

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

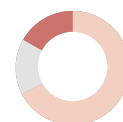
I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita Červený mlýn je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, kterým je zejména nízká míra stability a vysoká míra potenciálu. Současné prostorové uspořádání lokality je neustálené, plocha je vymezena jako transformační. Lokalita se nachází na rovinatém terénu, je částečně ohraničena a rozdělena protékajícím Červenomlýnským potokem. Ze západu je vymezena ulicí Řepná. Na západ od lokality vede Pražský okruh. Název lokality pochází od usedlosti Červený mlýn v severovýchodním cípu lokality. Území bylo dlouho využíváno pro zemědělské účely, bylo rozděleno na drobná pole a přibližně v 50. let 20. století byl ve střední části založen ovocný sad. Lokalitou prochází historická cesta propojující Dáblice s Čakovicemi, dnes Kostelecká. Na ploše ovocných sadů došlo postupně k výstavbě drobných staveb. Zástavba rodinných samostatných i řadových domů se nachází na severu lokality podél dnešní ulice U Červeného mlýnku a Na Blatech. Hlavní osou území je Kostelecká ulice, z níž vychází síť dalších uličních prostranství.

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 plochy, které jsou Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy včetně změn schválených do 1. 1. 2022 určeny k zastavění. Metropolitní plán tento stav respektuje a v souladu s jeho urbanistickou koncepcí a požadavkem na efektivní využívání území zde umožňuje doplnění urbánní struktury města.



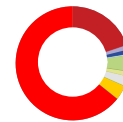
zastavitelnost

Odůvodnění typu struktury

Lokalita je vymezena jako lokalita se strukturou zahradního města. V lokalitě se vyskytují enklávy rodinných domů a vil a další objekty 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 tyto základní strukturální rysy území a v souladu s jeho koncepcí (a mj. také s požadavkem na efektivní využití zastavěného území) umožňuje transformaci méně využívaných částí lokality.

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 transformační. Lokalita má narušený či neustálený charakter a jsou v ní navrženy rozsáhlé nebo celkové změny, cílový charakter je nově navržen. Součet transformačních a rozvojových ploch v lokalitě převažuje nad plochami stabilizovanými.



míra stability

VYHODNOCOVÁNÍ PLÁNU

I/ INDEX VYUŽITÍ LOKALITY

index stabilizované části $i_s = 0.11$

index návrhový $i_n = 0.31$

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

II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

Dvě třetiny lokality jsou součástí MČ Praha-Čakovice, což je městská část, ve které se předpokládá znatelný nárůst počtu obyvatel. Menší část lokality je součástí MČ Praha-Dáblice, což je městská část, ve které se předpokládá dynamický nárůst počtu obyvatel.

	1991	1995	2001	2005	2011	2015	2019	2030	2040	2050
Praha-Čakovice	5561	5623	5629	6371	10071	10505	11868	13000	14000	15500
Praha-Dáblice	2113	2049	2212	2680	3425	3632	3647	4200	4900	5600

ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDŇÍHO FONDU**1312/403/02**

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o rozsáhlou plochu umístěnou ve východě lokality. Plocha záboru je součástí širšího transformačního a rozvojového území, kde dochází k zástavbě bývalé zahrádkové osady a dotvoření lokality vymezením rozvojových ploch. Dotčená plocha navazuje na sousední rozvojové plochy, část plochy je v důsledku stavební činnosti zdevastována. Důvodem pro vymezení plochy v MPP je doplnění struktury lokality a sjednocení charakteru a využití dílčích ploch a hospodárnost využití pozemků napojených na infrastrukturu (dopravní, technickou, vybavenost i veřejná prostranství). Důvodem je i uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v lokalitě. V platném územním plánu je plocha určena pro obytné využití. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných a bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/403/03

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se drobnou plochu na severním okraji lokality. V platném územním plánu je plocha určena pro obytné využití. Důvodem pro vymezení v MPP je dotvoření struktury lokality, zarovnání hranice lokality a uspokojení bytových potřeb v dané lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/403/04

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Jedná se drobnou plochu na západním okraji lokality sousedící s plochou záboru ZPF 1312/403/05. Plocha je součástí širšího rozvojového území, které se postupně proměňuje ze zahrádkové osady na zástavbu rodinnými domy. Oproti platnému územnímu plánu dochází ke změně z nezastavitelné plochy s pěstebními využitím na zastavitelnou plochu obytnou. Navržený rozsah zastavitelné plochy je založen na stávající parcelaci území. 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 území, zarovnání hranice lokality, dotvoření dnes nesourodných rozvojových ploch a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě. Obytné využití plochy je navrženo i s ohledem na hospodárné využití stávající i navrhované infrastruktury (dopravní infrastruktury, technické infrastruktury, vybavenosti i veřejných prostranství).

1312/403/05

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na sousední transformační plochu 1322/403/08, při ulici Kostelecká. Jedná se drobnou plochu při západním okraji lokality, v současné době využívanou jako zahrada. V platném územním plánu je plocha určena pro smíšené využití. Důvodem pro vymezení v MPP je dotvoření struktury lokality a uspokojení bytových potřeb v dané lokalitě a zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných či bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/403/06

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o plochu u severního okraje lokality, v současné době volně přístupnou s travním porostem a nahodilou vzrostlou vegetací. V platném územním plánu je plocha určena pro veřejné vybavení. Důvodem pro vymezení v MPP je dotvoření lokality a uspokojení potřeb vybavenosti v dané lokalitě, plocha je individuálními regulativy určena pro veřejnou vybavenost, pro využití občanská vybavenost. Vzhledem k charakteru lokality i využití se předpokládá vznik samostatně stojících objektů se zahradou, která zůstane součástí ZPF.

1312/403/30

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající zástavbu. Plocha na severním okraji lokality je v současné době malým jezdeckým areálem s jednodukým provozním zázemím. V platném územním plánu je plocha zastavitelná, určená pro smíšené využití. Důvodem pro vymezení plochy v MPP je zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území, a dotvoření ucelené hranice zastavitelného území.

1312/403/31

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Drobná plocha na severozápadním okraji lokality při ulici Řepečná je v platném územním plánu zastavitelná, určená pro obytné využití. Je součástí území se zahradami, které se postupně proměňují v zástavbu s rodinnými domy, v daných souvislostech má charakter proluky. Důvodem pro vymezení plochy v MPP je doplnění struktury lokality a sjednocení charakteru a využití dílčích ploch při zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/403/32

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Plocha na severozápadním okraji lokality při ulici Řepečná je v platném územním plánu nestavební pěstební plochou. Je součástí území se zahradami, které se postupně proměňují v zástavbu s rodinnými domy, v daných souvislostech má charakter proluky. Důvodem pro vymezení plochy v MPP je doplnění struktury lokality a sjednocení charakteru a využití dílčích ploch. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF. Vzhledem k rozsahu a poloze plochy záboru nelze očekávat efektivní zemědělské obhospodařování. Uspokojení bytových potřeb lokality s cílem dlouhodobé konsolidace sídla a stabilizace jeho hranic lze pokládat za převažující veřejný zájem určující vhodné využití této plochy.

1312/403/33

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Drobná plocha na severozápadním okraji lokality při ulici Řepečná je v platném územním plánu nestavební pěstební plochou zahrádkové osady. Je součástí území se zahradami, které se postupně proměňují v zástavbu s rodinnými domy, v daných souvislostech má charakter proluky. Důvodem pro vymezení plochy v MPP je doplnění struktury lokality a sjednocení charakteru a využití dílčích ploch. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF. Vzhledem k rozsahu a poloze plochy záboru nelze očekávat efektivní zemědělské obhospodařování. Uspokojení bytových potřeb lokality s cílem dlouhodobé konsolidace sídla a stabilizace jeho hranic lze pokládat za převažující veřejný zájem určující vhodné využití této plochy.

1312/403/34

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití, která se skládá ze dvou částí. Plocha v území jižně od Kostelecké ulice je v platném územním plánu zastavitelná, určená pro obytné využití. Plocha záboru je součástí širšího transformačního a rozvojového území, kde dochází k zástavbě bývalé zahrádkové osady a dotvoření lokality vymezením rozvojových ploch. Důvodem pro vymezení plochy v MPP je doplnění struktury lokality a sjednocení charakteru a využití dílčích ploch při zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území. Mezi vyhodnocované plochy je zařazeno i z důvodu staršího data uzavření podkladů Metropolitního plánu ve verzi dokumentace k veřejnému projednání. Vzhledem k rozsahu a poloze plochy záboru nelze očekávat efektivní zemědělské obhospodařování.

1312/403/35

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Rozsáhlá plocha při ulici Tupolevova je v platném územním plánu nestavební plochou krajinné a městské zeleně. Je součástí širšího území ve výšce ulic Kostelecká a Tupolevova. Plocha záboru je součástí širšího transformačního a rozvojového území, kde dochází k zástavbě bývalé zahrádkové osady a dotvoření lokality vymezením rozvojových ploch. Dotčená plocha navazuje na sousední rozvojové plochy, část plochy je v důsledku stavební činnosti zdevastována. Důvodem pro vymezení plochy v MPP je doplnění struktury lokality a sjednocení charakteru a využití dílčích ploch a hospodárnost využití pozemků napojených na infrastrukturu (dopravní, technickou, vybavenost i veřejná prostranství). Důvodem je i uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v lokalitě, což je veřejný zájem převažující nad zájmem zachování ZPF. Vzhledem k poloze plochy záboru nelze očekávat efektivní zemědělské obhospodařování.

1312/403/36

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Velmi drobná plocha na severozápadním okraji lokality při ulici Řepečná je v platném územním plánu zastavitelná, určená pro obytné využití. Je vymezena z důvodu neousoumnosti platného územního plánu a katastrálních hranic pozemků. Důvodem pro vymezení plochy v MPP je doplnění struktury lokality a ucelení hranic při zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území.

1322/403/07

Transformační zastavitelná plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o drobnou plochu umístěnou u jižního okraje lokality sousedící s plochou záboru ZPF 1322/403/08. Plocha je součástí širšího rozvojového území, které se postupně proměňuje ze zahrádkové osady na zástavbu rodinnými domy. Oproti platnému územnímu plánu dochází ke změně z nezastavitelné plochy s pěstebními využitím a využitím krajinným a městské zeleně na zastavitelnou plochu obytnou. Navržený rozsah zastavitelné plochy je založen na stávající parcelaci území. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF. Veřejným zájmem je sjednocení dílčích ploch z důvodu

hospodárneho využití území, zarovnání hranice lokality, dotvoření dnes nesourodých rozvojových ploch a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě. Obytné využití plochy je navrženo i s ohledem na hospodárné využití stávající i navrhované infrastruktury (dopravní infrastruktury, technické infrastruktury, vybavenosti i veřejných prostranství).

1322/403/08

Transformační zastavitelná plocha navržena pro obytné využití. Jedná se o rozsáhlejší plochu umístěnou v centru lokality na její západní straně. Plocha je rozdělena ulicí Kosteleckou na dvě části. V současné době jde o zahrádkářskou osadu, ve které postupně vznikají rodinné domy, jejichž pozemky jsou ze ZPF již vyjmuty. Některé zahrady jsou provizorně využívány jako autobazary. V platném územním plánu je plocha určena pro obytné využití. Důvodem pro vymezení v MPP je dotvoření struktury lokality a uspokojení bytových potřeb v dané lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných či bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1322/403/37

Rozvojová transformační plocha navržena pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o rozsáhlou plochu umístěnou ve východní části lokality. Plocha je rozdělena ulicí Kostecká na dvě části. Část severně od Kostecké je v současné době tvořena zahradami. Část jižně od ulice je nezastavěným pozemkem objektu vybavenosti využívaným jako parkoviště. V platném územním plánu je plocha zastavitelná, určena pro obytné využití a kolem Kostecké ulice pro smíšené využití. Důvodem pro vymezení v MPP je dotvoření struktury lokality a sjednocení jejich charakteru a využití, při uspokojení bytových potřeb v dané lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných a bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1322/403/38

Transformační zastavitelná plocha navržena pro obytné využití. Jedná se o dvě dílčí plochy jižně od ulice Kostecké, které jsou součástí širšího transformačního i rozvojového území lokality. Část pozemků zůstává být využívána jako zahrada, část je využívána pro autobazar, část je nezastavěnou plochou areálu výroby a služeb. V platném územním plánu se jedná o zastavitelné smíšené a obytné využití. Důvodem vymezení je hospodárné využití pozemků zastavěného území a zachování právní kontinuity ve věci využití území. Vzhledem k rozsahu a poloze plochy nelze očekávat intenzivní zemědělské obhospodařování.