

## ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

### I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita U Rybníčků je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, kterým je zejména nízká míra stability a vysoká míra potenciálu, plocha je vymezena jako rozvojová. Lokalita se nachází v rovinatém terénu východně od historické cesty Vídeňská, na křížení s Kunratickou spojkou. V lokalitě se nachází skladové areály, zčásti zemědělsky obhospodařované půdní bloky a drobná zástavba. V návaznosti na lokalitu U Vesteckých a dále z důvodů dobrého dopravního napojení jsou tyto plochy určeny k zástavbě.

### II/ ODŮVODNĚNÍ ZÁKLADNÍCH VLASTNOSTÍ LOKALITY

#### Odůvodnění zastavitelnosti

Lokalita je vymezena jako zastavitelná stavební. Lokalitu tvoří zastavitelné plochy převzaté z Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy včetně změn schválených do 1. 1. 2022 a další, převážně nevyužívané plochy, na kterých Metropolitní plán umožňuje doplnění urbánní struktury s ohledem na plánovaný rozvoj území iniciovaný výstavbou metra a dalších staveb dopravní infrastruktury.



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. Lokalita je tvořena převážně plochami, které jsou Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy včetně změn schválených do 1. 1. 2022 regulovány jako plochy všeobecně smíšené. S ohledem na dohody v území a kontinuitu regulace Metropolitní plán tento stav respektuje a způsob využití lokality stanovuje obdobně.



využití

#### Odůvodnění míry stability

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



míra stability

## VYHODNOCOVÁNÍ PLÁNU

### I/ INDEX VYUŽITÍ LOKALITY

index stabilizované části  $i_s = 0.06$

index návrhový  $i_n = 0.85$

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

### II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

Lokalita je součástí MČ Praha-Kunratice, což je městská část, ve které se předpokládá nárůst počtu obyvatel.

	1991	1995	2001	2005	2011	2015	2019	2030	2040	2050
Praha-Kunratice	3321	3238	5746	6894	8361	9428	10023	10600	11400	12200

**ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDŇÍHO FONDU****1312/192/30**

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití, která je vymezena v návaznosti na plánovaný dopravní terminál v lokalitě U Vesteckých. Tato plocha umožní rozvoj území a smysluplné využití investice do zmíněné dopravní infrastruktury. Navržený rozvoj odpovídá významu a přínosu plánovaného dopravního uzlu. Plocha bezprostředně souvisí s plochou se zábořem ZPF 1312/192/32 a je složena ze tří částí, které jsou převážně zahradami uprostřed širšího rozvojového území, které již není zemědělsky využíváno a ponejvíce má charakter transformačního území. V platném územním plánu je určena pro smíšené využití. MPP zjednodušuje uspořádání daného území a sjednocuje charakter a využití dílčích ploch pro obytné využití. Důvodem vymezení je hospodárné využití pozemků, využití investice do dopravní infrastruktury i zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území. S ohledem na rozlohu a polohu dílčích ploch nelze očekávat zemědělské obhospodařování.

**1312/192/31**

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití, která je vymezena v návaznosti na plánovaný dopravní terminál v lokalitě U Vesteckých. Tato plocha umožní rozvoj území a smysluplné využití investice do zmíněné dopravní infrastruktury. Navržený rozvoj odpovídá významu a přínosu plánovaného dopravního uzlu. Plocha souvisí se zábořem ZPF 1312/192/30, spolu se kterým tvoří souvislé rozvojové území, které již není zemědělsky využíváno a ponejvíce má charakter transformačního území. V platném územním plánu je plocha vymezena jako částečně jako plocha krajinné a městské zeleně, částečně jako plocha pěstební. MPP zjednodušuje uspořádání daného území a sjednocuje charakter a využití dílčích ploch pro obytné využití. Důvodem vymezení je hospodárné využití pozemků, využití investice do dopravní infrastruktury i zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území. S ohledem na rozlohu a polohu dílčích ploch nelze očekávat zemědělské obhospodařování.

**1322/192/33**

Transformační zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Plocha je zastavitelnou plochou v platném územním plánu určenou pro smíšené využití. Jedná se o nezastavěné zčásti zpevněné plochy čerpací stanice pohonných hmot a rodinného domu při Kunratické spoje. Důvodem vymezení je uspokojení bytových potřeb města, zachování právní kontinuity ve vztahu k využití území a efektivní využití zastavěného území v místě, v jehož blízkosti je plánován vznik významného dopravního terminálu a stanice metra.

**1322/192/34**

Transformační zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Plocha je zastavitelnou plochou v platném územním plánu určenou pro smíšené využití. Jedná se o zahradu u původního statku. Důvodem vymezení je uspokojení bytových potřeb města, zachování právní kontinuity ve vztahu k využití území a efektivní využití zastavěného území v místě, v jehož blízkosti je plánován vznik významného dopravního terminálu a stanice metra.