

## ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

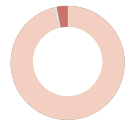
### I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita U Červenomlýnského potoka je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména shodného historického vývoje a využití. Vymezení lokality vychází z hranic areálu vybavenosti a veřejných prostranství k němu náležejících. Lokalita se nachází na rovinatém terénu jižně od Červenomlýnského potoka na spojnici mezi Čakovicemi a Dáblicemi. Jde o bývalý areál masokombinátu, který byl upraven na hypermarket, a centrálu společnosti Globus. Lokalitu tvoří více neoplocených areálů. Vstup do areálu je z Kostelecké 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. Lokalita je převážně tvořena vystavěným prostředím. Metropolitní plán tento stav respektuje a navrhuje zachovat.



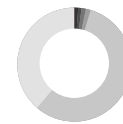
zastavitelnost

#### Odůvodnění typu struktury

Lokalita je vymezena jako lokalita se strukturou areálů vybavenosti. Strukturu lokality tvoří především areály vybavenosti, které jsou veřejně přístupné v režimu odpovídajícím jejich využití. Účelem vymezení lokality se strukturou areálů vybavenosti je zachování vysoké míry flexibility uspořádání veřejně přístupných areálů.



uliční čára



podlažnost



struktura

#### Odůvodnění způsobu využití

Lokalita je vymezena jako zastavitelná produkční. V lokalitě se nachází především předměstská obchodní centra, plochy skladování, distribuce a výroby a plochy dopravní infrastruktury sloužící jejich obsluze. Míra zátěže území, způsob fungování jednotlivých areálů i celé lokality v rámci města odpovídá spíše produkčnímu využití. Metropolitní plán tento stav respektuje a s ohledem na dostupnost a rovnoměrné zatížení infrastruktury lokalitu vymezuje jako lokalitu komerční vybavenosti (struktura areálů vybavenosti s vyšší mírou zátěže - produkčním využitím, čl. 145 MPP).



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  $i_s = 0.40$

index návrhový  $i_n = 0.50$

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

## ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

### 1313/650/30

Zastavitelná rozvojová plocha určená pro rekreační využití. Jedná se o plochu při severním okraji lokality, která je v současné době volná, pokrytá travnatým porostem s ojedinělými keři. V platném územním plánu je plocha zastavitelná, navržená pro sport a rekreaci. MPP zde v jiné metodice navrhuje totéž – strukturu areálu vybavenosti s rekreačním využitím. Plocha je vymezena za účelem posílení rekreační vybavenosti na okraji obytné čtvrti. Charakter využití dává předpoklady pro zachování částí plochy v ZPF. S ohledem na rozlohu i polohu plochy nelze očekávat efektivní zemědělské obhospodařování plochy.

### 1370/650/31

Zábor pro dopravní infrastrukturu, 610/-/26 Komunikační propojení Kostecká – Veselská. Komunikační propojení je vedeno v koridoru komunikací Za Avíí a Beranových do křižovatky s Veselskou. Nové propojení místních komunikací zajistí chybějící místní tangenciální dopravní vztah mezi Kosteckou, Cukrovarskou v Čakovicích a Veselskou v Letňanech alepší dopravní obsluhu území. Jedná se o předpokládaný zábor pro koridor komunikace vedoucí středem transformačního území Avia Letňany. Metropolitní plán navrhuje pro obsluhu tohoto území v návaznosti na urbanistickou studii využít stávající obslužné ulice, takže se vlastně nejedná o žádný nový zábor (jedná se o zpevněné plochy). Koridor je vymezen v zastavěném území uprostřed existujícího průmyslového areálu. Veřejným zájmem je zlepšení dopravní situace v území a napojení budoucí zástavby. Účelné využívání rezerv v zastavěném území ve svém důsledku povede k ochraně ZPF.