

## ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

### I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

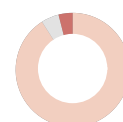
Lokalita Xaverov je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména využití. Vymezení lokality vychází z hranic areálu a veřejných prostranství k němu náležejících, včetně ploch navržených. Lokalita se nachází na rovinatém terénu na severním okraji Xaverovského háje. Xaverov byla původně osada na cestě mezi Běchovicemi a Horními Počernicemi, ve 20. století zde byl významný chov drůbeže a koní. Areál drůbežárny ukončil provoz v roce 2007. Hřebčín Xaverov existuje dodnes a využívá historické objekty statku u ulice Václava Špačka. Areál bývalých drůbežáren slouží ke skladování, jde o oplocený areál napojený na ulici Ve Zlíbku. Významným veřejným prostranstvím je ulice ve Zlíbku.

**Vybrané limity:** Natura 2000 - evropsky významná lokalita, Přírodní park

### 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 navrhuje zachovat.



zastavitelnost

#### Odůvodnění typu struktury

Lokalita je vymezena jako lokalita se strukturou areálů produkce. Strukturu lokality tvoří především uzavřené areály. Veřejná prostranství vymezují stavební bloky velkého měřítka a jsou zpravidla ohraničena plotem nebo jejich hranice není jasně čitelná. Zástavba je strukturálně neustálená, reaguje na využití areálů, na aktuální potřeby a technologické postupy. Účelem vymezení lokality se strukturou areálů produkce je zachování vysoké míry flexibility území.



uliční čára



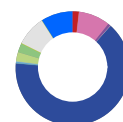
podlažnost



struktura

#### Odůvodnění způsobu využití

Lokalita je vymezena jako zastavitelná produkční. V lokalitě převažují plochy průmyslového, logistického a technického zázemí města, které zahrnují zejména plochy výroby, plochy pro skladování, distribuci, plochy dopravní a technické infrastruktury a plochy zemědělské výroby. Metropolitní plán tento stav respektuje a chrání tento způsob využití s vyšší mírou zátěže s ohledem na jeho význam pro efektivní fungování města.



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  $i_s = 0.35$

index návrhový  $i_n = 0.48$

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

## ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

### 1311/624/01

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro produkční využití. Plocha je zastavitelnou plochou v platném územním plánu. Jedná se menší plochu v rámci stávajících produkčních areálů na západní straně od komunikace Ve Žlábku. Důvodem potřeby vymezení plochy je zejména metodika stanovení hranice zastavěného území, řešená plocha je dlouhodobě využívána jako zpevněná manipulační plocha stávajícího produkčního areálu.

### 1311/624/30

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro produkční využití. Jedná se o dvě menší plochy na okraji lokality, ve vazbě na plochu záboru ZPF 1311/624/31 a stávající produkční areál stávajícího malého zahradnictví, které již nejsou zemědělsky obhospodařovány a jedná se o znehodnocené území. Důvodem pro vymezení je hospodárné využití pozemků lokality a nedostatek ploch pro produkční využití v zastavěném území lokality pro rozvoj hospodářského pilíře udržitelného rozvoje a pro vznik pracovních příležitostí. Navýšení počtu pracovních příležitostí v lokalitě se sníženou dopravní dostupností z centra města napomůže ke snížení vyjízdky za prací, a tedy k budování tzn. města krátkých vzdáleností.

### 1311/624/31

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro produkční využití. Jedná se o menší plochu na okraji lokality, která je v současném stavu využívána jako součást produkčního areálu stávajícího malého zahradnictví. Plocha je rozdělena pozemní komunikací na dvě dílčí plochy. Plocha je zastavitelnou plochou smíšenou v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je zarovnání hranice lokality a nedostatek ploch pro produkční využití v zastavěném území lokality pro rozvoj hospodářského pilíře udržitelného rozvoje a pro vznik pracovních příležitostí. Navýšení počtu pracovních příležitostí v lokalitě napomůže ke snížení vyjízdky za prací, a tedy k budování tzn. města krátkých vzdáleností. Důvodem pro vymezení je rovněž zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území.