

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITYI/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita Újezd u Průhonic je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména charakteristického historického vývoje a shodného principu prostorového uspořádání struktury. Lokalita se nachází na mírně svažitém terénu kolem dvou rybníků. Původní osada vznikla koncem 15. století. Vesnická zástavba vznikala kolem dnešní Formanské ulice. V roce 1971 ovlivnila lokalitu výstavba dálnice D1, která přetrhala přirozené vazby Újezdu a Šeberova. Od poloviny 20. století v lokalitě proběhla výstavba rodinných domů. Síť veřejných prostranství je nepravidelná, vychází z historické osnovy cest. Hlavní kostru veřejných prostranství tvoří historická cesta, dnešní ulice Formanská a jádro s rozšířenou zpevněnou plochou návsi s rybníkem. Jádra lokality jsou tvořena kompaktní rostlou strukturou z vesnických domů soustředěných podél ulic, některá stavení mají vnitřní dvůr. Převažující původní vesnická struktura je doplněna zástavbou rodinných domů se zahradou. Při ulici Nad Statkem se nachází rekreační areál s fotbalovým hřištěm a kurty. Severní a západní části lokality a její jižní okraj vykazují nízkou míru stability a vysokou míru potenciálu a jsou určeny pro 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. Lokalita je převážně tvořena vystavěným prostředím. Metropolitní plán tento stav respektuje a navrhuje zachovat.



zastavitelnost

Odůvodnění typu struktury

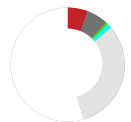
Lokalita je vymezena jako lokalita s vesnickou strukturou. Strukturu lokality tvoří jádro bývalého samostatného sídla, které se formovalo okolo návsi na křížení historických cest, na které navazuje novější zástavba tvořená převážně samostatnými budovami ve vlastních zahradách. Zástavba má převážně do dvou podlaží. V jádru jsou veřejná prostranství nepravidelná a často jsou vymezena fasádami domů, navazující část tvoří pravidelná síť ulic vymezených převážně ploty. Vymezením lokality s vesnickou strukturou Metropolitní plán chrání základní strukturální rysy území.



uliční čára



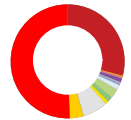
podlažnost



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 transformačním a rozvojovým plochám v menšině, jejich charakter je určující pro cílový charakter celé lokality. Metropolitní plán stanovuje parametry transformačních a rozvojových ploch tak, aby byl doplňován charakter stabilizované části.



míra stability

VYHODNOCOVÁNÍ PLÁNUI/ INDEX VYUŽITÍ LOKALITY

index stabilizované části $i_s = 0.17$

index návrhový $i_n = 0.30$

-> Index využití lokality, čl. 157

II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

Lokalita je součástí MČ Praha-Újezd, což je městská část, ve které se předpokládá nárůst počtu obyvatel.

	1991	1995	2001	2005	2011	2015	2019	2030	2040	2050
Praha-Újezd	494	1049	1827	2218	2819	2965	3498	3900	4500	5000

ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNIHO FONDU

1312/268/01

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Jedná se o plochu na jihozápadním okraji lokality navazující na plochu záboru ZPF 1313/268/10. Plocha je z větší části zastavitelnou plochou všeobecně smíšenou a z menší části nestavební plochou krajinné a městské zeleně v platném územním plánu. MPP navrhuje sjednocení využití plochy na zastavitelnou plochu obytnou. Důvodem pro vymezení plochy je dotvoření lokality, zarovnání její hranice a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik převážně rodinných a bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/268/03

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu, na které je MPP vymezen areál občanské vybavenosti. Jedná se o rozsáhlou plochu na severozápadním okraji lokality navazující na plochy záboru ZPF 1312/268/09, 1322/268/11 a 1312/268/32. Plocha je součástí širšího rozvojového a transformačního území v severní části lokality. Plocha je zastavitelnou plochou obytnou a veřejně vybavenosti v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení plochy je dotvoření lokality, zarovnání její hranice a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik převážně rodinných a bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/268/04

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o plochu na jižním okraji lokality rozdělenou pozemními komunikacemi na tři dílčí plochy. Plocha je zastavitelnou plochou obytnou a smíšenou v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení plochy je zarovnání hranice lokality, sjednocení dílčích pozemků z důvodu hospodárného využití území a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik převážně rodinných a bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/268/05

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Jedná se o rozsáhlou plochu umístěnou v izolované části lokality obklopenou nestavebním územím na sever od stávající zástavby lokality. Plocha navazuje na plochu záboru ZPF 1350/914/02 a je součástí širšího rozvojového a transformačního území v severní části lokality. Plocha je zastavitelnou plochou čistě obytnou v platném územním plánu, částečně zasahuje též do plochy zeleně městské a krajinné dle platného ÚP. Důvodem pro vymezení plochy je uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik převážně rodinných a bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF. Na základě prověřené rozsahu a vymezení zastavitelných ploch, je navržena úprava s cílem nižšího narušení organizace zemědělského půdního fondu. Navrhovaná zastavitelná plocha bude přemístěna ke stávající zástavbě, zároveň dojde k redukci oddělujícího pruhu nezastavitelného území s cílem vytvoření místního parku v návaznosti na existující vodoteč.

1312/268/06

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o rozsáhlou plochu na severovýchodním okraji lokality rozdělenou pozemní komunikací na dvě dílčí plochy. Plocha současně navazuje na plochy záboru ZPF 1312/268/09 a 1312/268/31 a je součástí širšího rozvojového a transformačního území v severní části lokality. Na ploše je vymezen MPP nový místní park a náměstí. Plocha je z dřívější části zastavitelnou plochou čistě obytnou a z menší části nestavební plochou zeleně městské a krajinné v platném územním plánu. MPP navrhuje sjednocení využití plochy na zastavitelnou plochu obytnou. Důvodem pro vymezení je dotvoření lokality, zarovnání její hranice, uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik převážně rodinných a bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF. Rovněž navržený park na ploše zůstane součástí ZPF. Mezi vyhodnocované plochy je zařazeno pouze z důvodu aktuálnosti podkladů ve verzi dokumentace k veřejnému projednání. V současné době je již na významné části plochy realizována výstavba.

1312/268/07

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o rozsáhlou plochu na západním okraji lokality. Plocha je zastavitelnou plochou obytnou a smíšenou v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je dotvoření lokality, zarovnání její hranice, uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik převážně rodinných a bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/268/08

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o velmi malou plochu na východním okraji lokality. Oproti platnému územnímu plánu dochází ke změně využití plochy z nestavební plochy krajinné a městské zeleně a na zastavitelnou plochu obytnou. Důvodem pro vymezení je zarovnání hranice lokality. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik převážně rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/268/09

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o plochu na severním okraji lokality navazující na plochy záboru ZPF 1322/268/11, 1312/268/06 a 1350/914/02. Zároveň je plocha součástí širšího rozvojového a transformačního území v severní části lokality. Plocha je zastavitelnou plochou obytnou 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 lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik převážně rodinných a bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/268/30

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o drobnější plochu na východním okraji lokality přilehlou k ulicím Nad Mlýnským rybníkem a Nad Rybníčkem. Plocha je zastavitelnou plochou obytnou v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je dotvoření lokality, zarovnání její hranice, zachování právní kontinuity MPP ve věci využití území a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik převážně rodinných a bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/268/31

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Drobná plocha je součástí rozvojové plochy, jejíž většinu pokrývá zábor ZPF 1312/268/06. Z této plochy byla odříznuta z důvodu jiného zařazení v platném územním plánu, kde se jedná o součást nestavební plochy pro krajinnou zeleně. Důvodem vymezení plochy v MPP je sjednocení charakteru a využití dílčích ploch pro obytné využití v lokalitě a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality a regulativům plochy se předpokládá vznik převážně rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/268/32

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Plocha navazuje na rozvojovou plochu se zábořem ZPF 1312/268/03. V platném územním plánu jde o součást nestavební plochy pro krajinnou zeleně. Plocha je součástí širšího rozvojového území na severu lokality. Metropolitní plán v této oblasti zceluje území tak, aby nedocházelo k nadměrné fragmentaci území. Důvodem vymezení plochy v MPP je uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě a zkonsolidování zastavitelných ploch. Vzhledem k charakteru lokality a regulativům plochy se předpokládá vznik převážně rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1313/268/10

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro rekreační využití. Jedná se o drobnější plochu na okraji lokality, která navazuje na stávající sportovní areál. Plocha je zastavitelnou plochou sportu a rekreace v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je zajištění a navýšení rekreačních kapacit v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v lokalitě.

1313/268/33

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro rekreační využití. Jedná se o drobnější plochu na okraji lokality, která navazuje na plochu záboru ZPF 1313/268/10 a na stávající sportovní areál. Plocha je nestavební plochou krajinné zeleně v platném územním plánu. V současné době je území již zastavěno – na ploše je realizován tenisový kurt se zázemím. Veřejným zájmem pro vymezení je potvrzení stávajícího způsobu využívání území a sjednocení jeho charakteru.

1313/268/34

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro rekreační využití. Jedná se o drobnější plochu na okraji lokality, která navazuje na plochu záboru ZPF 1313/268/33 a dále 1313/268/10 a na stávající sportovní areál. Plocha je nestavební plochou krajinné zeleně v platném územním plánu. V současné době je území využíváno jako součást sportovně-rekreačního tenisového areálu. Veřejným zájmem pro vymezení je potvrzení stávajícího způsobu využívání území a sjednocení jeho charakteru.

1313/268/37

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro rekreační využití. Jedná se o drobnější plochu na okraji lokality, která navazuje na plochu záboru ZPF 1313/268/10 a na stávající sportovní areál. Plocha je nestavební plochou krajinné zeleně v platném územním plánu. V současné době je území již zastavěno – na ploše je realizován tenisový kurt se zázemím. Veřejným zájmem pro vymezení je potvrzení stávajícího způsobu využívání území a sjednocení jeho charakteru.

1313/268/38

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro rekreační využití. Jedná se o drobnější plochu na okraji lokality, která navazuje na plochu záboru ZPF 1313/268/10 a na stávající sportovní areál. Plocha je nestavební plochou krajinné zeleně v platném územním plánu. V současné době je území již zastavěno – na ploše je realizován tenisový kurt se zázemím. Veřejným zájmem pro vymezení je potvrzení stávajícího způsobu využívání území a sjednocení jeho charakteru.

1322/268/11

Zastavitelná transformační plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o malou plochu na severním okraji lokality navazující na plochy záboru ZPF 1312/268/03, 1323/268/09 a 1350/914/02. Zároveň je plocha součástí širšího rozvojového a transformačního území v severní části lokality. Důvodem pro vymezení je dotvoření lokality, zarovnání její hranice a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v lokalitě. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik převážně rodinných a bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1330/268/35

Rozvojová nestavební plocha pro rekreační využití. Plocha spoluutváří zelený pás vedoucí středem zastavitelného rozvojového území pro obytné využití na severozápadním okraji lokality. Tvoří ji tři dílčí plochy, kterou jsou v platném územním plánu součástí nestavební plochy krajinné zeleně. Založením rekreačního pásu se zvýší kvalita bydlení v navrhovaném rozvojovém území, založením nového parku nedojde ke ztrátě či poškození půdního fondu.

1380/268/36

Zábor pro technickou infrastrukturu, 730/268/1073 Retenční nádrž Újezd u Průhonic. Plocha je vymezena z důvodu zadržení zvýšeného množství odváděných srážkových vod dešťovou kanalizací do recipientů v období vydatných srážek. Navrženo je dle poskytnutých podkladů Pražské vodohospodářské společnosti a.s. V platném územním plánu jsou vymezeny plochy ZMK a VOP.