvojovými plochami, pro jejichž budoucí obyvatel bude nutné zajistit možnosti aktivního trávení volného času. V této souvislosti i vzhledem k absenci sportovního areálu pro současné obyvatel Běchovic lze vymezení tohoto záboru klasifikovat jako veřejný zájem. Realizace navrhovaného využití plochy přinese výrazné zkvalitnění života obyvatel v lokalitě a přispěje k omezení každodenního dojíždění za uspokojením jejich rekreačních a sportovních potřeb.

1322/280/15

Transformační zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Jedná se o nezastavěnou část pozemku rodinného domu a navazující velkou zahradu této usedlosti. V platném územním plánu jde o nestavební pěstební plochu. Plocha navazuje na rozsáhlou rozvojovou plochu se zábořem ZPF 1322/280/30, se kterou definuje okraj zastavitelného území. Plocha je vymezena z důvodu sjednocení charakteru a využití území rozvojové části lokality Běchovice. Uspokojení bytových potřeb lokality s cílem dlouhodobé konsolidace sídla a stabilizace jeho hranic lze pokládat za převažující veřejný zájem určující vhodné využití této plochy.

1322/280/36

Transformační zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Plocha je zastavitelnou plochou pro smíšené využití v platném územním plánu. Jedná se o drobnou plochu uprostřed rozvojového území na východní straně lokality při ulici Českobrodská. Plocha je zastavěnou enklávou uprostřed plochy se zábořem ZPF 1312/280/02, v současné době je na ní umístěna čerpací stanice pohonných hmot. Plocha je vymezena z důvodu sjednocení charakteru a využití rozvojové části lokality a zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území.

1322/280/37

Transformační zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Jedná se o drobnou zbytkovou na jižním okraji navazující na větší transformační plochu uvnitř enklávy zastavěného území. V platném územním plánu jde o nestavební pěstební plochu s rezervou pro obytné využití. Plocha je vymezena z důvodu sjednocení charakteru a využití území dílčích ploch. Plocha je sama o sobě s ohledem na rozsah, tvar a polohu pro zemědělské účely nevyužitelná.

1330/280/18

Rozvojová nestavební plocha pro rekreační využití. Jedná se o návrh hřbitova v souvisejícím rozvojovém území s obytným využitím, které je definováno samostatnou enklávou jižně od zastavěného území Běchovic. V platném územním plánu je plocha určena pro vodní plochu a nestavební lesní porost. Založením parku nedojde ke ztrátě či poškození půdního fondu.

1330/280/39

Nezastavitelná rozvojová plocha navržená pro rekreační využití. Plocha v severní části lokality je součástí navrhovaného místního parku oddělujícího obytnou zástavbu od železniční trati. V platném územním plánu je součástí nestavební plochy pěstební. Založením parku nedojde ke ztrátě či poškození půdního fondu. Vzhledem k rozsahu a poloze plochy záboru nelze očekávat zemědělské obhospodařování.

1370/280/04

Zábor pro dopravní infrastrukturu, 610/-/127 Komunikační propojení Českobrodská – navrhovaná I/12. Nové propojení má zásadní význam pro podstatné snížení každodenního dopravního zatížení komunikační osy Újezdu nad Lesy a Běchovic. Vytváří nové napojení na komunikační systém nadřazeného dopravního významu. Pokračování komunikačního propojení jižním směrem od MÚK s I/12 bude navázáno na stávající komunikaci K Běchovicím z centra Kolodějí. Záměr je vymezen v platném územním plánu a souvisí se stavbou vymezenou v nadřazené dokumentaci – ZÚR. hl. m. Prahy.