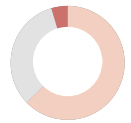


ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITYI/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita Štěrboholy je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména charakteristického historického vývoje a shodného principu prostorového uspořádání struktury. Lokalita Štěrboholy se nachází v údolí zatrubněného Štěrboholského potoka. Dnešní osídlení se rozvinulo na místě osady datované od konce 14. století. Nejstarší rostlé jádro je ohraničeno dnešními ulicemi K Učilišti a Ustřední. Během 30. let 19. století započalo rozrůstání osídlení odlišným typem struktury – rodinnými domy v zahradách a pokračovalo až do 90. let. Poslední vlna výstavby v lokalitě proběhla během prvního desetiletí 21. století. Na severu a severozápadě tak byly postaveny bytové domy, na východ od zástavby vytvořené kolem rostlého jádra vznikla izolovaná zástavba rodinných domů v zahradách. Síť veřejných prostranství je nepravidelná a jasně definovaná. Hlavní kostru veřejných prostranství tvoří historické cesty, dnešní ulice Ustřední, K Učilišti, Nedokončená a K Lesíku. Zástavba lokality ve středu je tvořena rostlou strukturou z vesnických domů se dvory, většinu zástavby v lokalitě tvoří samostatně rodinné domy, dvojdomy nebo řadové domy. Na severu a severozápadě lokality se nacházejí solitérní bytové domy, částečně obklopené parkově upraveným prostranstvím nebo zahradami. V lokalitě se nachází několik objektů a areálů veřejné vybavenosti. Východní část lokality a částečně i její severní a jihozápadní okraj vykazují nízkou míru stability a vysokou míru potenciálu a jsou určeny 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. Velká část lokality je tvořena vystavěným prostředím. Metropolitní plán tento stav respektuje a na základě existující urbanistické studie koordinující zájmy v území zde umožňuje další doplnění urbánní struktury.



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 křižování 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. 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 PLÁNUI/ INDEX VYUŽITÍ LOKALITY

index stabilizované části $i_s = 0,26$

index návrhový $i_n = 0,32$

-> Index využití lokality, čl. 157

II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

Lokalita je součástí MČ Praha-Štěrboholy, což je městská část, ve které se předpokládá dynamický nárůst počtu obyvatel. Velmi malá část lokality je součástí MČ Praha-Dolní Počernice, což je městská část, ve které se předpokládá dynamický nárůst počtu obyvatel.

	1991	1995	2001	2005	2011	2015	2019	2030	2040	2050
Praha-Dolní Počernice	1780	1760	1748	1949	2200	2382	2709	3300	4000	4700
Praha-Štěrboholy	799	794	952	1151	2041	2172	2367	3000	3900	4800

ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDŇÍHO FONDU**1312/232/01**

Zastavitelná rozvojová plocha určená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se plochu na severozápadním okraji lokality, na které je v současnosti z části povrchové parkoviště a z části zelená nezastavěná plocha. Plocha je součástí širšího rozvojového území, které tvoří severní hranici lokality. Plocha je zhruba z jedné poloviny zastavitelnou plochou smíšenou a z druhé poloviny nestavební plochou krajinné a městské zeleně v platném územním plánu. MPP navrhuje sjednocení využití plochy na zastavitelnou plochu obytnou. Důvodem pro vymezení je zarovnaní hranice lokality, sjednocení dílčích pozemků z důvodu hospodárného využití území 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.

1312/232/03

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o rozsáhlejší plochu vklíněnou do stabilizovaného území. Plocha je součástí širšího transformačního a rozvojového území. Plocha zároveň sousedí s plochami se zábořem ZPF 1312/232/06, 1312/232/07 a 1330/232/13. V ploše je bodem určena rezerva pro občanskou vybavenost o minimální rozloze 5000 m². Oproti platnému územnímu plánu navrhuje MPP změnu využití plochy z nestavební plochy krajinné a městské zeleně a zastavitelné plochy sportu a rekreace na zastavitelnou plochu obytnou. Důvodem pro vymezení je dotvoření 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.

1312/232/04

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o plochu na severním okraji lokality sousedící s plochou se zábořem ZPF 1312/232/01. Plocha je součástí širšího rozvojového území, které tvoří severní hranici lokality. Plocha je z větší části zastavitelnou plochou smíšenou a z menší části nestavební plochou krajinné a městské zeleně v platném územním plánu. MPP navrhuje sjednocení využití plochy na zastavitelnou plochu obytnou. Důvodem pro vymezení je zarovnaní 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.

1312/232/05

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se plochu v jihozápadní části lokality sousedící s plochou se zábořem ZPF 1330/232/14. Plocha je z větší části zastavitelnou plochou smíšenou a z menší části nestavební plochou krajinné a městské zeleně v platném územním plánu. MPP navrhuje sjednocení využití plochy na zastavitelnou plochu obytnou. Tato změna je kompenzována navrženou změnou využití přilehlých ploch, na kterých je nově navržen Park Zelený val. Důvodem pro vymezení je dotvoření lokality, sjednocení dílčích pozemků z důvodu hospodárného využití území a uspokojení bytových potřeb v dané lokalitě. Současně je důvodem také neaktuální stav podkladů pro společné jednání – na části plochy je již v současnosti realizována výstavba. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných a bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/232/06

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o drobnou plochu v centrální části lokality vklíněnou do stabilizovaného území s obytným využitím. Plocha sousedí s plochou se zábořem ZPF 1330/232/13. Plocha je zastavitelnou plochou obytnou v platném územním plánu. V současné době je plocha již zastavěna rodinným domem se zahradou, která zůstane součástí ZPF. Důvodem pro vymezení je dotvoření lokality a neaktuální stav podkladů pro společné jednání. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných a bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/232/07

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o rozsáhlou plochu na severním okraji lokality rozdělenou pozemní komunikací na dvě dílčí plochy. Plocha je součástí širšího rozvojového území, které tvoří severní hranici lokality. Plocha také sousedí s plochou se zábořem ZPF 1330/232/13. Plocha je částečně zastavitelnou plochou sportu a rekreace a částečně nestavební plochou krajinné a městské zeleně v platném územním plánu. MPP navrhuje změnu a sjednocení využití plochy na zastavitelnou plochu obytnou. Důvodem pro vymezení je dotvoření lokality, zarovnaní její hranice, sjednocení dílčích pozemků z důvodu hospodárného využití území a uspokojení bytových potřeb v dané lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných a bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/232/08

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o drobnou plochu v severovýchodní části lokality vklíněnou do stabilizovaného území s obytným využitím. Plocha sousedí s plochou se zábořem ZPF 1312/232/10. Plocha je zastavitelnou plochou obytnou v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je dotvoření lokality a sjednocení dílčích pozemků z důvodu hospodárného využití území. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných a bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/232/09

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Rozsáhlá plocha na okraji stabilizované obytné lokality, v návaznosti na 2 drobnější transformační plochy. V současné době je obdělávaným polem, v platném územním plánu je navržena pro obytné využití ve výhledovém období. V rámci požadavku kladeného zásadami územního rozvoje na územní plán, byly při přípravě návrhu MPP vyhodnoceny rozvojové potřeby města, hodnoty a potenciál tohoto území. Závěrem tohoto vyhodnocení je, že návrh MPP ustupuje od původních záměrů vytvořit v prostoru mezi Dolními Počernicemi a Dubčí čtvrt pro mnoho tisíc obyvatel (tzv. Východní Město), která by byla obsloužena kapacitní dopravou (metrem a tramvají) a to z důvodu efektivnějšího využití ostatních rozvojových a transformačních ploch města, efektivnějšího využití infrastruktury, uvědomění si hodnot otevřeně krajiny a z důvodu ochrany ZPF. V rámci této dohody nad budoucí podobou celé oblasti, byly vymezeny menší rozvojové plochy pro uspokojení bytových potřeb přilehlých sídel. Jednou z nich je právě plocha předpokládaného záboru ZPF na východě Štěrbohol. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných a bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF. Návrh MPP tedy plní požadavek uložený zásadami územního rozvoje na rozvoj této části města, avšak oproti všem dřívějším předpokladům tak činí v podstatně menším rozsahu. Uspokojení bytových potřeb lokality s cílem dlouhodobé konsolidace sídla a stabilizace jeho hranic lze pokládat za převažující veřejný zájem určující vhodné využití této plochy.

1312/232/10

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o plochu je na severovýchodním okraji lokality rozdělenou na dvě dílčí plochy – z toho jednu rozsáhlejší a jednu drobnou. Plocha je součástí širšího rozvojového území při ulici Ústřední. Oproti platnému územnímu plánu dochází ke změně využití z nestavební plochy rekreace na zastavitelnou plochu obytnou. Důvodem pro vymezení je hospodárné využití pozemků uvnitř 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.

1312/232/30

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se plochu na jihozápadním okraji lokality podél ulice Pod Areálem. Plocha je zastavitelnou plochou obytnou v platném územním plánu. MPP navrhuje sjednocení využití plochy na zastavitelnou plochu obytnou. Důvodem pro vymezení je dotvoření lokality, zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území a sjednocení dílčích pozemků z důvodu hospodárného využití území a vybudované infrastruktury v návaznosti na ulici Pod Areálem. Současně je důvodem také neaktuální stav podkladů pro veřejné projednání – na části plochy je již v současnosti realizována výstavba rodinných řadových domů. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá opět vznik rodinných se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/232/31

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. V platném územním plánu se jedná o součást nestavební plochy pro krajinnou zeď. Drobná zbytková plocha je neoddělitelnou součástí plochy záboru ZPF 1312/232/03, z této plochy byla odříznuta pouze z důvodu jiného zařazení v návrhu MPP pro společné jednání. Návrh MPP pro veřejné projednání uspořádání území zpřesňuje a vytváří logický celek a dává tak předpoklady pro hospodárné využití území. Důvodem vymezení plochy je uspokojení bytových potřeb.

1312/232/32

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. V platném územním plánu se jedná o součást nestavební plochy pro krajinnou zeď. Plocha je neoddělitelnou součástí plochy záboru ZPF 1312/232/35, z této plochy byla vyčleněna pouze z důvodu jiného zařazení v návrhu MPP pro společné jednání. Návrh MPP pro veřejné projednání uspořádání území zpřesňuje a sjednocuje charakter a využití území obou ploch pro obytné využití. Návrh MPP (mj. právě i kvůli ochraně ZPF) upřednostňuje využití ploch uvnitř urbanizovaného území před rozvojem na okraji města nebo mimo město. Kvůli své poloze a velikosti je plocha naopak 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).

1312/232/33

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Plocha těsně navazuje na plochu záboru ZPF 1312/232/09, se kterou vytváří společné rozvojové území na východním okraji lokality. Se zástavbou tohoto území platný územní plán počítal ve výhledovém období. Odůvodnění plochy záboru ZPF 1312/232/09 v plném rozsahu platí pro plochu 1312/232/33. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných a bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/232/34

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití při ulici Ústřední na severovýchodním okraji lokality. Navazuje na plochu se zábořem ZPF 1312/232/10. Oproti platnému územnímu plánu dochází ke změně využití z nestavební plochy rekreace na zastavitelnou plochu obytnou. Důvodem pro vymezení je hospodárné využití pozemků uvnitř lokality a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/232/35

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Plocha je složena z více částí, které jsou zbytkovými odřezky území. Jejich jedinou společnou vlastností je zařazení v platném územním plánu, kde se jedná o součást nestavební plochy pro krajinnou zeleň. V současném stavu jde však většinou o části zpevněných ploch komunikace či odstavných ploch autobazaru. MPP zjednodušil a zracionalizoval uspořádání daného území a sjednocuje charakter a využití dílčích ploch pro obytné využití. S ohledem na charakter, rozlohu a polohu dílčích ploch nelze očekávat jejich efektivní zemědělské obhospodařování. Návrh MPP (mj. právě i kvůli ochraně ZPF) upřednostňuje využití ploch uvnitř urbanizovaného území před rozvojem na okraji města nebo mimo město. Kvůli své poloze a velikosti je plocha naopak 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).

1322/232/11

Zastavitelná transformační plocha navržená pro obytné využití. Drobná plocha je na okraji stabilizované lokality s obytným využitím. V současné době jde o pěstební plochu, v platném územním plánu je navržená pro obytné využití ve výhledovém období. V rámci požadavku kladeného zásadami územního rozvoje na územní plán, byly při přípravě návrhu MPP vyhodnoceny rozvojové potřeby města, hodnoty a potenciál tohoto území. Závěrem tohoto vyhodnocení je, že návrh MPP ustupuje od původních záměrů vytvořit v prostoru mezi Dolními Počernicemi a Dubčí čtvrt pro mnoho tisíc obyvatel (tzv. Východní Město), která by byla obsloužena kapacitní dopravou (metrem a tramvají) a to z důvodu efektivnějšího využití ostatních rozvojových a transformačních ploch města, efektivnějšího využití infrastruktury, uvědomění si hodnot otevřené krajiny a z důvodu ochrany ZPF. V rámci této dohody nad budoucí podobou celé oblasti, byly vymezeny menší rozvojové plochy pro uspokojení bytových potřeb přílehlých sídel. Jednou z nich je právě plocha předpokládaného záboru ZPF na východě Štěrbohol. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných a bytových 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.

1322/232/12

Zastavitelná transformační plocha navržená pro obytné využití. Jedná se o plochu ve východní části lokality, která je součástí širšího transformačního a rozvojového území, a která sousedí s plochou se zábořem ZPF 1312/232/09. Plocha je zastavitelnou plochou smíšenou v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je dotvoření lokality a sjednocení dílčích pozemků z důvodu hospodárného využití území. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných a bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1322/232/36

Zastavitelná transformační plocha určená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se plochu na severozápadním okraji lokality, na které je v současnosti povrchové parkoviště. Plocha je součástí širšího transformačního a rozvojového území, které tvoří severní hranici lokality. Plocha je zastavitelnou plochou smíšenou v platném územním plánu. MPP navrhuje využití plochy na zastavitelnou plochu obytnou. Důvodem pro vymezení je sjednocení charakteru a využití lokality, sjednocení dílčích pozemků z důvodu hospodárného využití území 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.

1322/232/37

Zastavitelná transformační plocha určená pro obytné využití. Plocha je v současném stavu nezastavěnou zpevněnou plochou u objektu obchodních služeb, který slouží jako odstavná a manipulační plocha a zbytková zeleň na okraji areálu. Plocha je zastavitelnou plochou se smíšeným využitím v platném územním plánu, proužek zbytkové zeleně je přičleněn k netavební ploše parku. MPP navrhuje sjednocení charakteru a využití ploch pro obytné využití, i kvůli zachování právní kontinuity ve věci využití území. Vzhledem k charakteru, poloze a rozsahu ploch záboru nelze očekávat jejich zemědělské obhospodařování.

1330/232/13

Rozvojová nestavební rekreační plocha navržená pro vznik nového městského parku Okolí Štěrboholského potoka. Plocha je nestavební plochou městské zeleně v platném územním plánu. Založením parku nedojde ke ztrátě či poškození půdního fondu.

1330/232/38

Rozvojová nestavební plocha určená pro rekreační využití. Plocha je zaplacenou parkově upravenou plochou bytového kondominia při ulici Andersenova. V platném územním plánu je plocha nezastavitelnou plochou s využitím pro krajinnou zeleň. Přičleněním k navrženému městskému Parku u Europarku nedojde ke ztrátě či poškození půdního fondu.

1370/232/16

Zábor pro dopravní infrastrukturu, 610/-/82 Rekonstrukce a rozšíření ul. Kutnohorské. Kutnohorská komunikace bude stavebně upravena do profilu odpovídajícího postavení a dopravní funkci sběrné komunikace městského významu s vazbou na východní obchvat Dolních Měcholup a trasu tzv. Hostivařské spojky (Přátelství – Bečovská – MÚK Pražský okruh). Kutnohorská je páteřní komunikací jihovýchodní oblasti Prahy (MČ Dolní Měcholupy, Uhřetěves). Záměr je vymezen v platném územním plánu, komunikace je v místě záboru již částečně realizovaná, zábor zasahuje do paty zeleného valu, který vymezuje stávající park za valem. Parková plocha je však plně funkční až za tělesem zemního valu. Koridor komunikace se převážně vyskytuje v zastavěném území a je obklopen zástavbou.

1370/232/39

Zábor pro dopravní infrastrukturu, 610/-/41 Komunikační propojení rozvojových ploch na severním okraji Štěrbohol s ul. Průmyslová. Význam navrhovaného komunikačního propojení s mimoúrovňovou křižovatkou Štěrboholské radiály spočívá v jednak přímém napojení jižní oblasti Malešické průmyslové zóny na Štěrboholskou radiálu, jednak v novém napojení Obchodní zóny Štěrboholy, které přispěje ke snížení dopravního zatížení na Kutnohorské komunikaci. Právě nové napojení na Štěrboholskou radiálu je vymezeno nad rámec koridoru v platném územním plánu. Tento konkrétní záměr je velmi úzkým pásem území formálně odděleným z plochy sousedního záboru 1312/232/35, který je sám o sobě vzhledem k rozloze i tvaru nevyužitelný pro jakýkoli účel.

1380/232/40

Zábor pro technickou infrastrukturu, 414/232/5009 Retenční nádrž Štěrboholy. Plocha je vymezena z důvodu zadržení zvýšeného množství odváděných srážkových vod dešťovou kanalizací do recipientů v období vydatných srážek. Navrženo je dle poskytnutých podkladů Pražské vodohospodářské společnosti a.s. Účelem nádrže je transformovat přívalové srážky související s navýšením množství zpevněných ploch stávající i navrhované zástavby v lokalitě, které jsou odváděny dešťovou kanalizací. Záměr je vymezen v blízkosti Štěrboholského potoka.