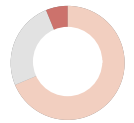


ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITYI/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita Dolní Měcholupy je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména charakteristického historického vývoje a shodného principu prostorového uspořádání struktury. Lokalita leží na rovině, na východ od hostivařské průmyslové oblasti. Dnešní sídlo se rozvinulo na místě osady datované již od středověku. Osídlení se koncentrovalo především podél centrální části dnešní Kutnohorské ulice. V první polovině 20. století se sídlo rozrůstalo podél hlavních cest – ulic Kutnohorské a Dolnoměcholupské. Během 2. poloviny 20. století a na počátku 21. století se obec rozvíjela především směrem na západ. Síť veřejných prostranství je nepravidelná. Hlavní kostru veřejných prostranství tvoří historické cesty, dnešní ulice Kutnohorská a na ní kolmá ulice Dolnoměcholupská. Rozšíření ulice Kutnohorské v její centrální části je pozůstatkem dřívější návsi, kolem níž se koncipovalo rostlé jádro obce. Dnes má tato plocha parkovou úpravu. Ve středu lokality je park se školou. Střed lokality podél ulice Kutnohorské je tvořen kompaktní rostlou strukturou vesnických domů. Většinu zástavby v lokalitě tvoří samostatně stojící rodinné domy v zahradách, dvojdomy a řadové domy. Převažuje zde zástavba malého měřítka, výjimku tvoří bytové domy na západě lokality. Součástí lokality je rekreační areál při ulici Ke Školce. Rozsáhlá východní část lokality a část podél severovýchodního okraje vykazují nízkou míru stability a vysokou míru potenciálu a jsou určeny pro rozvoj a transformaci.

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 koordinace zájmů v území vedoucí k opuštění dlouhodobého záměru vybudování tzv. Východního Města navrhuje pouze omezené doplnění urbánní struktury.



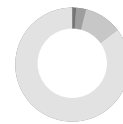
zastavitelnost

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



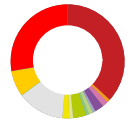
podlažnost



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. 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 menší míře a jejich naplněním se nepředpokládá výrazná změna charakteru lokality.



míra stability

VYHODNOCOVÁNÍ PLÁNUI/ INDEX VYUŽITÍ LOKALITY

index stabilizované části $i_s = 0.26$

index návrhový $i_n = 0.34$

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

II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

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

	1991	1995	2001	2005	2011	2015	2019	2030	2040	2050
Praha-Dolní Měcholupy	1013	944	1120	1334	2365	2707	3314	4200	5400	5600

ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDŇÍHO FONDU

1312/282/01

Rozvojová zastavitelná plocha složená z více menších ploch navržená pro obytné využití, dotvářející zástavbu východního okraje obce. V současné době je zde orná půda, v platném územním plánu je zde územní rezerva s využitím smíšeným, obytným a pro sport a rekreaci. Důvodem pro vymezení je uspokojení bytových potřeb v dané lokalitě. V rámci požadavku kladeného zásadami územního rozvoje na územní plán, byly při přípravě návrhu MPP vyhodnoceny rozvojové potřeby města, hodnoty a potenciál tohoto území. Závěrem tohoto vyhodnocení je, že návrh MPP ustupuje od původních záměrů vytvořit v prostoru mezi Dolními Počernicemi a Dubčí čtvrť pro mnoho tisíc obyvatel (tzv. Východní Město), která by byla obsloužena kapacitní dopravou (metrem a tramvají) a to z důvodu efektivnějšího využití ostatních rozvojových a transformačních ploch města, efektivnějšího využití infrastruktury, uvědomění si hodnot otevřené krajiny a z důvodu ochrany ZPF. V rámci této dohody nad budoucí podobou celé oblasti, byly vymezeny menší rozvojové plochy pro uspokojení bytových potřeb přílehlých sídel. Jednou z nich je právě plocha předpokládaného záboru ZPF na východě Dolních Měcholup. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá především vznik rodinných a bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF. Část plochy je návrhem MPP určena k umístění nového městského parku a rekreační vybavenosti. Návrh MPP tedy plní požadavek uložený zásadami územního rozvoje na rozvoj této části města, avšak oproti všem dřívějším předpokladům tak činí v podstatně menším rozsahu. Uspokojení bytových potřeb lokality s cílem dlouhodobé konsolidace sídla a stabilizace jeho hranic lze pokládat za převažující veřejný zájem určující vhodné využití této plochy.

1312/282/02

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Plocha na jihovýchodním okraji lokality je v platném územním plánu nestavební plochou krajinně a městské zeleně. Oproti platnému územnímu plánu dochází ke změně nestavební plochy na zastavitelnou plochu obytnou. Původní záměr zatrvnit plochu ustoupil návrhu obytné zástavby, tj. logickému dotvoření rozvojového území pro bydlení na východě obce. Důvodem pro vymezení je uspokojení bytových potřeb v dané lokalitě. S ohledem na charakter lokality se předpokládá vznik rodinných a bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF. Zástavba na předmětné ploše prostorově uzavře jihovýchodní segment obce.

1312/282/03

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití, kde v současné době probíhá výstavba rodinných domů. Plocha je součástí zastavitelné plochy s obytným využitím v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je uspokojení bytových potřeb v dané lokalitě. S ohledem na charakter lokality se zde předpokládá výstavba dalších rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/282/04

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Plocha při severním okraji lokality je zastavitelnou plochou s obytným využitím v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je uspokojení bytových potřeb v dané lokalitě a zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území. Vzhledem k poloze plochy rovněž nelze předpokládat efektivní zemědělské obhospodařování plochy. S ohledem na charakter lokality se předpokládá vznik rodinných a bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/282/05

Drobná rozvojová zastavitelná plocha pro obytné využití na okraji nové zástavby bytových domů. Plocha protáhlého tvaru je součástí zastavitelné plochy s obytným využitím v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je dotvoření stávající obytné skupiny a zarovnání okraje obytné lokality. Plocha umožní výstavbu rodinného či bytového domu se zahradou, která může i nadále být součástí ZPF.

1312/282/30

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Plocha v ulici Nad Vokolky je zastavitelnou plochou s využitím pro sport a rekreaci podle platného územního plánu. Metropolitní plán vymezuje rekreační plochy v jiné části lokality dle aktuálních studií. V rámci zachování právní kontinuity MPP ve věci zastavitelnosti území je v tomto místě vymezena zastavitelná obytná plocha. Důvodem je také hospodárné využití v rámci napojení na stávající infrastrukturu. Vzhledem k charakteru lokality a regulativům se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/282/31

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Drobná plocha při ulici V Dolinách je v platném územním plánu zastavitelnou plochou pro obytné využití. Důvodem vymezení je doplnění zastavitelných ploch v návaznosti na bytovou potřebu v daném místě, zároveň jde o účelné využití malé plochy napojené na infrastrukturu. Vzhledem v regulativům a výměře se předpokládá vznik rodinného domu se zahradou, která zůstane součástí ZPF. U takto malé plochy oddělené potokem nelze očekávat zemědělské obhospodařování.

1312/282/32

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Plocha je vklíněna mezi plochu záboru ZPF 1312/282/04 a 1370/282/40 a pro zastavitelné obytné využití ve v platném územním plánu určena ve výhledu. Vzhledem k poloze plochy nelze předpokládat efektivní zemědělské obhospodařování plochy. Plocha je součástí širší rozvojové plochy. Důvodem vymezení celého rozvoje je uspokojení bytových potřeb v návaznosti na očekávaný nárůst počtu obyvatel v lokalitě. Plocha je také vymezena z důvodu hospodárného využití pozemků napojených na stávající infrastrukturu ulic Kutnohorská a Ke Slatinám. Vzhledem k regulativům se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/282/33

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Plocha je součástí většího rozvojového území, jehož jádrem je plocha se zábořem ZPF 1312/282/01. Důvodem pro vymezení je uspokojení bytových potřeb v lokalitě. V platném plánu se jedná plochu s územní rezervou pro obytné využití. Metropolitní plán tyto plochy vymezuje v návrhu. Vymezení souvisí se zrušením rezerv pro tzv. východní město. Proto jsou v návrhu Metropolitního plánu vymezeny plochy navazující na stávající strukturu. Rozsah ploch je prověřen studií a je koordinován s trasováním navržené dopravní stavby. Vzhledem k regulativům se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/282/34

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Plocha je součástí většího rozvojového území, jehož jádrem je plocha se zábořem ZPF 1312/282/01. Důvodem pro vymezení je uspokojení bytových potřeb v lokalitě. V platném plánu se jedná plochu s územní rezervou pro obytné využití. Metropolitní plán tyto plochy vymezuje v návrhu. Vymezení souvisí se zrušením rezerv pro tzv. východní město. Proto jsou v návrhu Metropolitního plánu vymezeny plochy navazující na stávající strukturu. Rozsah ploch je prověřen studií a je koordinován s trasováním navržené dopravní stavby. Vzhledem k regulativům se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/282/35

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Drobná plocha je součástí většího rozvojového území, jehož jádrem je plocha se zábořem ZPF 1312/282/01. Důvodem pro vymezení je uspokojení bytových potřeb v lokalitě. V platném plánu se jedná plochu s územní rezervou pro obytné využití. Metropolitní plán tyto plochy vymezuje v návrhu. Vymezení souvisí se zrušením rezerv pro tzv. východní město. Proto jsou v návrhu Metropolitního plánu vymezeny plochy navazující na stávající strukturu. Rozsah ploch je prověřen studií a je koordinován s trasováním navržené dopravní stavby. Vzhledem k regulativům se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/282/36

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Plocha je součástí většího rozvojového území, jehož jádrem je plocha se zábořem ZPF 1312/282/01. Důvodem pro vymezení je uspokojení bytových potřeb v lokalitě. V platném plánu se jedná plochu s územní rezervou pro obytné využití. Metropolitní plán tyto plochy vymezuje v návrhu. Vymezení souvisí se zrušením rezerv pro tzv. východní město. Proto jsou v návrhu Metropolitního plánu vymezeny plochy navazující na stávající strukturu. Rozsah ploch je prověřen studií a je koordinován s trasováním navržené dopravní stavby. Vzhledem k regulativům se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1313/282/07

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro rekreační využití. Plocha při západním okraji lokality je rezervovaná pro veřejnou vybavenost, pro využití rekreační vybavenost. V platném územním plánu jde o zastavitelnou plochu rekreace a sportu. Důvodem pro vymezení je uspokojení rekreačního a sportovního využití v dané lokalitě s ohledem na dynamický rozvoj bydlení a s tím spojený nárůst počtu obyvatel. Rovněž je důvodem zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území.

1313/282/37

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro rekreační využití na východním okraji lokality. Plocha v bezprostřední návaznosti na stávající sportovní areál je v platném územním plánu nestavební plochou pěstební, ve výhledu zastavitelnou pro sportovní využití. Plocha je obklopena zastavitelnými plochami pro obytné využití, zejména plochou záboru ZPF 1312/282/01 a dalšími. Je určena pro založení rekreační vybavenosti pro potřeby lokality, u níž se předpokládá

nárůst počtu obyvatel.

1322/282/08

Transformační zastavitelná plocha navržená pro obytné využití, navazující na území pro rozvoj bydlení na východním okraji obce. V platném územním plánu je nestavební plochou pěstební se smíšeným využitím ve výhledu (rezerva). V rámci požadavku kladeného zásadami územního rozvoje na územní plán, byly při přípravě návrhu MPP vyhodnoceny rozvojové potřeby města, hodnoty a potenciál tohoto území. Závěrem tohoto vyhodnocení je, že návrh MPP ustupuje od původních záměrů vytvořit v prostoru mezi Dolními Počernicemi a Dubčí čtvrt pro mnoho tisíc obyvatel (tzv. Východní Město), která by byla obsloužena kapacitní dopravou (metrem a tramvaji) a to z důvodu efektivnějšího využití ostatních rozvojových a transformačních ploch města, efektivnějšího využití infrastruktury, uvědomění si hodnot otevřené krajiny a z důvodu ochrany ZPF. V rámci této dohody nad budoucí podobou celé oblasti byly vymezeny menší rozvojové plochy pro uspokojení bytových potřeb přílehlých sídel. Jednou z nich je právě plocha předpokládaného záboru ZPF na východě Štěrbohol. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných a bytových 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.

1330/282/38

Nezastavitelná rozvojová plocha navržená pro rekreační využití. Jedná se o plochu pokrytou vzrostlou vegetací podél ulice Nad Vokolky. V platném územním plánu je součástí nestavební plochy krajinné zeleně, která odděluje zástavbu rodinných domů od železniční trati. Potvrzením stavu a založením místního parku nedojde ke ztrátě či poškození půdního fondu.

1340/282/39

Nestavební transformační plocha navržená pro rekreační využití. Jedná se o plochu pokrytou vzrostlou vegetací poblíž ulice Nad Vokolky. V platném územním plánu je součástí nestavební plochy krajinné zeleně, která odděluje zástavbu rodinných domů od železniční trati. Založením parkově upravených ploch nedojde ke ztrátě či poškození půdního fondu, naopak k rehabilitaci a zpřístupnění území.

1370/282/10

Zábor pro záměr dopravní infrastruktury, který je vymezen i v platném územním plánu, 610/-/106 Východní obchvat Dolních Měcholup. Východní obchvat Dolních Měcholup je úsek sběrné komunikace městského významu, jehož realizací bude odvedena průjezdná doprava z Dolních Měcholup na objíždnou trasu mimo centrální průtah ulicí Kutnohorskou a přispěje k dopravnímu zklidnění městské části. Kromě vlastní Kutnohorské navazuje obchvatová komunikace v širších vztazích na západní straně na propojení Ke Kablu – Rabakovská s připojením na MO v MÚK Rybníčky, na jihu pak na výhledové komunikační propojení Přátelství – Bečovská – MÚK Pražský okruh severně od Netluk.

1370/282/40

Souvísí se záborem 1370/282/10. Zábor pro záměr dopravní infrastruktury, který je vymezen i v platném územním plánu, 610/-/106 Východní obchvat Dolních Měcholup. Východní obchvat Dolních Měcholup je úsek sběrné komunikace městského významu, jehož realizací bude odvedena průjezdná doprava z Dolních Měcholup na objíždnou trasu mimo centrální průtah ulicí Kutnohorskou a přispěje k dopravnímu zklidnění městské části. Kromě vlastní Kutnohorské navazuje obchvatová komunikace v širších vztazích na západní straně na propojení Ke Kablu – Rabakovská s připojením na MO v MÚK Rybníčky, na jihu pak na výhledové komunikační propojení Přátelství – Bečovská – MÚK Pražský okruh severně od Netluk.