

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

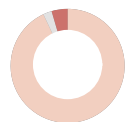
I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita Areály Horní Počernice je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména využití. Vymezení lokality vychází z hranic areálu produkce a veřejných prostranství k němu náležejících včetně ploch navržených. Lokalita se nachází na rovinatém terénu na severu Horních Počernic, oddělena železniční tratí. Na severu je lokalita vymezena komunikací Novopackou, R10. Území bylo nezastavěné, využíváno k hospodářským účelům jako pole. Od 70. let se objevují první průmyslové haly v pravidelném rastru nejdříve kolem železniční tratě, později kolem dvou původních cest, dnešní ulice Bystrá a Ve Žlábku. Zástavba severně od ulice F. V. Veselého začala vznikat až od roku 2006. Zástavbu tvoří solitérní objekty a haly, často oplocené a obklopené převážně zpevněným prostranstvím. Součástí lokality je také areál Přírodovědeckého muzea a bývalé zimoviště cirkusů, dodnes se zachovalými atypickými stavbami původních manéží. Severovýchodní cíp lokality vykazuje nízkou míru stability a vysokou míru potenciálu a je určen 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. 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 areálů produkce. Strukturu lokality tvoří především uzavřené areály. Veřejná prostranství vymezují stavební bloky velkého měřítka a jsou zpravidla ohraničena plotem nebo jejich hranice není jasně čitelná. Zástavba je strukturálně neustálená, reaguje na využití areálů, na aktuální potřeby a technologické postupy. Účelem vymezení lokality se strukturou areálů produkce je zachování vysoké míry flexibility území.



uliční čára



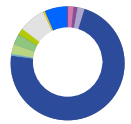
podlažnost



struktura

Odůvodnění způsobu využití

Lokalita je vymezena jako zastavitelná produkční. V lokalitě převažují plochy průmyslového, logistického a technického zázemí města, které zahrnují zejména plochy výroby, plochy pro skladování, distribuci, plochy dopravní a technické infrastruktury a plochy zemědělské výroby. Metropolitní plán tento stav respektuje a chrání tento způsob využití s vyšší mírou zátěže s ohledem na jeho význam pro efektivní fungování města.



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 $i_s = 0.33$

index návrhový $i_n = 0.45$

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

ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU**1311/594/02**

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro produkční využití doplňuje stávající strukturu zástavby na východě lokality a tvoří plynulý přechod do navazující susední rozvojové plochy s obytným využitím. Plocha je částečně zastavitelná i podle platného územního plánu, kde je určena pro nerušící výrobu, částečně mění současné nezastavitelné plochy určené pro městskou zeleň na plochy produkční. Zábor ZPF je kompenzován návrhem umístění parku o minimální rozloze 12 000 m² v susední lokalitě 228 / Čertousy.

1311/594/03

Velmi malá rozvojová zastavitelná plocha dálnici D 10 navržená pro produkční využití. Plocha je zastavitelná i podle platného územního plánu, kde je určena ke smíšenému využití.

1311/594/04

Velmi malá rozvojová zastavitelná plocha dálnici D 10 navržená pro produkční využití. Plocha je zastavitelná i podle platného územního plánu, kde je určena ke smíšenému využití.

1311/594/05

Malá rozvojová zastavitelná plocha navržená pro produkční využití doplňuje stávající strukturu zástavby při severní hranici lokality, při dálnici D 10. Plocha je zastavitelná i podle platného územního plánu, kde je určena k využití pro výrobu, skladování a distribuci.

1311/594/07

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro produkční využití doplňuje stávající strukturu zástavby na západě lokality, je vklíněna mezi dálniční nájezd a stávající skladové areály. Plocha je zastavitelná i podle platného územního plánu, kde je určena k využití pro komplexy občanského vybavení. Je vymezena i z důvodu zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území. Vzhledem k poloze plochy nelze očekávat efektivní zemědělské obhospodařování.

1311/594/30

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro produkční využití doplňuje stávající strukturu zástavby na západě lokality. Plocha je zastavitelná i podle platného územního plánu, kde je určena k využití pro komplexy občanského vybavení. Mezi vyhodnocované plochy je zařazena pouze z důvodu doplnění charakteru a využití lokality a zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území, jedná se o zbytkovou plochu v předprostoru stávající nové zástavby. Vzhledem k územním souvislostem plochy záboru je pravděpodobné, že zůstane nezastavěna a zachována ZPF.

1311/594/31

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro produkční využití je úzkým proužkem odříznutým z plochy záboru ZPF 1311/594/07 pouze z důvodu jiného zařazení v platném územním plánu, kde je součástí nestavební plochy krajinné zeleně. MPP sjednocuje charakter a využití dílčích ploch, jedná se o plochu vedle tělesa komunikace Pražského okruhu. Plocha sama o sobě je vzhledem k rozsahu a poloze nevyužitelná k jakýmkoli účelům. Veřejným zájmem je konsolidace zbytkových ploch, které nejsou zemědělsky obhospodařovatelné a v současné době nejsou využity.

1370/594/08

Zábor pro dopravní infrastrukturu, 610/-/67 Podjezd pod železniční tratí Praha – Lysá nad Labem v ul. Bystrá. Realizace podjezdu pod železniční tratí odstraní stávající úrovněvé křížení železnice v ulici Bystré v severní části Horních Počernic v oblasti areálů s produkčním využitím. Cílem je zvýšení bezpečnosti provozu na dopravně vytížených místních obslužných komunikacích. Komunikace je vymezená v platném územním plánu.