

## ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

### I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

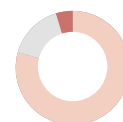
Lokalita Dubeč je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména charakteristického historického vývoje a shodného principu prostorového uspořádání struktury. Lokalita se nachází na východním okraji Prahy a ze všech stran se mírně svažuje k Říčanskému potoku a rybníku Rohožník. Dnešní sídlo se rozvinulo na místě osad datovaných již od 11. století. Sídlo vzniklo spojením dvou původních osad – Dubče na západě a Dubečku na východě. Tato jádra se postupně během druhé pol. 19. století rozrůstala, až došlo v průběhu 1. poloviny 20. století k propojení. Růst sídla pokračoval převážně na východě a jihu až dodnes. Síť veřejných prostranství je nepravidelná a jasně definovaná. Hlavní kostru veřejných prostranství tvoří historické cesty, především dnešní ulice Starodubečská – K Vílkám – Netlucká spojující původní náves Dubečku kolem kostela (dnešní Lipové náměstí) s původním jádrem Dubče (dnešní náměstí U Lípy svobody), dále pak ulice Ke Křížkám a Městská, kolem nichž se rozvíjela zástavba, a které slouží jako hlavní vstupy do lokality i dnes. Jádra lokality jsou tvořena kompaktní rostlou strukturou z vesnických domů. Většinu zástavby v lokalitě tvoří objekty rodinných domů v zahradách. V širším okolí náměstí U Lípy svobody došlo v některých místech k výměně původní rostlé struktury za samostatně stojící a řadové bytové domy. Lokalita má četné výběžky, která stejně jako její severní okraj vykazují nízkou míru stability a vysokou míru potenciálu a jsou určeny pro rozvoj a transformaci.

**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 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. V lokalitě převažují plochy 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.



využití

#### Odůvodnění míry stability

Lokalita je vymezena jako stabilizovaná. Lokalita je převážně tvořena stabilizovanými plochami, jejichž charakter je určující pro charakter celé lokality. 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  $i_n = 0,24$

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

### II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

Převážná část lokality je součástí MČ Praha-Dubeč, což je městská část, ve které se předpokládá dynamický nárůst počtu obyvatel. Malá část lokality je součástí městské části 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
Praha-Dubeč	1843	1763	1997	2294	3393	3665	4023	4800	5800	6800

**ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDŇÍHO FONDU****1312/281/01**

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Jedná se o plochu v původně zahrádkářské části lokality jihovýchodně od rybníku Rohožníku. Platný územní plán zde předpokládal zachování pěstebních ploch. Částí území jsou však již nyní využívány pro trvalé bydlení. S plochou souvisí i zábor ZPF 1312/281/02, který je druhou částí rozvojové plochy v bývalé zahrádkářské lokalitě. Důvodem vymezení rozvojové plochy je sjednocení území a vytvoření logicky fungujícího celku. Návrh MPP upřednostňuje využití ploch uvnitř zastavěných částí území před rozvojem v otevřené krajině. Obytné využití plochy je navrženo i s ohledem na hospodárné využití stávající i navrhované infrastruktury (dopravní infrastruktury, technické infrastruktury, vybavenosti i veřejných prostranství). Vzhledem k poloze sevřené zástavbou, vodní a lesní plochou lze těžko předpokládat efektivní zemědělské využití.

**1312/281/02**

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Jedná se o plochu v původně zahrádkářské části lokality jihovýchodně od rybníku Rohožníku. Platný územní plán zde předpokládal zachování pěstebních ploch. Částí území jsou však již nyní využívány pro trvalé bydlení. Plocha souvisí se zábohem ZPF 1312/281/01. Důvodem vymezení rozvojové plochy je sjednocení území a vytvoření logicky fungujícího celku. Návrh MPP upřednostňuje využití ploch uvnitř zastavěných částí území před rozvojem v otevřené krajině. Obytné využití plochy je navrženo i s ohledem na hospodárné využití stávající i navrhované infrastruktury (dopravní infrastruktury, technické infrastruktury, vybavenosti i veřejných prostranství). Vzhledem k poloze sevřené zástavbou, vodní a lesní plochou lze těžko předpokládat efektivní zemědělské využití.

**1312/281/04**

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Jedná se o větší rozvojovou plochu u západní hranice lokality. Hranice této rozvojové plochy jsou vymezeny tak, aby logicky doplnily stávající struktury zástavby a logicky uzavřely hranici zastavitel oblasti, jejíž průběh je ve stávající podobě obtížně odůvodnitelný. Platný územní plán zde předpokládal obytné využití ve výhledu. 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 vstupuje 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 západě Dubče. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných a bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF. 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 převážující veřejný zájem určující vhodné využití této plochy.

**1312/281/05**

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Plocha je zastavitelnou plochou v platném územním plánu. Jedná se o soubor 4 samostatných ploch v západní části lokality, které jsou v platném územním plánu zastavitelnými pro obytné využití. Tři dílčí plochy ve vazbě na ulici U Lázeňky těsně navazují na obytnou zástavbu a mají charakter proluky. Důvodem pro vymezení je dotvoření struktury lokality na jejím okraji, sjednocení charakteru a využití dílčích ploch a hospodárné využití pozemků při obslužné komunikaci. Čtvrtá plocha při ulici Za Křížem je vymezena převážně z důvodu zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území, jedná se z většího o plochu zahrádkářské osady, kde se již nachází různé drobné stavby pro účely obhospodařování zahrad. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik převážně rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

**1312/281/06**

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Plocha je zastavitelnou plochou v platném územním plánu. Jedná se o malou plochu na severozápadní hranici území. Důvodem vymezení plochy je narovnání hranice zastavitelného území a tím zvýšení hospodárnosti využití území.

**1312/281/09**

Rozvojová zastavitelná plocha menšího rozsahu navržená pro obytné využití. Plocha je v části zastavitelnou plochou v platném územním plánu pro obytné využití, z části nestavební plochou pro krajinnou zeleň. Jedná se o proluku ve stávající struktuře zástavby v jižním cípu lokality s přímou možností napojení na infrastrukturu. Vymezení plochy a sjednocení funkce přispívá k hospodárnému využití území.

**1312/281/11**

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Jedná se o relativně úzký pás území podél západní hranice lokality, které bezprostředně souvisí se zábohem ZPF 1312/281/12. Navržená plocha rozšiřuje plochu souvisejícího záboru ZPF 1312/281/12 tak, aby bylo možné jeho smysluplné využití a přispívá k hospodárnému využití území. Plocha vyplňuje prostor k ochrannému pásmu plynovodu, který definuje hranici území. Rozsah zastavitelných ploch vychází z celkového řešení území, které nahrazuje původní koncepci tzv. Východního města.

**1312/281/12**

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Plocha je zastavitelnou plochou v platném územním plánu. Jedná se o pás území na západní hranici lokality, který bezprostředně souvisí s navazující nově vymezenou plochou ZPF 1312/281/11, se kterou tvoří souvislý celek. Plocha je vymezena z důvodu zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území a doplněna tak, aby bylo možné smysluplné využití vymezeného území.

**1312/281/13**

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Jedná se o proluku na severozápadním rohu lokality mezi dubčským hřbitovem a ulicí Kolocovou s přímou možností napojení na infrastrukturu. Plocha je zastavitelnou plochou s obytným využitím v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení plochy je dotvoření lokality a sjednocení dílčích ploch z důvodu sjednocení využití a charakteru lokality a hospodárného využití území. Jedná se o rozvoj bydlení v návaznosti na stávající obytnou zástavbu na okraji obce, kde se s ohledem na charakter lokality předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF. Plocha je vymezena z důvodu zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území.

**1312/281/14**

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Plocha je zastavitelnou plochou v platném územním plánu pro obytné využití. Jedná se o malou plochu v rozsahu jednoho stavebního pozemku na jihovýchodní hranici lokality s přímým napojením na infrastrukturu. Důvodem pro vymezení plochy je narovnání hranice lokality i zastavitelného území a tím zvýšení hospodárnosti využití území. Plocha je vymezena i z důvodu zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území. Vzhledem k rozsahu i poloze plochy nelze předpokládat efektivní zemědělské obhospodařování.

**1312/281/30**

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Plocha navazuje na stávající zástavbu při ulici V Křížkách a na plochu záboru ZPF 1312/281/34. Spolu s plochou záboru ZPF 1312/281/31 a 1312/281/40 nově utváří severní hranici zastavitelného území lokality. Platný územní plán v této ploše navrhoval obytné využití ve výhledu. Nové rozvojové plochy jsou v Metropolitním plánu navrženy s přihlédnutím k urbanistické studii, která vymezuje obdobné rozšíření Dubče severním směrem. Vymezení rozvojových ploch souvisí se zrušením rezervních ploch platného územního plánu pro tzv. východní město, které je v Metropolitním plánu nahrazeno menšími ucelenými rozvojovými plochami navazujícími na stávající struktury vesnic. 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.

**1312/281/31**

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Plocha navazuje na stávající zástavbu při ulici Ke Křížkám. Spolu s plochou záboru ZPF 1312/281/30 a 1312/281/40 nově utváří severní hranu zastavitelného území lokality. Platný územní plán v této ploše navrhoval ve výhledu smíšené využití a plochy využití výroby a služeb. Nové rozvojové plochy jsou v Metropolitním plánu navrženy s přihlédnutím k urbanistické studii, která vymezuje obdobné rozšíření Dubče severním směrem. Vymezení rozvojových ploch souvisí se zrušením rezervních ploch platného územního plánu pro tzv. východní město, které je v Metropolitním plánu nahrazeno menšími ucelenými rozvojovými plochami navazujícími na stávající struktury vesnic. 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.

**1312/281/32**

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Plocha je v platném územním plánu nestavební plochou pro krajinnou zeleň. Důvodem pro vymezení je dotvoření struktury lokality na jejím okraji v návaznosti na plochu záboru ZPF 1312/281/09 a zarovnání hranice lokality v souladu s hranicemi pozemků. Důvodem je také hospodárné využití pozemků při obslužné komunikaci. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik převážně rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

**1312/281/33**

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Drobná plocha při ulici Netlucká je v platném územním plánu nestavební plochou pro krajinnou zeleň. Důvodem pro vymezení je dotvoření struktury lokality na jejím okraji, sjednocení charakteru a využití dílčích ploch a hospodárné využití pozemků při obslužné komunikaci. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik převážně rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

**1312/281/34**

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Plocha na severním okraji lokality ve vazbě na stávající obytnou zástavbu při ulici V Křížkách je zastavitelnou plochou v platném územním plánu pro smíšené využití. Důvodem pro vymezení plochy je doplnění struktury zástavby a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě a rovněž právní kontinuita MPP ve věci využití území. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik převážně rodinných se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

**1312/281/35**

Rozvojová zastavitelná plocha navržená s obytným využitím. Drobná plocha při severní hraně lokality je s plochou záboru ZPF 1312/281/30 součástí jedné rozvojové plochy. Důvodem pro vymezení je dotvoření struktury lokality, sjednocení charakteru a využití dílčích ploch. Plocha je v platném územním plánu vymezena jako pěstební plocha. Nové rozvojové plochy jsou v Metropolitním plánu navrženy s přihlédnutím k urbanistické studii, která vymezuje obdobné rozšíření Dubče severním směrem. Vymezení rozvojových ploch souvisí se zrušením rezervních ploch platného územního plánu pro tzv. východní město, které je v Metropolitním plánu nahrazeno menšími ucelenými rozvojovými plochami navazujícími na stávající struktury vesnic. 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.

**1312/281/36**

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Jedná se o plochu v původně zahrádkářské části lokality, která se postupně využívá pro trvalé bydlení. Platný územní plán zde navrhoval pěstební plochy. Plocha souvisí se zábořem ZPF 1312/281/01 a 1312/281/02, se kterými tvoří ucelené území. Důvodem vymezení rozvojové plochy je sjednocení území a vytvoření logicky fungujícího celku. Návrh MPP upřednostňuje využití ploch uvnitř zastavěných částí území před rozvojem v otevřené krajině. Obytné využití plochy je navrženo i s ohledem na hospodárné využití stávající i navrhované infrastruktury (dopravní infrastruktury, technické infrastruktury, vybavenosti i veřejných prostranství). Vzhledem k poloze sevěřené zástavbou, vodní a lesní plochou lze těžko předpokládat efektivní zemědělské využití.

**1312/281/37**

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Drobná plocha na okraji lokality navazuje na zábor ZPF 1312/281/05. Oba záboř jsou součástí jedné rozvojové plochy. V platném územním plánu je plocha také určena pro zastavitelné obytné využití. Důvodem pro vymezení je dotvoření struktury lokality, sjednocení charakteru a využití dílčích ploch tak, aby byly respektovány hranice pozemků. Důvodem je také zachování právní kontinuity v území.

**1312/281/38**

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Drobná plocha při západní hraně je úzkým doplňkem záboru ZPF 1312/281/04. Důvodem pro vymezení je dotvoření struktury lokality, sjednocení charakteru a využití dílčích ploch. V platném územním plánu je plocha vymezena jako nezastavitelná, v části s výhledem na zastavitelné obytné využití. Spolu se zábořem 1312/281/04 je důvodem uspokojení bytových potřeb lokality v návaznosti na očekávaný nárůst obyvatel.

**1312/281/39**

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Plocha je úzkým pruhem navazující na sousední záboř a rozvojové plochy při ulici U Lázeňky, v platném plánu je součástí nestavební plochy pro krajinnou zeleň. Důvodem pro vymezení je vytvoření logické a ucelené hranice zastavitelného území, dotvoření struktury lokality, sjednocení charakteru a využití dílčích ploch a hospodárné využití pozemků při obslužné komunikaci.

**1313/281/40**

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro rekreační využití na severním okraji lokality, konkrétně plochu vzdělávacího areálu Svět záchranářů. V platném územním plánu je součástí plochy pěstební, ve výhledu zastavitelné pro sportovní využití. V MPP je plocha spolu se související plochou záboru ZPF 1313/281/41 určena pro založení rekreační vybavenosti pro potřeby lokality, u níž se předpokládá nárůst počtu obyvatel. Plocha spolu s navazujícími plochami se zábořem ZPF 1312/281/30, 1312/281/31 a dalšími pro obytné využití nově definuje okraj lokality. Zároveň předmětné pozemky jsou ve vlastnictví hlavního města Prahy oproti jiným plochám a v přímé návaznosti na zastavitelné plochy v lokalitě 281 Dubeč pro občanské vybavení. Veřejným zájmem je vytvoření vzdělávacího areálu pro děti i dospělé, kde by měly zastoupení všechny složky integrovaného záchranného systému.

**1313/281/41**

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro rekreační využití na severním okraji lokality, konkrétně plochu vzdělávacího areálu Svět záchranářů. V platném územním plánu je navržena jako zastavitelná pro potřeby veřejného vybavení. Spolu se související plochou záboru ZPF 1313/281/40 je plocha určena pro založení rekreační vybavenosti pro potřeby lokality. Zároveň předmětné pozemky jsou ve vlastnictví hlavního města Prahy oproti jiným plochám a v přímé návaznosti na zastavitelné plochy v lokalitě 281 Dubeč pro občanské vybavení. Veřejným zájmem je vytvoření vzdělávacího areálu pro děti i dospělé, kde by měly zastoupení všechny složky integrovaného záchranného systému.

**1330/281/42**

Nezastavitelná rozvojová plocha navržená pro rekreační využití. Jedná se o zatravněný pruh podél ulice U Lipové aleje, který spolu s lipovou alejí odděluje zástavbu rodinných domů od produkční zemědělské půdy. V platném územním plánu je součástí nestavební plochy krajinné zeleně. Potvrzením stavu a založením parku nedojde ke ztrátě či poškození půdního fondu.

**1370/281/43**

Zábor pro dopravní infrastrukturu, 610/-/1 Pražský okruh, stavba č. 511 (Běchovice – Dálnice D1). Pražský okruh vytváří propojení mezi komunikacemi dálničního typu radiálně směřujícími do území hlavního města, jsou však do něj mimoúrovňově napojeny i další radiálně orientované silnice I. a II. třídy. Trasa okruhu vedená po obvodu Prahy nabízí technicky velmi dobře vybavenou trasu pro nákladní a zejména individuální automobilovou dopravu. V regionálním a metropolitním měřítku přebírá Pražský okruh největší část dopravy s vazbou k hlavnímu městu, která je tvořena buď dopravou vnitřní nebo dopravou, která má ve městě zdroj nebo cíl. Jako součást transevropské silniční sítě zajišťuje strategické vazby na mezinárodní silniční síť. Má klíčový význam pro: zajištění dopravních vazeb mezi nejvýznamnějšími komunikacemi mezinárodního, celostátního i regionálního významu; převedení tranzitní dopravy z kompaktní urbanizované části města s vysokou koncentrací mimo intenzivně zastavěnou oblast distribuci vnější cílové dopravy směřující na území Prahy realizaci chybějícího komunikačního propojení severní a západní oblasti Prahy. Metropolitní plán vymezuje koridor Pražského okruhu pro stavbu 511 v úseku mezi napojením v MÚK na dálnici D1 exit 10 u Modletic a Běchovicemi v trase vedené východně od Kolovrat mezi Netluky a Hájkem, východně od Dubče do nové MÚK s 1/12 a Štěrboholskou radiálou. Zprovoznění stavby 511 umožní vyloučení tranzitní, zejména těžké nákladní dopravy z Jižní spojky, Spořilova, Zahradního Města, Hostivaře a snížení intenzity dopravy na trase Průmyslového polookruhu.