

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

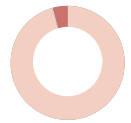
Lokalita Pitkovice je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména charakteristického historického vývoje a shodného principu prostorového uspořádání struktury. Lokalita se nachází v mírném svahu, který byl modelován Pitkovickým potokem. Sídlo vzniklo spojením dvou původních osad – na severu horní Pitkovičky a na jihu Pitkovice s vlastním rostlým jádrem. Kompozice zástavby rodinných domů vznikala od poloviny 20. století okolo ulic V Pitkovičkách – Zampiónová propojující obě návsi. Síť veřejných prostranství je nepravidelná, ovlivněná terémem. Hlavní kostru veřejných prostranství tvoří historická cesta, dnešní ulice Zampiónová. Jádra lokality jsou tvořena kompaktní rostlou strukturou z vesnických domů, ostatní části jsou zastavěny novými rodinnými domy.

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



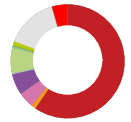
podlažnost



struktura

Odůvodnění způsobu využití

Lokalita je vymezena jako zastavitelná obytná. V lokalitě převažují plochy obytného města, které typicky zahrnují plochy bydlení, administrativy, služeb, doplněné plochami občanské a komerční vybavenosti, plochami neruší výroby a plochami pro rekreaci, relaxaci a sport.



využití

Odůvodnění míry stability

Lokalita je vymezena jako stabilizovaná. Lokalita je převážně tvořena stabilizovanými plochami, jejichž charakter je určující pro charakter celé lokality. Rozvojové plochy vymezené Metropolitním plánem jsou zde oproti stabilizovaným plochám v menšině a jejich naplněním se nepředpokládá výrazná změna charakteru lokality.



míra stability

VYHODNOCOVÁNÍ PLÁNU

I/ INDEX VYUŽITÍ LOKALITY

index stabilizované části $i_s = 0,21$

index návrhový $i_n = 0,22$

-> *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 PŮDNIHO FONDU**1312/271/01**

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o méně rozsáhlou plochu na severovýchodním okraji lokality. Plocha je zastavitelnou plochou pro obytné využití v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je zarovnání hranice lokality, uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě a také neaktuální stav podkladů pro společné jednání – na části plocha je již v současnosti realizována výstavba. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných a bytových domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF.

1312/271/02

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o drobnou plochu na západním okraji lokality vklíněnou mezi stávající pozemní komunikací a koridor nové pozemní komunikace navržené dle platného územního plánu i MPP. Plocha současně sousedí s plochou se zábohem ZPF 1370/271/05. Plocha je zastavitelnou plochou pro obytné využití v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je 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.

1312/271/03

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o nevelkou plochu na východním okraji lokality navazující na novou bytovou zástavbu. V platném územním plánu je plocha zastavitelnou plochou pro obytné využití. Návrh MPP sjednocuje plochu na zastavitelnou s obytným využitím. Veřejným zájmem je zarovnání hranice lokality, dotvoření lokality, sjednocení dílčích pozemků z důvodu hospodárného využití území.

1312/271/04

Rozvojová zastavitelná plocha navržená pro obytné využití v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o méně rozsáhlou plochu na severovýchodním okraji lokality vklíněnou mezi novou bytovou zástavbu a hranicí lokality. Plocha je zastavitelnou plochou pro obytné využití v platném územním plánu. Důvodem pro vymezení je 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.

1312/271/30

Zastavitelná rozvojová plocha navržená pro obytné využití. Drobná zbytková plocha je neoddělitelnou součástí plochy záboru ZPF 1312/271/02. Návrh MPP uspořádání území zpřesňuje a sjednocuje charakter a využití území dílčích ploch pro obytné využití. Plocha je rovněž zastavitelnou plochou obytnou v platném územním plánu. Vzhledem k charakteru lokality se předpokládá vznik rodinných domů se zahradami, které zůstanou součástí ZPF. Uspokojení bytových potřeb lokality s cílem dlouhodobé konsolidace sídla a stabilizace jeho hranic lze pokládat za převažující veřejný zájem určující vhodné využití této plochy.

1370/271/05

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 i v platném územním plánu.

1370/271/31

Souvisí se zábohem 1370/271/05. 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 i v platném územním plánu.