

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita Vysočany je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména shodné doby založení a prostorového uspořádání struktury. Lokalita se nachází v údolí Rokytky. Vznikla podél původní radiály, dnešní Sokolovské, vedoucí až na náměstí Republiky. Jádrem byla vesnice Vysočany v blízkosti dnešního náměstí OSN. V návaznosti na toto jádro se začala v lokalitě rozvíjet bloková struktura především v 1. polovině 20. století. Zástavba se dále rozvíjela při dnešní Sokolovské ulici směrem do centra a po 2. světové válce byla vystavěna severozápadní hrana této ulice s volnější zástavbou. Původní vesnické jádro Vysočan bylo překryto novější strukturou z 2. čtvrtiny 20. století. Veřejná prostranství tvoří pravidelná uliční síť. Část podél Sokolovské se vyznačuje pravidelným pravoúhlým rastrem ulic. Samotné Vysočany byly formovány jako komponovaná radiální struktura, která však zůstala nedokončená. Hlavní třídy kopírují původní hlavní cesty, dnešní ulice Sokolovská a její křížení s Kolbenovou a Freyovou na náměstí OSN je středem celé radiální struktury. Zástavbu tvoří převážně činžovní domy v blocích. Výjimkou je volná zástavba na sever od Sokolovské. Zástavbu doplňují poměrně rozsáhlé areály vybavenosti. Plochy podél západního, jihozápadního a jihovýchodního okraje lokality a u stanice metra Vysočanská vykazují nízkou míru stability a vysokou míru potenciálu a jsou určeny pro transformaci.

II/ ODŮVODNĚNÍ ZÁKLADNÍCH VLASTNOSTÍ LOKALITY

Odůvodnění zastavitelnosti

Lokalita je vymezena jako zastavitelná stavební. Lokalitu tvoří plochy, které jsou součástí zastavěného území, vymezeného k 31. 3. 2021. Lokalita je převážně tvořena vystavěným prostředím. Metropolitní plán tento stav respektuje a navrhuje zachovat.



zastavitelnost

Odůvodnění typu struktury

Lokalita je vymezena jako lokalita s blokovou strukturou. Jádro lokality tvoří poměrně pravidelná síť veřejných prostranství, která je jasně ohraničena převážně fasádami budov. Veřejná prostranství zde vymezují kompaktní bloky se zástavbou umístěnou převážně na okrajích stavebních bloků. Okrajové části jsou více neurčitě a nejsou zásadní pro celkový charakter lokality. Vymezením lokality s blokovou strukturou Metropolitní plán chrání základní strukturální rysy území a podporuje jejich posílení.



uliční čára



podlažnost



struktura

Odůvodnění způsobu využití

Lokalita je vymezena jako zastavitelná obytná. V lokalitě převažují plochy obytného města, které typicky zahrnují plochy bydlení, administrativy, služeb, doplněné plochami občanské a komerční vybavenosti a plochami pro rekreaci, relaxaci a sport.



využití

Odůvodnění míry stability

Lokalita je vymezena jako stabilizovaná. Lokalita je převážně tvořena stabilizovanými plochami, jejichž charakter je určující pro charakter celé lokality. Transformační 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 $i_s = 1.30$

index návrhový $i_n = 1.43$

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

II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

Lokalita se převážně nachází na území Prahy 9, což je městská část, ve které se předpokládá dynamický nárůst počtu obyvatel.

	1991	1995	2001	2005	2011	2015	2019	2030	2040	2050
Praha 9	44704	42576	41630	44415	53382	56291	60601	74000	94000	114000

ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU**1322/025/01**

Transformační plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o plochu při jihovýchodním okraji lokality, v současné době jde o zahradu příslušející firemnímu objektu komerčních služeb. V platném územním plánu je plocha součástí pásu krajinné a městské zeleně, který doprovází tok Rokytky. V MPP je z důvodu hospodárného využití území a uspokojení bytových potřeb, v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě, navrženo obytné využití a hybridní struktura. Návrh MPP (mj. právě i kvůli ochraně ZPF) upřednostňuje využití ploch uvnitř souvisle urbanizovaného území před rozvojem na okraji města nebo mimo město. Plocha má díky své poloze vysoký rozvojový potenciál pro využití navržené MPP a saturace rozvojových potřeb města zde může proběhnout výrazně efektivněji ve vztahu k zastavěné ploše, než v jiných částech města (především na jeho okraji). Kvůli své poloze a velikosti je plocha naopak těžko efektivně využitelná k zemědělským účelům. 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.