

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

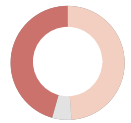
Lokalita Nové Pitkovice je vymezena na základě společného charakteru plochy. Lokalita se nachází v mírném svahu, který byl modelován Pitkovickým potokem. Původní vesnické jádro Pitkovic částečně zasahovalo do lokality, rozkládalo se na sever od dnešní ulice K Dálnici, která vede ve stopě historické cesty. Původní pole byla zastavena obytnými soubory až po roce 2000 v návaznosti na původní zástavbu Pitkovic při ulici K Dálnici, lokalita se postupně rozšiřovala dále na jih, výstavba nadále probíhá. Síť veřejných prostranství je nepravidelná, ovlivněná terémem, tvoří ji převážně zpevněná uliční prostranství. Uliční prostranství jsou na východě při rodinných domech vymezena ploty zahrad, u obytných komplexů pak parkově upraveným prostranstvím. Zástavbu tvoří solitéry v zahradách a solitéry obklopené parkově upraveným prostranstvím, ve kterém jsou vymezeny soukromé předzahrádky. Významným veřejným prostranstvím je ulice K Dálnici. Plochy v západní, jihozápadní, jihovýchodní i východní části lokality vykazují nízkou míru stability a vysokou míru potenciálu a jsou určeny pro transformaci a rozvoj.

Vybrané limity: 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. 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.
Strukturu lokality tvoří kombinace volné zástavby a zástavby v zahradách. Vymezením lokality s heterogenní strukturou Metropolitní plán chrání základní strukturální rysy dílčích částí území a umožňuje dále scelovat a posilovat charakter jednotlivých míst.



uliční čára



podlažnost



struktura

Odůvodnění způsobu využití

Lokalita je vymezena jako zastavitelná obytná.
Stabilizovaná část lokality je tvořena převážně plochami 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. Metropolitní plán tento stav respektuje a s ohledem na polohu lokality ve městě, stanovené využití sousedních lokalit, dostupnost a rovnoměrné zatížení infrastruktury umožňuje doplnění rozmanitého městského prostředí i v ostatních částech lokality.



využití

Odůvodnění míry stability

Lokalita je vymezena jako stabilizovaná.
Přestože jsou v lokalitě stabilizované plochy oproti rozvojovým plochám menší, jejich charakter je určující pro cílový charakter celé lokality. Metropolitní plán stanovuje parametry rozvojových ploch tak, aby byl doplňován charakter stabilizované části.



míra stability

VYHODNOCOVÁNÍ PLÁNU

I/ INDEX VYUŽITÍ LOKALITY

index stabilizované části $i_s = 0.44$

index návrhový $i_n = 0.60$

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

II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

Lokalita je součástí Prahy 22, což je městská část, ve které se předpokládá dynamický nárůst počtu obyvatel.

	1991	1995	2001	2005	2011	2015	2019	2030	2040	2050
Praha 22	4314	4257	4636	5145	9025	10549	12559	14000	16500	19000

ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU**1312/150/01**

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o rozsáhlejší plochu na jihozápadním okraji lokality sousedící s plochou se zábořem ZPF 1330/150/06. Plocha je zastavitelnou plochou pro obytné využití v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je dotvoření lokality, zarovnání 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.

1312/150/02

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o plochu na západním okraji lokality rozdělenou na dvě části plochou se zábořem ZPF 1370/150/08. Plocha je zastavitelnou plochou pro obytné a smíšené využití v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je dotvoření lokality, zarovnání 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.

1312/150/03

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o plochu na severovýchodním okraji lokality sousedící s plochou se zábořem ZPF 1330/150/06. Plocha je v platném územním plánu z větší části zastavitelnou plochou pro veřejnou vybavenost, z menší části nezastavitelnou plochou s využitím pro krajinnou a městskou zeleň. MPP navrhuje sjednocení využití ploch na zastavitelnou plochu pro obytné využití a převážnou část určuje k umístění chybějící občanské vybavenosti.

1312/150/04

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o rozsáhlejší plochu na jihovýchodním okraji lokality sousedící s plochou se zábořem ZPF 1330/150/06. Plocha je z větší části zastavitelnou plochou pro obytné využití a z menší části nezastavitelnou plochou s využitím pro krajinnou a městskou zeleň (pruh pozemků v centrální části plochy) v platném územním plánu. MPP navrhuje sjednocení využití ploch na zastavitelnou plochu pro obytné využití. Důvodem pro vymezení je sjednocení dílčích pozemků z důvodu hospodárného využití území, zarovnání hranice lokality 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.

1330/150/06

Rozvojová plocha navržená pro nestavební rekreační využití – založení nového městského parku Park v Nových Pitkovicích. Plocha je nezastavitelnou plochou s využitím pro krajinnou a městskou zeleň v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je dotvoření lokality a navýšení rekreační vybavenosti a parkových ploch v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě. Založením parku nedojde ke ztrátě či poškození půdního fondu.

1370/150/08

Zábor pro dopravní infrastrukturu, 610/-/63 Obchvat Pitkovic. Nové propojení Křeslic a Pitkovic je vymezeno ve stopě Štychovy v Křeslicích a novou komunikací vedenou po západním okraji Pitkovic do styčné křižovatky s komunikací K Dálnici. Koridor je vymezen v platném územním plánu. Jedná se o plochu na západním okraji lokality obklopenou ze dvou stran plochou se zábořem 1312/150/02.