

## ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

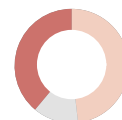
### I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita Sychrov je vymezena na základě společného charakteru plochy, kterým je zejména nízká míra stability a vysoká míra potenciálu. Současné prostorové uspořádání lokality je neustálené. Lokalitu tvoří převážně nově zastavitelné území, lokalita je tudíž vymezena jako rozvojová. Rozvojové plochy produkčního areálu jsou navrženy pro možné rozšíření areálu mezi dvěma zastavěnými plochami. Lokalita se nachází východně od Horních Počernic na rovinatém terénu podél ulice Náchodské. Území bylo dlouhou dobu nezastavěné, využívané pro zemědělské účely. V 50. letech minulého století se objevily první stavby ve formě hal a skladů, stávající zástavba je převážně oplocená. Významným veřejným prostranstvím je Náchodská ulice.

### 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. Metropolitní plán tento stav respektuje a v sloučadlu s jeho koncepcemi zahrnuje do lokality i plochy nazývané ÚP SÚ jako nezastavitelné, jejichž fixace však není z hlediska ochrany přírodních nebo enviromentálních hodnot účelná a naopak by v konečném důsledku vedla k plošnému růstu města.



zastavitelnost

#### Odůvodnění typu struktury

Lokalita je vymezena jako lokalita se strukturou areálů produkce. Lokalita s ohledem na umístění, dostupnost dopravní a technické infrastruktury představuje potenciál pro vznik produkčního, logistického nebo technického zázemí města. Vymezením lokality se strukturou areálů produkce Metropolitní plán umožňuje vytvořit novou urbánní strukturu uzavřených areálů s vysokou mírou flexibility území.

#### Odůvodnění způsobu využití

Lokalita je vymezena jako zastavitelná produkční. Lokalitě bylo s ohledem na její polohu ve městě, stanovené využití sousedních lokalit a dostupnost kapacitní infrastruktury přiřazeno produkční využití.



využití

#### Odůvodnění míry stability

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



míra stability

## VYHODNOCOVÁNÍ PLÁNU

### I/ INDEX VYUŽITÍ LOKALITY

index stabilizované části  $i_s = 0.13$

index návrhový  $i_n = 0.53$

-> Index využití lokality, čl. 157

## ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

### 1311/630/01

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro produkční využití. Plocha je zastavitelnou plochou v platném územním plánu. Jedná se o plochu mezi dvěma stávajícími zastavěnými částmi produkčního celku Sychrov. Vzhledem k plánovanému napojení na dálnici D11 jde o lokalitu s dobrou dopravní dostupností pro obsluhu areálu bez zvýšení dopravního zatížení v obytných lokalitách. Vymezená plocha sceluje již zastavěné části a vytváří ucelenou plochu produkčního areálu, čímž přispěje ke zvýšení hospodárnosti využití území.

### 1311/630/30

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro produkční využití. Jedná se o zbytkovou plochu vzniklou nesouhlasností podkladů katastrálních hranic pozemků a platného územního plánu, která sama o sobě je obtížně využitelná pro jakýkoli účel. V platném plánu je součástí nestavební plochy pro krajinnou zeleň, věcně je součástí rozvojové plochy MPP pro produkční využití se zábořem ZPF 1311/630/01. Veřejným zájmem je zahrnutí zastavitelných ploch a souvisejících ploch komunikací a veřejných prostranství do jednotného celku z důvodu budoucího využití.