

## ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

### I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita Horní Počernice východ je vymezena na základě společného charakteru plochy, kterým je zejména nízká míra stability a vysoká míra potenciálu. Plocha je v územně plánovacích dokumentacích dlouhodobě vedena jako rozvojová. Lokalita se nachází na rovinatém terénu, východně od lokalit Horní Počernice a Čertousy. Území bylo nezastavěné, využívalo se pro hospodářské účely jako pole. Lokalitou prochází historická stezka spojující Poděbrady s Prahou, dnešní ulice Náchodská. Dále jsou v lokalitě ulice Bořetická v severojižním směru a Tlustého.

### II/ ODŮVODNĚNÍ ZÁKLADNÍCH VLASTNOSTÍ LOKALITY

#### Odůvodnění zastavitelnosti

Lokalita je vymezena jako zastavitelná stavební. Lokalitu tvoří převážně plochy, které jsou Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy včetně změn schválených do 1. 1. 2022 určeny k zastavění. Metropolitní plán tento stav respektuje a navrhuje zachovat. Součástí lokality jsou i některé plochy, které nebyly Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy vymezeny jako zastavitelné a to zejména z důvodu odlišného způsobu regulace parků a nestavebních bloků a vymezení stavebních bloků jako logických celků vč. ploch s limity území.



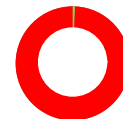
zastavitelnost

#### Odůvodnění typu struktury

Lokalita je vymezena jako lokalita se strukturou zahradního města. Zastavitelné plochy vymezené Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy mají parametry, které odpovídají typickým parametrům pražských zahradních měst svou mírou využití a zastavitelností stavebních bloků. Vymezením lokality se strukturou zahradního města Metropolitní plán v maximální možné míře zajišťuje kontinuitu regulace území.

#### Odůvodnění způsobu využití

Lokalita je vymezena jako zastavitelná obytná. Lokalitě byl s ohledem na její polohu ve městě, stanovené využití sousedních lokalit, dostupnost a rovnoměrné zatížení infrastruktury přiřazen způsob využití umožňující vznik rozmanitého městského prostředí.



využití

#### Odůvodnění míry stability

Lokalita je vymezena jako rozvojová. V lokalitě je navrženo vytvoření nového charakteru území. Součet rozvojových a transformačních ploch v lokalitě převažuje nad plochami stabilizovanými.



míra stability

## VYHODNOCOVÁNÍ PLÁNU

### I/ INDEX VYUŽITÍ LOKALITY

index stabilizované části  $i_s = 0.00$

index návrhový  $i_n = 0.38$

-> *Index využití lokality, čl. 157*

### II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

Lokalita je součástí Prahy 20, což je městská část, ve které se předpokládá dynamický nárůst počtu obyvatel.

	1991	1995	2001	2005	2011	2015	2019	2030	2040	2050
Praha 20	12162	13104	13040	13682	15028	15224	15652	17500	20000	22000

## ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDŇÍHO FONDU

**1312/410/01**

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. V současné době jde o obdělávané pole. V platném územním plánu je plocha určena převážně pro obytné využití a částečně i smíšené využití. Plocha je součástí širšího rozvojového území, které tvoří spolu se sousedními plochami záborů, zejména 1312/410/02 a 1312/410/03. Důvodem pro vymezení plochy v MPP je uspokojení bytových potřeb v městské části a zachování právní kontinuity ve věci využití území. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik převážně rodinných či bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

**1312/410/02**

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Jedná se o velmi rozsáhlou plochu, tvořenou 1 velkou plochou, která tvoří jádro širšího rozvojového území a 2 samostatnými menšími plochami. V současné době jde o obdělávané pole. V platném územním plánu je celá plocha součástí navrhovaného založení obytné městské čtvrti s využitím obytným i smíšeným, s parkovými plochami a veřejnou vybaveností, jejichž plošné vymezení je v MPP nahrazeno parametrickou regulací. Plocha bezprostředně souvisí s plochami záborů 1312/410/01 a 1312/410/03. Důvodem vymezení celé plochy je uspokojení bytových potřeb v městské části a zachování právní kontinuity ve věci využití území. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik převážně rodinných a bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

**1312/410/03**

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Jedná se o poměrně rozsáhlou plochu, která bezprostředně navazuje na stabilizované území lokality Čertousy. V současné době jde o obdělávané pole. V platném územním plánu je plocha součástí navrhovaného založení obytné městské čtvrti s využitím obytným i smíšeným a s parkovými plochami, jejichž plošné vymezení je v MPP nahrazeno parametrickou regulací. Plocha bezprostředně souvisí s plochami záborů 1312/410/01 a 1312/410/02. Důvodem vymezení celé plochy je uspokojení bytových potřeb v městské části a zachování právní kontinuity ve věci využití území. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik převážně rodinných a bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

**1312/410/30**

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Jedná se o soubor šesti dílčích ploch v různých částech širšího rozvojového území na východním okraji lokality, jehož jádrem je plocha záboru ZPF 1312/410/02. V současné době jde o obdělávané pole. V platném územním plánu jsou dílčí plochy součástí navrhovaného založení obytné městské čtvrti s využitím obytným i smíšeným. Důvodem vymezení celé plochy je uspokojení bytových potřeb v městské části a zachování právní kontinuity ve věci využití území. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik převážně rodinných a bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

**1312/410/31**

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Jde o čtyři velmi úzké dílčí plochy, které vznikly zpřesněným vymezením zastavitelných ploch MPP pro veřejné projednání v důsledku nesouměrnosti podkladů. Plocha je vymezena z důvodu sjednocení využití a charakteru lokality na rozhraní stávající nové obytné zástavby a obslužné místní komunikace, která je přičleněna k sousední rozvojové ploše se zábořem ZPF 1312/410/01. Plocha sama o sobě je k zemědělským účelům nevyužitelná.

**1312/410/32**

Zastavitelná rozvojová plocha určená pro obytné využití. Jedná se o drobnou plochu na západním okraji lokality, která přiléhá k stávající zástavbě. Jde o součást obdělávaného pole. V platném územním plánu je plocha přičleněna k sousední rozvojové ploše výroby a služeb, rozvoj v této ploše byl již naplněn v jednodušším ortogonálním tvaru. MPP začleňuje plochu záboru 1312/410/32 do rozsáhlého rozvojového území pro obytné využití se zábořem 1312/410/02 na východním okraji městské části. Důvodem pro vymezení je sjednocení charakteru a využití rozvojového území, které je vymezeno za účelem uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě při zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných a bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

**1312/410/33**

Zastavitelná rozvojová plocha určená pro obytné využití. Drobná zbytková plocha je neoddelitelnou součástí plochy záboru ZPF 1312/410/03, z této plochy byla odříznuta pouze z důvodu jiného zařazení v návrhu MPP pro společné jednání. Návrh MPP pro veřejné projednání uspořádání území zpřesňuje a sjednocuje charakter a využití území obou ploch pro obytné využití. Plocha je v platném územním plánu rovněž zastavitelnou plochou pro obytné využití. S ohledem na rozlohu a polohu plochy nelze očekávat zemědělské obhospodařování.

**1322/410/04**

Transformační zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Plocha dotváří sousední stabilizovanou lokalitu Čertousy, na niž bezprostředně navazuje a je mostkem k širšímu rozvojovému území lokality. V současné době je z poloviny volnou travnatou plochou, na druhé polovině již probíhá stavební aktivita. V platném územním plánu je navrženo obytné využití. Důvodem pro vymezení v MPP je uspokojení bytových potřeb v městské části a dotvoření struktury lokality. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik převážně rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

**1370/410/06**

Zábor pro záměr dopravní infrastruktury napojující mimoúrovňovou křižovatku Beranka, kterou vymezuje nadřazená dokumentace – ZÚR hl. m. Prahy, 610/-/74 Přeložka silnice II/611 k MÚK Beranka. Přeložka silnice II/611 nabídne přímé napojení silnice II/611 na dálnici D11 u východního okraje Horních Počernic a umožní odklon průjezdné dopravy z ul. Náchodské v Horních Počernicích na nadřazený komunikační systém. Metropolitní plán potvrzuje jejich stabilizovanou trasu vymezenou platným územním plánem.

**1380/410/34**

Zábor pro technickou infrastrukturu, 751/410/1001 Regulační stanice Horní Počernice – východ napojená na 751/-/5 Vysokotlaký plynovod Horní Počernice východ. Záměr je vymezen pro zajištění zásobování plynem rozvojové lokality Horní Počernice východ na základě podkladu provozovatele plynárenské sítě Pražské plynárenské distribuce, a. s. Záměr je ve veřejném zájmu, protože zajištění obsluhy území veřejnou infrastrukturou je nezbytným požadavkem na rozvoj území. Tato konkrétní stavba je na hraně podrobnosti územního plánu a běžně by byla řešena až v navazujících řízeních, což naznačuje i rozloha záměru, který je obklopen ostatními záboři, ale je nezbytné ji v Metropolitním plánu vymezit, protože předmětný plynovod překračuje hranici sousedního kraje a jedná se tak o nadmístní prvek.