

## ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

### I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita Kbeličky je vymezena na základě společného charakteru plochy, kterým je zejména nízká míra stability a vysoká míra potenciálu, plocha je vymezena jako rozvojová. Lokalita se nachází na rovině mezi letištěm Letňany a letištěm Kbely. Zástavba na západ od Hůlkovy ulice vznikla v 30. letech minulého století jako zahradní město doplněné o několik bytových domů, které jsou ve východní části součástí oploceného areálu kasáren. Síť veřejných prostranství vychází z těžiště lokality, které je tvořeno ulicí Mladoboleslavskou. Ve stabilní části lokality jsou uliční prostranství vymezena ploty předzahrádek. Mimo fragment rodinných domů je plocha lokality nezastavěná, v územně plánovacích dokumentacích dlouhodobě vymezená jako plocha rozvojová.

### 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. Vzhledem ke svému umístění 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.  
V lokalitě se vyskytují plochy obytného města, které typicky zahrnují plochy bydlení, administrativy, služeb, doplněné plochami občanské a komerční vybavenosti, plochami nerušící výroby a plochami pro rekreaci, relaxaci a sport. Ve střední části lokality je navrženo doplnění obdobného využití Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy. Metropolitní plán tento stav respektuje a navrhuje zachovat.



využití

#### Odůvodnění míry stability

Lokalita je vymezena jako rozvojová.  
V lokalitě je navrženo vytvoření nového charakteru území. Součet rozvojových a transformačních ploch v lokalitě převažuje nad plochami stabilizovanými.



míra stability

## VYHODNOCOVÁNÍ PLÁNU

### I/ INDEX VYUŽITÍ LOKALITY

index stabilizované části  $i_s = 0.35$

index návrhový  $i_n = 1.16$

-> *Index využití lokality, čl. 157*

### II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

Lokalita je součástí Prahy 19, což je městská část, ve které se předpokládá dynamický nárůst počtu obyvatel.

	1991	1995	2001	2005	2011	2015	2019	2030	2040	2050
Praha 19	4669	4581	4560	4918	6627	6926	7326	8400	9800	11200

## ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

### 1312/178/01

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Jedná se o rozsáhlou nezastavěnou plochu zabírající většinu rozlohy lokality. Plocha je z větší části zastavitelnou plochou pro obytné a smíšené využití a z menší části nezastavitelnou plochou pro krajinnou a městskou zeleň v platném územním plánu. MPP navrhuje sjednocení využití plochy na zastavitelnou plochu pro obytné využití. Důvodem pro vymezení je sjednocení dílčích ploch z důvodu hospodárného využití území, dotvoření lokality, sjednocení její hranice a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných a bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

### 1322/178/02

Transformační zastavitelná plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající bytovou zástavbu. Jedná se o drobnou plochu na jihozápadním okraji lokality. Plocha je součástí širšího transformačního území. Oproti platnému územnímu plánu dochází ke změně využití z nezastavitelné plochy pro krajinnou a městskou zeleň na zastavitelnou plochu pro obytné využití. Plocha se nachází mezi letištěm Letňany, letištěm Kbely a dlouhodobě sledovanými rozvojovými plochami, pro které již byla vybudována klíčová infrastruktura (především metro). Návrh MPP (mj. právě i kvůli ochraně ZPF) upřednostňuje využití ploch uvnitř souvisle urbanizovaného území před rozvojem mimo město. Kvůli své poloze a velikosti je plocha těžko efektivně využitelná k zemědělským účelům. Obytné využití plochy je navrženo i s ohledem na hospodárné využití stávající i navrhované infrastruktury (dopravní infrastruktury, technické infrastruktury, vybavenosti i veřejných prostranství). Hospodárné využití zastavěného území a ekonomicky i environmentálně efektivní a udržitelné fungování města lze považovat za převažující veřejný zájem určující vhodné využití této plochy.