

## ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

### I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita Za Horou je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména typu zástavby a principu prostorového uspořádání struktury. Lokalita je rozdělena parkovou lokalitou Údolí Rokytky na několik částí, nachází se na severním svahu mezi Hrdlořezy a Kyjemi. Je vymezena ulicí Českobrodskou z jihu, údolím Rokytky ze severu a významnou dopravní tangentou Průmyslovou z východu. Lokalitou prochází v severojižním směru železniční trať – Malešická východní trať. Zástavba se v lokalitě začala rozvíjet od 1. poloviny 20. století a jako nouzová kolonie byla z větší části dostavěna do 40. let. Veřejná prostranství tvoří poměrně pravouhlá síť ulic bez výraznější hierarchie. Osami této sítě jsou ulice Českobrodská, významná městská radiála, a Pokorného – Čelákovická. Součástí lokality jsou fotbalová hřiště TJ Spartak Hrdlořezy na západě lokality při ulici Za Mosty.

**Vybrané limity:** Přírodní park

### 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 se strukturou zahradního města. Strukturou lokality tvoří převážně zástavba rodinných domů a vil v soukromých zahradách se stromy a vegetací utvářejícími identitu území. Veřejná prostranství jsou tvořena ulicemi a zpravidla jsou ohraničena ploty. Vymezením lokality se strukturou zahradního města 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  $i_s = 0.13$

index návrhový  $i_n = 0.17$

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

### II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

Lokalita je součástí 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****1322/305/30**

Transformační zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Jedná se o plochu zpustlých zahrad v údolí Rokytky, v platném územním plánu je nestavební plochou určenou pro krajinnou zeleň. Důvodem pro vymezení plochy v MPP je uspokojení bytových potřeb a hospodárné využití ploch uvnitř zastavěného území, které disponuje dobrou dostupností MHD a rekreačním zázemím okolo toku Rokytky. Návrh MPP (mj. právě i kvůli ochraně ZPF) upřednostňuje využití ploch uvnitř souvisle urbanizovaného území před rozvojem na okraji města nebo mimo město. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik samostatně stojících domů se zahradami nebo volnými plochami, 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.

**1322/305/31**

Transformační zastavitelná plocha navržená pro obytné využití. Jedná se o plochu bývalé zahrádkářské osady, která se pomalu proměňuje v zástavbu s rodinnými domy, což je patrné zvláště při ulici Čelákovická. V platném územním plánu jde o nestavební pěstební plochu, ale vzhledem k živelnému procesu v území nelze očekávat, že by se předpoklad platného územního plánu na stabilizaci sadů a zahrad naplnil. Důvodem pro vymezení plochy v MPP je uspokojení bytových potřeb a hospodárné využití ploch uvnitř zastavěného území, které disponuje dobrou dostupností MHD a rekreačním zázemím okolo toku Rokytky. Návrh MPP (mj. právě i kvůli ochraně ZPF) upřednostňuje využití ploch uvnitř souvisle urbanizovaného území před rozvojem na okraji města nebo mimo město. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik samostatně stojících domů se zahradami nebo volnými plochami, 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.