

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

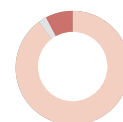
I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita Kbely je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména charakteristického historického vývoje a shodného principu prostorového uspořádání struktury. Lokalita se nachází na terénu, který se mírně svažuje směrem k údolí Vinořského potoka. Jádru vesnice se nacházelo v okolí dnešního rybníka při Vrchlabské ulici, v pozdějších letech docházelo k nahrazení původní zástavby rodinnými domy. Další zástavba charakteru rodinných domů v zahradách se ve 20.–30. letech minulého století postupně rozšiřovala kolem jádra při dnešních hlavních ulicích. Struktura drobného měřítka byla v 50. letech doplněna bytovými domy, lineárně řazenými na severovýchodě lokality. V posledních letech zástavbu doplnily dva obytné komplexy. Síť veřejných prostranství je nepravidelná, rostlá, vychází z osnovy historických cest. Hlavní osou je Mladoboleslavská ulice, která vede ve stopě původní cesty. Lokalitou prochází železnice, která ji dělí na dvě části. Profil ulic je nejednotný, původní vesnický charakter s travnatými pásy je postupně nahrazen širším profilem s chodníky městského charakteru. Těžiště obce je v současné době přesunuto do oblasti křížení ulic Železnobrodské a Semilské. Bytové domy obklopují zčásti volná parkově upravená prostranství. Součástí lokality je několik areálů vybavenosti a rekreační areál. Plochy podél severního a částečně západního okraje lokality vykazují nízkou míru stability a vysokou míru potenciálu a jsou určeny pro transformaci a 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 s vesnickou strukturou. Strukturu lokality tvoří jádro bývalého samostatného sídla, které se formovalo okolo návsi na křížení historických cest, na které navazuje novější zástavba tvořená převážně samostatnými budovami ve vlastních zahradách. Zástavba má převážně do dvou podlaží. V jádru jsou veřejná prostranství nepravidelná a často jsou vymezena fasádami domů, navazující část tvoří pravidelná síť ulic vymezených převážně ploty. Vymezením lokality s vesnickou strukturou Metropolitní plán chrání základní strukturální rysy území.



uliční čára



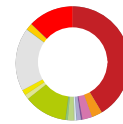
podlažnost



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.



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 $i_s = 0.31$

index návrhový $i_n = 0.35$

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

II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

Lokalita je součástí Prahy 19, což je městská část, ve které se předpokládá dynamický nárůst počtu obyvatel.

	1991	1995	2001	2005	2011	2015	2019	2030	2040	2050
Praha 19	4669	4581	4560	4918	6627	6926	7326	8400	9800	11200

ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNIHO FONDU**1312/230/02**

Zastavitelná rozvojová plocha určená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o plochu na severním okraji lokality. Plocha je zastavitelnou plochou obytnou 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.

1312/230/03

Zastavitelná rozvojová plocha určená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se plochu v severozápadní části lokality sousedící s plochou se zábořem ZPF 1313/230/06. Plocha je zastavitelnou plochou obytnou 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.

1312/230/05

Zastavitelná rozvojová plocha určená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o plochu na jihovýchodním okraji lokality. Plocha je zastavitelnou plochou obytnou a smíšenou 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 a bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/230/30

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Plocha na severním výběžku lokality při Semilské ulici je v platném územním plánu navržena jako nestavební pěšební plocha pro zahradnictví. MPP navazuje na transformační plochu se zábořem ZPF 1322/230/33 a navrhuje sjednocení charakteru a využití ploch v lokalitě pro obytné využití. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik převážně rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF. Uspokojení bytových potřeb lokality s cílem dlouhodobé konsolidace sídla a stabilizace jeho hranic lze pokládat za převažující veřejný zájem určující vhodné využití této plochy.

1312/230/31

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Drobná zbytková plocha bezprostředně navazuje na plochy záboru ZPF 1322/230/32. V současném stavu se jedná o prostor mezi plotem a Mladoboleslavskou ulicí, který je v platném územním plánu součástí nestavební plochy krajinné zeleně. Důvodem vymezení plochy je sjednocení charakteru a využití dílčích ploch. S ohledem na rozlohu a polohu plochy nelze očekávat zemědělské obhospodařování. Hospodárné využití území, uspokojení bytových potřeb lokality s cílem dlouhodobé konsolidace sídla a stabilizace jeho hranic lze pokládat za převažující veřejný zájem určující vhodné využití této plochy.

1313/230/06

Zastavitelná rozvojová plocha určená pro rekreační využití. MPP na ploše navrhuje vznik areálu rekreační vybavenosti. Jedná se o plochu na severozápadním okraji lokality sousedící s plochou se zábořem ZPF 1312/230/03. Plocha je zastavitelnou plochou sportu a rekreace v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je navýšení rekreační vybavenosti v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě.

1322/230/07

Plocha je součástí zastavitelné transformační plochy s obytným využitím. Plocha se nachází uvnitř urbanizovaného území a je obklopena z východu obytnou zástavbou a ze západu produkčním a skladovacím areálem. Severní část plochy je v současné době nevyužívána, jižní část plochy tvoří soukromé zahrady řadových domů. Návrh MPP (mj. právě i kvůli ochraně ZPF) upřednostňuje využití ploch uvnitř souvisle urbanizovaného území před rozvojem na okraji města nebo mimo město. 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.

1322/230/32

Zastavitelná transformační plocha určená pro obytné využití. Jedná se o soubor tří dílčích ploch na východním okraji lokality, které obklopují plochu se zábořem ZPF 1322/230/34. Plocha je nestavební plochou pěšební v platném územním plánu, vymezenou pro zahradnictví. Důvodem pro vymezení je sjednocení charakteru a využití areálu s obytnou plochou vymezenou platným územním plánem 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. Veřejným zájmem je sjednocení dílčích ploch z důvodu hospodárného využití zastavěného území a uspokojení bytových potřeb v rámci lokality v přímé návaznosti na zastavěné území obce namísto záboru zemědělsky využitelných ploch ZPF ve volné krajině.

1322/230/33

Zastavitelná transformační plocha určená pro obytné využití. V platném územním plánu jde o nestavební plochu pěšební vymezenou pro zahradnictví. V současném stavu se jedná o zahradu rodinného domu, který může být, a pravděpodobně bude integrován do nově navržené zástavby. Vzhledem k této skutečnosti lze očekávat její zachování v ZPF. Plocha záboru bezprostředně navazuje na plochy záboru ZPF 1312/230/30. MPP navrhuje sjednocení charakteru a využití ploch v lokalitě pro obytné využití. Uspokojení bytových potřeb lokality s cílem dlouhodobé konsolidace sídla a stabilizace jeho hranic lze pokládat za převažující veřejný zájem určující vhodné využití této plochy.

1322/230/34

Zastavitelná transformační plocha určená pro obytné využití. Jedná se o plochu náležející k zahradnictví na jižním okraji lokality, která je obklopena plochou se zábořem ZPF 1322/230/32. Plocha je zastavitelnou plochou smíšenou v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je sjednocení charakteru a využití lokality a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě a také 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.

1330/230/08

Nestavební rozvojová plocha určená pro rekreační využití – založení nového městského Parku Mohelnice. Plocha je nestavební plochou městské zeleně v platném územním plánu. Založením parku nedojde ke ztrátě či poškození půdního fondu.

1330/230/09

Nestavební rozvojová plocha určená pro rekreační využití – založení nového městského Parku Mohelnice. Plocha je nestavební plochou městské zeleně v platném územním plánu. Založením parku nedojde ke ztrátě či poškození půdního fondu.

1330/230/10

Nestavební rozvojová plocha určená pro rekreační využití – založení nového městského Parku Mohelnice. Plocha je nestavební plochou městské zeleně v platném územním plánu. Založením parku nedojde ke ztrátě či poškození půdního fondu.

1370/230/35

Zábor pro dopravní infrastrukturu, 630/-/13 Železniční trať Praha-Turnov. Koridor pro přestavbu tratě je vymezen ve stopě stávající tratě tak, aby ji bylo možné doplnit o druhou traťovou kolej, zvýšení její kapacity umožní větší využití pro příměstskou dopravu. Přestavba je navržena ve veřejném zájmu z důvodu zvýšení kapacity tratě, které je podmínkou pro vyšší využití příměstské a městské železnice pro přepravu osob i nákladu a pro postupné snižování podílu motorové dopravy na silniční síti. Tento segment dopravy spojující město s jeho zázemím ve Středočeském kraji je významný pro každodenní dojíždění do zaměstnání, za vzděláváním nebo volnočasovými aktivitami. Zvýšení kapacity železnice umožní realizovat nové železniční stanice a zastávky v atraktivních přestupních bodech na návazné linky městské dopravy. Na železniční trati Praha – Turnov jsou pro potřeby městské a příměstské železnice navrženy nové železniční zastávky Praha-Třeboradice a Praha-Kbely Nouzov zlepšující kvalitu obsluhy území veřejnou dopravou. Jedná se o formální zábor, úzký pás podél současného tělesa trati uvnitř zastavěného území s mírným přesahem do zahrádkové osady.