

PODNĚT NA ZMĚNU ÚZEMNÍHO PLÁNU ZKRÁCENÝM POSTUPEM S VEŘEJNÝM ZÁJMEM - LOKALITA XAVEROV - HORNÍ POČERNICE

(doplnění ze dne 18.12.2023)

Obsah

Úvodem

Smlouva o spolupráci žadatelů - Městské části Praha 20 a vlastníků pozemků, rodiny Špačkových 2

Potřeby Městské části Praha 20 2

1 Charakter území 3

1.1 Vymezení řešeného prostoru a prostoru požadované změny 3

1.2 Stávající využití a uspořádání 3-4

2 Limity území 4

2.1 Dopravní infrastruktura 4

2.2 Technická infrastruktura 4

2.3 Krajinná infrastruktura 4

2.4 Územní plán hl. m. Prahy 5

2.5 Metropolitní plán 6

2.6 Historická územně plánovací dokumentace 6

3 Požadavky změn v řešení území 7

3a Polyfunkční zástavba v ulici Božanovská v ploše S01,5 7

3b Rozvoj ploch jižně od ulice Božanovská - areál Špačkova statku 7-8

3c Umístění areálu sportů se zázemím - sportovní stadion
včetně sousední plochy S01,5 8

3d Realizace nové čistírny odpadních vod 8

3e Umístění areálu technických služeb a kompostárny 8

3f Zástavby rodinných domů jižně od areálu bývalé drůbežárny 8-9

4 Odůvodnění urbanistické koncepce Studie 9

4.1 Kompozice a charakter území 9-10

4.2 Využití a uspořádání 10

4.3 Odůvodnění navržených změn 10-13

4.4 Související vazby a souvislosti v řešeném území 13-14

5 Použité zdroje informací 14

Prosinec 2023

Úvodem

Smlouva o spolupráci žadatelů - Městské části Praha 20 a vlastníků pozemků, rodiny Špačkových

Potřeby Městské části Praha 20

Městská část Praha 20 (dále jen MČ P20) se snaží již delší dobu řešit na území Horních Počernic možnosti vybudování sportovního areálu, který by pokryl potřeby stávajících sportovních klubů, fotbalu, atletiky, míčových sportů, jak v rámci venkovních ploch, tak i krytých sportovišť. Fotbalové hřiště Na Chvalech je majetkem sportovního klubu SK Slavie Praha, je vlastním plně využit, nemá atletickou dráhu, nemá žádný volný prostor k dalšímu rozvoji. MČ P20 hledá vhodný volný prostor pro vybudování městského stadionu (zejména pro fotbal a atletiku). Na nedostatek sportovních ploch upozorňovali zástupci městské části již při přípravě stávajícího územního plánu hl.m. Prahy, problém je stále zmiňován ve strategických dokumentech městské části (strategický plán, plán rozvoje sportu). MČ P20, resp. hl.m. Praha, nedisponují žádnými vhodnými pozemky v území městské části. Oblast Xaverova splňuje podmínky potřebné pro umístění požadované sportovní plochy a zmíněná smlouva o spolupráci MČ P20 a rodinou Špačkových, která je dominantním vlastníkem pozemků v této lokalitě, získání potřebných pozemků zajišťuje. O organizovaný sport v městské části je velký a stále rostoucí zájem, místní fotbalový klub čítá cca 500 členů, oddíl atletiky cca 150 členů, neexistence vlastního sportoviště však zájemce vyhání do klubů v jiných částech Prahy nebo okolních měst a obcí.

MČ P20 usiluje dlouhodobě v této lokalitě o revitalizaci přírodních rekreačních ploch spolu s kaskádou rybníků v části Xaverovského háje, jejímž předpokladem je vyřešení vlastnických vztahů, které je obsaženo ve zmíněné smlouvě o spolupráci.

MČ P20 sleduje vybudování „Areálu technických služeb pro MČ P20“ v území mezi D11 a ul. Božanovskou (tzv. bývalé Böhmovo zahradnictví), kde již část potřebných pozemků vlastní. Zde by vznikl prostor pro přemístění technické a materiálové základny z dosavadního areálu Místního hospodářství v centru městské části při Náchodské ulici.

MČ P20 uzavřela dne 21.9.2023 s rodinou Špačkových „Smlouvu o spolupráci při rozvoji území“, která definuje společné zájmy na rozvoji lokality Xaverova a umožňuje naplnění potřeb MČ P20 popsanych v úvodu tohoto odstavce, a MČ P20 zároveň souhlasí se záměrem rodiny Špačkových upravit funkční využití části pozemků v územním plánu kolem ulice Božanovské a části ulice Ve Žlábku na zastavitelné, jak je dále popsáno v kapitole 3. tohoto podnětu. Pro splnění těchto potřeb obce je rodina Špačkových připravena darovat velkou část souvisejících pozemků Městské části P20, což upravuje výše uvedená „Smlouva o spolupráci při rozvoji území“. Součástí této Smlouvy je také obnovení funkce lokální čistírny odpadních vod na pozemcích rodiny pro potřeby celé lokality Xaverova a jižní části Svěpravic (jižně od D11), která dosud není napojená na veřejnou kanalizaci.

Zmíněná „Smlouva o spolupráci při rozvoji území“ byla schválena Radou MČ P20 usnesením č. RMC/21/1/0442/23 ze dne 5.6.2023 a návazně i Zastupitelstvem MČ P20 usnesením č. ZMC/6/5/0070/23 ze dne 14.6.2023.

1 Charakter území

1.1 Vymezení řešeného prostoru a prostoru požadované změny

Xaverov je původní osadou, hospodářským dvorem, původně Svépravic. Z původní zástavby této lokality je patrný pouze zemědělský areál Špačkova statku s historicky chráněnou vilou a zbytek původního zájezdního hostince, později výrobního areálu VELAZ s chovem laboratorních zvířat při Božanovské ulici.

Krajinný prostor Xaverova - Svépravic je vymezen z jihu Xaverovským potokem, přírodní rezervací Klánovický les a Xaverovským hájem se soustavou rybníků a potoků, které jsou součástí chráněného přírodního parku Klánovice - Čihadla. Xaverovský háj vytváří kontakt lokality s rekreačním parkem Klánovice - Čihadla propojujícím Hloubětín a Kyje až s Úvaly. Vazba Špačkova statku na prostor rybníků a rekreační trasy je významným pro rozvoj území.

Východní okraj území vymezují stopy historických cest na Čertousy, remízky a ramena Svépravického potoka. V bližším kontextu je to pak linie objektů původního drůbežářského areálu Xaverov, nyní areálu s multifunkčním využitím skladového a převážně průmyslového charakteru.

Severní okraj území je vymezen Svépravickým potokem a ulicí Olomoucká D11, která prostupuje územím částečně na terénu, částečně je zahlobena a v prostoru křížení s ulicí Ve Žlíbku tvoří přemostění a vytváří tak umělý předěl mezi Horními Počernicemi a navazujícím Xaverovem. Ulice Olomoucká (dálnice D11) tak tvoří danou bariéru v prostupnosti území Počernic a Svépravic. Přerušení je propojeno přemostěním nad D11 ulicí Božanovskou v prostoru Svépravic.

Západní okraj území tvoří opět linie Svépravického potoka a zástavba domů ulic Ke Xaverovu a Na Svěcence, která je prostorově a kompozičně součástí celku Svépravic. Těžištěm navržených změn je prostor severně podél ulice Božanovské od Svépravic až po křižovatku s ulicí Ve Žlíbku, která je páteřní komunikací v území včetně bezprostředního okolí tohoto křížení.

Prostor Xaverova je vymezen krajinným rámcem toku a předpolím Klánovického lesa. Tento prostor je také východiskem pro stanovení řešeného území.

1.2 Stávající využití a uspořádání

Lokalita a statek Xaverov (statek rodiny Špačkovy) je historicky spjat s chovem koní, ať už pro přepravní, nebo sportovní účely. Chov koní je v lokalitě stále přítomen, po celou dobu udržován a rozvíjen a tvoří jednu ze základních charakteristik území. Výběhy pro koně se nacházejí na loukách vymezených ulicemi Ve Žlíbku, Božanovská a Olomoucká (D11).

Na počátku 60. let 20. století přešel statek pod správu drůbežáren, které významně ovlivnily současnou podobu území. V současné době je statek opět majetkem rodiny Špačkových. Rozvoj areálu statku je řešen záměrem areálu na pozemcích mezi statkem a ulicí Ve Žlíbku.

Areál drůbežáren je umístěn východně podél ulice Ve Žlábku mezi ulicemi Božanovskou a Olomouckou (D11). Jeho provoz byl zrušen v roce 2007 a prostor slouží jako podnikatelský areál (firmy Big Box). Zástavba areálu je orientována na východ a má účelový charakter.

V jižní části lokality, podél ulice Ve Žlábku se nachází fragment zástavby rodinných domů. Zástavba rodinných domů je orientována do ulice Ve Žlábku a je situována od křižovatky s Božanovskou ulicí směrem k Běchovicím.

Jižně od Božanovské ulice se nachází heterogenní zástavba technického charakteru až po výše zmíněný bývalý areál VELAZ a ČOV, která se nachází severně od Špačkova statku.

V severozápadním cípu území se nacházejí smíšené plochy. Je zde několik nevýrobních objektů a objekt Místního hospodářství MČ Praha 20 s kompostárnou.

2 Limity území

2.1 Dopravní infrastruktura

Z hlediska dopravní obsluhy je území napojeno na místní komunikace Ve Žlábku a Božanovská. Tyto komunikace zároveň tvoří základní kompoziční i obslužnou osnovu území - napojení na Horní Počernice, Chvaly, Svěpravice a Běchovice.

Území je obslouženo linkami MHD se zastávkami Xaverov a Václava Špačka v ulici Ve Žlábku a zastávkami Xaverovský háj a Ke Xaverovu v ulici Božanovská.

V ulicích Ve Žlábku a Božanovská jsou vedeny cyklotrasy propojující Horní Počernice, Chvaly a Svěpravice směrem na Klánovický les a Běchovice.

Jižně od areálu bývalé drůbežárny prochází koridor plánované vysokorychlostní trati.

2.2 Technická infrastruktura

V blízkosti Špačkova statku se nachází areál staré ČOV vybudovaný původně pro potřeby drůbežárny Xaverov.

Po severní hranici území v souběhu s ulicí Olomoucká probíhá vedení VVN 220 kV. Ochranné pásmo limituje možnosti využití území.

2.3 Krajinná infrastruktura

Podél Svěpravického potoka je vymezen lokální biokoridor Svěpravický potok II. V plánu ÚSES je navrženo jeho rozšíření, což je v potenciální kolizi se záměrem areálu technických služeb a kompostárny.

2.4 Územní plán hl. m. Prahy

Platný ÚP HMP stabilizuje stávající stav území a nepředpokládá rozvoj zástavby mimo již současně zastavěné plochy. Plochy pastvin a výběhů pro koně jsou vymezeny plochou SO1,5 - přírodní rekreační plochy pro rozvoj rekreace přírodního charakteru, hřišť a dalších rekreačních aktivit nestavebního charakteru.

Vymezení prvků ÚSES podél Svěpravického potoka může limitovat rozvoj ploch pro technické služby a kompostárnu.

ÚP nevytváří předpoklad pro rehabilitaci Xaverova městotvorným způsobem včetně vytvoření místního těžiště vybavenosti s centrem v areálu Špačkova statku. Území Xaverova je řešeno jako periferie bez ambice začlenění do navazujících sídelních struktur.

Část areálu VELAZ je plochou SV.

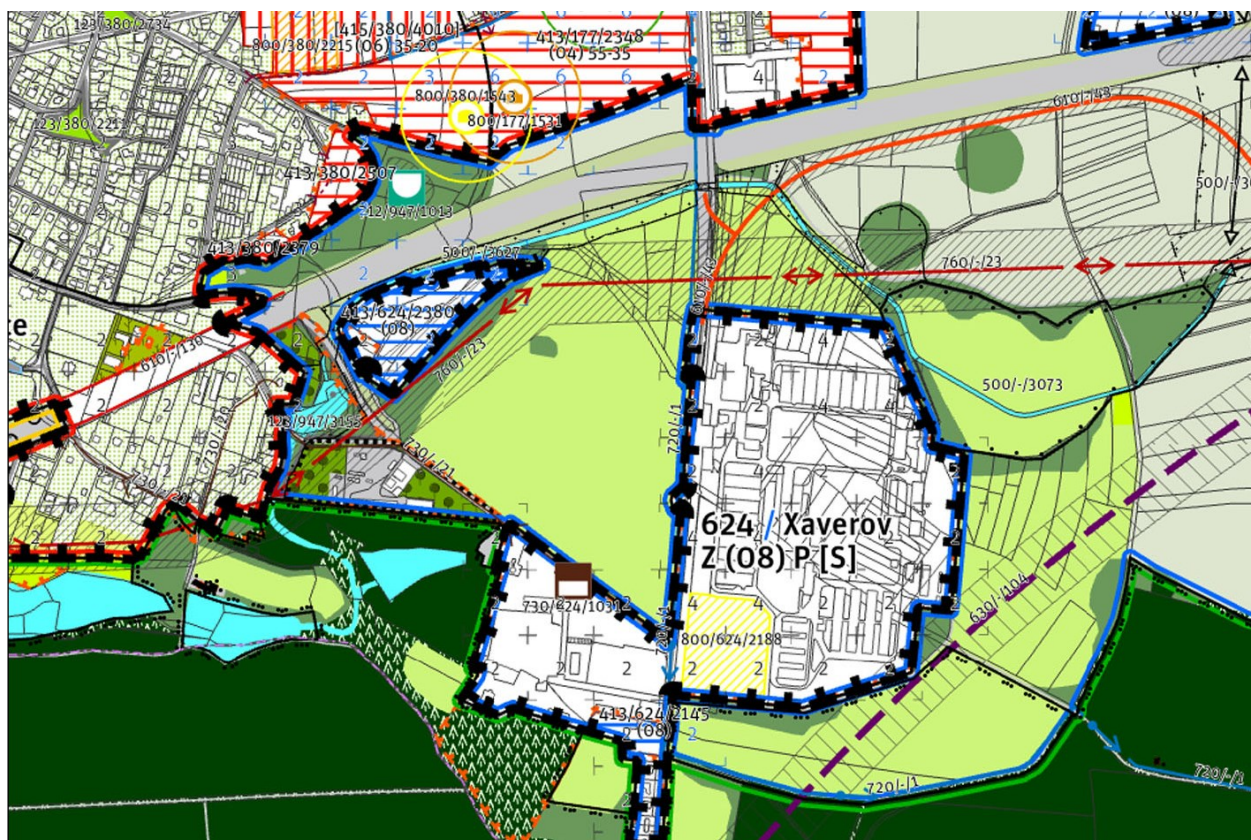


Platný ÚP hl. m. Prahy

2.5 Metropolitní plán

Návrh Metropolitního plánu (MPP) posiluje rozvojový potenciál areálu Špačkova statku a podnikatelského areálu bývalé drůbežárny jejich vymezením jako zastavitelných produkčních lokalit. Na západním okraji lokality vytváří prostor pro rozvoj areálu technických služeb a kompostárny v zastavitelné produkční lokalitě.

Areál VELAZ a stávající pastviny a výběhy severně od ulice Božanovská jsou navrženy jako nezastavitelná produkční lokalita s cílovým využitím jako zemědělská krajina. Návrh Metropolitního plánu tak principiálně zachovává koncepci platného ÚP HMP a upravuje ji do systému regulace území navrženého MPP.



Návrh Metropolitního plánu

2.6 Historická územně plánovací dokumentace

Historické územní plány Prahy neobsahují dle dostupných informací odlišnou koncepci řešení území, než je zakotvena v platném ÚP, respektive v návrhu MPP, tedy rekreační až zemědělský charakter ploch se stabilizovaným areálem Špačkova statku a areálem bývalé drůbežárny.

3 Požadavky změn v řešení území definovaném „Podnětem na změnu územního plánu zkráceným postupem s veřejným zájmem - lokalita Xaverov - Horní Počernice“

Urbanistická koncepce studie s požadavky vyžadujícími změnu ÚP HMP:

- 3a Polyfunkční zástavba v ulici Božanovská v ploše SO1,5
- 3b Rozvoj ploch jižně od ulice Božanovská - areál Špačkova statku
- 3c Umístění areálu sportů se zázemím - sportovní stadion včetně sousední plochy SO1,5
- 3d Realizace nové čistírny odpadních vod
- 3e Umístění areálu technických služeb a kompostárny
- 3f Zástavby rodinných domů jižně od areálu bývalé drůbežárny

3a Polyfunkční zástavba v ulici Božanovská v ploše SO1,5

Část pozemku č. 4225/4 podél ulice Božanovská, kterou požadujeme upravit z funkce SO 1,5 na zastavitelné území s funkcí SV-C. Výšková hladina má být regulovaná do 10 m. V tomto pásu je uvažováno doplnit do území objekt/objekty se smíšenou funkcí obytnou a polyfunkce, sloužící pro rozvoj služeb. ***Přízemní parter objektů v této ploše by měl sloužit k doplnění chybějící dostupnosti služeb obyvatelstvu a drobného podnikání. Chybí zejména prodejna potravin, drogerie, lékárna, zdravotní středisko, komunitní centrum a jiné. Charakter zástavby bude vytvářet prostupnost jednotlivých ploch podél ulice Božanovská na plochy 3c (sportovní plocha) a 3b (centrum Xaverova před areálem Xaverovského statku). Velikost plochy 3a je zvolena s ohledem na zachování relaxačního a rekreačního charakteru lokality s dostatečným prostorem pro zeleň a odpočinkové plochy. Dopravně bude napojena na ulici Božanovskou naproti revitalizovanému areálu VELAZ, který má převážně funkci bydlení.*** V celém území je třeba držet výškovou hladinu na 2+ pro udržení stávajících výškových dominant, které představují zejména stromy Xaverovského háje v hraně terénního zlomu v jižní hranici areálu VELAZ směrem k rybníku Obora, jež dosahují výšky 16 až 20 m. Dominantou směrem na východ jsou objekty v průmyslovém areálu firmy Big Box, které mají výškovou hladinu 4+. Na tento pás podél ulice Božanovské navazuje areál venkovních služeb v ulici Ve Žlábku, kde je plánováno vybudování zázemí pro areál venkovních sportů s doprovodnými stavbami sportovního zázemí.

3b Rozvoj ploch jižně od ulice Božanovská - areál Špačkova statku

Část plochy na pozemcích č. 4293/16, č. 4294/1 a ***část pozemku č. 4225/4, kde požadujeme změnit z funkce ZMK a SO 1,5 na zastavitelnou funkci SV-B. Tato plocha bude navazovat přímo na areál statku a dotvářet centrální pozici celé lokality s náměstím a objekty, které budou mít převažující funkci chybějících ubytovacích kapacit, stravování (restaurace, kavárna). Areál statku, který slouží ke sportovní výuce spojené s chovem koní, nedisponuje žádným zázemím pro možnost vybudování ubytovacích kapacit. Plocha bude spojena s plochou 3c, kde v jejích rohových částech budou umístěny objekty pro zmiňované funkce tak, aby doplňovaly náměstí před areálem statku. Přes plochu 3b budou procházet dva propojovací koridory pro vyvádění koní na tréninkové plochy umístěné v ploše severně od ulice Božanovská, a to ulicí Václava Špačka z východní brány***

statku a podél ČOV ze západní brány statku. Potřeba vybudování ubytovacích kapacit umožní pořádat v místě soutěže a zároveň být v blízkosti ustájených koní. Takové nové ubytovací kapacity budou zároveň sloužit pro plánovaný sportovní areál jak venkovních sportů, tak sportovní haly.

3c Umístění areálu sportů se zázemím - sportovní stadion včetně sousední plochy S01,5

Na pozemku č. 4225/4 mezi ulicemi Božanovská a Ve Žlábku je ve spolupráci s Městskou částí Horní Počernice uvažováno vybudování venkovního sportovního areálu.

Sportovní areál (stadion) obsahuje hlavní fotbalové hřiště s atletickou dráhou 400 m a tribunou, další sektory pro atletické technické disciplíny, tréninkové fotbalové hřiště umístěné v severní části plochy (s umělou trávou a celoročním provozem), plochy pro ostatní venkovní sporty (cca 2-4 kurty pro tenis, 2 kurty pro volejbal, 2 kurty pro beachvolejbal), plochu pro technické zázemí stadionu (včetně krytého zázemí pro techniku pro údržbu ploch a skladu sportovního vybavení), parkoviště pro sportovce, zaměstnance a diváky (cca 80 stání + 2 stání pro autobusy). Plocha pro takový sportovní areál vyžaduje velikost pozemku cca 4-5 ha s možností orientace hlavního hřiště sever-jih, s tribunou umístěnou západně od hřiště.

3d Realizace nové čistírny odpadních vod

Na pozemku č. 4304/2 je umístěna stará ČOV, t.č. mimo provoz. Pro potřeby zajištění zpracování splaškových vod uvažujeme s výstavbou nové ČOV na stejném místě s kapacitou min. 500 EO s proplachem a výpustem do vodoteče. Zařízení ČOV je dle ÚP v ploše SV a ZMK. V pořizované studii PVS pro odkanalizování části území na ÚČOV se v pozemku počítá s umístěním čerpací stanice odpadních vod.

3e Areál technických služeb městské části

V řešeném území podél ulice Božanovské na části pozemku č. 4225/4 (viz příloha) je uvažováno ve spolupráci MČ Praha 20 vybudování zázemí pro technický provoz Místního hospodářství městské části. V tomto území již městská část vlastní některé pozemky a provozuje kompostárnu. Část stávajícího provozu je v ploše SV, rozšíření zasahuje do ZMK dle platného územního plánu. Podle návrhu Metropolitního plánu jde o zastavitelnou produkční plochu. Stabilizace plochy TVO umožní přemístění provozní části (technická a materiálová základna) Místního hospodářství městské části ze stávajícího urbanisticky a částečně i provozně nevhodného umístění v centru městské části (mezi ulicemi Náchodská, Chvalkovická, Lipí a železniční tratí, plochy SV), kde bude ponechána již jen administrativní část místní správy, s rezervou pro její rozvoj.

3f Zástavba se smíšenou funkcí jižně od areálu bývalé drůbežárny

Část plochy na pozemcích č. 4212/1 a č. 4212/4. Změna funkce z ZMK na zastavitelnou funkci SV-B. Tato plocha navazuje na průmyslový areál Big Boxu a sportovní plochu pro halu. Z jižní strany je ohraničena pozemky č. 4212/5, 4214/5 a 4214/6, což jsou lesní cesty pro obsluhu okolních polností. Z východu je ohraničena ochranným pásmem pro budoucí koridor VRT

(VPS celostátního významu). Vymezení této plochy je zapotřebí pro umístění souvisejících staveb se záměrem krytého sportovního areálu – zamýšleným v severně umístěné ploše SP, která má pro takový záměr poměrně omezenou kapacitu. V této ploše by mělo být pro krytý sportovní areál umožněno umístění jak zázemí technického charakteru (sklady, garáže, parkovací plochy, administrativa), tak i případně další doprovodné, tréninkové kryté sportovní zařízení. Předpokládá se doplnění této funkce i o funkci bydlení v návaznosti na stavby pro bydlení situované v sousedství, podél ulice Ve Žlábku.

Plochy **3a** polyfunkční zástavba v ulici Božanovská v ploše SO1,5, **3b** - změna plochy na vytvoření náměstí s objekty, které doplní areál Špačkova statku, **3c** - umístění areálu sportů se zázemím - sportovní stadion včetně sousední plochy SO1,5 umožní doplnit stávající funkci průmyslu a rekreace o funkci bydlení, služeb a sportu, s přímým přechodem na plochu 3b.

Plochy **3d** realizace nové ČOV a **3e** umístění areálu technických služeb a kompostárny jsou doplňující pro již stávající funkci v území. Nová ČOV pokryje potřeby v lokalitě Xaverova a zároveň umožní vyřešit dlouhodobou problematickou situaci s odkanalizováním části obce Svěpravice a objektů v ulici Ve Žlábku a areál služeb je rozšířením do plochy již urbanizované v bezprostřední blízkosti tělesa kapacitní komunikace D11 (Olomoucké).

Plocha **3f** zástavby se smíšenou funkcí výstavby jižně od areálu bývalé drůbežárny je doplněním zastavitelné plochy a propojením stávající plochy SV na plochu SP pod areálem bývalé drůbežárny s navazující plochou SV-C tvořící uzavřený celek bývalé drůbežárny.

Celková plocha vyžadující změnu územního plánu je 5,8 ha, což představuje pouze 3,5 % z plochy řešeného území.

4 Odůvodnění urbanistické koncepce Studie

Celková koncepce řešeného území ve vazbě na širší okolí se promítá do požadavku dílčích změn a v dlouhodobém horizontu vytváří podmínky pro rozvoj v území v souladu s požadavky obce i vlastníků dotčených touto změnou. Hlavní změnou je plocha nad Špačkovým statkem, jižně od ulice Božanovské a navazující plochy severně od ulice Božanovské v prostoru nynějšího území SO1,5. Dílčí změny jako je umístění ČOV (podměrečná plocha TVV) či rozšíření kompostárny (plocha TVO) jsou požadavkem na rozšíření již existujících ploch infrastrukturálního a technického charakteru.

4.1 Kompozice a charakter území

Historickým těžištěm lokality je Špačkův statek a související plochy původních pastvin a výběhů koní, v současné době plochy částečně zastavěné, a prostor křižovatky ulic Božanovské a Ve Žlábku, která je v bezprostřední blízkosti statku.

Ulice Ve Žlábku tvoří hlavní severojižní kompoziční osu celků Horní Počernice a Čertousy (v širším kontextu Běchovice) s podjezdem Olomoucké (D11/E67) a propojuje jejich historická jádra s jádrem Xaverova. V severní části v předmostí s ulicí Olomouckou je

projektována komunikační spojka Ve Žlábku - MUK Beranka, odlehčující přetíženou Náchodskou ulici a připojující centrální část Horních Počernic na nadřazenou komunikační síť.

Ulice Božanovská tvoří hlavní severojižní kompoziční osu celků Chvaly a Svěpravice a propojuje jejich historická jádra s jádrem Xaverova s přemostěním Olomoucké ulice v severozápadním cípu řešeného území.

Křížení ulic Božanovské a Ve Žlábku je rovněž v místě vstupu, respektive kontaktu s nejuvýchodnější částí přírodního parku Klánovice - Čihadla.

Krajinný rámeček lokality tvoří osa toku Svěpravického potoka se soustavou rybníků Obora, Barbora, Eliška a Xaverovských rybníků I a II severně a severozápadně od Špačkova statku s výrazným terénním zlomem, na který severně navazuje prostor luk a pastvin mezi ulicemi Božanovskou a Olomouckou D11, které vymezují lokalitu a prostorové vazby na okolní krajinné i sídelní struktury.

4.2 Využití a uspořádání

Návrh změn akcentuje nejvyšší potenciál rozvoje lokality, kterým je Špačkův statek a navazující plochy mezi statkem a ulicemi Ve Žlábku a Božanovská až po severní hranici tvořenou ulicí Olomouckou. Přirozeným dopravním a komunikačním centrem je křižovatka hlavních os ulic Božanovské a Ve Žlábku. Prostupnost území pro pěší a cykloturisty je jednak podél již zmíněných komunikací, ale i podél Svěpravického potoka s propojením do plochy nad ulicí Božanovskou, kde jsou nyní výběhy koní. Tato komunikační osa má přímou návaznost i na statek. Kompoziční uspořádání návrhu změn podpoří i možné podružné mimoúrovňové křížení s Olomouckou a tím propojení řešeného prostoru s Horními Počernicemi mimo hlavní dopravní osy.

4.3 Odůvodnění navržených změn

3a Polyfunkční zástavba v ulici Božanovská v ploše S01,5

Předmětem změny je vytvoření linie propojených ploch s funkcí SV při ulici Božanovské od křižovatky s ulicí Ve Žlábku až po křížení s komunikací Olomoucká (D11). V současné době je v severozápadní části řešeného území plocha z dálnic oddělené části Svěpravice - plocha OB a OB-A s rozptýlenou zástavbou převážně rodinnými domy do plochy SV-B s vícefunkční smíšenou zástavbou (areál kompostárny, zahradnictví, autoservis). Východním směrem je stávající území rozšířeno do plochy stávajícího areálu VELAZ, jenž je částečně plochou SV bez zřejmých souvislostí a v rozporu se stávající původní zástavbou a plochou ZMK, ve které jsou původní stavby areálu. Celý areál je řešen probíhající změnou č. Z 3800/35 z ploch ZMK na plochu SV. Dále již pokračuje řešené území areálem statku s přilehlým okolím.

Celým tímto severozápadním prostorem řešeného území prochází jednak vysoké napětí s nezastavitelným ochranným pásmem a linie Svěpravického potoka s plochou VOP při ulici Ke Xaverovu (retenční plocha suchého poldru). Oba tyto prvky vytváří přirozený pás bez zástavby spojující zelení údolní nivu s rybníky Svěpravického potoka a plochu S01,5 výběhů koní. S ohledem na morfologii terénu je toto propojení krajinného, a nikoli komunikačního rázu.

Požadovaná změna plochy 3a (SV-C), která navazuje plochu na areálu VELAZ (Revitalizace areálu je předmětem samostatného změnového řízení Z3800) a s návazností na změnu plochy SP v části nynější plochy S01,5 vytváří ucelenou funkci malého sídla s propojením všech ploch směrem ke křížení ulic Božanovská a Ve Žlábku, kde plocha 3b před areálem Xaverovského hřebčína vytváří nové centrum lokality, do kterého směřuje prostupnost propojení všech okolních ploch. Úprava křížení obou hlavních ulic lokality nabízí budoucí možnost pro rozvoj této lokality - především v oblasti sportu a doplňkových rekreačních aktivit s dobrou dopravní dostupností v kombinaci s funkcí bydlení příměstského charakteru. Majoritní funkce hlavní plochy S01,5 je zachována pro výběhy a pastviny koní s možností rekreačních aktivit.

Významným prvkem je pás zeleně propojující systém rekreační plochy podél potoka s koupalištěm v rybníce Eliška, navazujících rybníků (v širším kontextu pak navazující rekreační plochy kolem Rokytky v Kyjích, jejímž přítokem je Svěpravický potok) a v severní části přes ulici Božanovskou kolem Špačkova statku vstupující do plochy výběhů koní. V tomto místě se nabízí možnost vybudování prostoru s parkovou úpravou, která bude sloužit jako nástupní platforma pro všechny funkce v území.

3b Rozvoj ploch jižně od ulice Božanovská - areál Špačkova statku

Předmětem požadované změny je rozšíření stávajícího území severně od statku do plochy ZMK, která je v současné době využívána jako výběh koní. Změnou na plochu SV budou vytvořeny podmínky pro doplnění funkcí podporujících stávající aktivity centra lokality se zaměřením na chov koní a sportovní aktivity s tím spojenými. V lokalitě chybí malé náměstí, kolem kterého budou umístěny objekty pro rozvoj možnosti ubytování a gastronomických služeb apod. Rozšířením a propojením stávající a nové plochy změny vznikne prstencový pás ploch SV-B a SP v jižní a východní části areálu bývalých drůbežáren, napojený na centrum lokality před areálem Špačkova statku, pokračující při ulici Božanovské přes areál nynějšího brownfieldu VELAZ, jenž je předmětem samostatné změny č. Z 3800/35 (předmětem této změny je rozšíření nynější plochy SV a ZMK na plochu čistě SV). Tím vzniká souvislý pás již zastavěného, tak i zastavitelného území propojující část Svěpravic oddělenou silnicí D11 a centrum řešené oblasti. Protiváhou jsou další změny v území severně od ulice Božanovské – části 3a a 3c, tedy pás s požadovanou funkcí SV-B a plocha SP s převládající funkcí otevřených sportovišť se zázemím. Tyto dva celky na sebe váží prostupem zeleně (původní plocha S01,5, která navazuje na údolní nivu Svěpravického potoku se soustavou rybníků). Doplněním tohoto prstence ploch SV je změna plochy ZMK v prostoru pod stávající plochou SP, jižně od bývalého areálu drůbežáren (změna 3f).

3c Umístění areálu sportů se zázemím - sportovní stadion včetně sousední plochy S01,5

Požadovanou změnou je změna části plochy S01,5 na plochu SP při ulici Ve Žlábku. Změnou se rozšiřuje možnost využití území především pro potřeby obce pro umístění areálu venkovních ploch, jako je centrální fotbalové hřiště s atletickým oválem a tribunou, tréninkové hřiště na fotbal s umělým povrchem pro celoroční provoz, další plochy pro míčové sporty, tenis apod. s doprovodnými stavbami účelového charakteru a parkovacích ploch (viz popis výše).

Velkou výhodou vybraného území pro umístění sportoviště je jeho rovinnost. Pozemek spadá pouze do IV. třídy ochrany zemědělského půdního fondu.

Toto sportoviště by mohl vhodně doplňovat krytý sportovní areál na protější stabilizované ploše SP (přes ulici Ve Žlábku jižně od skladových areálů Big Box) a umožnit vytvoření centra sportu v celé spádové oblasti. Tato plocha venkovních sportů vhodně navazuje na volné rekreační plochy a lesní komplex. Dostupnost umístění takového komplexního sportoviště je srovnatelná s dostupností jiné okrajové plochy v Horních Počernicích – např. východní okraj Horních Počernic. Umístění komplexního sportoviště v centrální části Horních Počernic již není možné. Oblast Xaverova nabízí dostupnost i pro uživatele z jižně přilehlých městských částí, které takové zařízení rovněž postrádají. Umístění komplexního sportoviště do oblasti Xaverova nahrazuje dosud nerealizovanou (a do budoucna zjevně již nerealizovatelnou) plochu SP v platném územním plánu v severní části Běchovic v areálu bývalé obalovny (dnes areál PORR a.s., polní trať Homole), která v návrhu Metropolitního plánu je již určena jako plocha produkční, respektující dosavadní využití území.

Umístění výše popsaného sportovního stadionu nebylo prověřováno v rámci současně pořizované územní studie Horní Počernice východ. Tato studie podle svého zadání je určena pouze jako nástroj (územně plánovací podklad) pro rozhodování v území podle platné územně plánovací dokumentace, přičemž v tomto území není patřičně velká funkční plocha pro takové sportoviště stávajícím územním plánem stabilizovaná. Podle zadání měla studie zejména navrhnout zástavbu s převahou individuálního rodinného bydlení v návaznosti na stávající strukturu Horních Počernic s cílovým charakterem lokality zahradní město. Předpokládaná poměrně rozlehlá spojitá a uzavřená plocha by nebyla s takovým návrhovým charakterem zástavby v souladu, nehledě na dopady z provozu takového sportoviště v kontaktu se zástavbou individuálního bydlení.

3d Realizace nové čistírny odpadních vod

Pro rozvoj celé lokality včetně části Svěpravic jižně od D11 je požadavek na stabilizaci ČOV v prostoru nynější plochy SV a ZMK. V tomto prostoru byla čistírna (ČOV) v minulosti realizována pro potřeby drůbežářského provozu Xaverov. V současné době funguje pouze částečně, v omezené kapacitě pro nástupce drůbežáren – areál Big Box.

Jde o podměrečnou plochu a stávající umístění v ploše ZMK a SV se jeví jako hraniční ve smyslu přípustného funkčního využití. Z hlediska ÚP jde spíše o formální legalizaci stávajícího stavu.

Je třeba dodat, že stabilizace podměrečné plochy TVV je v souladu s PVS pořizovanou studií pro odkanalizování části území na ÚČOV, která zde počítá s umístěním čerpací stanice odpadních vod.

3e Umístění areálu technických služeb a kompostárny

Požadavek na rozšíření plochy stávající kompostárny a technických služeb na plochu TVO v ploše ZMK za ochranným pásmem vedení VVN je vyvoláno potřebou navýšení především skladové kapacity provozu technických služeb (TS) pro potřeby obce, která je provozovatelem nynější kompostárny. Areál je řešen tak, že není zamezena prostupnost podél Svěpravického potoka a není přerušena souvislý pás plochy ZMK tvořící průběžný pás izolační zeleně při komunikaci D11 v celé šíři severní hranice řešeného prostoru a procházející kolem bývalé drůbežárny a končící až přechodem do přírodního parku

Klánovice - Čihadla. Areál TS navazuje na stávající prostor s funkcí SV-B, kde je kompostárna již provozována. Tato změna umožní lokální rozšíření v již urbanizovaném prostoru, který s ohledem na polohu i velikost neposkytuje i pro budoucí využití jinou než právě uvažovanou funkci. Podstatným aspektem je zachování vodoteče, jakkoli v této části převážně bez vody, tak i souvislého pásu zeleně ZMK a pásu zeleně IZ.

3f Zástavba se smíšenou funkcí jižně od areálu bývalé drůbežárny

Požadovaná změna na SV-B je v prostoru východní části ulice Ve Žlábku, v ploše nynější ZMK bezprostředně navazující na severu na plochu SP s uvažovanou sportovní polyfunkční halou, na západní straně přes ulici na centrální prostor SV, kde je těžiště lokality, tedy Špačkův statek. Na východě je tato plocha ohraničena ochranným pásmem budoucí rychlodráhy. Využití této plochy bude přímo doplňovat severně umístěnou plochu krytých sportovišť o další technické objekty (sklady, garáže, administrativa) a funkci bydlení. Tato plocha dotváří polozavřený prstenec zástavby od části Svépravic (Chvaly) přes areál VELAZ a pás při ulici Božanovské, přes celý areál Špačkova statku až po požadovanou změnu v prostoru pod plochou SP jižně pod bývalým areálem drůbežáren. Tento prstenec je ukončen ochranným pásmem rychlostní trati VRT, která bude procházet celou východní částí řešeného území a vytvoří významný technický předěl v celém prostoru.

4.4 Související vazby a souvislosti v řešeném území

- Prostupnost území pro automobilovou dopravu je zajištěna dvěma hlavními tahy ulic Ve Žlábku a Božanovské s propojením do severní části přemostěním silnice D11 Olomoucké v případě Božanovské ulice a podjezdem v případě ulice Ve Žlábku. Odlehčení dopravního zatížení je navrženo na dálnici D11 prostřednictvím nové sběrné komunikace - komunikační spojky MUK Beranka, mezi ulicí Ve Žlábku a MUK Beranka (na kterou se pořizuje změna územního plánu Z 2870). V jižním směru pokračuje ulice Ve Žlábku až do Běchovic. Navrženými změnami nedochází k potřebě zásadních změn v této komunikační struktuře.
- Plochy SP a nové plochy SP budou v návaznosti na zvýšenou kapacitu a škálu aktivit vyvolávat nárůst potřeby na řešení dopravu v klidu v plochách SP, u sportovní haly pak značně zvýšenou, byť jen časově omezenou dobu např. sportovních utkání. Zajištění ploch pro parkování bylo pak zohledněno při návrhu rozsahu nové plochy SP, v rámci které je třeba kromě samotného sportoviště a jeho zázemí vyřešit i dopravu v klidu. Což přináší další prostorové nároky.
- S tím souvisí i nárůst potřeby MHD a pěších tras. V této souvislosti jsou již vytvořeny podmínky pro toto rozšíření a není potřeba jiných než organizačních opatření, například posílení počtu autobusových linek, změna počtu zastávek apod.
- Celá lokalita má navrženou strukturu cyklotras kopírující nynější hlavní dopravní tahy s návazností do ploch mimo řešené území, která je z části již vybudována. Tato struktura bude zachována. Jde především o severojižní osu při komunikaci Ve Žlábku, nově budovanou cyklotrasu při Božanovské ulici s vazbou Chvaly (případně Počernice a v opačném směru s vazbou do přírodního parku Klánovice - Čihadla).

- Prostupnost území pro pěší je v návaznosti k návrhu změn zajištěna především koridorem podél Svěpravického potoka přes rekreační zónu kolem rybníků tohoto toku spojující nynější plochu pastvin koní SO1,5, která bude sloužit nejen této funkci, ale i jako rekreační pobytová zóna, doplňující funkci sportovišť a aktivit v rámci plochy Špačkova statku. S ohledem na oddělení celé lokality rychlostní komunikací D11 se v případě potřeby jeví jako žádoucí propojení Horních Počernic a Xaverova například pěší a cyklolávkou umožňující vstup do tohoto území ze severu mimo hlavní dopravní tahy.
- Areál VELAZ, jehož centrální část je s funkcí SV (v samostatném změnovém řízení č. Z 3800/35 je žádáno o rozšíření již zastavěného území v ploše ZMK na funkční plochu SV tak, aby celý brownfieldový areál byl funkční plochou SV), je rozvojovou plochou pro výstavbu obytných objektů příměstského charakteru, na který bude navazovat funkční plocha SV Špačkova statku a v návrhu změny i protilehlý pás požadované změny na plochu SV-C, kde by měla vzniknout vícefunkční struktura objektů s vazbou na sportovní areály s převládající funkcí služeb a případně s doplňkovou funkcí bydlení. Značnou část areálu VELAZ pak tvoří ochranné pásmo VVN lokálně kopírující koryto Svěpravického potoka. Ačkoli areál VELAZ s budoucí výstavbou není uzavřenou lokalitou pro pěší či cyklisty, prostup v tomto místě není s ohledem na přírodní bariéry možný. Koryto potoka v tomto místě je v hlubokém, pro pěší neprostupném terénním zářezu, jižní hranici areálu VELAZ tvoří významný terénní val prudce sestupující k rybníku Obora. Pěší prostupnost je zajištěna stávající cestou podél rybníka Obora (nyní neprůchodná) s vyústěním v křížení s ulicí Božanovskou v nejsevernější části plochy SV, jejíž součástí je Špačkův statek, kde přechází do plochy pastvin a výběhu koní severně od Božanovské ulice.

5 Použité zdroje informací

- 1 Územní plán hl. m. Prahy v platném znění
- 2 Návrh Metropolitního plánu Prahy pro veřejné projednání
- 3 Archivní mapy a plány (historické ortofotomapy, historická ÚPD)
- 4 Polyfunkční areál Horní Počernice, DÚR, VYŠEHRAD atelier s.r.o., 04/2019
- 5 Změna č. Z 3800, vlna 35, 05
- 6 Vyhodnocení urbanistické koncepce Studie lokality Xaverov, Ing. arch. Lukáš Grasse