

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

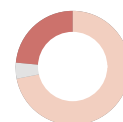
Lokalita Dolní Počernice je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména charakteristického historického vývoje a shodného principu prostorového uspořádání struktury. Lokalita se nachází na zvlněném terénu modelovaným Rokytkou a Hostavickým potokem. Podél rostlého jádra při ulici Národních hrdinů postupně vznikala zástavba rodinných domů a do 50. let vznikla většina zástavby v lokalitě. Železniční trať rozděljuje lokalitu na dvě části. Síť veřejných prostranství je v jádru rostlá, po okrajích pravidelná, ovlivněná terémem, tvoří ji zpevněná uliční prostranství. Uliční prostranství jsou v jádru vymezena fasádou domů, v okolních částech plochy předzahradek. Podél Rokytky prochází rekreační stezka a je zde sportovní hřiště. Součástí některých ulic jsou aleje stromů. Součástí lokality je několik parků. Zástavbu lokality tvoří především rodinné domy a vily v zahradách. V lokalitě je několik shluků samostatně stojících bytových domů. Dominantou je dolnopočernický zámek a kostel Nanebevzetí Panny Marie. Osou lokality je ulice Národních hrdinů propojující lokalitu se Štěrboholou a na ní napojené náměstí vedle křížení s přírodní osou Rokytky. Plochy při severní hranici lokality i rozsáhlá jihovýchodní část lokality vykazují nízkou míru stability a vysokou míru potenciálu a je určena pro transformaci a rozvoj.

Vybrané limity: Maloplošné zvláště chráněné území, Přírodní park

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 plochy. Vymezením lokality s vesnickou strukturou Metropolitní plán chrání základní strukturální rysy území.



uliční čára



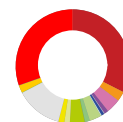
podlažnost



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 $i_s = 0.18$

index návrhový $i_n = 0.27$

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

II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

Převážná část lokality je součástí MČ Praha-Dolní Počernice, což je městská část, ve které se předpokládá dynamický nárůst počtu obyvatel. Velmi malá část lokality je součástí Prahy 14, což je městská část, ve které se předpokládá dynamický nárůst počtu obyvatel.

	1991	1995	2001	2005	2011	2015	2019	2030	2040	2050
Praha 14	24464	33080	37411	41641	45822	46140	47761	52000	56000	62000
Praha-Dolní Počernice	1780	1760	1748	1949	2200	2382	2709	3300	4000	4700

ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNIHO FONDU**1312/225/05**

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o rozsáhlou rozvojovou plochu v jihovýchodní části lokality, která je rozdělena stávajícími či plánovanými pozemními komunikacemi na tři dílčí plochy. Plocha sousedí s plochou se záboru ZPF 1311/225/04. Plocha je složena z většího počtu dílčích ploch s různým využitím podle platného územního plánu: u většiny se jedná o zastavitelné plochy s využitím obytným, smíšeným a plochy veřejného vybavení. Z menší části pak jde o nezastavitelné plochy s využitím pro krajinu a městskou zeleň. Důvodem pro vymezení je zarovnání hranice a celkové dotvoření lokality, uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě a současně také neaktuální stav podkladů pro společné jednání – na části plochy je dnes již zrealizována výstavba. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných a bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF. Na části plochy je současně navržen městský park, který zůstane součástí ZPF.

1312/225/07

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o rozsáhlou rozvojovou plochu v severovýchodní části lokality, která je rozdělena stávajícími či plánovanými pozemními komunikacemi na pět dílčích ploch. Plocha sousedí s plochou záboru ZPF 1311/225/01. Plocha je složena z většího počtu dílčích ploch s různým využitím podle platného územního plánu: u většiny se jedná o zastavitelné plochy s využitím obytným, smíšeným a plochami veřejného vybavení, z menší části pak jde o nezastavitelnou plochu s využitím pro krajinu a městskou zeleň. Důvodem pro vymezení je zarovnání hranice a celkové dotvoření lokality, uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě a současně také neaktuální stav podkladů pro společné jednání – na velké části plochy je dnes již zrealizována výstavba. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá především vznik rodinných a bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF. Na části plochy je současně navržen městský park a západní část ploch je určena pro občanskou vybavenost.

1312/225/30

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Jedná se o větší plochu na severozápadním okraji lokality v návaznosti na stávající obytnou zástavbu rodinných domů se zahradami. Plocha je podle platného územního plánu složena z větší zastavitelné plochy pro veřejné vybavení, doplnění několika parcel pro obytné využití a pásu nestavební krajinné a městské zeleně, která by měla oddělovat novou a původní zástavbu. Důvodem pro vymezení plochy je zarovnání hranice a celkové dotvoření lokality s jednotným charakterem a využitím, hospodárné využití pozemků uvnitř zástavby, která má bohaté rekreační zázemí v sousední lokalitě a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě. Plocha veřejného vybavení z platného územního plánu je regulativy MPP rovněž určena pro občanskou vybavenost. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá doplnění rodinných domů a objektu občanského vybavení se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/225/31

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Plocha je složena ze dvou částí, které jsou neoddělitelnými součástmi plochy záboru ZPF 1312/225/05. Z této plochy byla odříznuta pouze z důvodu jiného zařazení v platném územním plánu, kde se jedná o součást nestavební plochy pro městskou zeleň. Důvodem vymezení je uspokojení bytových potřeb a logické prostorové uspořádání vedoucí k hospodárnému využití území v dílčí ploše v přímé vazbě na Českobrodskou ulici.

1322/225/32

Transformační zastavitelná plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o větší transformační plochu ve středu lokality obklopenou stávající rodinnou zástavbou. Podle platného územního plánu se jedná o zastavitelné plochy s využitím obytným. Důvodem pro vymezení je zarovnání hranice a celkové dotvoření lokality, uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě a 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.