ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

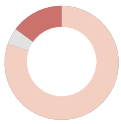
I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita U Letňanského lesoparku je vymezena na základě společného charakteru plochy. Lokalita leží na rovinatém terénu východně od Starých Letňan vedle areálu Avia Letňany, ze severu je oddělena železniční tratí od Čakovic. Území navazující na původní historické jádro vesnice Letňany vždy sloužilo převážně zemědělským účelům, od roku 2008 se území postupně zastavuje. Stávající zástavbu tvoří solitéry bytových domů obklopené parkově upraveným prostranstvím, při ulici Nepomuckých s oplocenými předzahrádkami. Síť veřejných prostranství vychází z ulice Beranových a Veselské, ze kterých je nová zástavba napojována. Plochy v jihovýchodním výběžku lokality vykazují nízkou míru stability a vysokou míru potenciálu a jsou určeny pro transformaci a rozvoj.

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. Metropolitní plán tento stav respektuje a navrhuje zachovat. Součástí lokality jsou i některé plochy, které nebyly ÚP SÚ 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.

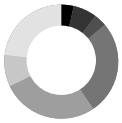


zastavitelnost

Odůvodnění typu struktury

Lokalita je vymezena jako lokalita s heterogenní strukturou.
Lokalita má různorodé prostorové uspořádání se střední intenzitou zastavění. Vymezením lokality s heterogenní strukturou Metropolitní plán chrání základní strukturální rysy dílčích částí území a umožňuje dále scelovat a posilovat charakter jednotlivých míst.

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. Rozvojové 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 = 0.76
index návrhový i_n = 0.87
-> Index využití lokality, čl. 157

II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL
Lokalita je 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 18	14432	14915	14192	14721	17323	18978	21516	25000	29000	34000

ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

1312/180/01

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o rozsáhlou plochu v jižní části lokality rozdělenou koridory pozemních komunikací na dílčích plochy. Podstatná část rozlohy plochy je zastavitelnou plochou s obytným a smíšeným využitím v platném územním plánu, menší část podél koridorů pozemních komunikací je pak plochou s využitím pro krajinnou a městskou zeleň v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je sjednocení dílčích ploch z důvodu hospodárného využití území, dotvoření lokality a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě. Část plochy je návrhem MPP určena k umístění občanské vybavenosti.

1312/180/30

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Dlouhá úzká plocha je okrajovou součástí rozsáhlého rozvojového území na východním okraji lokality, jehož jádrem je plocha se záborem ZPF 1312/180/01. V platném územním plánu je nestavební plochou pro krajinnou zeleň. Plocha je vymezena z důvodu zarovnání logické hranice lokality, koordinace hranic s katastrem nemovitostí, sjednocení dílčích ploch z důvodu hospodárného využití území, dotvoření lokality a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě. Uspokojení bytových potřeb lokality s cílem dlouhodobé konsolidace sídla a stabilizace jeho hranic lze pokládat za převažující veřejný zájem určující vhodné využití této plochy.

1312/180/31

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Plocha je součástí rozvojového území na východním okraji lokality. Plocha navazuje na zábor ZPF 1312/180/01. V platném územním plánu se jedná o plochu pro dopravní infrastrukturu, MPP v návrhu vymezuje komunikační propojení Veselská – Toužimská v jiné trase. Plocha je vymezena z důvodu sjednocení dílčích ploch z důvodu hospodárného využití území, dotvoření lokality a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě. Uspokojení bytových potřeb lokality s cílem dlouhodobé konsolidace sídla a stabilizace jeho hranic lze pokládat za převažující veřejný zájem určující vhodné využití této plochy.

1312/180/32

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Drobná plocha je součástí rozsáhlého rozvojového území na východním okraji lokality, jehož jádrem je plocha se záborem ZPF 1312/180/01. Zvlášť je vyčleněna z důvodu úpravy Metropolitního plánu pro veřejné projednání. V platném územním plánu je zastavitelnou plochou pro sportovní využití. Plocha je vymezena z důvodu sjednocení dílčích ploch z důvodu hospodárného využití území, dotvoření lokality a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě. Uspokojení bytových potřeb lokality s cílem dlouhodobé konsolidace sídla a stabilizace jeho hranic lze pokládat za převažující veřejný zájem určující vhodné využití této plochy.

1312/180/33

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Drobná plocha je součástí rozsáhlého rozvojového území na východním okraji lokality, jehož jádrem je plocha se záborem ZPF 1312/180/01. Zvlášť je vyčleněna z důvodu úpravy Metropolitního plánu pro veřejné projednání. V platném územním plánu je nestavební plochou pro krajinnou zeleň. Plocha je vymezena z důvodu sjednocení dílčích ploch z důvodu hospodárného využití území, dotvoření lokality a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě. Uspokojení bytových potřeb lokality s cílem dlouhodobé konsolidace sídla a stabilizace jeho hranic lze pokládat za převažující veřejný zájem určující vhodné využití této plochy.

1312/180/34

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Drobná plocha je součástí rozsáhlého rozvojového území na východním okraji lokality, jehož jádrem je plocha se záborem ZPF 1312/180/01. Zvlášť je vyčleněna z důvodu úpravy Metropolitního plánu pro veřejné projednání. V platném územním plánu je z větší části nestavební plochou pro městskou a krajinnou zeleň, z menší je součástí zastavitelné plochy pro smíšené využití. Plocha je vymezena z důvodu sjednocení dílčích ploch z důvodu hospodárného využití území, dotvoření lokality a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě. Uspokojení bytových potřeb lokality s cílem dlouhodobé konsolidace sídla a stabilizace jeho hranic lze pokládat za převažující veřejný zájem určující vhodné využití této plochy.

1313/180/05

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro rekreační využití. Jedná se o plochu na východním okraji lokality sousedící s plochami se záborem ZPF 1312/180/37 a ZPF 1370/180/35. Plocha je zastavitelnou plochou s využitím pro sport a rekreaci podle platného územního plánu. Důvodem pro vymezení je sjednocení charakteru a využití v daném území, zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území a navýšení rekreační vybavenosti v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě.

1313/180/35

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro rekreační využití. Jedná se o plochu na východním okraji lokality sousedící s plochou zábor ZPF 1313/180/05 a dalšími, s nimiž vytváří větší rekreační plochu. Plocha je nestavební plochou s využitím pro krajinnou zeleň podle platného územního plánu. Veřejným zájmem pro vymezení je sjednocení charakteru a využití v daném území a navýšení rekreační vybavenosti v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě. Vytvoření rekreačního zázemí navazuje na lesopark Letňany v prostoru mezi Letňany a Kbely, čímž vzniká ucelený rekreační

1313/180/36

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro rekreační využití. Jedná se o plochu na východním okraji lokality sousedící s plochou zábor ZPF 1313/180/35 a dalšími, s nimiž vytváří větší rekreační plochu. Plocha je nestavební plochou s využitím pro krajinnou zeleň podle platného územního plánu. Veřejným zájmem pro vymezení je sjednocení charakteru a využití v daném území a navýšení rekreační vybavenosti v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě. Vytvoření rekreačního zázemí navazuje na lesopark Letňany v prostoru mezi Letňany a Kbely, čímž vzniká ucelený rekreační

1313/180/37

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro rekreační využití. Jedná se o plochu na východním okraji lokality sousedící s plochou zábor ZPF 1313/180/05 a dalšími, s nimiž vytváří větší rekreační plochu. Plocha je zastavitelnou plochou s využitím pro sport a rekreaci podle platného územního plánu. Důvodem pro vymezení je sjednocení charakteru a využití v daném území, zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území a navýšení rekreační vybavenosti v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě. Vytvoření rekreačního zázemí navazuje na lesopark Letňany v prostoru mezi Letňany a Kbely, čímž vzniká ucelený rekreační cluster

1370/180/09

Zábor pro dopravní infrastrukturu, 610/-/46 Komunikační propojení Veselská – Toužimská. Na propojení Vysočanské radiály s Mladoboleslavskou navazuje severním směrem nové propojení do Letňan. Navržené prodloužení Veselské východním směrem do Toužimské vytváří novou vazbu na stávající úsek komunikace Polaneckého. Zábor odpovídá části koridoru, kterou pro tuto komunikaci vymezuje i platný územní plán.

1370/180/38

Souvisí se záborem 1370/180/09. Zábor pro dopravní infrastrukturu, 610/-/46 Komunikační propojení Veselská – Toužimská. Na propojení Vysočanské radiály s Mladoboleslavskou navazuje severním směrem nové propojení do Letňan. Navržené prodloužení Veselské východním směrem do Toužimské vytváří novou vazbu na stávající úsek komunikace Polaneckého. V místě tohoto záboru Metropolitní plán nevymezuje koridor ve stopě navržené platným územním plánem, ale ve stopě stávající komunikace, což má na zábor ZPF menší vliv. Stávající komunikaci bude nutné rozšířit, takže předpokládaným záborem jsou úzké pásy po obou jejích stranách. Stavba je ve veřejném zájmu, protože výrazně zlepší obsluhu nově vzniklých a vznikajících čtvrtí a zajistí širší dopravní vazby. Smyslem přestavby stávající komunikace je zvýšení její kapacity a zvýšení bezpečnosti. Komunikace vytvoří přirozenou hranici města, kterou bude jednoznačně definován rozsah otevřené krajiny určené k ochraně, přičemž Metropolitní plán nepotvrzuje sousedící plochy územních rezerv okolo původní trasy komunikace, které by vedly k fragmentaci otevřené krajiny koridory dopravních staveb.

1370/180/39

Zábor pro dopravní infrastrukturu, 610/-/156 Komunikace podél Čakovického nádraží. Komunikace navazuje na severním okraji na stávající komunikaci Za Avií. Je vymezen koridor nové komunikace podél Čakovického nádraží, který pokračuje jižním směrem do napojení v úrovňové křižovatce s Veselskou. Realizací komunikace bude zajištěn přístup a vazba na železniční stanici Praha-Čakovice a dopravní obsluha severní a východní části lokality Avia Letňany, vymezení koridoru odpovídá urbanistické studii. Jedná se o formální zábor úzkého pásu území na rozhraní nově vybudovaného obytného souboru a transformovaného produkčního areálu. Území je částečně zpevněno a částečně krajinářsky upraveno jako součást veřejných prostranství a nemá žádné zemědělské využití. Veřejný zájem na výstavbě komunikace spočívá v nutnosti vybudovat další alternativní propojení v dynamicky se rozvíjející části města a umožnit obsluhu velkého transformačního území Avia Letňany. Efektivní využití zastavěného území v širším kontextu sníží tlak na zabírání zemědělské půdy.