

## ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

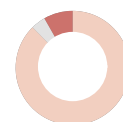
### I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita Horní Počernice je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména typu zástavby a principu prostorového uspořádání struktury. Lokalita se nachází na převážně rovinatém terénu severně od Xaverovského háje. Jižní hrana lokality se svažuje k Svěpravicím a k údolí Svěpravického potoka. Ze severu hraničí s lokalitou Trať Lysá nad Labem II. Zemědělská krajina kolem původní vesnice Horní Počernice byla postupně v první pol. 20. století zastavována rodinnými domy a vilami. V 70. a 80. letech byla zástavba doplněna. V letech 1969–1974 byly Horní Počernice městem, následně se připojily k Praze. Veřejná prostranství tvoří pravidelná, místy ortogonální, síť uličních prostranství a několik menších parků. Významnou ulicí je Náchodská, která vede ve stopě historické spojnice na Poděbrady při severní hranici lokality a ulice Božanovská, spojující lokalitu se Svěpravicemi. Zástavbu tvoří převážně samostatné domy v zahradách. Novější zástavba na jihovýchodě a jihozápadě je řadová, okolo ulice Františka Černého a Lhotské jsou vyšší bytové a panelové domy. V okrajovějších částech lokality plochy vykazují nízkou míru stability a vysokou míru potenciálu a jsou určeny pro rozvoj a transformaci.

### 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 se strukturou zahradního města. Strukturu lokality tvoří převážně zástavba rodinných domů a vil v soukromých zahradách se stromy a vegetací utvářejícími identitu území. Veřejná prostranství jsou tvořena ulicemi a zpravidla jsou ohraničena ploty. Vymezením lokality se strukturou zahradního města Metropolitní plán chrání základní strukturální rysy území a podporuje jejich posílení.



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  $i_s = 0.26$

index návrhový  $i_n = 0.30$

-> [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****1312/380/01**

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Jedná se o drobnou plochu v centru zastavěného území vzniklou nesoumístitelností hranice zastavěného území a katastrálních hranic pozemků. Plocha je v platném územním plánu určena pro obytné využití. Důvodem pro vymezení v MPP je začlenění zbytkové plochy do využití, z důvodu hospodárného využití pozemku v zastavěném území. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných a bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF, plocha samo o sobě je díky malé výměře nevyužitelná.

**1312/380/02**

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Jedná se o rozsáhlou plochu na jihozápadním okraji lokality, která je horizontálně rozdělena na dvě části plochou dopravní infrastruktury se zábořem ZPF 1370/380/11. V současné době jde o součást obdělávaného pole a pás krajinné zeleně. V platném územním plánu je plocha navržena pro obytné využití. Důvodem pro vymezení v MPP je zarovnání hranice lokality a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě. 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.

**1312/380/03**

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o drobnější plochu na jižním okraji lokality, v současné době je zde louka. Část plochy při ulici Jeřická je již zastavěna rodinným domem se zahradou. V platném územním plánu je plocha navržena pro smíšené využití a z menší části pro zeleň a městskou krajinu. Důvodem pro vymezení v MPP je sjednocení dílčích ploch z důvodu hospodárného využití území, zarovnání hranice lokality a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných a bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

**1312/380/04**

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o drobnější plochu na jihovýchodním okraji lokality. V současné době jde o volnou travnatou plochu, která je již zainvestovaná. V platném územním plánu je plocha navržena pro obytné využití. Důvodem pro vymezení v MPP je zarovnání hranice lokality, hospodárné využití pozemků po obou stranách ulice a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě a rovněž 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.

**1312/380/05**

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o rozsáhlou plochu na východním okraji, plánovanou sítí veřejných prostranství rozdělenou na 3 části. Dvě části jsou v současné době součástí obdělávaných polí, třetí je z větší části pokryta vzrostlou vegetací. V platném územním plánu je plocha navržena pro obytné využití, včetně ploch pro veřejnou vybavenost a pro park. Důvodem pro vymezení v MPP je uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě a zachování právní kontinuity plánovaného využití území. 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 s rekreační vybaveností, který zůstane součástí ZPF, dále je navrženo veřejné vybavení pro využití občanská vybavenost, kde se rovněž předpokládá vznik samostatně stojících objektů obklopených zahradou, která zůstane součástí ZPF.

**1312/380/06**

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Jedná se o drobnější plochu na jižním okraji lokality v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. V současné době je dílem sečenou loukou a dílem krajinnou zelení ruderálního charakteru. V platném územním plánu je plocha zastavitelná, navržena pro obytné využití. Důvodem pro vymezení v MPP je zarovnání hranice lokality, uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě a rovněž 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.

**1312/380/30**

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Jedná se o plochu na jižním okraji lokality, která je součástí širšího rozvojového území. Důvodem pro vymezení v MPP je dotvoření struktury lokality a vymezení ucelené hranice zastavitelného území. V platném územním plánu je plocha nezastavitelná, navržena pro krajinnou zeleň. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných a bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF. Důvodem vymezení je také uspokojení bytových potřeb lokality, které spolu s cílem dlouhodobé konsolidace sídla a stabilizace jeho hranic lze pokládat za převažující veřejný zájem určující vhodné využití této plochy.

**1312/380/31**

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Jedná se o plochu na jižním okraji lokality, která je součástí rozsáhlejšího rozvojového zastavitelného území, které vyplňuje prostor mezi stávající zastavěnou částí obce a dálničním tělesem. V současné době je obdělávanou půdou. V platném územním plánu je plocha zastavitelná, navržena pro obytné využití. Důvodem pro vymezení v MPP je dotvoření struktury lokality, uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě a rovněž 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.

**1312/380/32**

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Jedná se o plochu na jižním okraji lokality, která je součástí rozsáhlejšího rozvojového zastavitelného území, jehož jádrem je plocha se zábořem ZPF 1312/380/05. V platném územním plánu se jedná o součást nestavební plochy pro pěstební využití, ve výhledu určenou pro zastavitelné obytné využití. V MPP je výhledový rozvoj významně redukován na dotčenou plochu 1312/380/32, MPP redukuje zastavitelné plochy platného ÚP u dálnice, naopak vymezuje jako návrh plochy rezerv, které navazují na stávající strukturu. Tím dojde k vymezení ucelené hranice zastavitelného území, dotvoření struktury lokality a sjednocení charakteru a využití dílčích ploch pro obytné využití. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných a bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

**1312/380/33**

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Drobná zbytková plocha je neoddělitelnou součástí plochy záboru ZPF 1312/380/05, z této plochy byla odříznuta pouze z důvodu jiného zařazení v návrhu MPP pro společné jednání. V platném územním plánu je z poloviny součástí zastavitelné plochy pro obytné využití a z poloviny nestavební plochy pro městskou zeleň. MPP zpřesnil a zjednodušil uspořádání daného území a sjednocuje charakter a využití dílčích ploch pro obytné využití.

**1322/380/07**

Transformační zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Plochu na jižním okraji lokality v návaznosti na stávající obytnou zástavbu tvoří 3 samostatné plochy, oddělně plánovaným koridorem pro dopravní infrastrukturu, zábořem ZPF č. 1370/380/11 a dále několik úzkých proužků pozemků, vzniklých nesoumístitelností podkladů. Jižně od koridoru jde v současné době jde o zahrady, které však nejsou využívány ani pěstební činností, ani k rekreaci. Severně od koridoru jde o volné plochy charakteru proluky, v části již byla založena obslužná ulice pro výstavbu rodinných domů v souladu s platným územním plánem. V platném územním plánu je celá plocha navržena pro obytné využití, jen z menší části pro městskou zeleň. Důvodem pro vymezení v MPP je sjednocení dílčích ploch z důvodu hospodárného využití území a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě a rovněž 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.

**1322/380/08**

Transformační zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Jedná se o rozsáhlejší plochu umístěnou na jihovýchodním okraji lokality v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. V současné době jde o volné nezastavěné plochy pokryté travním porostem a sporu vegetací ruderálního charakteru. V platném územním plánu je plocha navržena pro obytné využití, včetně ploch pro veřejnou vybavenost a pro park. Důvodem pro vymezení v MPP je zarovnání hranice lokality a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných a bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF. MPP určuje parametrickým regulativem umístění parkové plochy o minimální rozloze 9 000 m<sup>2</sup> a rekreační vybavenost o minimální rozloze 5 000 m<sup>2</sup>, v nichž se rovněž předpokládá zachování pozemků v ZPF.

**1322/380/09**

Transformační zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Jedná se o drobnou plochu na východním okraji lokality při ulici Tlustého. Plocha je rozdrobena na několik velmi malých ploch, v současné době je volnou travnatou plochou s ojedinělou vegetací, vymezená uliční sítí veřejných prostranství. V platném územním plánu je plocha navržena pro obytné využití. Důvodem pro vymezení v MPP je zarovnání hranice lokality a sjednocení dílčích ploch z důvodu hospodárného využití území. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných a bytových domů se zahradami, které zůstanou

součástí ZPF.

**1322/380/10**

Transformační zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Jedná se o drobnou plochu v jižní části lokality, obklopenou ze tří stran plochou se zábořem ZPF 1312/380/05. V platném územním plánu je plocha navržena pro obytné využití s klínem pro krajinnou zeleň. Důvodem pro vymezení v MPP je sjednocení dílčích ploch z důvodu hospodárného využití území a scelení lokality 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.

**1322/380/34**

Transformační zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Jedná se o tři dílčí nezastavěné plochy ve stávajícím areálu služeb a výroby, navrženém v MPP k transformaci. Plochy jsou součástí většího transformačního území v pásu lokality mezi ulicí Náchodskou a železniční tratí. V platném územním plánu se jedná o zastavitelné využití pro výrobu a služby. Návrh MPP (mj. právě i kvůli ochraně ZPF) upřednostňuje využití ploch uvnitř souvisle urbanizovaného území před rozvojem na okraji města nebo mimo město. Kvůli své poloze a velikosti je plocha těžko efektivně využitelná k zemědělským účelům. Obytné využití plochy je navrženo i s ohledem na hospodárné využití stávající i navrhované infrastruktury (dopravní infrastruktury, technické infrastruktury, vybavenosti i veřejných prostranství). Hospodárné využití zastavěného území a ekonomicky i environmentálně efektivní a udržitelné fungování města lze považovat za převažující veřejný zájem určující vhodné využití této plochy.

**1322/380/35**

Transformační zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Jedná se o tři dílčí plochy v jižní části lokality. Největší plocha navazuje na stávající obytnou zástavbu rodinných domů, v platném územním plánu je z větší části zastavitelnou plochou pro obytné využití, z menší části nestavební plochou městské zeleně. Navazuje na plochu záboru ZPF 1322/380/08. Dvě menší plochy jsou zbytkovými pásy pozemků kolem navrhované obslužné komunikace vymezené platným územním plánem. MPP celé území sjednocuje pro obytné využití s jednotným charakterem. Důvodem pro vymezení je také uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě i zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

**1330/380/36**

Rozvojová nestavební plocha pro rekreační využití. Jedná se o plochu na východním okraji lokality, na níž již byl založen místní park obklopený novou zástavbou rodinných domů. Plocha souvisí s plochou záboru ZPF 1330/380/37. V platném územním plánu je nestavební plochou městské a krajinné zeleně. Vymezení plochy potvrzuje současné využívání plochy, které nevede ke ztrátě nebo poškození půdního fondu.

**1330/380/37**

Rozvojová nestavební plocha pro rekreační využití. Jedná se o tři dílčí plochy v těsné vazbě na plochu záboru ZPF 1330/380/36 na východním okraji lokality, na níž již byl založen místní park obklopený novou zástavbou rodinných domů. V platném územním plánu je součástí zastavitelné plochy pro obytné využití. Vymezení plochy potvrzuje současné využívání plochy, které nevede ke ztrátě nebo poškození půdního fondu.

**1370/380/11**

Zábor pro záměry dopravní infrastruktury. 610/-/16 Komunikační propojení Chlumecká – Božanovská. Komunikační propojení Chlumecká – Božanovská vytvoří kvalitní přístupovou trasu mezi obchodně komerční zónou Černého Mostu a rozvojovým územím v jihozápadní části Horních Počernic (v lokalitě Chvaly). Komunikace je vymezena v platném územním plánu. 610/-/67 Podjezd pod železniční tratí Praha – Lysá nad Labem v ul. Bystrá. Koridor je vymezen pro výstavbu podjezdu na místě železničního přejezdu relativně frekventované železniční tratě. Stavba zvýší plynulost dopravy (jeden z mála příjezdů do rozsáhlé lokality logistických areálů Areály Horní Počernice) i bezpečnost provozu. Železniční trať je v nadřazené dokumentaci i v Metropolitním plánu navržena k modernizaci a zkapacitnění. Záměr odpovídá platnému územnímu plánu, zábor je formálního charakteru, jedná se o drobné částečně zpevněné plochy podél stávající komunikace bez možnosti zemědělského využití.