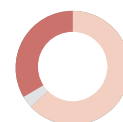


**ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY**I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita Areály Letňany je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména shodného historického vývoje a využití. Vymezení lokality vychází z hranic areálu vybavenosti a veřejných prostranství k němu náležejících. Lokalita se nachází na rovinatém terénu mezi sídlištěm Prosek a Letňany, severně od křížení Prosecké radiály s Kbelskou ulicí. Zemědělské území se začalo zastavovat v roce 1999 obchodním centrem v souvislosti s dobrým dopravním napojením na radiálu, které se postupně rozšiřovalo směrem na sever k ulici Veselské. Jižní část byla později dostavována sportovními objekty, severní část komerčními areály. Před obchodním centrem, u ulice Tupolevovy, se nachází komponovaná parková plocha. Plochy v severozápadní, severní, severovýchodní a částečně i jižní části lokality vykazují nízkou míru stability a vysokou míru potenciálu a jsou určeny pro 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. 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 vybavenosti. Strukturou lokality tvoří především areály vybavenosti, které jsou veřejně přístupné v režimu odpovídajícím jejich využití. Účelem vymezení lokality se strukturou areálů vybavenosti je zachování vysoké míry flexibility uspořádání veřejně přístupných areálů.



uliční čára



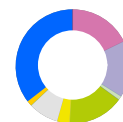
podlažnost



struktura

**Odůvodnění způsobu využití**

Lokalita je vymezena jako zastavitelná produkční. V lokalitě se nachází především předměstská obchodní centra a plochy dopravní infrastruktury sloužící jejich obsluze. Míra zátěže území, způsob fungování jednotlivých areálů i celé lokality v rámci města odpovídá spíše produkčnímu využití. Metropolitní plán tento stav respektuje a s ohledem na dostupnost a rovnoměrné zatížení infrastruktury lokalitu vymezuje jako lokalitu komerční vybavenosti (struktura areálů vybavenosti s vyšší mírou zátěže - produkčním využitím, čl. 145 MPP).



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  $i_s = 0.31$

index návrhový  $i_n = 0.58$

-> Index využití lokality, čl. 157

## ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDŇÍHO FONDU

**1311/649/01**

Zastavitelná rozvojová plocha určená pro produkční využití. Jedná se o soubor 3 rozsáhlých ploch v severní části lokality, v současné době jde o části obdělávaných polí a volnou plochu ruderálního charakteru. V platném územním plánu jsou plochy navrženy ponejvíce pro zvláštní komplexy obchodní a ostatní, zčásti pro všeobecně smíšené využití, všeobecně obytné, nerušící výroby a služeb, nepatrně zasahuje i do plochy izolační zeleně. Území je velmi dobře obsluženo nadřazenou dopravní infrastrukturou zejména pro automobilovou a nákladní dopravu. Plocha je navržena jako součást širšího produkčního území na okraji Prahy, které je doplňováno produkčními plochami v těsné návaznosti na stávající stabilizované obchodní a komerční areály. Plocha bude dotčena územní rezervou pro dopravní infrastrukturu, Severní vstup Rychlého spojení – západní trasa. Severní část mezi zábohem 1370/649/04 a ulicí Veselská je v MPP vymezena jako plocha produkční se strukturou areál vybavenosti, je součástí stabilizované lokality komerční vybavenosti. Regulace v MPP tak umožňuje v rozvojových plochách rozšířit stávající převážně obchodní funkci, doplněnou o další návaznou vybavenost, která je v současnosti součástí areálu. Stávající využití v platném územním plánu jsou plochy všeobecně obytné a všeobecně smíšené, které umožňují obdobné využití jako produkční využití v návrhu MPP. V návrhu MPP dochází k výrazné redukci přilehlých nezastavitelných transformačních ploch s využitím pro zalesnění, které jsou vymezeny v platném územním plánu. Navržené plochy tvoří hranici v návaznosti na navržené komunikační propojení Dáblíc a Letňan. Veřejným zájmem na vymezení této plochy a změny využití oproti platnému územnímu plánu je sjednocení možného budoucího využití pro vznik dostatečného zázemí komerčního, obchodního a produkčního charakteru v návaznosti na předpokládaný nárůst obyvatel v rozsáhlých transformačních plochách v území brownfieldu Avia Letňany.

**1311/649/02**

Zastavitelná rozvojová plocha určená pro produkční využití. Jedná se o nevelkou plochu na západním okraji lokality, v současné době jde o nezastavenou plochu zarostlou náletovou vegetací. Platným územním plánu je navržena pro založení zvláštního komplexu občanského vybavení. Plocha je navržena jako součást širšího produkčního území na okraji Prahy, které je doplňováno produkčními plochami v těsné návaznosti na stávající stabilizované produkční areály. Plocha bude dotčena územní rezervou pro dopravní infrastrukturu, Severní vstup Rychlého spojení – západní trasa.

**1311/649/03**

Zastavitelná rozvojová plocha určená pro produkční využití. V současné době jde o části obdělávaných polí a volnou plochu ruderálního charakteru. V platném územním plánu je plocha navržena převážně pro všeobecně obytné využití a zčásti pro rozšíření sportovních ploch. Plocha je navržena jako součást širšího produkčního území na okraji Prahy, které je doplňováno produkčními plochami v těsné návaznosti na stávající stabilizované obchodní a komerční areály. Veřejným zájmem na vymezení této plochy a změny využití oproti platnému územnímu plánu je sjednocení možného budoucího využití pro vznik dostatečného zázemí komerčního, obchodního a produkčního charakteru v návaznosti na předpokládaný nárůst obyvatel v rozsáhlých transformačních plochách v území brownfieldu Avia Letňany.

**1311/649/30**

Rozvojová zastavitelná plocha navržena pro produkční využití. Jedná se o drobnou zbytkovou plochu, která je věcně součástí rozvojové plochy MPP pro produkční využití se zábohem ZPF 1311/649/03. V platném územním plánu jde o součást nestavební plochy pro krajinnou zeleň. Veřejným zájmem pro vymezení v MPP je zarovnání okraje lokality a scelení charakteru a využití území souvisejících ploch.

**1311/649/31**

Rozvojová zastavitelná plocha navržena pro produkční využití. Jedná se o drobnou zbytkovou plochu, která je věcně součástí rozvojové plochy MPP pro produkční využití se zábohem ZPF 1311/649/01. V platném územním plánu jde o součást nestavební plochy pro městskou zeleň. Důvodem pro vymezení v MPP je zarovnání okraje lokality a scelení charakteru a využití území souvisejících ploch. Oproti platnému plánu došlo k přeuspořádání ploch s cílem ostřejší hrany pro zachování zemědělského využití nezastavitelných pozemků v oblasti mezi budoucími komunikacemi a prostorem ochranného pásma limitujícího rozsah.

**1313/649/32**

Rozvojová zastavitelná plocha navržena pro rekreační využití. Plocha je zastavitelnou plochou pro využití v platném územním plánu. Vzniká tak celistvá plocha určená pro posílení rekreačního potenciálu. Smyslem vymezení plochy je doplnění veřejné vybavenosti a možností sportovního vyžití s významem pro širší okolí lokality. Plocha navazuje na stávající sportovní haly. Veřejným zájmem na vymezení je uspokojení rekreačních a sportovních potřeb v souvislosti s předpokládaným růstem počtu obyvatel a využití zemědělsky nevyužívaných ploch. S ohledem na navrhovaný charakter využití se dá předpokládat, že i nadále část plochy zůstane součástí ZPF.

**1313/649/33**

Rozvojová zastavitelná plocha navržena pro rekreační využití. Plocha je zastavitelnou plochou pro sportovní využití v platném územním plánu. Vzniká tak celistvá plocha určená pro posílení rekreačního potenciálu. Smyslem vymezení plochy je doplnění veřejné vybavenosti a možností sportovního vyžití s významem pro širší okolí lokality. Plocha navazuje na stávající sportovní haly. Veřejným zájmem na vymezení je uspokojení rekreačních a sportovních potřeb v souvislosti s předpokládaným růstem počtu obyvatel a využití zemědělsky nevyužívaných ploch. S ohledem na potvrzený charakter využití se dá předpokládat, že i nadále část plochy zůstane součástí ZPF.

**1370/649/04**

Zábor pro dopravní infrastrukturu, 610/-/19 Komunikační propojení Dáblice – Letňany. Vzájemné dopravní propojení Dáblíc a Letňan je nově navrženo komunikační spojkou mezi stávající ulicemi K Lomu a Veselskou. Ulice K Lomu včetně západního prodlouženého úseku je součástí místní komunikační sítě zajišťující dopravní obsluhu rozvojového území ve východní oblasti Dáblíc. Na západním konci ústí do křižovatky s páteří komunikací Dáblickou. Důvodem ke vzájemnému propojení městských částí je plnění cílů všestranné propustnosti území rozděleného koridorem Prosecké radiály v souladu s urbánní koncepcí budování města krátkých vzdáleností. Záměr je vymezen v platném územním plánu.