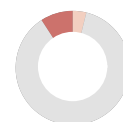


ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITYI/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita Dolní Počernice jih je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, kterým je zejména nízká míra stability a vysoká míra potenciálu, plocha je vymezena jako rozvojová. Lokalita se nachází v rovinatém terénu jihovýchodně od Dolních Počernic. V lokalitě se nachází skladové areály a zemědělsky obhospodařované půdní bloky a jejich díly velké velikosti. Na severu lokality se nachází Lesopark Dolní Počernice při jednom z přítoků Hostavického potoka. V návaznosti na lokalitu Dolní Počernice a dále z důvodů dobrého dopravního napojení jsou tyto plochy určeny k zástavbě.

II/ ODŮVODNĚNÍ ZÁKLADNÍCH VLASTNOSTÍ LOKALITY**Odůvodnění zastavitelnosti**

Lokalita je vymezena jako zastavitelná stavební. Vzhledem ke svému umístění má území potenciál pro vznik nové části města se střední mírou využití území. Vymezením lokality s heterogenní strukturou Metropolitní plán umožňuje tvořit novou urbánní strukturu několika typy prostorového uspořádání stavebního bloku a reagovat tak na vlastnosti a potenciál jednotlivých částí lokality a prostorové uspořádání navazujícího území.



zastavitelnost

Odůvodnění typu struktury

Lokalita je vymezena jako lokalita s heterogenní strukturou. Vzhledem ke svému umístění má území potenciál pro vznik nové části města se střední mírou využití území. Vymezením lokality s heterogenní strukturou Metropolitní plán umožňuje tvořit novou urbánní strukturu několika typy prostorového uspořádání stavebního bloku a reagovat tak na vlastnosti a potenciál jednotlivých částí lokality a prostorové uspořádání navazujícího území.

Odůvodnění způsobu využití

Lokalita je vymezena jako zastavitelná obytná. Lokalitě byl na základě existující urbanistické studie koordinující zájmy v území a koordinace s připravovanou změnou Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy přiřazen způsob využití umožňující vznik rozmanitého městského prostředí.



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 transformačními.



míra stability

VYHODNOCOVÁNÍ PLÁNUI/ INDEX VYUŽITÍ LOKALITY

index stabilizované části $i_s = \dots$

index návrhový $i_n = 0,95$

-> *Index využití lokality, čl. 157*

II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

Převážná část lokality je součástí MČ Praha-Dubeč, což je městská část, ve které se předpokládá dynamický nárůst počtu obyvatel. 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-Dubeč | 1843 | 1763 | 1997 | 2294 | 3393 | 3665 | 4023 | 4800 | 5800 | 6800 |

ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU**1311/191/30**

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro produkční využití v návaznosti na Pražský okruh. Jedná se o drobnější plochu při ulici Národních hrdinů, která je samostatnou enklávou lokality obklopenou nezastavěným územím. Plocha je zastavitelnou plochou zvláštních komplexů občanského vybavení v platném územním plánu. Na části plochy je již zrealizována výstavba objektu služeb a výroby včetně zpevněných manipulačních a zpevněných ploch. Důvodem pro vymezení je zejména zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území a sjednocení charakteru a využití ploch.

1312/191/31

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Plocha doplňuje již vymezené rozvoje s obytným i produkčním využitím v lokalitě a spolu s nimi tvoří ucelenou oblast mezi železnicí a Štěrboholskou spojkou. V platném územním plánu je zde vymezena územní rezerva pro zastavitelné plochy (všeobecně smíšené; čistě obytné; všeobecně obytné; sportu; veřejné vybavení). Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá mix bytových domů, pracovních příležitostí a vybavenosti. Vzhledem ke své poloze a návaznosti na stávající infrastrukturu je plocha dobře dostupná, což podporuje hospodárné využívání stávající infrastruktury. Důvodem je také uspokojení bytových potřeb a potřeb pracovních příležitostí v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v lokalitě. Uspokojení bytových potřeb lokality a potřeb pracovních příležitostí s cílem dlouhodobé konsolidace sídla a stabilizace jeho hranic lze pokládat za převažující veřejný zájem určující vhodné využití této plochy.

1312/191/32

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Plocha doplňuje již vymezené rozvoje s obytným i produkčním využitím v lokalitě a spolu s nimi tvoří ucelenou oblast mezi železnicí a Štěrboholskou spojkou. Plocha je složena z více částí, které přímo navazují na plochu záboru ZPF 1312/191/31. Z této plochy jsou vyčleněny z důvodu jiného zařazení v platném územním plánu, kde se jedná o součásti nestavebních ploch pro krajinnou zeleň. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá mix bytových domů, pracovních příležitostí a vybavenosti. Vzhledem ke své poloze a návaznosti na stávající infrastrukturu je plocha dobře dostupná, což podporuje hospodárné využívání stávající infrastruktury. Důvodem je také uspokojení bytových potřeb a potřeb pracovních příležitostí v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v lokalitě. Uspokojení bytových potřeb lokality a potřeb pracovních příležitostí s cílem dlouhodobé konsolidace sídla a stabilizace jeho hranic lze pokládat za převažující veřejný zájem určující vhodné využití této plochy.

1322/191/33

Zastavitelná transformační plocha navržená pro obytné využití. Jedná se o velmi drobnou plochu uvnitř skladovacího areálu, který je určen k transformaci v širších souvislostech rozsáhlého rozvojového území. V platném územním plánu je částí nestavební plochy pěstební s rezervou pro obytné využití. Aktuálně běží změna platného územního plánu 2883, která vymezuje plochy jako návrh a zároveň je jinak uspořádává. Metropolitní plán přebírá záměr a vymezuje zastavitelnou plochu. Vymezení rozvoje je podporováno městskou částí.