

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

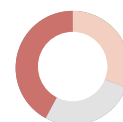
I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita Areály Dolní Počernice je vymezena na základě společného charakteru plochy, kterým je zejména nízká míra stability a vysoká míra potenciálu. Současné prostorové uspořádání lokality je neustálené. Lokalitu tvoří převážně nově zastavitelné území, lokalita je tudíž vymezena jako rozvojová. Rozvojové plochy jsou navrženy v návaznosti na dopravní infrastrukturu v místě. Lokalita se nachází na rovinatém terénu u křížení Štěrboholské spojky s radiálou Českobrodskou. Území bylo dlouhou dobu nezastavěné, využívané pro zemědělské účely, procházela zde historická cesta spojující Prahu s Českým Brodem. Území výrazně ovlivnila výstavba železnice, následně výstavba Českobrodské radiály, vedená ve stopě historické cesty, v minulém století pak výstavba Štěrboholské spojky. V lokalitě se nachází zástavba soliterních objektů převážně obklopených zpevněným veřejným prostranstvím.

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. Metropolitní plán tento stav respektuje a v sloučadi s jeho koncepcemi zahrnuje do lokality i plochy nazývané ÚP SÚ jako nezastavitelné, jejichž fixace však není z hlediska ochrany přírodních nebo enviromentálních hodnot účelná a naopak by v konečném důsledku vedla k plošnému růstu města.



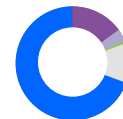
zastavitelnost

Odůvodnění typu struktury

Lokalita je vymezena jako lokalita se strukturou areálů produkce. Lokalita s ohledem na umístění, dostupnost dopravní a technické infrastruktury představuje potenciál pro vznik produkčního, logistického nebo technického zázemí města. Vymezením lokality se strukturou areálů produkce Metropolitní plán umožňuje vytvořit novou urbánní strukturu uzavřených areálů s vysokou mírou flexibility území.

Odůvodnění způsobu využití

Lokalita je vymezena jako zastavitelná produkční. Lokalitě bylo s ohledem na její polohu ve městě, stanovené využití sousedních lokalit a dostupnost kapacitní infrastruktury přiřazeno produkční využití.



využití

Odůvodnění míry stability

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



míra stability

VYHODNOCOVÁNÍ PLÁNU

I/ INDEX VYUŽITÍ LOKALITY

index stabilizované části $i_s = 0.06$

index návrhový $i_n = 0.62$

-> Index využití lokality, čl. 157

ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

1311/628/02

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro produkční využití. Plocha je zastavitelnou plochou v platném územním plánu pro výrobu a služby. Jedná se o plochu v těsné vazbě na západní nájezdovou větev Pražského okruhu z Českobrodské ulice. Důvodem vymezení je sjednocení využití ucelené produkční plochy a zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území.

1311/628/30

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro produkční využití. Jedná se o plochu v těsné návaznosti na plochu záboru ZPF 1311/628/02, s níž tvoří kompaktní rozvojovou produkční plochu. Plocha je nezastavitelnou plochou v platném územním plánu určenou pro krajinnou zeleň. Důvodem vymezení je sjednocení využití ucelené produkční plochy a hospodárné využití pozemků dobře obslužených dopravní infrastrukturou. Navýšení počtu pracovních příležitostí v blízké obytné lokalitě se sníženou dopravní dostupností z centra města napomůže ke snížení vyjíždky za prací, a tedy k budování tzn. města krátkých vzdáleností. Vymezením dojde k úpravě vymezení oblé hrany zástavby v platném územním plánu, které předpokládaly dřívější podklady.