

## ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

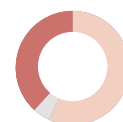
### I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita Nad Palečkem je vymezena na základě společného charakteru plochy, kterým je zejména nízká míra stability a vysoká míra potenciálu, plocha je vymezena jako rozvojová. Lokalita se nachází při jižním okraji Horních Počernic v těsné blízkosti silnice E 67, která dále pokračuje jako dálnice D11. Území mírně klesá směrem k jihu. Jako první v lokalitě vznikla v 50.–70. letech zástavba rodinných domů podél ulice V Slavětíně. Na konci 80. let došlo k výstavbě silnice E 67. Nejmladší zástavbu tvoří bytové domy na západ od ulice Ve Zlíbku a areály při silnici E 67. Síť veřejných prostranství lokality vychází z těžiště lokality, kterým je ulice Ve Zlíbku vedoucí v místě historické cesty a spojující Čertousy a Běchovice. Uliční prostranství jsou ve stabilních částech lokality vymezena ploty, u obytného komplexu parkově upraveným prostranstvím. Pro doplnění stabilních fragmentů zástavby jsou k zástavbě určeny i okolní plochy. Tyto plochy jsou v územně plánovacích dokumentacích dlouhodobě vedeny jako rozvojové.

### 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.



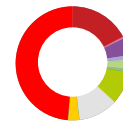
zastavitelnost

#### Odůvodnění typu struktury

Lokalita je vymezena jako lokalita s heterogenní strukturou. Vzhledem ke svému umístění má území potenciál pro vznik nové části města se střední mírou využití území. Vymezením lokality s heterogenní strukturou Metropolitní plán umožňuje tvořit novou urbánní strukturu několika typy prostorového uspořádání stavebního bloku a reagovat tak na vlastnosti a potenciál jednotlivých částí lokality a prostorové uspořádání navazujícího území.

#### Odůvodnění způsobu využití

Lokalita je vymezena jako zastavitelná obytná.  
Lokalitě byl s ohledem na její polohu ve městě, stanovené využití sousedních lokalit, dostupnost a rovnoměrné zatížení infrastruktury přiřazen způsob využití umožňující vznik rozmanitého městského prostředí.



využití

#### Odůvodnění míry stability

Lokalita je vymezena jako rozvojová.  
V lokalitě je navrženo vytvoření nového charakteru území, do kterého budou integrovány stabilizované části lokality. Součet rozvojových a transformačních ploch v lokalitě převažuje nad plochami stabilizovanými.



míra stability

## VYHODNOCOVÁNÍ PLÁNU

### I/ INDEX VYUŽITÍ LOKALITY

index stabilizované části  $i_s = 0.28$

index návrhový  $i_n = 0.62$

-> *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****1312/177/01**

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Jedná se o plochu na jihovýchodním okraji lokality. Plocha současně sousedí s plochou se zábořem ZPF 1312/177/33, je zastavitelnou plochou se smíšeným využitím v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení 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.

**1312/177/03**

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o rozsáhlejší plochu na jihozápadním okraji lokality rozdělenou na dvě dílčí plochy plánovanou pozemní komunikací. Plocha je zastavitelnou plochou s obytným a smíšeným využitím v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení 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.

**1312/177/04**

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o plochu na severovýchodním okraji lokality sousedící s plochami se zábořem ZPF 1312/380/05, 1312/177/31 a 1312/177/34. Plocha je zastavitelnou obytnou a smíšenou plochou v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je zarovnání hranice lokality a 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 a bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

**1312/177/30**

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na plochu zábořem ZPF 1312/177/03, s níž vytváří jednotný celek. Plochu tvoří tři drobné dílčí plochy, v platném územním plánu jde o části nestavebních ploch krajinné a městské zeleně. MPP sjednocuje charakter a využití území souvisejících ploch pro obytné využití. Důvodem pro vymezení 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. Uspokojení bytových potřeb lokality s cílem dlouhodobě konsolidace sídla a stabilizace jeho hranic lze pokládat za převažující veřejný zájem určující vhodné využití této plochy.

**1312/177/31**

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na plochy zábořem ZPF 1312/177/04 a 1312/177/34, s nimiž vytváří jednotný celek. V platném územním plánu jde o část nestavební plochy městské zeleně. MPP sjednocuje charakter a využití území souvisejících ploch pro obytné využití. Důvodem pro vymezení 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.

**1312/177/32**

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Jedná se o velmi drobnou plochu na jihovýchodním okraji lokality, která navazuje na plochu se zábořem ZPF 1312/177/33. V platném územním plánu je součástí plochy dopravní infrastruktury pro místní komunikaci. Důvodem pro vymezení je scelení charakteru a využití dílčích ploch a zarovnání hranice lokality.

**1312/177/33**

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Jedná se o drobnou plochu na jihovýchodním okraji lokality, která navazuje na plochu se zábořem ZPF 1312/177/01. Plocha je zastavitelnou plochou se smíšeným využitím v platném územním plánu, částečně plochou dopravní infrastruktury pro místní komunikaci. Důvodem pro vymezení je scelení charakteru a využití dílčích ploch, 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.

**1312/177/34**

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na plochy zábořem ZPF 1312/177/31 a 1312/177/04, s nimiž vytváří jednotný celek. V platném územním plánu jde o část nestavební plochy pěšební, která je ve výhledu navržena jako zastavitelná pro obytné využití. MPP sjednocuje charakter a využití území souvisejících ploch pro obytné využití. Důvodem pro vymezení 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.

**1322/177/05**

Zastavitelná transformační plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o méně rozsáhlou plochu na severním okraji lokality sousedící s plochou se zábořem ZPF 1322/177/08 a 1322/177/35. Oproti platnému územnímu plánu dochází ke změně z nestavební plochy krajinné a městské zeleně na zastavitelnou plochu obytnou. 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 bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

**1322/177/08**

Zastavitelná transformační plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o méně rozsáhlou plochu na severním okraji lokality sousedící s plochou se zábořem ZPF 1312/177/02 a 1312/177/05. Platný územní plán vymezuje plochu jako zastavitelnou se smíšeným využitím, tedy obdobně jako MPP. 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 bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

**1322/177/35**

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o plochu na severním okraji lokality. Jedná se o zastavitelnou plochu s obytným využitím 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 a zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

**1340/177/36**

Transformační nestavební plocha pro rekreační využití – založení nového městského parku Park u ulice Jízbecká. Plocha na západním okraji lokality je v platném územním plánu součástí nestavební plochy městské zeleně – parku. Jedná se o rozšíření stávajícího parku Houslový klíč. Založením parkové upravené plochy nedojde ke ztrátě nebo poškození půdního fondu.