

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita U Letova je vymezena na základě společného charakteru plochy, kterým je zejména nízká míra stability a vysoká míra potenciálu. Současné prostorové uspořádání lokality je neustálené. Lokalitu tvoří převážně nové zastavitelné území, lokalita je tudíž vymezena jako rozvojová. Lokalita se nachází na rovinatém terénu podél Pražského okruhu při stanici metra Letňany. Území bylo dlouhou dobu nezastavěné, využívané pro hospodářské účely jako pole. Významné je napojení na Letiště Kbely a na areál Výstaviště Letňany.

II/ ODŮVODNĚNÍ ZÁKLADNÍCH VLASTNOSTÍ LOKALITY

Odůvodnění zastavitelnosti

Lokalita je vymezena jako zastavitelná stavební. Lokalitu tvoří převážně plochy, které jsou Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy včetně změn schválených do 1. 1. 2022 určeny k zastavění. Metropolitní plán tento stav respektuje a navrhuje zachovat. Součástí lokality jsou i některé plochy, které nebyly Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy vymezeny jako zastavitelné a to zejména z důvodu odlišného způsobu regulace parků a nestavebních bloků a vymezení stavebních bloků jako logických celků vč. ploch s limity území.



zastavitelnost

Odůvodnění typu struktury

Lokalita je vymezena jako lokalita s hybridní strukturou. Jde o klíčové území pro budoucí rozvoj města. Díky jeho umístění, dopravním vazbám a vztahu k okolí představuje výjimečný potenciál pro vznik nové části města s vyšší mírou využití území. Vymezením lokality s hybridní strukturou Metropolitní plán umožňuje vytvořit intenzivní urbánní strukturu kompaktních a rozvolněných bloků, případně solitérů vyhovujících současným i budoucím technickým inovacím a požadavkům na městskou výstavbu.

Odůvodnění způsobu využití

Lokalita je vymezena jako zastavitelná obytná. Lokalitě byl s ohledem na její polohu ve městě, stanovené využití sousedních lokalit, dostupnost a rovnoměrné zatížení infrastruktury 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 PLÁNU

I/ INDEX VYUŽITÍ LOKALITY

index stabilizované části $i_s = \dots$

index návrhový $i_n = 1.54$

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

II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

Lokalita je z jedné poloviny součástí Prahy 9, což je městská část, ve které se předpokládá dynamický nárůst počtu obyvatel. Lokalita je z jedné poloviny součástí Prahy 18, 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
Praha 18	14432	14915	14192	14721	17323	18978	21516	25000	29000	34000

ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNIHO FONDU**1312/080/30**

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Jedná se o ulici Proseckou a okružní křižovatku před terminálem MHD v Letňanech a soubor ploch bezprostředně navazujících s doprovodnou vegetací. Plocha je z větší části zastavitelnou plochou dopravní infrastruktury a z menší části nestavební plochou krajinné a městské zeleně (izolační zeleně) v platném územním plánu. MPP navrhuje sjednocení využití ploch na zastavitelnou plochu obytnou. Důvodem pro vymezení je dotvoření lokality a sjednocení dílčích pozemků z důvodu hospodárného využití území. S ohledem na polohu a způsob využití plochy není zemědělské obhospodařování reálné. Uspokojení bytových potřeb lokality s cílem dlouhodobé konsolidace sídla a stabilizace jeho hranic lze pokládat za převažující veřejný zájem určující vhodné využití této plochy.

1312/080/31

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Jde o rozsáhlou plochu ve vazbě na ulici Beladovu, která je v současné době obhospodařovanou půdou. V platném územním plánu jsou tyto pozemky rezervovány pro rozsáhlý areál odstavňích parkovišť a hromadňích garáží pro individuální automobilovou dopravu, doprovázené pásy krajinné a městské zeleně. Oproti platnému územnímu plánu dochází v MPP ke změně využití ze zastavitelných ploch dopravní infrastruktury na zastavitelné plochy obytné. Požadavky pro odstavy vozidel budou integrovány do obytného využití. Obytné využití s bytovými domy umožňuje i uchování nezastavěných pozemků v ZPF. Veřejným zájmem je účelné a hospodárné využití lokality v okrajové části města, která je nadstandardně obsloužena veřejnou dopravou a sítěmi technické infrastruktury. Ve veřejném zájmu je rovněž zvýšení nabídky obytných ploch pro bydlení i pro pracovní příležitosti v těsné vazbě na kolejovou hromadnou veřejnou dopravu a optimální využití kapacity metra.

1322/080/32

Zastavitelná transformační plocha navržená pro obytné využití. Jde o několik zbytkových ploch ve vazbě na dopravní terminál. Plochy vznikly kvůli nesoumísnosti podkladů navazujících na plochy se zábořem ZPF 1312/080/30. V současném stavu jde o část vozovky a doprovodné vegetace při komunikačních tazích. V platném územním plánu jsou dílčí plošky součástí ploch dopravní infrastruktury. MPP navrhuje sjednocení využití ploch na zastavitelnou plochu obytnou. Důvodem pro vymezení je dotvoření lokality v přímé vazbě na stanici metra s dopravním terminálem, sjednocení dílčích pozemků z důvodu hospodárného využití území a sjednocení charakteru lokality.

1370/080/34

Záboř pro dopravní infrastrukturu, pro koridor 610/-/160 Přeložka silnice Beladova. Jedná se o optimalizaci trasování komunikace tak, aby mohla být součástí kostry veřejných prostranství nově vznikající čtvrti. Trasa vychází z podkladů vznikající urbanistické studie, přeložka povede k racionálnějšímu využití území. Zástavba sama je vymezena v návaznosti na nadřazenou dokumentaci, ZÚR hl. m. Prahy. Záměr se nachází v plochách určených v platném územním plánu pro jiné dopravní využití. Záměr je ve veřejném zájmu, protože podobné plochy napojené na kapacitní veřejnou dopravu (metro Letňany) je žádoucí využívat efektivně. Výstavba přesunutě komunikace zajistí kvalitnější veřejná prostranství a celkově efektivnější obsluhu území a umožní výstavbu smíšeného města krátkých vzdáleností, které by okolo stávajících komunikací vzniklo jen obtížně.

1370/080/35

Souvisí se zábořem 1370/080/34. Záboř pro dopravní infrastrukturu, pro koridor 610/-/160 Přeložka silnice Beladova. Jedná se o optimalizaci trasování komunikace tak, aby mohla být součástí kostry veřejných prostranství nově vznikající čtvrti. Trasa vychází z podkladů vznikající urbanistické studie, přeložka povede k racionálnějšímu využití území. Zástavba sama je vymezena v návaznosti na nadřazenou dokumentaci, ZÚR hl. m. Prahy. Záměr se nachází v plochách určených v platném územním plánu pro jiné dopravní využití. Záměr je ve veřejném zájmu, protože podobné plochy napojené na kapacitní veřejnou dopravu (metro Letňany) je žádoucí využívat efektivně. Výstavba přesunutě komunikace zajistí kvalitnější veřejná prostranství a celkově efektivnější obsluhu území a umožní výstavbu smíšeného města krátkých vzdáleností, které by okolo stávajících komunikací vzniklo jen obtížně.