

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

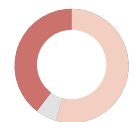
I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita Březiněves je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména charakteristického historického vývoje a shodného principu prostorového uspořádání struktury. Lokalita se nachází na rovinatém terénu na severním okraji Prahy. Kompozice jádrové části zástavby vznikla postupnou transformací vesnické návsi podél hlavní cesty, dnešní ulice Na Hlavní. Od 50. let 20. století dochází k doplňování původní vesnické zástavby výstavbou solitérních rodinných domů, která probíhá dodnes. Síť veřejných prostranství je jednoduchá, páteřní osou je ulice Na Hlavní, na kterou se napojují ostatní ulice v pravidelném rastru. Významnou ulicí je i ulice U Parku, kde byla původně náves, dnes se zde nachází veřejná vybavenost a v okolí je několik parků. Zástavba je tvořena v jádru vesnickými domy a původními hospodářskými staveními, které jsou postupně přestavovány nebo nahrazovány a doplňovány zástavbou rodinných domů. Okolní zástavba tvoří rodinné domy v zahradách, na severovýchodním okraji se nachází produkční areál a v jádru při hlavní ulici fotbalové hřiště se zázemím. Západní, jižní a východní část lokality vykazují nízkou míru stability a vysokou míru potenciálu a jsou určeny pro rozvoj.

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 slouadu 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 s vesnickou strukturou. Strukturu lokality tvoří jádro bývalého samostatného sídla, které se formovalo podél historické cesty, na které navazuje novější zástavba tvořená převážně samostatnými budovami ve vlastních zahradách. Zástavba má převážně do dvou podlaží. Veřejná prostranství tvoří zejména ulice, které jsou v jádru často jsou vymezeny fasádami domů, v navazující části pak především 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 a plochami pro rekreaci, relaxaci a sport. V lokalitě se nachází také plochy skladování a distribuce, které byly Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy regulovány tak, aby jejich zátěž byla slučitelná s plochami obytného města - lze je tedy zařadit do zastavitelné obytné lokality Metropolitního plánu při zachování maximální možné kontinuity regulace.



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 PLÁNU

I/ INDEX VYUŽITÍ LOKALITY

index stabilizované části $i_s = 0.21$

index návrhový $i_n = 0.35$

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

II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

Převážná část lokality je součástí MČ Praha-Březiněves, což je městská část, ve které se předpokládá znatelný nárůst počtu obyvatel. Malá část lokality je součástí MČ Praha-Ďáblice, což je městská část, ve které se předpokládá dynamický nárůst počtu obyvatel.

	1991	1995	2001	2005	2011	2015	2019	2030	2040	2050
Praha-Březiněves	557	575	640	737	1224	1473	1754	1900	2150	2400
Praha-Ďáblice	2113	2049	2212	2680	3425	3632	3647	4200	4900	5600

ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNIHO FONDU**1311/236/01**

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro produkční využití. Jedná se o úzkou plochu obklopující stávající produkční areál v severovýchodní části lokality. Plocha sousedí s plochou se zábořem ZPF 1312/236/06. Plocha je zastavitelnou plochou výroby a služeb v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je sjednocení dílčích pozemků z důvodu hospodárného využití území a nedostatek ploch pro produkční využití v zastavěném území lokality pro rozvoj hospodářského pilíře udržitelného rozvoje a pro vznik pracovních příležitostí.

1311/236/03

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro produkční využití. Jedná se o dvě poměrně rozsáhlé plochy na jižním okraji lokality, oddělené ulicí Na Hlavní. Plocha sousedí s plochami se zábořem ZPF 1311/236/04 a 1312/236/10. Plocha je z větší části zastavitelnou plochou smíšenou a zvláštních komplexů a občanské vybavenosti a z menší části nestavební plochou krajinné a městské zeleně v platném územním plánu. MPP navrhuje sjednocení využití plochy na zastavitelnou plochu pro produkční využití. Důvodem pro vymezení je sjednocení dílčích pozemků z důvodu hospodárného využití území a zajištění ploch pro občanské vybavení, komerční vybavení a služby v dané lokalitě, aby mohla lokalita Březiněves fungovat jako svěbytná územní jednotka v souladu s principy města krátkých vzdáleností.

1311/236/05

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro produkční využití. Jedná se o dvě plochy na severovýchodním okraji lokality. Plocha sousedí s plochami se zábořem ZPF 1312/236/06 a 1370/236/16. Plocha je zastavitelnou plochou smíšenou a zvláštních komplexů a služeb v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je sjednocení dílčích pozemků z důvodu hospodárného využití území a nedostatek ploch pro produkční využití v zastavěném území lokality pro rozvoj hospodářského pilíře udržitelného rozvoje a pro vznik pracovních příležitostí.

1311/236/30

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro produkční využití. Jedná se o úzký pás na severovýchodním okraji lokality, který odděluje stávající produkční areál od plochy záboru ZPF 1311/236/05. Plocha je zastavitelnou plochou pro výrobu a služby v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je sjednocení charakteru a využití dílčích pozemků z důvodu hospodárného využití území a zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území.

1311/236/31

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro produkční využití. Jedná se o drobnou zbytkovou plochu na severovýchodním okraji lokality, která odděluje stávající produkční areál od plochy záboru ZPF 1311/236/05 a 1311/236/30. Plocha je zastavitelnou plochou smíšenou v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je sjednocení charakteru a využití dílčích pozemků z důvodu hospodárného využití území a zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území. Veřejným zájmem je hospodárné využití zbytkových ploch mezi vymezenými zastavitelnými plochami.

1312/236/06

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o rozsáhlou plochu v severovýchodní části lokality. Plocha tvoří většinu širšího rozvojového území vklíněného mezi stávající obytnou zástavbu na produkční areál. Plocha je také rozdělena koridory pozemních komunikací na tři dílčí plochy, které sousedí s plochami se zábořem ZPF 1311/236/01, 1311/236/05 a 1370/236/16. Plocha je z drtivé části zastavitelnou plochou obytnou a smíšenou a z malé části nestavební plochou městské zeleně v platném územním plánu. MPP navrhuje sjednocení využití plochy na zastavitelnou plochu obytnou. Důvodem pro vymezení je dotvoření lokality, sjednocení dílčích pozemků z důvodu hospodárného využití území a 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. Na ploše je rovněž navržen nový místní park, který také zůstane součástí ZPF.

1312/236/07

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o rozsáhlou plochu na západním okraji lokality. Plocha sousedí s plochou se zábořem ZPF 1313/236/13. Plocha je v platném územním plánu zastavitelnou plochou obytnou a veřejného vybavení. Důvodem pro vymezení je uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě. Část plochy je návrhem MPP určena k umístění občanské vybavenosti. V severní části plochy je již v současnosti realizována výstavba (neaktuální stav podkladů pro společné jednání). Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá převážně vznik rodinných či bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/236/08

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o drobnější plochu na severním okraji lokality sousedící s plochou se zábořem ZPF 1330/236/14. Plocha je zastavitelnou plochou obytnou v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je dotvoření lokality a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/236/09

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o plochu na východním okraji lokality sousedící s plochou se zábořem ZPF 1311/236/03. Plocha je zastavitelnou plochou obytnou v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je dotvoření lokality, zarovnání její hranice a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/236/10

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. MPP na ploše navrhuje vznik areálu veřejného vybavení. Jedná se o drobnější plochu na jižním okraji lokality při vstupu do celé lokality sousedící s plochami se zábořem ZPF 1311/236/03 a 1370/2236/15. Plocha je zastavitelnou plochou zvláštních komplexů občanského vybavení v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je zarovnání hranice lokality a zajištění dostatku ploch pro navýšení občanského vybavení v lokalitě v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě.

1312/236/32

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na novou obytnou zástavbu rodinných domů se zahradami kolem ulice Mikanových. Plocha je v platném územním plánu zastavitelnou plochou obytnou. Jedná se o zbytkovou plochu na okraji lokality podlouhlého tvaru, vzniklou disproporcí mezi provedenou parcelací a plochou definovanou v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení zarovnání okraje lokality, sjednocení charakteru a využití území a zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území. Vzhledem k tvaru a poloze plochy takřka bez přístupu z veřejné komunikace se předpokládá vznik pravděpodobně jen tří rodinných domů se zahradami, zbytek plochy může být přičleněn k pozemkům nově vzniklých rodinných domů jako zahrady, které zůstanou součástí ZPF.

1312/236/33

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Drobná zbytková plocha přímo navazuje na zábor ZPF 1312/236/32. Z této plochy byla odříznuta pouze z důvodu jiného zařazení v platném územním plánu, kde se jedná o součást nestavební plochy pro krajinnou zeleně. Platný územní plán ovšem nerespektoval katastrální hranice pozemků. MPP zpřesnil uspořádání daného území podle katastru a sjednocuje charakter a využití dílčích ploch pro obytné využití při zarovnání hranice lokality. Uspokojení bytových potřeb lokality s cílem dlouhodobé konsolidace sídla a stabilizace jeho hranic lze pokládat za převažující veřejný zájem určující vhodné využití této plochy.

1313/236/12

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro rekreační využití. MPP na ploše navrhuje vznik areálu rekreačního vybavení. Jedná se o plochu na východním okraji lokality. Plocha je částečně zastavitelnou plochou smíšenou a sportu a rekreace a částečně nestavební plochou krajinné a městské zeleně v platném územním plánu. MPP navrhuje sjednocení využití plochy na zastavitelnou plochu pro rekreační využití. Důvodem pro vymezení je zarovnání hranice lokality a navýšení rekreačního vybavení v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě.

1313/236/34

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro rekreační využití. Jedná se o drobnou plochu na východním okraji lokality navazující na plochu záboru ZPF 1313/236/12. Plocha je zastavitelnou plochou smíšenou v platném územním plánu. MPP charakter a využití území drobné plochy sjednocuje ve prospěch rekreačního využití. Důvodem pro vymezení je ve veřejném zájmu zarovnání hranice lokality a navýšení rekreačního vybavení v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě.

1330/236/35

Rozvojová nestavební plocha pro rekreační využití. Jedná se o okraj obdělávaného pole podél ulice K Březiněvsi, která odděluje stávající zástavbu rodinných domů od rozvojového zastavitelného území pro produkční využití (zábor ZPF 1311/236/03. Založením parku nedojde ke ztrátě či poškození půdního fondu. Rozvojová plocha navržená pro nestavební rekreační využití – založení nového městského parku. Plocha je nezastavitelnou plochou krajinné a městské zeleně v platném územním plánu pro založení parku. Veřejným zájmem pro vymezení je vytvoření nového parku, který posiluje vyváženost městského prostředí a poskytuje prostor pro rekreaci v lokalitě. Zároveň dochází k oddělení obytné zástavby od navržených produkčních ploch.

1370/236/15

Zábor pro dopravní infrastrukturu, 610/-/6 Komunikace v rozvojovém území Březiněvsi. Komunikace v rozvojovém území Březiněvsi je vymezena jako spojka východního obchvatu Březiněvsi a místní komunikace – Bezinková. Důvodem návrhu realizace je dopravní obsluha rozvojového území ve východní oblasti městské části a dopravní napojení na východní obchvat Březiněvsi. Komunikace je vymezena v platném územním plánu.

1370/236/36

Souvisí se zábořem 1370/236/15. Zábor pro dopravní infrastrukturu, 610/-/6 Komunikace v rozvojovém území Březiněvsi. Komunikace v rozvojovém území Březiněvsi je vymezena jako spojka východního obchvatu Březiněvsi a místní komunikace – Bezinková. Důvodem návrhu realizace je dopravní obsluha rozvojového území ve východní oblasti městské části a dopravní napojení na východní obchvat Březiněvsi. Komunikace je vymezena v platném územním plánu.