

## ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

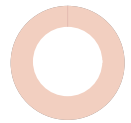
### I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita Pekárny Odkolek je vymezena na základě společného charakteru plochy, kterým je zejména nízká míra stability a vysoká míra potenciálu. Současné prostorové uspořádání lokality je neustálené, plocha je vymezena jako transformační. Lokalita Pekárny Odkolek se nachází u úpatí svahů Proseka, mezi Máchalkou, Klíčovem a železniční tratí vedoucí z Prahy do Lysé nad Labem. Jde o areály bývalého mlýnu a pekáren Odkolek, Freyova cukrovaru a vinných sklepů bratří Trauberů. Dochovalo se zde několik historických objektů. Ze severu na lokalitu navazuje kromě zalesněného svahu zástavba zahradního města Nad Krocínkou. Mlýn a pekárna byly postaveny roku 1912 dle projektu Huberta Gessnera. V současnosti není areál využíván a plánuje se přestavba na rezidenční lokalitu. Vedlejší areál cukrovaru založil Bedřich Frey roku 1835. Ve 20. letech 20. století cukrovar ukončil provoz a byl využíván různými firmami. Po znárodnění byl přidružen k vedle stojícím mlýnům a pekárnám firmy Odkolek. Síť veřejných prostranství se odvíjí od ulic Vysočanská a Ke Klíčovu. Uspořádání ostatních veřejných prostranství umožňuje základně obsloužit jednotlivé stavební bloky. Významným veřejným prostranstvím je Vysočanská ulice. Lokalitu tvoří původní průmyslový areál, dnes již nevyužívaný, v územně plánovacích dokumentacích jsou plochy dlouhodobě vedeny jako území k přeměně.

### 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 s heterogenní strukturou. Vzhledem ke svému umístění a poměrně dobrému napojení na dopravní a technickou infrastrukturu má území potenciál pro vznik nové části města se střední mírou využití území. Vymezením lokality s heterogenní strukturou Metropolitní plán umožňuje tvořit novou urbánní strukturu několika typy prostorového uspořádání stavebního bloku a reagovat tak na vlastnosti a potenciál jednotlivých částí lokality a prostorové uspořádání navazujícího území.

#### 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 transformační. Lokalita má narušený či neustálený charakter a jsou v ní navrženy rozsáhlé nebo celkové změny, cílový charakter je nově navržen. Podíl transformačních ploch v lokalitě převažuje nad plochami stabilizovanými.



míra stability

## VYHODNOCOVÁNÍ PLÁNU

### I/ INDEX VYUŽITÍ LOKALITY

index stabilizované části  $i_s = 0.22$

index návrhový  $i_n = 1.26$

-> [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 PŮDNIHO FONDU

### 1322/158/01

Transformační zastavitelná plocha určená pro obytné využití. Jde o drobnou plochu na okraji lokality, která je v současné době zastavěna skladovým objektem provizorního charakteru. V platném územním plánu je určena jako součást území výroby a služeb. V MPP je součástí území určeného pro transformaci na obytné využití. Důvodem pro vymezení plochy je společenská potřeba recyklace dlouhodobě degradovaného území s cílem založení nové části města. Malá výměra pozemku, jeho současné zastavění a nemožnost propojení s obhospodařovaným ZPF určuje zanedbatelný význam pro zachování pozemku jako součásti ZPF.