

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

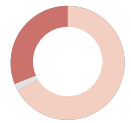
Lokalita Dolní Počernice – Vinice je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména typu zástavby a principu prostorového uspořádání struktury. Lokalita se nachází na jižním svahu nad Rokytkou a Počernickým rybníkem. Jde o zástavbu rodinných domů z 30. let 20. století. V průběhu 70. a 80. let bylo území dostavěno řadovými rodinnými domy na severovýchodě zároveň došlo k přetnutí lokality výstavbou Pražského okruhu. Jde o pravidelnou síť ulic podél původní cesty, dnešní ulice Nad Rybníkem. Jihovýchodní cíp lokality a částečně severní okraj vykazuje nízkou míru stability a vysokou míru potenciálu a je určen pro rozvoj.

Vybrané limity: Přírodní park

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 zahradního města. Strukturou lokality tvoří převážně zástavba rodinných domů a vil v soukromých zahradách se stromy a vegetací utvářejícími identitu území. Veřejná prostranství jsou tvořena ulicemi a zpravidla jsou ohraničena ploty. Vymezením lokality se strukturou zahradního města Metropolitní plán chrání základní strukturální rysy území a podporuje jejich posílení.



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. 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 $i_s = 0.26$

index návrhový $i_n = 0.32$

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

II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

Převážná část lokality je součástí MC Praha-Dolní Počernice, což je městská část, ve které se předpokládá dynamický nárůst počtu obyvatel. Malá část lokality je součástí MC Praha-Běchovice, což je městská část, ve které se předpokládá dynamický nárůst počtu obyvatel.

	1991	1995	2001	2005	2011	2015	2019	2030	2040	2050
Praha-Běchovice	1605	1509	1692	3259	3101	2611	2733	3400	4300	5200
Praha-Dolní Počernice	1780	1760	1748	1949	2200	2382	2709	3300	4000	4700

ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDŇÍHO FONDU**1312/377/01**

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Jedná se o malou plochu na severovýchodním okraji lokality. V současné době jde o okraj obdělávaného pole a pás volně přístupné vegetace, oddělující stabilizovanou zástavbu od pole. V platném územním plánu je plocha navržena rovněž pro obytné využití. Důvodem vymezení plochy v MPP je logické narovnání hranice lokality i zastavitelného území, které zvýší hospodárnost jeho využití, neboť plocha je přímo přístupná z místní ulice Příchovická a má přímou možnost napojení na infrastrukturu. Rovněž je důvodem zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/377/03

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Jedná se o relativně velkou plochu ZPF složenou ze tří dílčích částí na jihovýchodním okraji lokality, přes ulici Nad Rybníkem bezprostředně navazující na stávající zástavbu. V současné době jde většinou o součást obdělávaného pole. V platném územním plánu je navržena rovněž pro obytné využití. Důvodem vymezení plochy v MPP je uspokojení bytových potřeb v lokalitě a zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území. Vzhledem k cílovému charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/377/30

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Plocha při ulici V Pařezinách je zčásti tvořena zahradami již realizovaných rodinných řadových domů. V platném územním plánu je přiřčleněna k zastavitelné ploše pro zvláštní komplexy občanského vybavení. Metropolitní plán v dané oblasti vymezuje produkční plochy v jiných místech než platný plán, a proto je tato plocha vymezena jako obytná a je přiřčleněna k obytné lokalitě Dolní Počernice – Vinice. Důvodem vymezení plochy v MPP je logické narovnání hranice lokality, sjednocení charakteru a využití dílčích ploch a hospodárné využití pozemků napojených na stávající veřejnou vybavenost. Rovněž je důvodem zachování právní kontinuity MPP ve věci zastavitelnosti území. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF, v části přiléhající řadové zástavbě lze očekávat zachování zahrad v a tím pádem i ZPF v plném rozsahu.

1312/377/31

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Jedná se o menší plochu na severním okraji lokality. V současné době jde o pás volně přístupné vegetace oddělující stabilizovanou zástavbu od pole a části zahrad rodinných domů. V platném územním plánu je plocha nestavební plochou pro krajinnou zeleň. Důvodem vymezení plochy v MPP je logické narovnání hranice lokality i zastavitelného území, které zvýší hospodárnost jeho využití, neboť plocha je přímo přístupná z místní ulice V Padolině a má přímou možnost napojení na infrastrukturu. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/377/32

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Zbytková plocha složená z více dílčích částí malého rozsahu je odříznuta z plochy záboru ZPF 1312/377/03 z důvodu nesouměrnosti hranic ploch s rozdílným způsobem využití v platném územním plánu a katastrálních hranic pozemků, takže část plochy je součástí zastavitelné obytné plochy a část nestavební plochy pro péstební využití. Platný územní plán zde nebyl vymezen nad hranicemi pozemků. MPP respektuje hranice katastru a sjednocuje dílčí plochy pro obytné využití.

1312/377/33

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Jedná se o relativně drobnou plochu na jižním okraji lokality, přes ulici Nad Rybníkem bezprostředně navazující na stávající zástavbu. V současné době jde o součást krajinné zeleně. V platném územním plánu je rovněž zastavitelná, navržená pro obytné využití. Důvodem vymezení plochy v MPP je zarovnání a sjednocení okraje lokality, uspokojení bytových potřeb v lokalitě a zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území. Vzhledem k cílovému charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.