

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

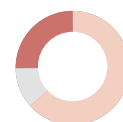
Lokalita Ďáblice je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména charakteristického historického vývoje a shodného principu prostorového uspořádání struktury. Lokalita leží na rovinatém terénu za kopcem Ládví. Jádrem vesnice je statek křížovníků, kolem kterého postupně vznikla rostlá struktura domů s přílehlými hospodářskými staveními. Vesnice se dále rozšiřovala podél ulic Ďáblické a Květnové. Ve 30. letech se lokalita začala rozšiřovat o zástavbu rodinných domů v zahradách. Uliční síť je v jádru nepravidelná, rostlá. Ulice U Parkánů je páteří ulic centrální části lokality, soustředí se zde i základní občanská vybavenost. Kompoziční osou v severojižním směru je Ďáblická ulice. Uliční síť zástavby rodinných domů vytváří pravidelný rastr, s místními prostranstvími. Zástavbu lokality tvoří areály menších statků a vesnické domy. Novější zástavbu tvoří rodinné domy v zahradách. Součástí lokality je rekreační areál s fotbalovým hřištěm při Kokořínské ulici. Významnými veřejnými prostranstvími jsou také ulice Šenovská a Hřenská, předprostor nového komunitního centra s hřištěm a parkem při Osinalické ulici. V lokalitě se nachází kaple Nejsvětější Trojice a sv. Václava. Dominantní je zrekonstruovaný objekt školy a nová budova radnice. Severní část lokality a částečně i její jižní a východní okraje část vykazují nízkou míru stability a vysokou míru potenciálu a jsou určeny pro rozvoj a transformaci.

Vybrané limity: Památková zóna

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 na okrajích lokality navrhuje částečné přeuspořádání a doplnění zastavitelných rozvojových ploch oproti návrhu ÚP SÚ tak, aby nebyla podporována fragmentace a neefektivní využívání území.



zastavitelnost

Odůvodnění typu struktury

Lokalita je vymezena jako lokalita s vesnickou strukturou. Strukturu lokality tvoří jádro bývalého samostatného sídla, které se formovalo okolo návsi na křížení historických cest, na které navazuje novější zástavba tvořená převážně samostatnými budovami ve vlastních zahradách. Zástavba má převážně do dvou podlaží. V jádru jsou veřejná prostranství nepravidelná a často jsou vymezena fasádami domů, navazující část tvoří pravidelná síť ulic vymezených převážně ploty. Vymezením lokality s vesnickou strukturou Metropolitní plán chrání základní strukturální rysy území.



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. Transformační a rozvojové plochy vymezené Metropolitním plánem jsou zde oproti stabilizovaným plochám v menší míře a jejich naplněním se nepředpokládá výrazná změna charakteru lokality.



míra stability

VYHODNOCOVÁNÍ PLÁNU

I/ INDEX VYUŽITÍ LOKALITY

index stabilizované části $i_s = 0.24$

index návrhový $i_n = 0.36$

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

II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

Lokalita je součástí MČ Praha-Ďáblice, což je městská část, ve které se předpokládá dynamický nárůst počtu obyvatel.

	1991	1995	2001	2005	2011	2015	2019	2030	2040	2050
Praha-Ďáblice	2113	2049	2212	2680	3425	3632	3647	4200	4900	5600

ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDŇÍHO FONDU

1311/237/01

Rozvojová plocha navržená pro produkční využití v návaznosti na dálnici D8. Využití plochy k zástavbě zajistí mj. i hmotové a vizuální oddělení vysoce frekventované silniční komunikace od stávající obytné zástavby Ďáblic a snížení hlukové a imisní zátěže v obytné zástavbě. Plocha záboru ZPF je společně s plochou záboru ZPF 1311/237/32 a dalšími součástí jedné zastavitelné rozvojové plochy, která je v severojižním směru rozdělena navrženou silnicí – viz plocha záboru ZPF 1370/237/47. Plocha je zastavitelnou plochou v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení zastavitelné plochy s produkčním využitím je nedostatek ploch pro produkční využití v zastavěném území dané lokality pro rozvoj hospodářského pilíře udržitelného rozvoje a pro vznik pracovních příležitostí. Navýšení počtu pracovních příležitostí v Ďáblicích napomůže ke snížení vyjíždky za prací, a tedy k budování tzv. města krátkých vzdáleností.

1311/237/30

Rozvojová plocha navržená pro produkční využití v návaznosti na dálnici D8. Využití plochy k zástavbě zajistí mj. i hmotové a vizuální oddělení vysoce frekventované silniční komunikace od stávající obytné zástavby Ďáblic a snížení hlukové a imisní zátěže v obytné zástavbě. Plocha záboru ZPF je společně s plochou záboru ZPF 1311/237/01 a dalšími součástí jedné zastavitelné rozvojové plochy, která je v severojižním směru rozdělena navrženou silnicí – viz plocha záboru ZPF 1370/237/47. Plocha je v platném územním plánu nezastavitelnou pěstební plochou, s využitím pro výrobu a služby a smíšeným plán počítá v územní rezervě. Vymezení rozšiřuje produkční plochy, kterých je v Praze nedostatek a zároveň vytváří ucelenou a logickou hranici zastavitelného území. Ve východní části je v platném územním plánu vymezena rezerva pro smíšené využití a pro plochy výroby a služeb. Tyto rezervy Metropolitní plán vymezuje jako návrh s produkčním využitím. Veřejným zájmem pro vymezení zastavitelné plochy s produkčním využitím je nedostatek ploch pro produkční využití v zastavěném území dané lokality pro rozvoj hospodářského pilíře udržitelného rozvoje a pro vznik pracovních příležitostí. Navýšení počtu pracovních příležitostí v Ďáblicích napomůže ke snížení vyjíždky za prací, a tedy k budování tzv. města krátkých vzdáleností. Realizaci zástavby dojde k odstínění obytných ploch v lokalitě od stávající velmi frekventované komunikace.

1311/237/31

Rozvojová plocha navržená pro produkční využití. Plocha záboru ZPF je společně s plochou záboru ZPF 1311/237/01 a dalšími součástí jedné zastavitelné rozvojové plochy v návaznosti na dálnici D8, která zajistí mj. i hmotové a vizuální oddělení vysoce frekventované silniční komunikace od stávající obytné zástavby Ďáblic a snížení hlukové a imisní zátěže v obytné zástavbě. Plocha je zastavitelnou plochou smíšenou v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení zastavitelné plochy s produkčním využitím je zachování právní kontinuity MPP ve věci zastavitelnosti území, nedostatek ploch pro produkční využití v zastavěném území dané lokality pro rozvoj hospodářského pilíře udržitelného rozvoje a pro vznik pracovních příležitostí. Navýšení počtu pracovních příležitostí v Ďáblicích napomůže ke snížení vyjíždky za prací, a tedy k budování tzv. města krátkých vzdáleností.

1311/237/32

Rozvojová plocha navržená pro produkční využití. Plocha záboru ZPF je společně s plochou záboru ZPF 1311/237/01 a dalšími součástí jedné zastavitelné rozvojové plochy v návaznosti na dálnici D8, která zajistí mj. i hmotové a vizuální oddělení vysoce frekventované silniční komunikace od stávající obytné zástavby Ďáblic a snížení hlukové a imisní zátěže v obytné zástavbě. Plocha je zastavitelnou plochou pro výrobu a služby v platném územním plánu. Veřejným zájmem a důvodem pro vymezení zastavitelné plochy s produkčním využitím je zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území, nedostatek ploch pro produkční využití v zastavěném území dané lokality pro rozvoj hospodářského pilíře udržitelného rozvoje a pro vznik pracovních příležitostí. Navýšení počtu pracovních příležitostí v Ďáblicích napomůže ke snížení vyjíždky za prací, a tedy k budování tzv. města krátkých vzdáleností. Plocha vznikla po úpravě vedení obsluhující komunikace do odsunutí polohy, jednalo by se tak o zbytkovou plochu.

1312/237/03

Rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Drobná plocha je na okraji rozsáhlého transformačního území v zastavěném území s navrženým obytným využitím. Důvodem pro vymezení je zarovnání hranice lokality a zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území. Plocha je zastavitelnou plochou v platném územním plánu. Na zarovnanou hranu navržené zástavby navazuje bikoridor ÚSES.

1312/237/05

Rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Rozvoj je navržen v návaznosti na stávající obytnou zástavbu a transformační plochu v zastavěném území. Plocha je zastavitelnou plochou s obytným využitím v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je uspokojení bytových potřeb v dané lokalitě a zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných a bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/237/06

Rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu a rozvojové plochy produkční při východní hranici lokality. Plocha je zastavitelnou plochou s obytným využitím a zastavitelnou plochou pro vybavenost v platném územním plánu. Plocha je v západovýchodním směru rozdělena navrženou silnicí – viz plocha záboru ZPF 1370/237/014. Důvodem pro vymezení je uspokojení bytových potřeb v dané lokalitě a zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných a bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/237/07

Rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na transformační plochy v zastavěném území. Plocha je zastavitelnou plochou s obytným využitím v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je uspokojení bytových potřeb v dané lokalitě a zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných a bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/237/08

Rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Plocha je převážně zastavitelnou plochou s obytným využitím v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je uspokojení bytových potřeb v dané lokalitě a zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných a bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/237/09

Rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Plocha je zastavitelnou plochou s obytným využitím v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je uspokojení bytových potřeb v dané lokalitě a zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných a bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/237/10

Rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Plocha je zastavitelnou plochou s obytným využitím v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je uspokojení bytových potřeb v dané lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných a bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/237/11

Úzká rozvojová plocha navržená pro obytné využití podél stávající zástavby. Plocha je zastavitelnou plochou s obytným využitím v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je uspokojení bytových potřeb v dané lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných a bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/237/33

Rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Drobná plocha navazuje na širší transformační a rozvojové území na okraji lokality, kde již probíhá stavební činnost. V platném územním plánu je zastavitelnou plochou pro obytné využití. Důvodem vymezení plochy je zarovnání hranice lokality a sjednocení charakteru a využití dílčích ploch v území. S ohledem na rozlohu a polohu plochy nelze očekávat zemědělské obhospodařování. Důvodem je kromě uspokojení bytových potřeb zajištění právní kontinuity v území.

1312/237/34

Rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Plocha při ulici Šenovská v návaznosti na obytnou zástavbu je v současnosti součástí obdělávaného pole. V platném územním plánu je nestavební plochou pro krajinnou zeleň. Důvodem pro vymezení plochy je uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě, zarovnání hranice lokality a dotvoření její struktury. Rozsah obytné plochy je prověřen studií, která je zaměřena na definování východní hranice lokality a rekreační využití ploch východním směrem. Vymezení plochy je koordinováno s trasováním ÚSES. Vzhledem k charakteru lokality a regulativům rozvojové plochy se předpokládá vznik převážně rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF. Uspokojení bytových potřeb lokality s cílem dlouhodobé konsolidace sídla a stabilizace jeho hranic lze pokládat za převažující veřejný zájem určující

vhodné využití této plochy.

1312/237/35

Rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Plocha v severní části lokality je devastovaným opuštěným areálem v těsné návaznosti na zastavěné území obce. V platném územním plánu je nestavební pěšební plochou s využitím pro sport a rekreaci v rezervě. Plocha je vklíněna mezi okraj stávající zástavby a plochu záboru ZPF 1322/237/41. Spolu s touto plochou je součástí rozsáhlého území určeného již v platném územním plánu rovněž pro rozvoj obytného využití. Metropolitní plán tyto plochy na severu lokality přeskupuje v souladu s aktuálními podklady. Důvodem pro vymezení plochy je sjednocení charakteru a využití lokality a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality a regulativům plochy se předpokládá vznik převážně rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF. Uspokojení bytových potřeb lokality s cílem dlouhodobé konsolidace sídla a stabilizace jeho hranic lze pokládat za převažující veřejný zájem určující vhodné využití této plochy.

1312/237/36

Rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu při ulici Ďáblická. Plocha je zastavitelnou plochou s obytným využitím v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je uspokojení bytových potřeb v dané lokalitě a zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných a bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/237/37

Rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Drobná plocha bezprostředně souvisí s plochou záboru ZPF 1312/237/11. V platném územním plánu je navržena jako nestavební pro městskou zeleň za účelem založení místního parku. MPP plochu parku nepřebírá, aby zajistil vymezení rozvojové plochy, která bude účelně využitelná. Navíc v bezprostředním sousedství rozvojové plochy se v otevřené krajině nalézá rozsáhlá plocha s krajinným využitím, která může rekreační potřeby obyvatel saturovat. MPP zpřesnil a zjednodušil uspořádání daného území a sjednotil charakter a využití dílčích ploch pro obytné využití při zarovnaní hranice lokality. Vzhledem k charakteru lokality a regulativům plochy se předpokládá vznik převážně rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF. Uspokojení bytových potřeb lokality s cílem dlouhodobé konsolidace sídla a stabilizace jeho hranic lze pokládat za převažující veřejný zájem určující vhodné využití této plochy.

1312/237/38

Rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Plocha je součástí plochy se zábohem ZPF 1312/237/07. Z této plochy byla vyčleněna z důvodu jiného zařazení v platném územním plánu, kde se jedná o součást nestavební plochy pro krajinnou zeleň. Metropolitní plán plochy na severu lokality přeskupuje v souladu s aktuálními podklady, tak aby mohlo dojít k rozvoji naznačenému v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení plochy je sjednocení charakteru a využití území ploch v daném území, hospodárné využití pozemků rozvojového území a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě. Plocha je hospodárně využitelná díky vazbě na stávající strukturu a možnosti napojení na infrastrukturu. Vzhledem k charakteru lokality a regulativům plochy se předpokládá vznik převážně rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF. Uspokojení bytových potřeb lokality s cílem dlouhodobé konsolidace sídla a stabilizace jeho hranic lze pokládat za převažující veřejný zájem určující vhodné využití této plochy.

1312/237/39

Rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Drobná plocha je zbytkovým pozemkem na hraně zastavěného území, v platném plánu je zastavitelná pro smíšené využití. Plocha přímo navazuje na plochu záboru ZPF 1322/237/41. Spolu s touto plochou je součástí rozsáhlého území určeného již v platném územním plánu rovněž pro rozvoj obytného využití. Metropolitní plán tyto plochy na severu lokality přeskupuje v souladu s aktuálními podklady. Důvodem oddělení této plochy je odlišné zařazení v platném plánu, který na rozdíl od Metropolitního plánu nerespektoval hranice pozemků. MPP zjednodušil uspořádání daného území a sjednotil charakter a využití dílčích ploch pro obytné využití. Důvodem pro vymezení plochy je sjednocení charakteru a využití lokality a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality a regulativům plochy se předpokládá vznik převážně rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/237/40

Rozvojová plocha navržená pro obytné využití při ulici Ďáblická. Drobná plocha je v platném územním plánu součástí nestavební plochy pro krajinnou zeleň. Navazuje úzce na plochu záboru ZPF 1312/237/08. Důvodem pro vymezení sjednocení charakteru a využití území dílčích ploch v daném rozvojovém území na okraji lokality a uspokojení bytových potřeb v dané lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF. Uspokojení bytových potřeb lokality s cílem dlouhodobé konsolidace sídla a stabilizace jeho hranic lze pokládat za převažující veřejný zájem určující vhodné využití této plochy.

1313/237/12

Rozvojová plocha navržená pro rekreační vybavenost v návaznosti na stávající sportovní areál. Plocha je zastavitelnou plochou se sportovním využitím v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je navýšení rekreační vybavenosti v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě.

1322/237/13

Transformační plocha navržená pro obytné využití, která je součástí většího transformačního území s obytným využitím. Důvodem pro vymezení je uspokojení bytových potřeb v dané lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných a bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1322/237/14

Transformační plocha navržená pro obytné využití. Jedná se o tři samostatné plochy; největší z nich je součástí zahrádkové osady. Plocha je zastavitelnou plochou s obytným využitím v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je formální zahrnutí stávající zahrady rodinného domu č. p. 712 do širšího rámce území. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá zachování zahrady, která zůstane součástí ZPF. Součástí plochy záboru jsou dvě zbytkové drobné plochy ve vazbě na transformační plochu bez záboru.

1322/237/15

Plocha je součástí zastavitelné transformační plochy s obytným využitím. Plocha přímo souvisí s plochou předpokládaného záboru ZPF 1322/237/16. V platném územním plánu je plocha vymezena jako pěšební plocha s rezervou pro sport a rekreaci v dlouhodobém výhledu. Změna plánovaného využití je MPP navržena s ohledem na logické uspořádání území a strukturu vlastnických vztahů v území (parcely). Řešení navržené platným územním plánem bylo vyhodnoceno jako ne zcela vhodné, protože nepřiměřeně předurčuje podobu území a je jen obtížně prakticky realizovatelné. Návrh MPP v tomto místě podstatně snižuje riziko vzniku nevyužitých ploch ze tří stran obklopené zástavbou a reálně těžko propojitelné s přílehlou zemědělskou plochou – návrh MPP (mj. právě i kvůli ochraně ZPF) upřednostňuje využití ploch uvnitř souvisle urbanizovaného území před rozvojem na okraji města nebo mimo město. Obytné využití plochy je navrženo i s ohledem na hospodárné využití stávající i navrhované infrastruktury (dopravní infrastruktury, technické infrastruktury, vybavenosti i veřejných prostranství). Hospodárné využití zastavěného území a ekonomicky i environmentálně efektivní a udržitelné fungování města lze považovat za převažující veřejný zájem určující vhodné využití této plochy.

1322/237/16

Transformační plocha navržená pro obytné využití, kterou tvoří tři oddělené dílčí plochy. Dvě z nich jsou součástí zastavěného území lokality, jedna je součástí obdělávaného pole. Plocha je zastavitelnou plochou s obytným využitím v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení sjednocení charakteru a využití území dílčích ploch v lokalitě a uspokojení bytových potřeb v dané lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných a bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1322/237/41

Transformační plocha navržená pro obytné využití. Plocha v severní části lokality je aktuálně součástí obdělávaného pole. V platném územním plánu je nestavební pěšební plochou s využitím pro sport a rekreaci v rezervě. Plocha je vklíněna mezi okraj stávající zástavby a rozsáhlé území určené v platném územním plánu rovněž pro rozvoj obytného využití. Důvodem pro vymezení pro zahrnutí plochy do zastavitelného území je přeuspořádání zastavitelných ploch vymezených platným územním plánem po dohodě s městskou částí tak, aby byla výsledná hranice sídla kompaktnější, umožnila efektivní fungování města i otevřené krajiny a omezení fragmentace navržených ploch, celkový plošný rozsah se oproti platnému územnímu plánu nezměnil. Důvodem vymezení plochy je uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě. MPP upřednostňuje využití ploch ve vazbě na souvisle urbanizované území před rozvojem mimo město. Uspokojení bytových potřeb lokality s cílem dlouhodobé konsolidace sídla, stabilizace jeho hranic a hospodárné a udržitelné fungování města lze pokládat za převažující veřejný zájem určující vhodné využití této plochy.

1322/237/42

Transformační plocha navržená pro obytné využití. Plocha v severní části lokality je součástí obdělávaného pole. V platném územním plánu je nestavební plochou krajinné zeleně. Plocha bezprostředně souvisí s rozsáhlým územím určeným v platném územním plánu rovněž pro rozvoj obytného využití.

Bezprostředně navazuje na plochu záboru ZPF 1322/237/16. Důvodem pro důvodem pro zahrnutí plochy do zastavitelného území je přeuspořádání zastavitelných ploch vymezených platným územním plánem po dohodě s městskou částí tak, aby byla výsledná hranice sídla kompaktnější, umožnila efektivní fungování města i otevřeně krajiny a omezení fragmentace navržených ploch, celkový plošný rozsah se oproti platnému územnímu plánu nezměnil. Důvodem vymezení plochy je uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě. MPP upřednostňuje využití ploch ve vazbě na souvisle urbanizované území před rozvojem mimo město. Uspokojení bytových potřeb lokality s cílem dlouhodobé konsolidace sídla, stabilizace jeho hranic a hospodárné a udržitelné fungování města lze pokládat za převažující veřejný zájem určující vhodné využití této plochy.

1330/237/44

Rozvojová nestavební plocha pro rekreační využití. Jedná se o okraj obdělávaného pole při ulici Hřenská. Důvodem vymezení plochy je zachování kontinuity návrhu zeleného pásu v platném územním plánu, ovšem v logičtější poloze. V platném územním plánu je vymezena jako plocha pro obytné využití. Založením nového parku nedojde ke ztrátě či poškození půdního fondu.

1330/237/45

Rozvojová plocha navržená pro nestavební rekreační využití – založení nového městského parku. Plocha je v platném územním plánu vymezena pro založení parku. Důvodem pro vymezení je vytvoření nového Parku u sportoviště v Ďáblicích, který posiluje vyváženost městského prostředí a poskytuje prostor pro rekreaci v lokalitě. Zároveň dochází k oddělení obytné zástavby od navržených produkčních ploch. Založením parku nedojde ke ztrátě či poškození půdního fondu.

1330/237/46

Rozvojová nestavební plocha pro rekreační využití. Jedná se o dvě dílčí plošky při ulici Hřenská, které jsou nedílnou součástí plochy záboru ZPF 1330/237/44. Plochy jsou vymezeny samostatně z důvodu zařazení v platném územním plánu, kde jsou součástí nestavební plochy pro krajinnou a městskou zeleň. Založením nového parku nedojde ke ztrátě či poškození půdního fondu.

1370/237/17

Zábor pro dopravní infrastrukturu, 610/-/19 Komunikační propojení Ďáblice – Letňany. Vzájemné dopravní propojení Ďáblic a Letňan je nově navrženo komunikační spojkou mezi stávající ulicemi K Lomu a Veselskou. Ulice K Lomu včetně západního prodlouženého úseku je součástí místní komunikační sítě zajišťující dopravní obsluhu rozvojového území ve východní oblasti Ďáblic. Na západním konci ústí do křižovatky s páteří komunikací Ďáblickou. Důvodem ke vzájemnému propojení městských částí je plnění cílů všestranné propustnosti území rozděleného koridorem Prosecké radiály v souladu s úrbánní koncepcí budování města krátkých vzdáleností. Záměr je vymezen v platném územním plánu.

1370/237/18

Zábor pro dopravní infrastrukturu, 610/-/7 Komunikace v rozvojovém území Ďáblic. Komunikace v rozvojovém území Ďáblic zajišťuje dopravní obsluhu rozvojového území na východním okraji Ďáblic. Komunikace je navržena jako spojovací komunikace v severojižním směru v odstupu souběžně s Proseckou radiálou mezi Kosteleckou a prodlouženým úsekem ulice K Lomu. Komunikace zajistí dostatečnou obsluhu rozvojových ploch a budoucí odlehčení centra Ďáblic, protože je důvodné očekávat, že produkční využití rozvojových ploch může generovat i nákladní dopravu. Dopad na ZPF je pouze formální, protože koridor pro komunikaci je vymezen uvnitř nových zastavitelných ploch a jedno bez druhého nemůže existovat. Více tedy viz odůvodnění ostatních záborů výše. Záměr odpovídá vymezení v platném územním plánu.

1370/237/47

Souvisí se záboru 1370/237/18. Zábor pro dopravní infrastrukturu, 610/-/7 Komunikace v rozvojovém území Ďáblic. Komunikace v rozvojovém území Ďáblic zajišťuje dopravní obsluhu rozvojového území na východním okraji Ďáblic. Komunikace je navržena jako spojovací komunikace v severojižním směru v odstupu souběžně s Proseckou radiálou mezi Kosteleckou a prodlouženým úsekem ulice K Lomu. Komunikace zajistí dostatečnou obsluhu rozvojových ploch a budoucí odlehčení centra Ďáblic, protože je důvodné očekávat, že produkční využití rozvojových ploch může generovat i nákladní dopravu. Dopad na ZPF je pouze formální, protože koridor pro komunikaci je vymezen uvnitř nových zastavitelných ploch a jedno bez druhého nemůže existovat. Více tedy viz odůvodnění ostatních záborů výše. Záměr odpovídá vymezení v platném územním plánu.

1380/237/48

Zábor pro technickou infrastrukturu, 730/237/1052 Dešťová usazovací nádrž Ďáblice. Plocha je vymezena z důvodu zpomalení odtoků ze zpevněných ploch a z dopravních staveb při srážkových událostech a usazení plavených částí pro zlepšení kvality vody v recipientech. Záměr je navržen ve veřejném zájmu právě z důvodů potřeby upravit vodní režim v krajině v návaznosti na zvýšené množství zpevněných ploch a zajištění kvality vody v Mratínském potoce. Plocha je racionálně umístěna uvnitř mimoúrovňové křižovatky, aby byl právě vliv na ZPF minimalizován.